

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



Aglonas ielā 2 dz. 6, Rīgā, LV-1063

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Vitai Brencei

2025. gada 13. martā

Par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Aglonas ielā 2 dz. 6, Rīgā, LV-1063
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Novērtējamais objekts ir ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **51,8 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **518/36448** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 078 0352 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0001 7491 - 6** ar kadastra Nr. **0100 923 3217**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Ņemot vērā to, ka praktiski tirgū šāda veida īpašumu domājamās daļas (puse no dzīvokļa) pārdot nav iespējams, tās tirgus vērtība dalītu īpašumu tiesību gadījumā formulējama nosacīti kā daļa no īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstoši juridiski noteiktajam domājamo daļu apjomam. Šādā gadījumā jēdzienu „tirgus vērtība” netiek lietots, jo domājamās daļas vērtība neatbilst tirgus vērtības definīcijai. LVS standarts 401:2013 formulē jēdzienu „Patiesā vērtība”. Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 07.martā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma ½ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

11`200,- EUR
(Vienpadsmit tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

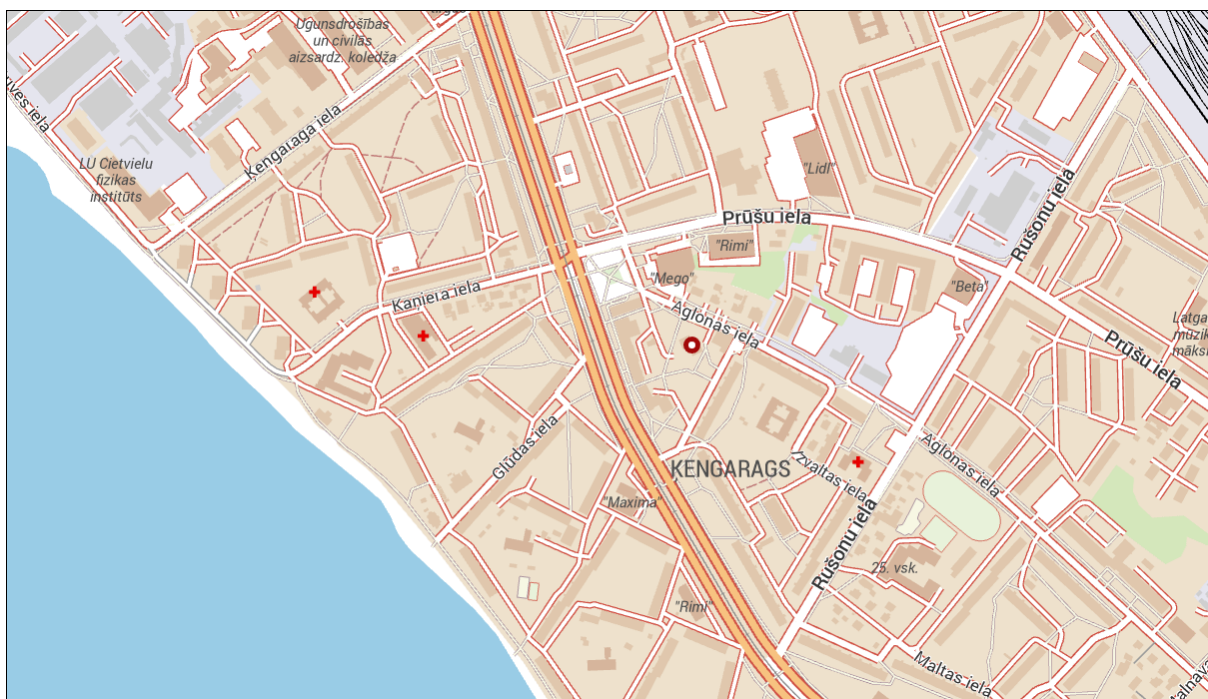
Novērtējamais īpašums:	<u>½ domājamā daļa</u> no 2-istabu dzīvoklis Aglonas ielā 2 dz. 6, Rīgā, LV-1063
Kadastra Nr.:	0100 923 3217
Īpašnieks:	½ d.d. - Natālija Kovaļčuka (miris)
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000017491 - 6
Kopējā platība:	51,8 m²
Novietojums ēkā:	2/12
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Vita Brence
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<p style="text-align: center;">II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</p> <p>1.1. Atzīme - vērsta 42 EUR piedziņa uz MAKSIMAM KOVAĻČUKAM, personas kods 300673-11805, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.</p> <p>1.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko 2024. gada 23. janvāra nostiprinājuma lūgums Nr. 00418/040/2024-NOS, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2023. gada 9. augusta lēmums- izpildrikojums Nr. DF-23-1374-Isi/7.8-2/2938-PL. <i>Zurn. Nr. 300006518874, lēmums 25.01.2024., tiesnese Kristīne Hartmane</i></p> <p>2.1. Atzīme - vērsta 1443.97 EUR piedziņa uz MAKSIMAM KOVAĻČUKAM, personas kods 300673-11805, piederošo domājamo daļu kopīpašumā. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.</p> <p>2.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Vitas Brences 2024. gada 17. decembra nostiprinājuma lūgums Nr. 05154/056/2024-NOS, Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 29. jūnija izpildu raksts Nr. 07305304 lietā Nr. C770779123. <i>Zurn. Nr. 300008139299, lēmums 18.12.2024., tiesnese Mairita Zadiņa</i></p> <p>3.1. Atzīme - NATĀLIJAI KOVAĻČUKAI, personas kods 070548-11805, piederošā domājamā daļa ir bezmantnieku manta.</p> <p>3.2. Pamats: 2024. gada 18. decembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr. 6160. <i>Zurn. Nr. 300008176293, lēmums 20.12.2024., tiesnese Gita Lilo</i></p> <p>4.1. Atzīme - vērsta 136.02 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz MAKSIMAM KOVAĻČUKAM, personas kods 300673-11805, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: AS "PNB Banka", reģistrācijas numurs 40003072918.</p> <p>4.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 6. janvāra izpildu raksts lietā Nr. C771159524, zvērinātas tiesu izpildītājas Ligitas Pētersones 2025. gada 5. marta nostiprinājuma lūgums Nr. 02329/057/2025-NOS. <i>Zurn. Nr. 300008276174, lēmums 06.03.2025., tiesnese Inguna Helmane</i></p> <p>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</p>
½ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	11`200,- EUR (Vienpadsmit tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025. gada 07. martā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Foto attēli



