VCG ekspertu grupa

6 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu

Vesetas ielā 10 dz. 50, Rīga un 627/ 75744 d.d. no 2 zemes gabaliem, 627/ 75606 d.d. no 2 zemes gabaliem un 627/ 75454 d.d no 1 zemes gabala Vesetas iela 10, Rīga, LV- 1013

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Rīgas apgabaltiesas 66.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Vildauam

2025.gada 04.septembris

Par **6 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu**
Vesetas ielā 10 dz. 50, Rīga un
627/75744 d.d. no diviem zemes gabaliem,
627/75606 d.d. no diviem zemes gabaliem un
627/75424 d.d. no viena zemes gabala
Vesetas iela 10, Rīga, LV-1013
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 6 savstarpēji fiziski un funkcionāli saistīti nekustamie īpašumi:

- **Divistabu dzīvoklis** ar kopējo platību **62,7 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **627/75424** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **10447 - 50** ar kadastra Nr. **0100 902 5773**;
- **6270/757440** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 2107 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **100000192659** ar kadastra Nr. **0100 024 0150**;
- **627/75606** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 750 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **4994** ar kadastra Nr. **0100 024 0128**;
- **627/75424** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 941 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **1052** ar kadastra Nr. **0100 024 0129**;
- **6270/757440** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 671 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **100000182434** ar kadastra Nr. **0100 024 0130**;
- **627/75606** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 957 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **2259** ar kadastra Nr. **0100 024 0131**.

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 29.augustā**.

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

6 nekustamo īpašumu kopējā **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

65 700,- EUR
(sešdesmit pieci tūkstoši septiņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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,

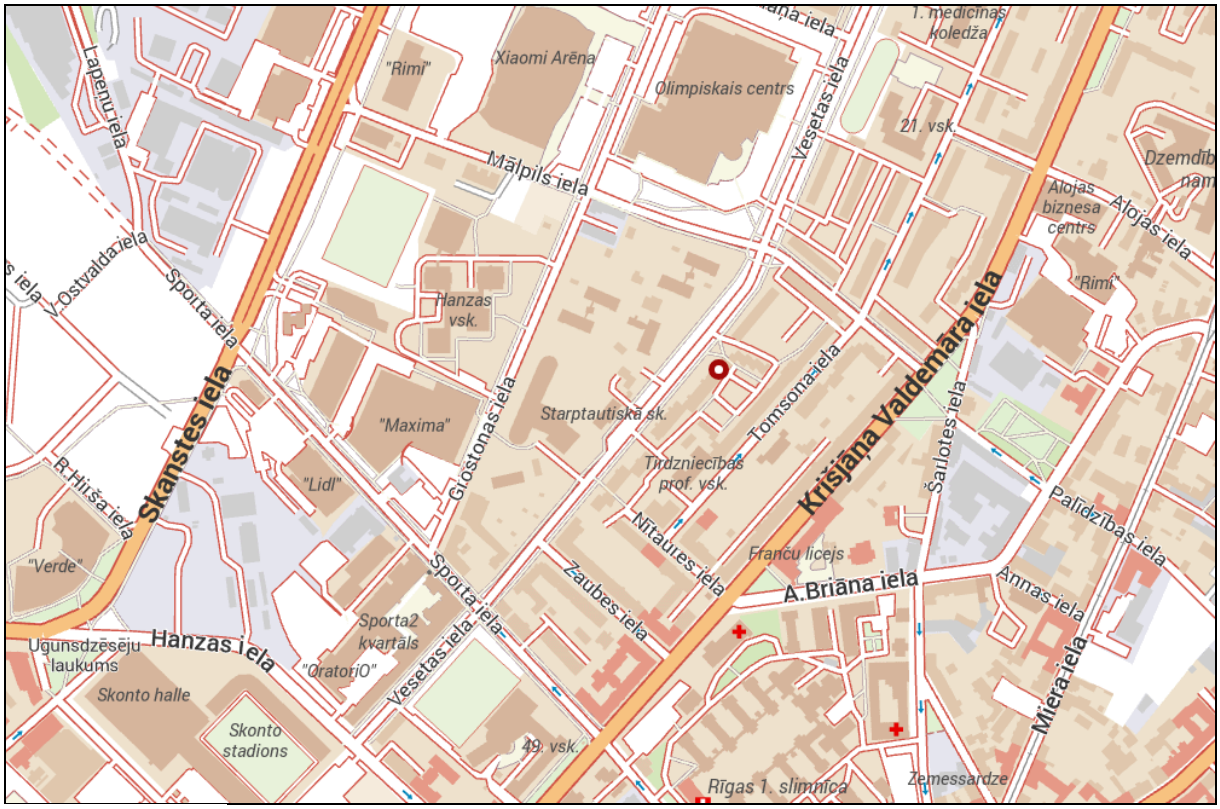
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

