

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**Lidoņu ielā 23A – 10, Rīgā un
6638/237399 d.d. no zemes gabala
Lidoņu ielā 23A, Rīgā**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 41. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andrim Sporem

2024. gada 09. oktobrī

Par 2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu dzīvokļa Lidoņu iela 23A – 10, Rīgā un 6638/237399 domājamām daļām no zemes gabala Lidoņu ielā 23A, 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 2 savstarpēji fiziski un funkcionāli saistīti nekustamie īpašumi:

- **trīsistabu dzīvoklis** ar kopējo platību **66,38 m²** (VZD – 66,5 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **6638/237399** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 077 0039 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 17445 – 10** ar kadastra Nr. **0100 909 9660**;
- **6638/237399 domājamās daļas** no zemes gabala ar kopējo platību 833 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000581846** ar kadastra Nr. **0100 077 2087**.

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 daļītu 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 04.septembrī**.

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:

30 200,- EUR**(Trīsdesmit 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

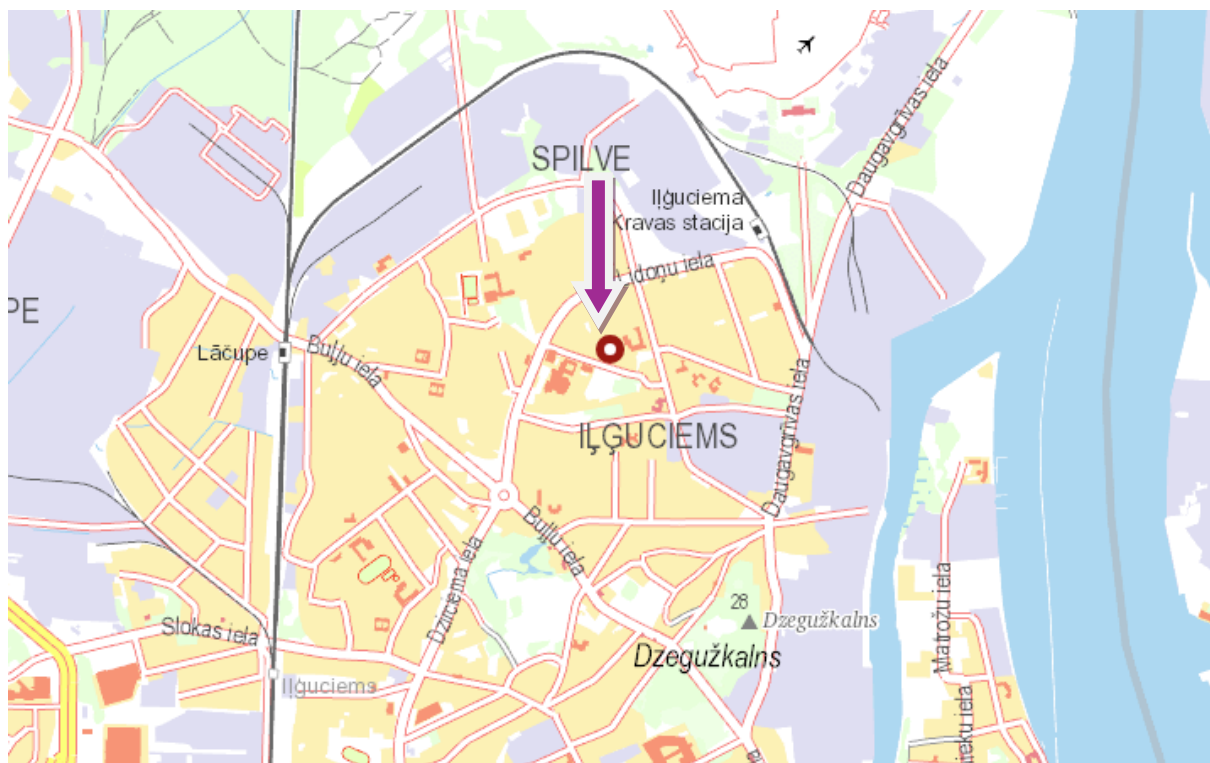
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

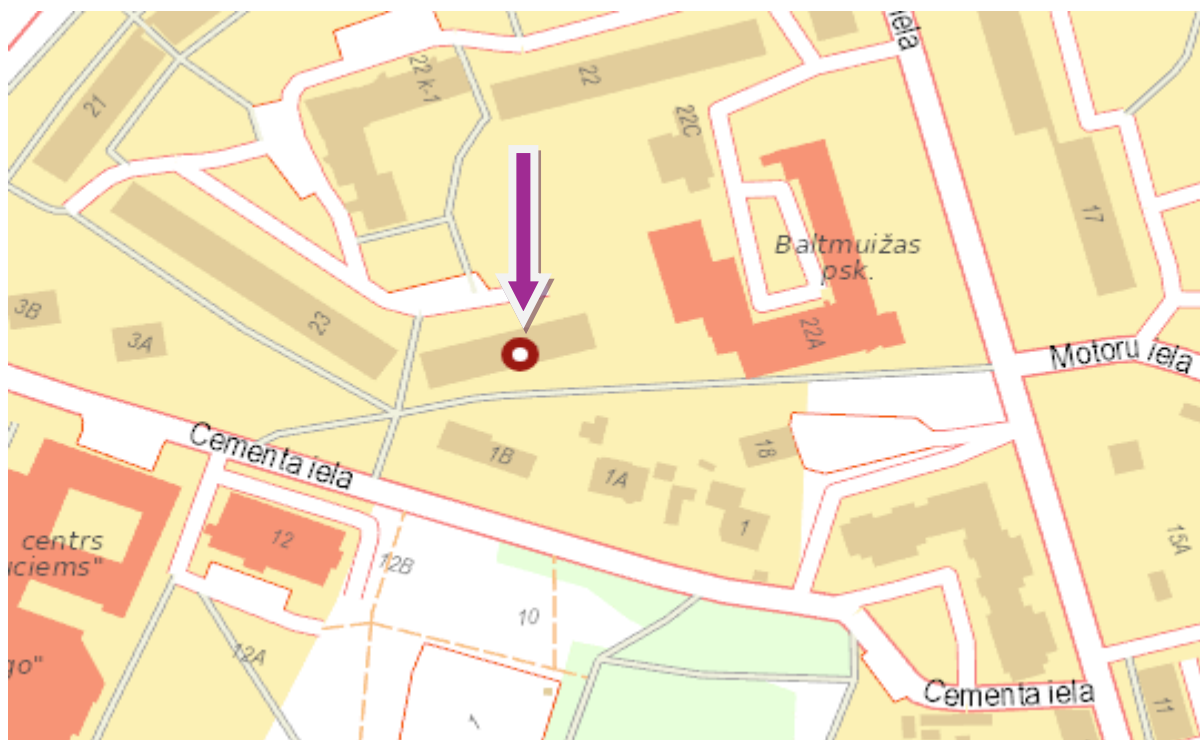
Novērtējamais īpašums:	Trīsistabu dzīvoklis Lidoņu iela 23A – 10, Rīga un 6638/237399 domājamās daļas no zemes gabala Lidoņu iela 23A, Rīga
Kadastra Nr.:	Zeme: 0100 07 72087 Dzīvoklis: 0100 909 9660
Īpašnieks:	VIJA PORFIRJEVA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 100000581846 un Nr. 17445 - 10
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 66,38 m ² VZD reģistrētā – 66,5 m ²
Novietojums ēkā:	4/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 41. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none">Vērsta piedziņa. Piedzinējs: AS "PNB Banka"Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Ārvalsts komersanta PlusPlus Baltic OU filiāle LatvijāVērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel". <p><i>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.</i></p>
2 NĪ piespiedu pārdošanas vērtība:	30 200,- EUR (Trīdesmit tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 04.septembrī
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 / sliktā tehniskā stāvoklī.Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu 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.

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

Novērtējamais īpašums: Lidoņu iela 23A – 10, Rīga un d.d. no zemes

Foto attēli



Piebraucamais ceļš



Fasāde



Fasāde



Pagalms



leeja kāpņutelpā



leeja kāpņutelpā



Fasāde



Fasāde



Pagalms



Pagalms

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Ilģuciema apkaimē, Lidoņu ielā starp Cementa un Baltā ielām, iekškvartālā.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas Dzirciema un Lidoņu ielās, ~ 300 m attālumā no vērtējamā īpašuma. Piekļūšana pie novērtējamā īpašuma pa labas kvalitātes iekškvartāla ceļu.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējā apbūve – padomju laikā celtas daudzstāvu dzīvojamās mājas un sabiedriska rakstura apbūve. Infrastruktūras objekti atrodas blakus.

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Lietuviešu projekts
Stāvu skaits ēkā:	5 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Slēgta kāpņu telpa, nomainīti logi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	25 332,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	23 074,- EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	2258,41 EUR

Zemes gabala kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. ir 15 647,- EUR apmērā, kas atbilstoši 6638/237399 domājamām daļām ir **437,51 EUR**.

Novērtējamais īpašums: Lidoņu iela 23A – 10, Rīga un d.d. no zemes

Dzīvokļa īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	7.1	-
2	tualete	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	1.1	-
3	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	2.1	-
4	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	6.0	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	1.7	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	18.3	-
7	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	14.2	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	14.6	-
9	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	4	0.0	-	-	1.4	-

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 / sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu 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.