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Ieeja kāpņu telpā



Ēkas adreses plāksnīte



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

Atrašanās vieta

Novietojums:	Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas OBJEKTS, izvietota Rīgas pilsētas apkaimē – Ķengarags, dzīvojamo ēku kvartālā, pie Latgales un Prūšu ielu krustojuma Aglonas ielā 2. Ieeja ēkā no pagalma puses
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru un citiem pilsētas mikrorajoniem nodrošina sabiedriskie tramvaja un autobusa maršruti. Pieturvietas atrodas ~ 220 m rādiusā ap vērtējamo Objektu uz Latgales ielas
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido padomju laikā celtās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kā arī sabiedriskā un komerciāla rakstura objekti. Apkārtnes infrastruktūru veido vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīnas iestādes un pasts

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Čehu projekts
Stāvu skaits ēkā:	12
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	1r
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1978.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Uzstādītas metāla ieejas durvis
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Kopējā kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība 15`098,- EUR Universālā kadastrālā vērtība 34`155,-EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība 13`884,- EUR Universālā kadastrālā vērtība 31`409,- EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	1213,74,-EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Gaitenis	Nr. 1	4,1
Dzīvojamā istaba	Nr. 2	16,4
Virtuve	Nr. 3	7,1
Dzīvojamā istaba	Nr. 4	10,3
Vannas istaba	Nr. 5	2,2
Tualete	Nr. 6	1,2
Gaitenis	Nr. 7	2,1
Lodžija	Nr. 8	8,4
Kopējā platība, m ² :		51,8

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.