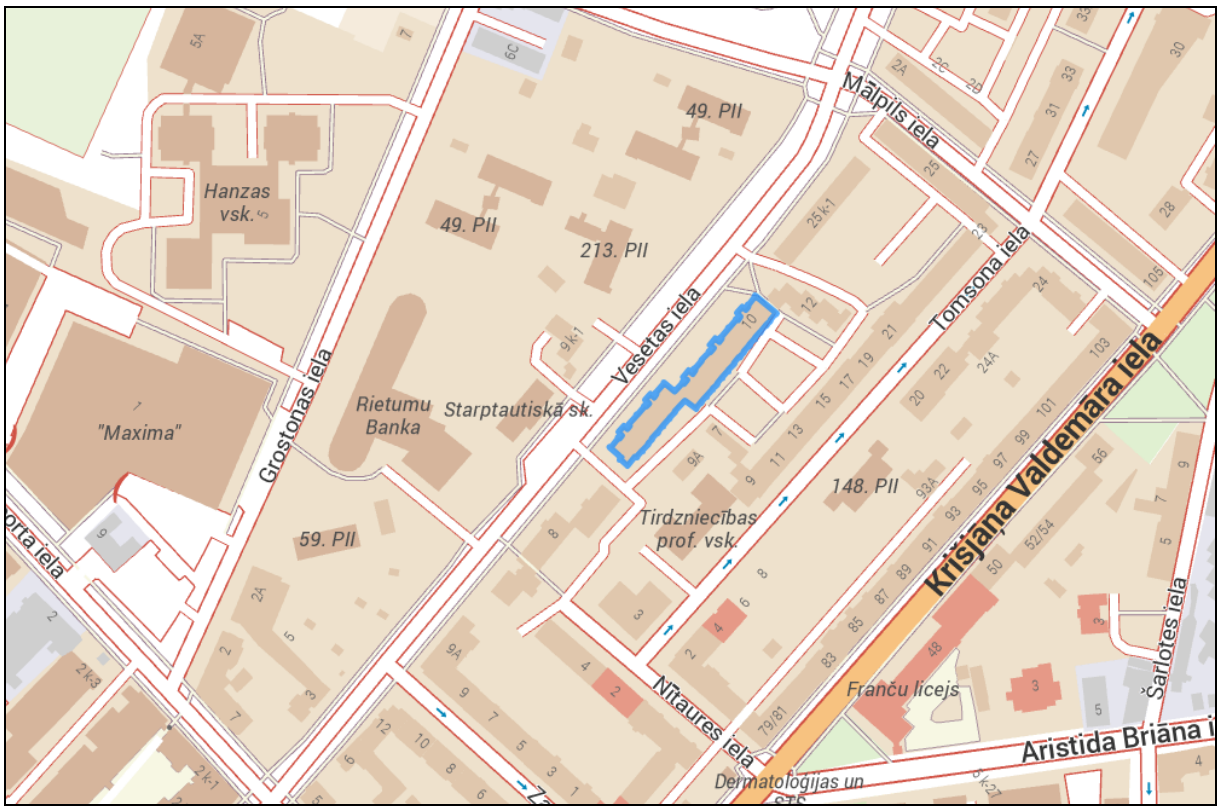
Novērtējamais īpašums:	Divu istabu dzīvoklis **Vesetas iela 10 dz. 50, Rīga un 627/75454 d.d. no trīs zemes gabaliem un 627/75606 d.d. no diviem zemes gabaliem** zem mājas
Dzīvokļa Kadastra Nr.:	**0100 902 5773**
Zemes kadastra Nr.	**0100 024 0150, 0100 024 0128, 0100 024 0129, 0100 024 0130 un 0100 024 0131**
Īpašnieks:	Vladimirs Aidinovs **Bezmantinieka manta piekritīga valstij**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumos Nr. **10447 - 50** un Nr. **100000192659**, Nr. **4994**; Nr. **1052**; Nr. **100000182434** un Nr.**2259**
Kopējā platība:	**62,7 m^2**
Novietojums ēkā:	**4/7**
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66.iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
6 NĪ kopējā piespiedu pārdošanas vērtība:	**65 700,- EUR** **(sešdesmit pieci tūkstoši septiņi simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2025.gada 29.augusts**
Piezīmes:	• **Ņemot vērā, ka novērtējamā īpašuma sastāvā esošais dzīvoklis un domājamā daļa no zemes zem ēkas ir savstarpēji saistīti īpašumi vērtētāji uzskata, ka tie ir pārdodami kā viens vesels, kas paaugstinās tā likviditāti un iegūtā cena būs maksimāli augstākā pie esošajiem apstākļiem (piespiedu pārdošana), tādēļ saskaņojot ar vērtējuma pasūtītāju abi īpašumi tiek vērtēti kopā kā viens vesels.** • **Novērtējums ir spēkā, ja visi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums.** • **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.**

