

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**dzīvokļa Nr.33 un 1/40 d.d. no neapdzīvojamās
telpas Nr.42 (lietošanā autostāvvietā Nr.24),
Ausekļa ielā 4, Rīgā, LV-1010**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andrim Sporem

2025. gada 06. augustā

Par **2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu dzīvokļa Nr.33 un 1/40 d.d. no neapdzīvojamās telpas Nr.42 (lietošanā autostāvvietā Nr.24), Ausekļa ielā 4, Rīgā, LV – 1010** 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 2 savstarpēji fiziski un funkcionāli saistīti nekustamie īpašumi:

- **4-istabu dzīvoklis** ar kopējo platību **156,7 m²** (VZD – 149,7 m²), ar pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma **1567/62124** domājamo daļu no būves un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22636 - 33** ar kadastra Nr. **0100 927 2737**;
- **1/40 domājamā daļa** no **neapdzīvojamās telpas Nr. 42 (lietošanā autostāvvietā Nr.24)** ar pie īpašuma piederošo kopīpašuma **4195/62124** domājamo daļu no būves un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22636 - 42** ar kadastra Nr. **0100 927 2741**.

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 (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 05.augustā**.

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

2 nekustamo īpašumu kopējā piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

346`000,- EUR**(Trīs simti četrdesmit seši tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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:		4-istabu dzīvoklis Nr.33 un 1/40 d.d. no neapdzīvojamās telpas Nr.42 (lietošanā autostāvvietā Nr.24) Ausekļa ielā 4, Rīgā, LV - 1010	
Dzīvoklis			
Kadastra Nr.:		0100 927 2737	
Īpašnieki:		SIA "KK Invest"	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 22636 - 33	
Kopējā platība:		Zemesgrāmatā reģistrētā – 156,7 m ² VZD reģistrētā – 149,7 m ²	
Novietojums ēkā:		5. – 7.stāvs 7-stāvu mājā	
Esošais izmantošanas veids:		Dzīvoklis	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Dzīvoklis	
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez SE "Capitalia" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SE "Capitalia". - Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šādi īpašuma tiesību apgrūtinājumi nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegumi tiek dzēsti un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i>		
1/40 d.d. no neapdzīvojamās telpas Nr.42 (lietošanā pazemes autostāvvietā Nr.24)			
Kadastra Nr.:		0100 927 2741	
Īpašnieki:		SIA "KK Invest", reģistrācijas Nr. 40003724401	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 22636 - 42	
Novietojums ēkā:		-1.stāvs 7-stāvu mājā	
Esošais izmantošanas veids:		Autostāvvietā	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Autostāvvietā	
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez SE "Capitalia" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SE "Capitalia". - Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests. <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>		
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore	

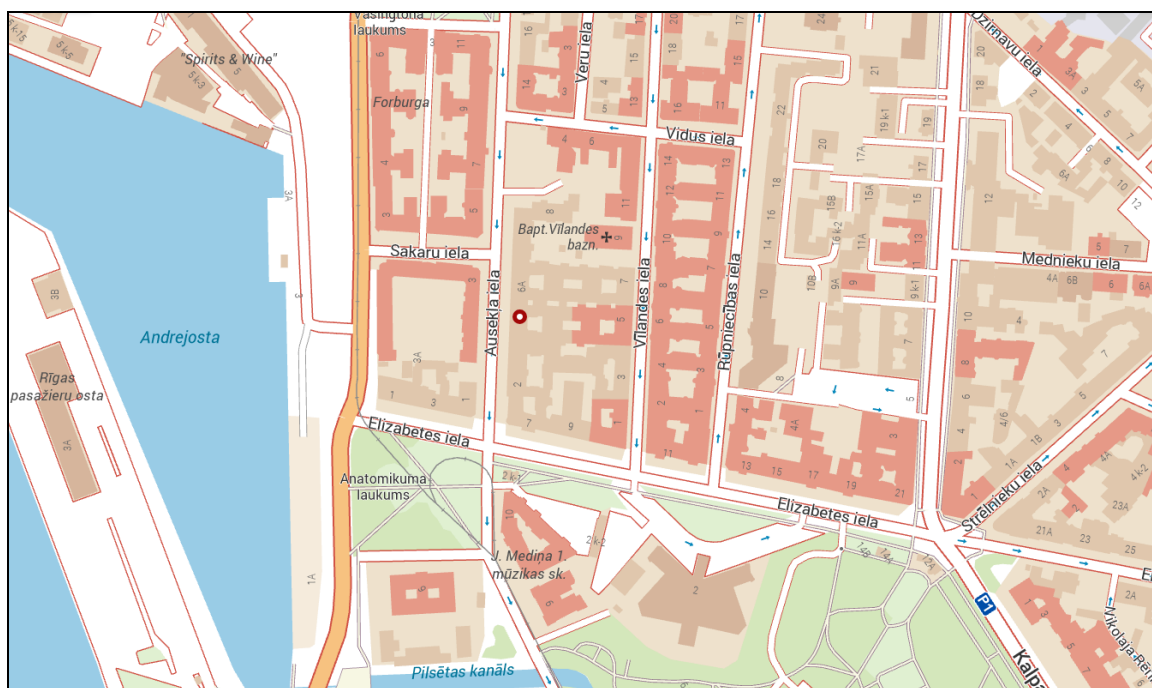
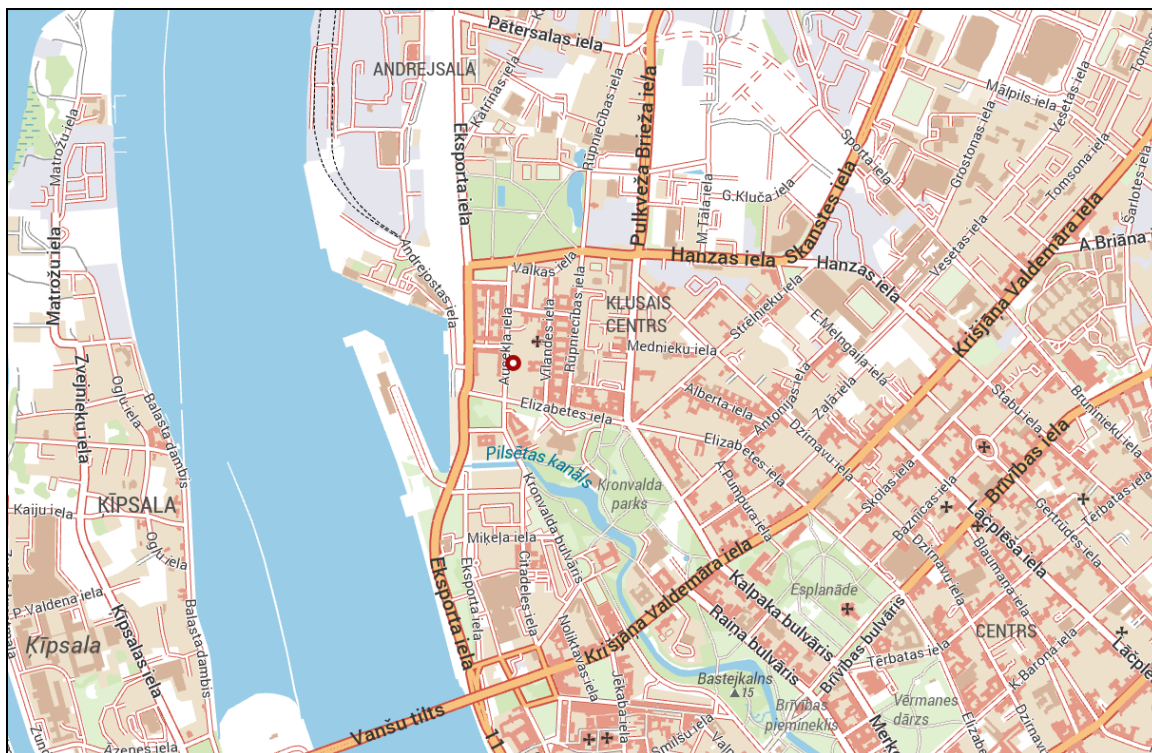
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē	
2 NĪ piespiedu pārdošanas vērtība:		346`000,- EUR (Trīs simti četrdesmit seši tūkstoši euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 05.augustā	
Piezīmes:	• <u>Nemot vērā, ka novērtējamā īpašuma sastāvā esošais dzīvoklis un domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas ir savstarpēji saistīti īpašumi, kā arī balstoties uz novērtēšanas pieprasījumu (skatīt pielikumā) abi nekustamie īpašumi tiek vērtēti kopā kā viens vesels, kas varētu paaugstināt tā likviditāti un iegūtā cena būs maksimāli augstākā pie esošajiem apstākļiem (piespiedu pārdošana).</u> • <u>Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums.</u> • Novērtējuma pasūtītājs neiesniedza novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā, tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām. • 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.		

