

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



Purvciema ielā 15 dz. 41, Rīgā

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

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

2024. gada 03. decembrī

Par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Purvciema ielā 15 dz. 41, Rīgā
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 **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **46,2 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **462/41703** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 070 2246 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 18805 - 41** ar kadastra Nr. **0100 910 5565**.

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 **2024.gada 28.novembrī**.

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:

10`000,- EUR
(Desmit tūkstoši 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 1-istabas dzīvoklis Purvciena ielā 15 dz. 41, Rīgā
Kadastra Nr.:	0100 910 5565
Īpašnieks:	½ d.d. - Juris Gailītis (miris). <i>Mantinieks saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores pieprasījumu Voldemārs Stīpnieks</i>
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 18805 - 41
Kopējā platība:	46,2 m ²
Novietojums ēkā:	7/12
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 82. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Noteikts aizliegums bez VALĒRIJAS JAMĪLAS VALGERES rakstiskas piekrišanas domājamo daļu no nekustama īpašuma atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Vērsta piedziņa uz VOLDEMĀRA STĪPNIEKA mantoto 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: VALĒRIJA JAMĪLA VALGERE. <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>
½ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	10`000,- EUR (Desmit tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 28.novembrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšelpās, 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



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas numura plāksnīte



Ieeja ēkas kāpņu telpā



Piebraucamā iela



Piebraucamā iela



Apkārtne



Apkārtne

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Purvciema apkaimē, starp Purvciema ielu Braslas ielu un Kalsnavas ielu, Purvciema ielā 15. Ieeja ēkā no pagalma puses.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa apmierinošas kvalitātes asfaltētu Purvciema ielu dzīvojamo zonu. Pa Augusta Deglava un Nīcgales ielām kursē liels skaits sabiedrisko trolejbusu un autobusu maršrutu. Pieturvietas atrodas ~ 600 m rādiusā ap novērtējamo īpašumu
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūve – tuvējā apkārtnē pārsvarā veido padomju laikā celtās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un individuālo dzīvojamo ēku apbūve. Apkārtņē ir attīstīta infrastruktūra to veido vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes – slokas, bērnudārzi, u.c. objekti

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	104.sērija
Stāvu skaits ēkā:	12 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Ir
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Slēdzamas ārdurvis
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	17`296,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	15`899,- EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	1`397,38 EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	7	
Griestu augstums:	2,61 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Gaitenis	Nr. 1	8,5
Dzīvojamā istaba	Nr. 2	23,2
Virtuve	Nr. 3	7,8
Sanmezglis	Nr. 4	3,3
Lodžija	Nr. 5	3,4
Kopējā platība, m²:		46,2

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.