

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**Prūšu iela 20 - 5, Rīga, LV-1057 un 2996/273103
d.d. no funkcionāli saistītās zemes**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Vitai Brencei

2026. gada 21. maijā

Par **2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu Prūšu iela 20 - 5, Rīga, LV-1057 un 2996/273103 d.d. no funkcionāli saistītās zemes** 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:**

- **1-istabas dzīvoklis** ar kopējo platību **29,96 m²** (VZD – 30,0 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **2996/273103** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **21036 5** ar kadastra Nr. **0100 908 1069**;
- **2996/273103** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 1518 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **1000 0054 8198** ar kadastra Nr. **0100 078 0209**.

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 parādniķu 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 19.maijā**.

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:

17'000,- EUR
(Septiņpadsmit tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, 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

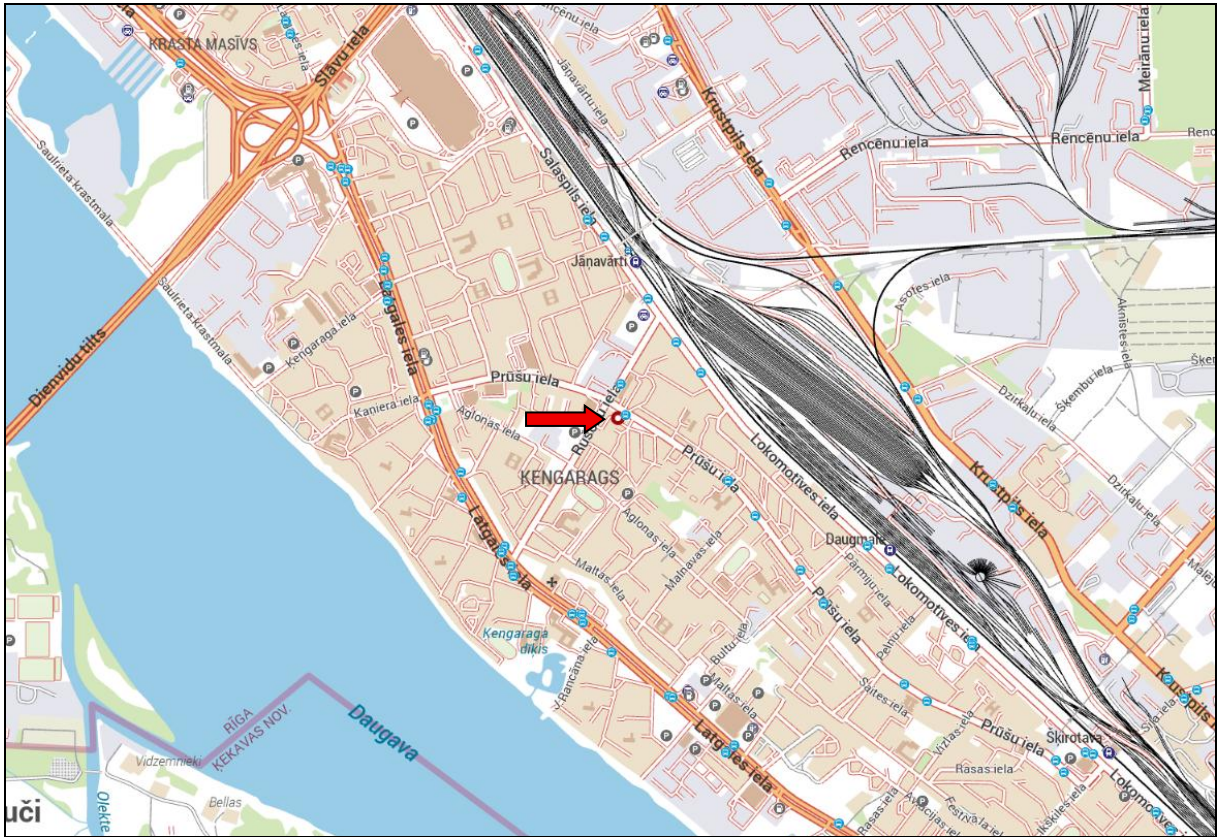
Novērtējamais īpašums:	1-istabas dzīvoklis Prūšu iela 20 - 5, Rīga, LV-1057 un 2996/273103 d.d. no funkcionāli saistītās zemes
Kadastra Nr.:	Zeme: 0100 078 0209 Dzīvoklis: 0100 908 1069
Īpašnieks:	GAĻINA UTJUŽA (mirusi) - bezmantinieku manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos Nr. 1000 0054 8198 un Nr. 21036 5
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 29,96 m ² VZD reģistrētā – 30,0 m ²
Novietojums ēkā:	3/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Vita Brence
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
2 NĪ piespiedu pārdošanas vērtība:	17 000,- EUR (Septiņpadsmit tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 19.maijā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Nemot 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.</u> • <u>Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums.</u> • 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 sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. • Zemesgrāmatas nodaļījumā 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: Prūšu iela 20 - 5, Rīga, LV-1057 un 2996/273103 d.d. no zemes

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Adreses plāksnīte



īeja mājas kāpņu telpā



īeja mājas kāpņu telpā



Piebraucamais ceļš



Skats uz pagalmu



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Hruščova laika ķieģeļu māja
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1964.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Kāpņu telpā ir slēdzamas ārdurvis un PVC 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:	01.01.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	9 071,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	18 468,- EUR

Zemes gabala fiskālā kadastrālā vērtība uz 11.05.2026 ir 34130 EUR apmērā, kas atbilstoši 2996/273103 domājamām daļām ir **374,41 EUR**.

Zemes gabala universālā kadastrālā vērtība uz 30.01.2025 ir 41290 EUR apmērā, kas atbilstoši 2996/273103 domājamām daļām ir **452,96 EUR**.

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	30
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	30
Dzīvokļu platība (kv.m.):	30
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

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 palīgtelpa	3	2.48	-	-	3.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.48	-	-	18.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.48	-	-	5.5	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.48	-	-	2.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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 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.