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



Ēkas fasāde no Ausekļa ielas



Iebrauktuve ēkas pagalmā no Ausekļa ielas



Ieejas durvis no Ausekļa ielas



Kāpņu telpa (fasādes māja)



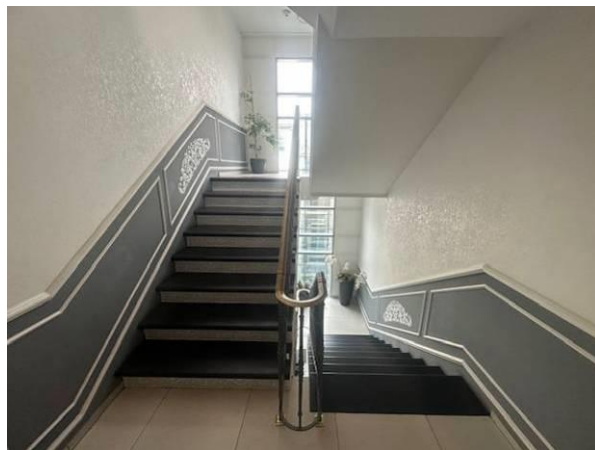
Kāpņu telpa (fasādes māja)



Iekšpagalms, pāreja uz pagalma mājas daļu



Mājas pagalma fasāde



Pagalma mājas daļas kāpņu telpa



Lifts mājas pagalma daļā



Istaba dzīvokļa 6.stāva līmenī



Istaba dzīvokļa 6.stāva līmenī



Virtuve dzīvokļa 6.stāva līmenī



Istaba dzīvokļa 6.stāva līmenī



Saimniecības telpa dzīvokļa 6.stāva līmenī



Saimniecības telpa dzīvokļa 6.stāva līmenī



Tualete dzīvokļa 6.stāva līmenī



Kāpnes uz 5. un 7.stāva līmeni



Istaba dzīvokļa 5.stāva līmenī



Istaba dzīvokļa 5.stāva līmenī



Sanitārais mezgls dzīvokļa 5.stāva līmenī



Istaba dzīvokļa 5.stāva līmenī



Istaba dzīvokļa 5.stāva līmenī



Skats pa logu dzīvokļa 5.stāva līmenī



Sanitārais mezgls dzīvokļa 5.stāva līmenī



Ziemas dārzs dzīvokļa 7.stāva līmenī



Terase 7.stāva līmenī



Kāpnes uz terase virs dzīvokļa



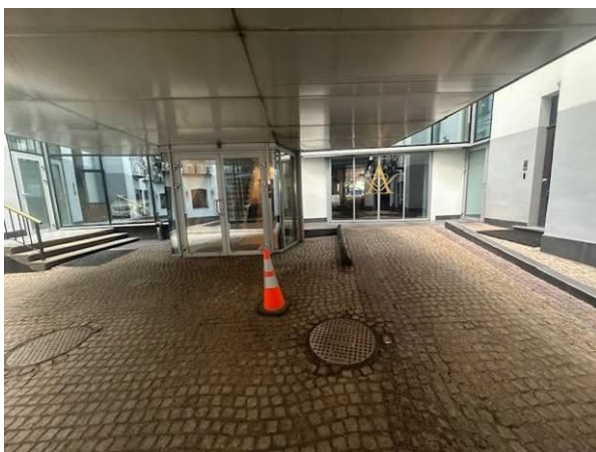
Terase virs dzīvokļa



Skats no terases



Skats no terases



Iebrauktuve stāvvietā un ieeja kāpņu telpā



Pazemese stāvvietas telpa, no kuras automatizēti mašīnas tiek transportētas uz lietošanā esošo auto novietnes šūnu



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni