

Nekustamā īpašuma



**Vidzemes iela 12 dz. 24, Vangaži,
Ropažu novads, LV-2136**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

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

2025. gada 22. decembris

Par nekustamā īpašuma

Vidzemes iela 12 dz. 24, Vangaži, Ropažu novads, LV-2136

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. Nekustamais īpašums sastāv no **3-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **61,8 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **618/55804** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 8017 002 0402 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 8017 002 0405), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vangažu pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000097908 - 24** ar kadastra Nr. **8017 900 0834**. 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 piespēšanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

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 17.decembrī**.

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

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

30 100,- EUR
(trīsdesmit tūkstoši viens simts euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām 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:	3-istabu dzīvoklis Vidzemes iela 12 dz. 24, Vangaži, Ropažu novads, LV-2136
Kadastra Nr.:	8017 900 0834
Īpašnieks:	Antons Guļcovs
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000097908 - 24
Kopējā platība:	61,8 m ²
Novietojums ēkā:	3/5
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:	<p>3.1. Atzīme - vērsta un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691.</p> <p>3.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2025.gada 3.novembra nostiprinājuma lūgums, Zemgales rajona tiesas 2025.gada 2.septembra lēmums lietas arhīva Nr.3-12/15868-25. Žurn. Nr. 300008442370, lēmums 04.11.2025., tiesnese Indra Kreicberga</p> <p>4.1. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: VILKME, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103073411.</p> <p>4.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2025.gada 14.novembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 31.oktobra lēmums lietā ar arhīva Nr.3-12/20571-25/49. Žurn. Nr. 300008451552, lēmums 25.11.2025., tiesnese Sandra Breča</p> <p><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></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	30 100,- EUR (trīsdesmit tūkstoši viens simts euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 17.decembrī
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.

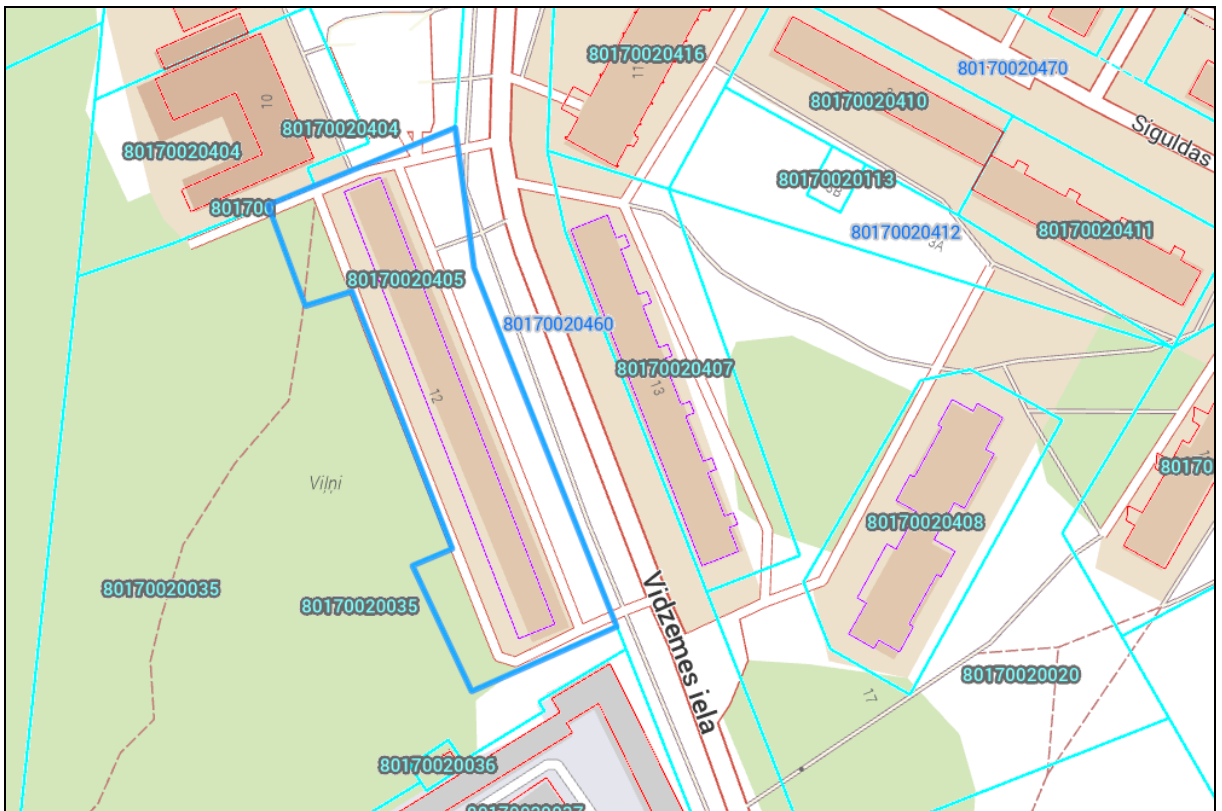
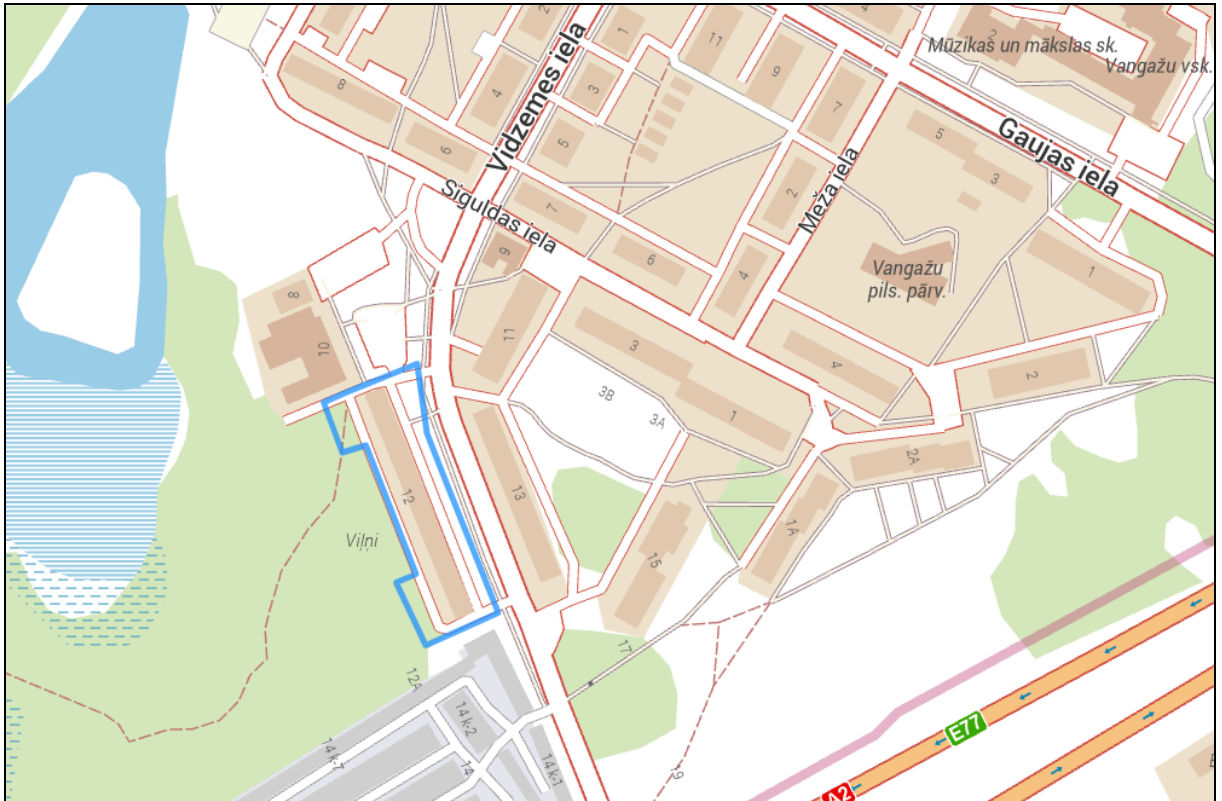
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 12 dz. 24, Vangaži, Ropažu novads

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 12 dz. 24, Vangaži, Ropažu novads

Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Ēkas adreses plāksnīte



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis