

Nekustamā īpašuma



Ventspils ielā 63B, Rīgā

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 45. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Katrīnai Baltalksnei

2026. gada 12. janvārī

Par nekustamā īpašuma
Ventspils ielā 63B, 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. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 40`507 m²** platībā un **četrām ēkām** ar **14`219,6 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1 4042** ar kadastra Nr. **0100 075 2025**.

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.)

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 **2026.gada 07.janvārī**.

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:

2`703`600,- EUR**(Divi miljoni septiņi simti trīs tūkstoši seši simti 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:	Neapdzīvojamās ēkas Ventspils ielā 63B, Rīgā
Kadastra Nr.:	0100 075 2025
Īpašnieks:	SIA "RAŽOŠANAS REMONTA APVIENĪBA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1 4042
Zemes platība:	40 507 m²
Ēku un būvju platības:	14 219,6 m² , t.sk.: <ul style="list-style-type: none"> • 0100 075 2025 021 – 447,4 m² • 0100 075 2025 038 – 9552,5 m² • 0100 075 2025 044 -3715,8 m² • 0100 075 2025 062 m²
Esošais izmantošanas veids:	Ražošanas un noliktavu komplekss
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Ražošanas un noliktavu komplekss
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 45. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Katrīnai Baltalksne
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Noteikts aizliegums bez SERGEJA MAŠČENKO, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Nostiprināta viena hipotēka. • Noteikts aizliegums bez MARINAS PACANOVSKAS, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Nostiprināta viena hipotēka. • Vērsta piedziņa - Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 24. novembrī izdotais lēmums Nr.3-12/44889-25/56 par parāda piedziņu no Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ražošanas Remonta Apvienība" par labu Sergejam Maščenko. <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>

Atzīmes :

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0038	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu fideru punktu	0.0227	ha
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0040	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0095	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0874	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	4.0507	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0023	ha

Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Piespiedu pārdošanas vērtība:	2 703 600,- EUR (Divi miljoni septiņi simti trīs tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 07.janvārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās. Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums 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 telpu 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.

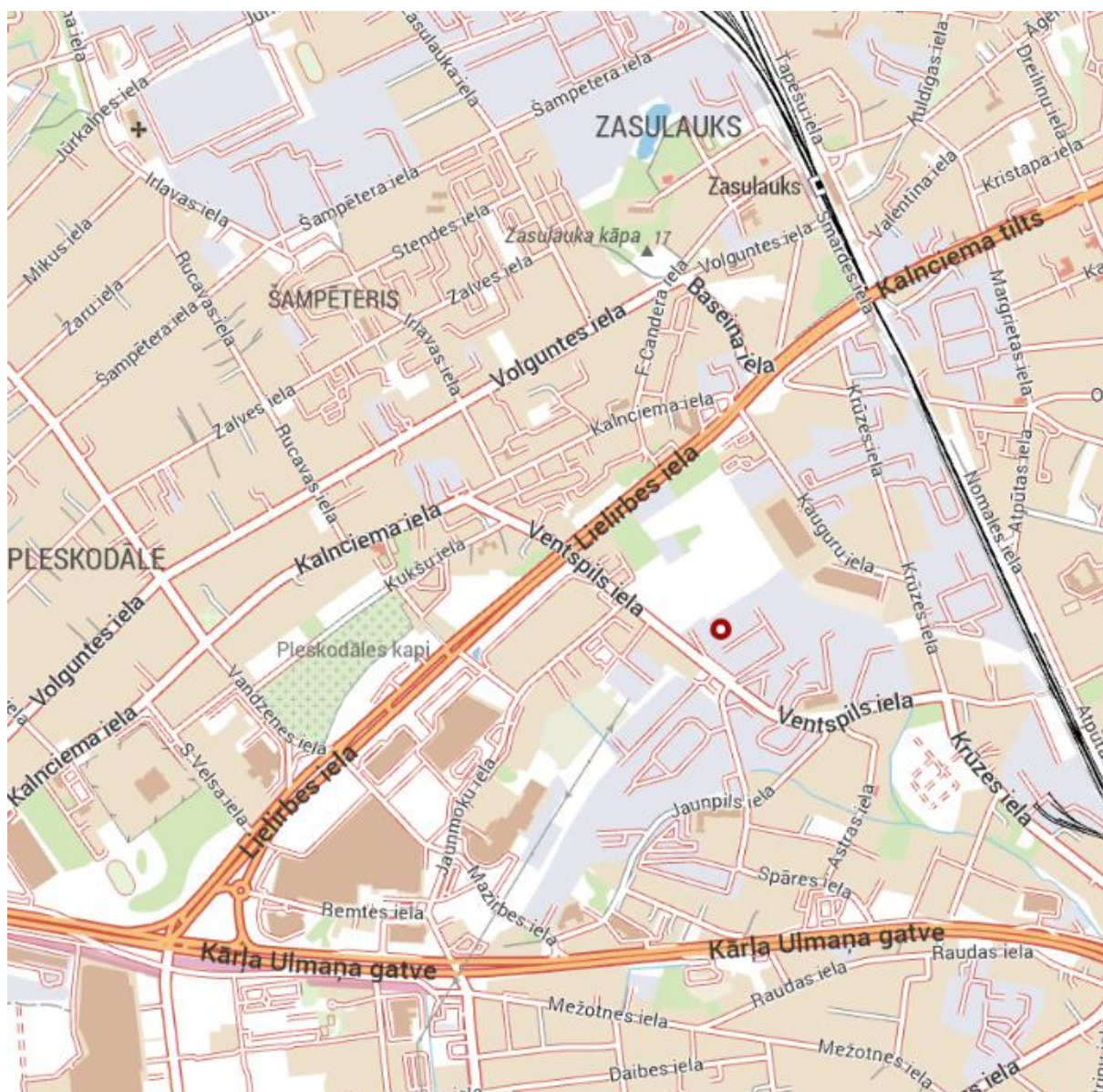
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