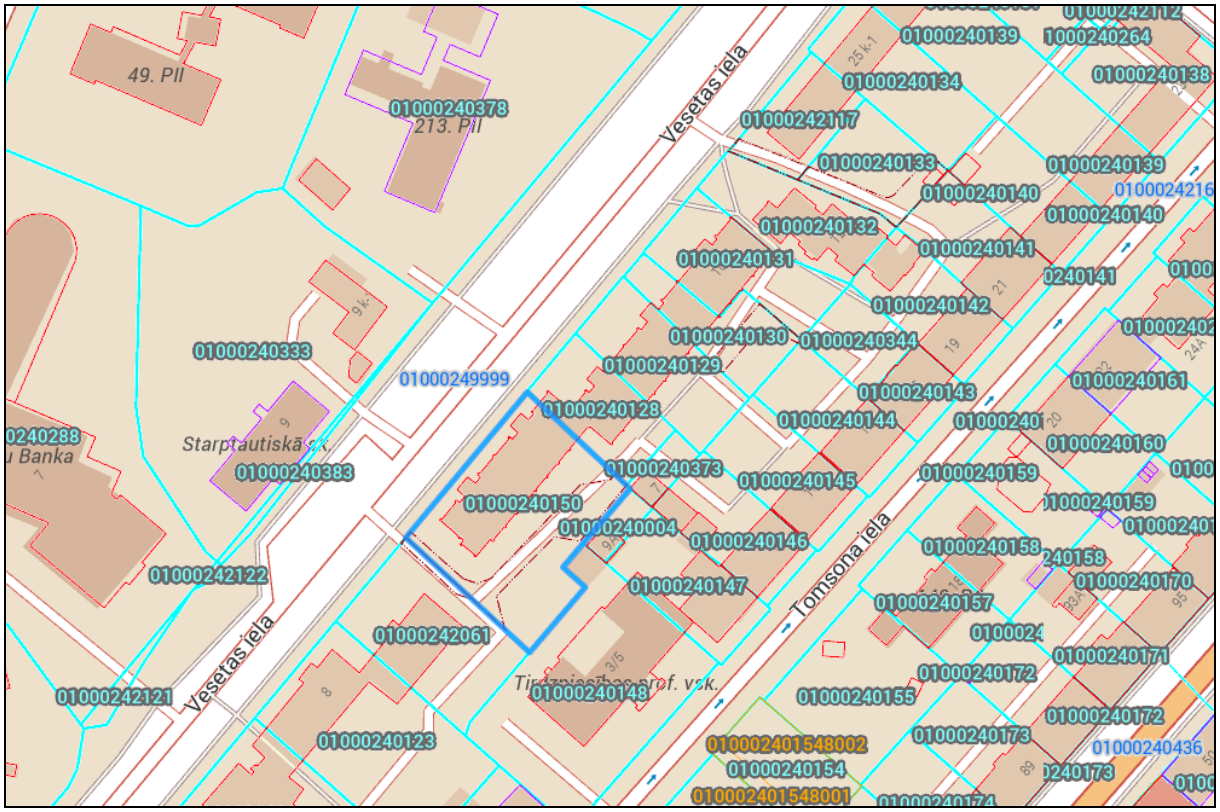
Novietnes plāns

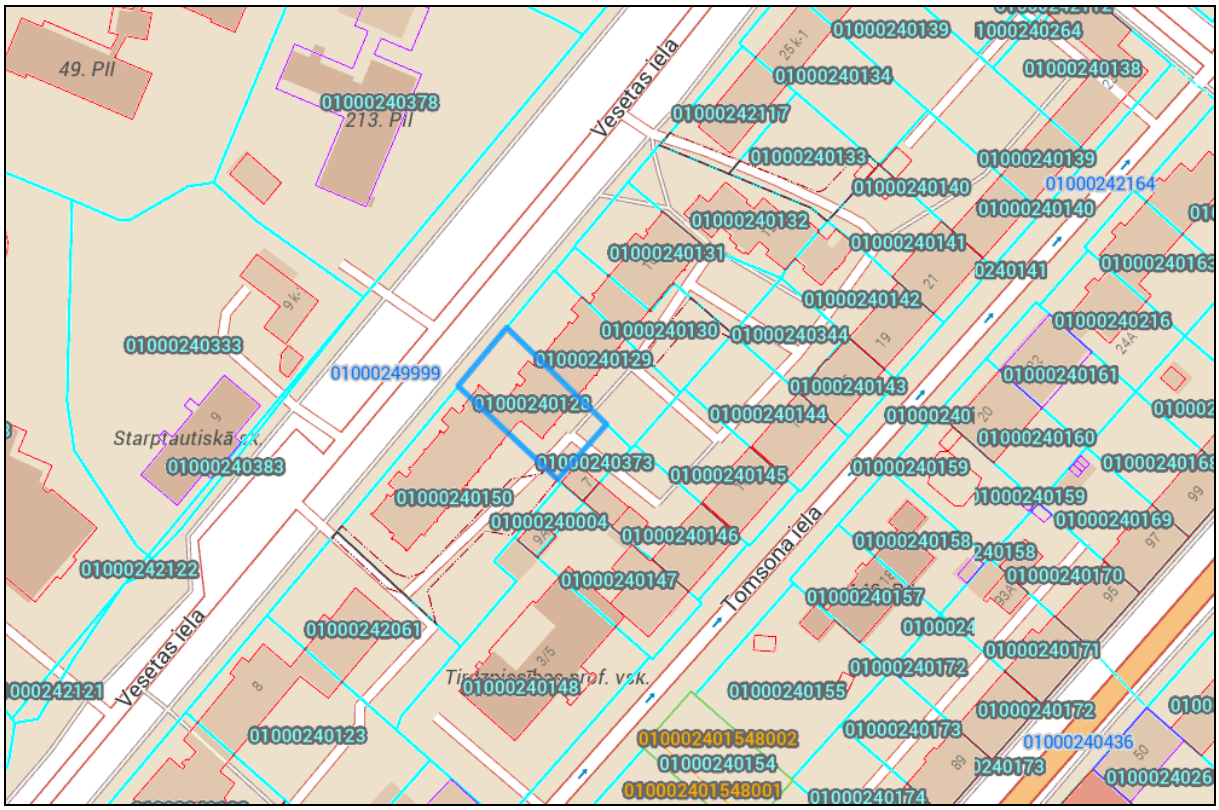


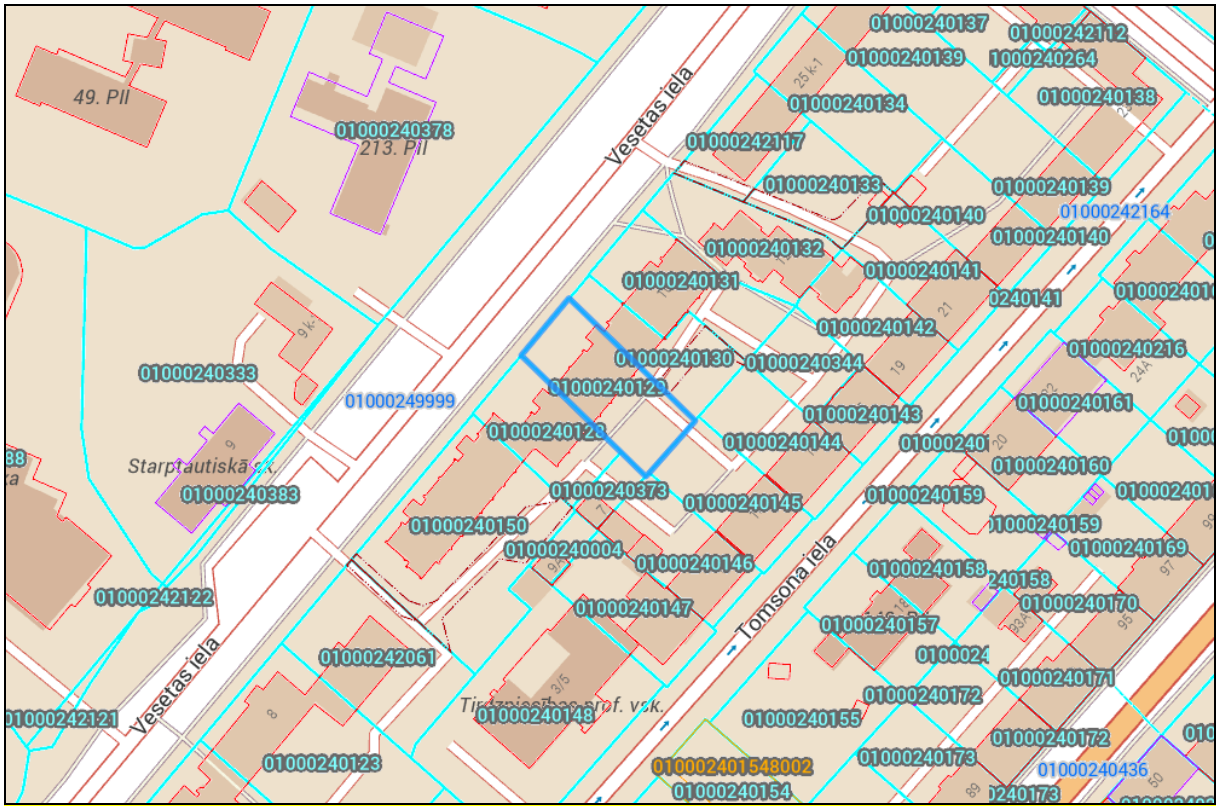
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

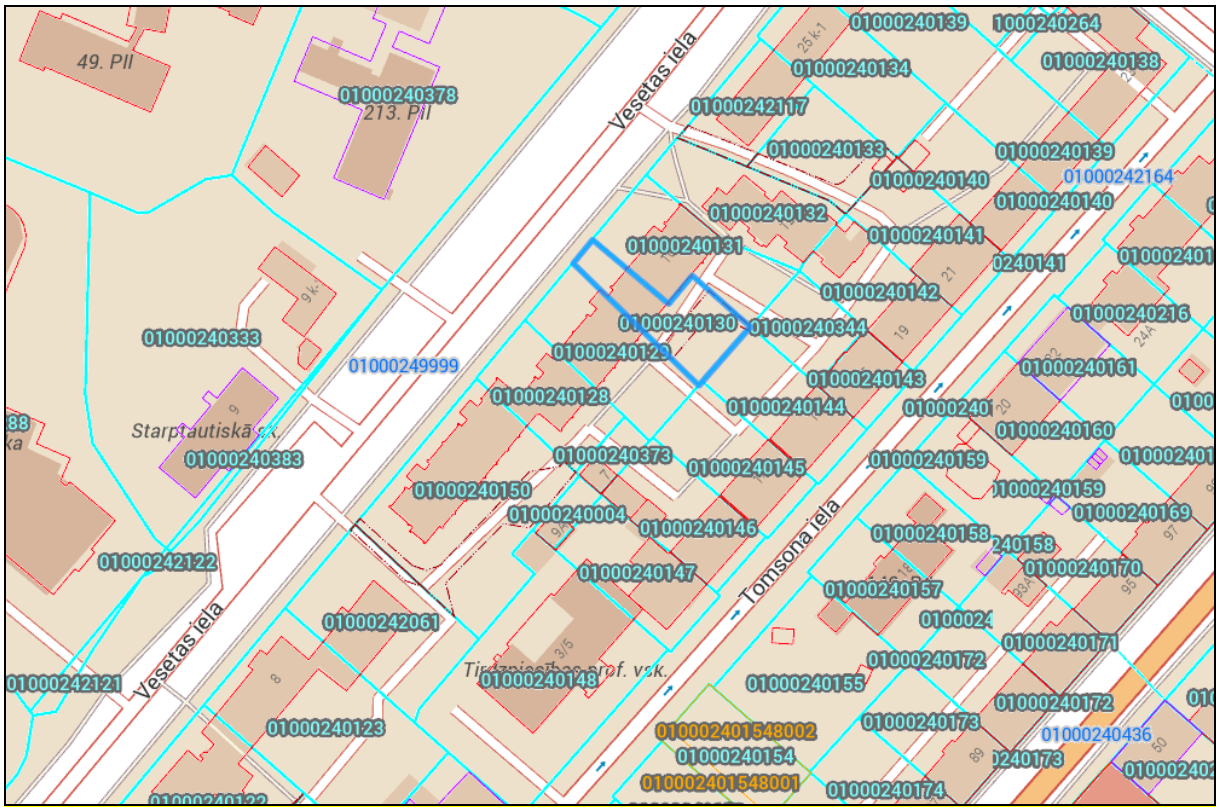
Situācijas plāns

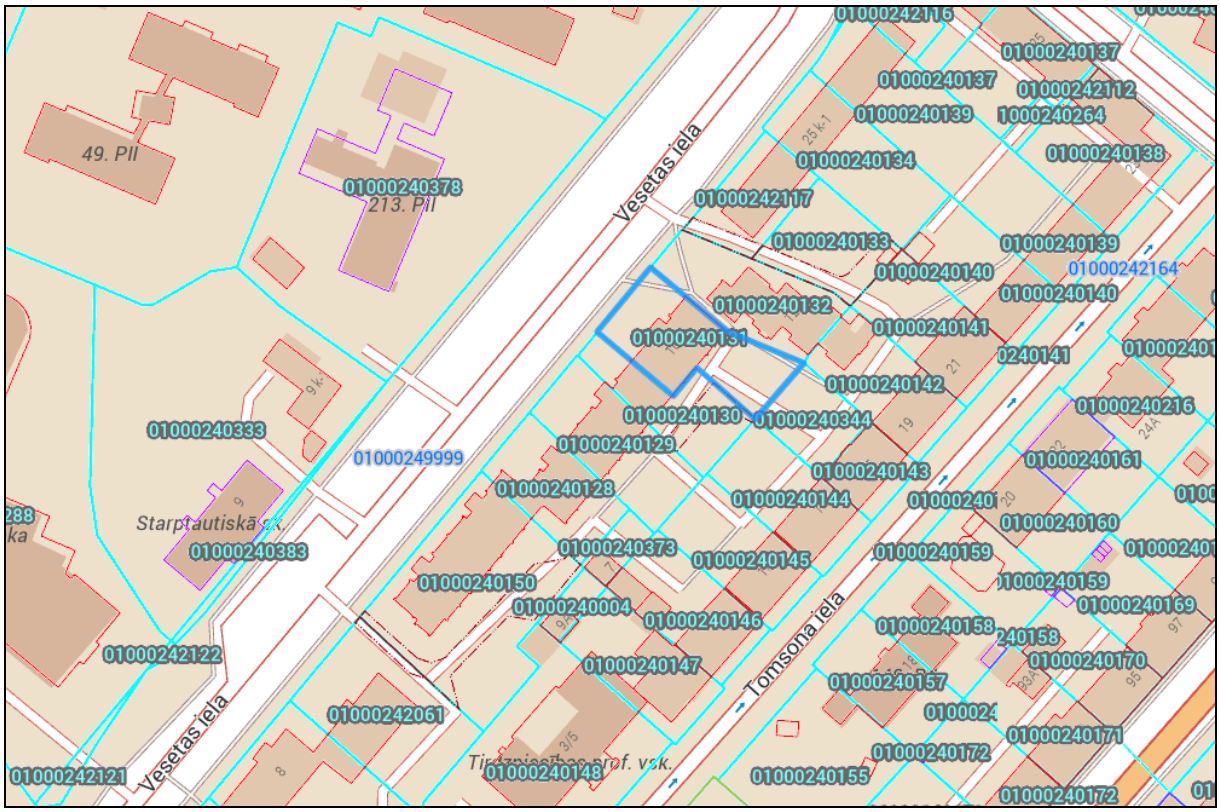





49. PII
01000240378
213. PII
Vesetas iela
01000240139
1000240264
01000240134
01000240138
01000242117
01000240133
01000240139
01000240140
01000242164
01000240140
01000240132
01000240141
01000240131
0240141
01000240142
01000240216
01000240130
01000240344
01000240333
01000249999
01000240129
01000240161
01000240143
01000240123
01000240144
01000240160
Starptautiskās sk.
01000240383
01000240373
01000240145
01000240159
01000240150
01000240159
01000240004
01000240146
01000240169
Tomsona iela
01000240158
01000242122
01000240147
01000240170
01000240157
01000242061
01000240171
01000240172
Tirdzniecības prof. vsk.
01000240148
01000240155
01000242121
01000240172
01000240123
01000240173
01000240436
01000240154
01000240173
01000240174


49. PII
01000240378
213. PII
Vesetas iela
01000240137
01000242112
01000240139
1000240264
01000240134
01000240138
01000242117
01000240133
01000240139
01000240140
01000242164
01000240140
01000240132
01000240141
01000240131
0240141
01000240142
01000240216
01000240130
01000240344
01000240333
01000249999
01000240129
01000240161
01000240143
01000240123
01000240144
01000240160
Starptautiskās sk.
01000240383
01000240373
01000240145
01000240159
01000240150
01000240159
01000240004
01000240146
01000240169
Tomsona iela
01000240158
01000242122
01000240147
01000240170
01000240157
01000242061
01000240171
01000240172
Tirdzniecības prof. vsk.
01000240148
01000240155
01000242121
01000240172
01000240123
01000240173
01000240436
01000240154
01000240173





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

Foto attēli

Dzīvojamā māja

Dzīvojamā māja

Dzīvojamā māja

Adreses plāksnīte

Dzīvojamā māja

Dzīvojamā māja

Ieeja kāpņu telpā

Ieeja kāpņu telpā

Piegulošā teritorija

Piebraucamais ceļš

Autostāvvietas

Autostāvvietas

Autostāvvietas

Autostāvvietas

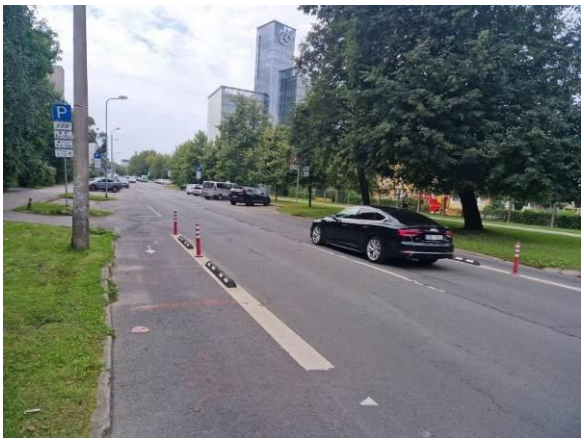
Autostāvvietas

Autostāvvietas

Autostāvvietas

Piegulošā teritorija

Vesetas iela



Vesetas iela

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	**4**	
Griestu augstums:	**2,50 m**	
Telpu nosaukums	**Telpas Nr.**	**Platība, m^2**
Gaitenis	Nr. 1	7,6
Skapis	Nr. 2	0,6
Vannas istaba	Nr. 3	2,6
Istaba	Nr. 4	13,6
Tualete	Nr. 5	1,6
Pieliekamais	Nr. 6	2,3
Virtuve	Nr. 7	8,5
Skapis	Nr. 8	0,5
Istaba	Nr. 9	21,4
Lodžija	Nr. 10	1,5
Lodžija	Nr.11	2,5
	Kopējā platība, m^2:	**62,7**

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.

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.