

1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Skolas iela 8 - 79, Salaspils,
Salaspils novads, LV-2121**

NOVĒRTĒJUMS

**Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Andrim Sporem**

2025. gada 29. maijā

Par ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Skolas iela 8 - 79, Salaspils, Salaspils novads, LV-2121
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 ¼ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **44,6 m²** (VZD – 46,5 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **446/40006** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 8011 004 1532 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 8011 004 1532), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Salaspils pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **796 - 79** ar kadastra Nr. **8011 900 3597**.

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

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 (daļa 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 22.maijā**.

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

Nekustamā īpašuma ¼ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

5'400,- EUR
(pieci tūkstoši četri simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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

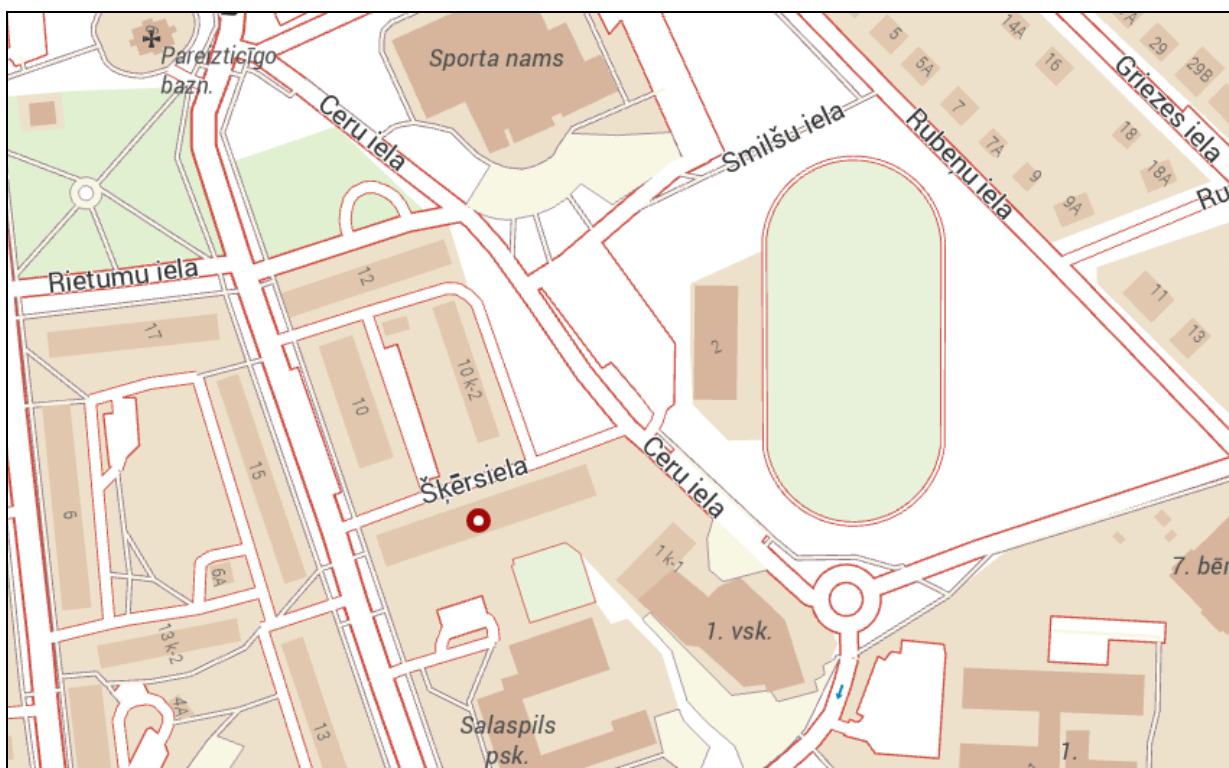
Novērtējamais īpašums:	<u>1/4 domājamā daļa</u> no 2-istabu dzīvoklis Skolas iela 8 - 79, Salaspils, Salaspils novads
Kadastra Nr.:	8011 900 3597
Īpašnieki:	Liene Vērsēna: 1/4 d.d. Irēna Gerasimova (mirusi): 1/4 d.d. Vasilijs Grigorjevs (miris): 1/2 d.d.
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 796 - 79
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 44,6 m ² VZD reģistrētā – 46,5 m ²
Novietojums ēkā:	2/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Vērsta piedziņa uz IRĒNAI GERASIMOVAI piederošo nekustamā īpašuma 1/4 domājamo daļu. Piedzinējs: AS "BIGBANK" Latvijas filiāle. - Vērsta 297.05 EUR piedziņa un tiesības saņemt likumiskos 6% uz LIENEI VĒRSĒNAI, piederošo 1/4 domājamo daļu. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Tele2". - Vērsta piedziņa un tiesības saņemt likumiskos procentus uz LIENEI VĒRSĒNAI piederošo 1/4 domājamo daļu. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP". - Aizlieguma atzīme. Nodrošinātais prasījums - īpašuma tiesība. Prasītājs: VASILIJUS GRIGORJEVS. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs 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.</i>
1/4 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	5'400,- EUR (pieci tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 22.maijā
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, 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 iekšējās pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinoši/sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam. - Pēc VZD datiem reģistrētās komunikācijas ēkā un dzīvoklī atšķiras. Dzīvokļa apsekošana netika nodrošināta, attiecīgi komunikācijas noteikt dabā nav iespējams, tāpēc īpašums tiek vērtēts pēc ēkā norādītajām komunikācijām.

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



Īeeja kāpņu telpā



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2.5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Gaitenis	Nr. 1	4.6
Virtuve	Nr. 2	6.8
Vannas istaba	Nr. 3	1.9
Tualete	Nr. 4	0.8
Istaba	Nr. 5	12
Istaba	Nr. 6	17.7
Balkons	Nr. 7	2.7
Kopējā platība, m ² :		46.5

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, 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 iekšējās telpas pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

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

Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.