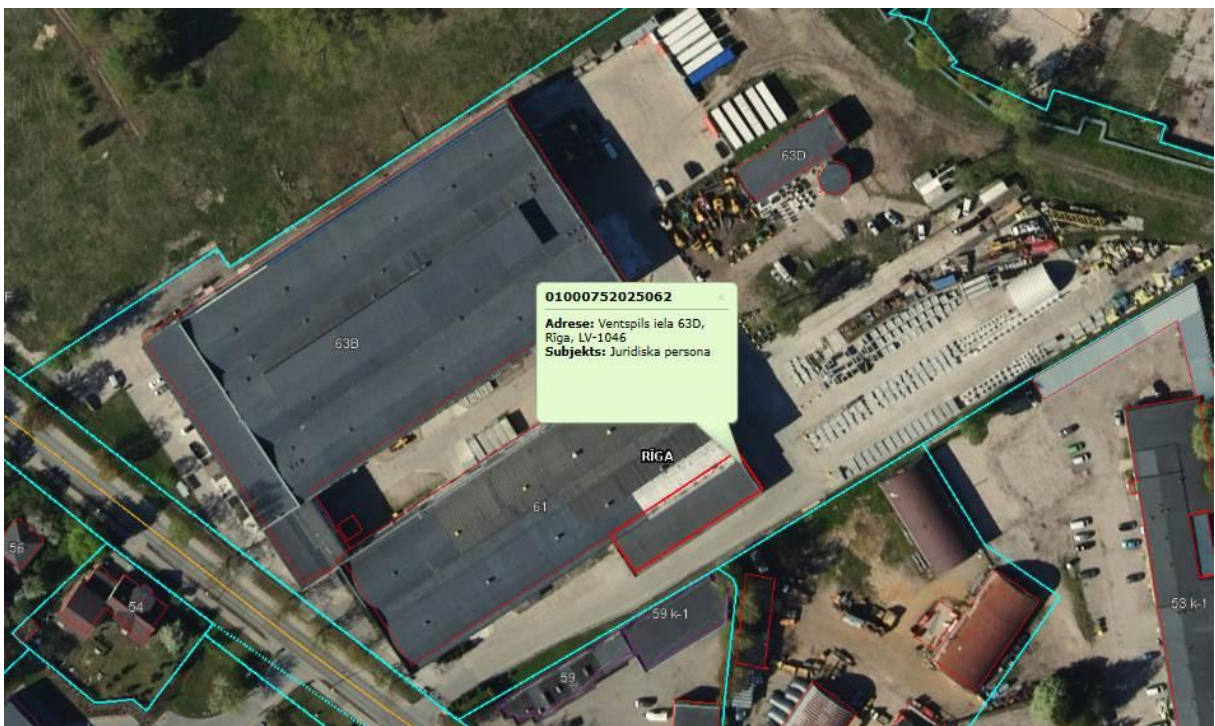
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā

Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā



Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā

Foto attēli



Skats no Ventspils ielas



Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā

Apkārtne



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 044



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038

Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 062



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038/44



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 062



Stāvlaukumi un neapbūvētā teritorija



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025
Novērtējamais īpašums: Ventspils ielā 63B, Rīgā



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 021



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038



Stāvlaukumi un neapbūvētā teritorija



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 044



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 021



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 021



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 044



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 044



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038



Kadastra apzīmējums Nr. 0100 075 2025 038