

Nekustamā īpašuma



Maltas iela 24 - 59, Rīga, LV-1063

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Vitai Brencei**

2026. gada 04. septembrī

Par nekustamā īpašuma

Maltas iela 24 - 59, Rīga, LV-1063

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 **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **38,5 m²** (VZD – 38,4 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **3850/590260** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **24536 – 59** ar kadastra Nr. **0100 923 2261**. 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 piespēšanas. (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 03.septembrī**.

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:

22`000,- EUR**(Divdesmit divi tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus 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

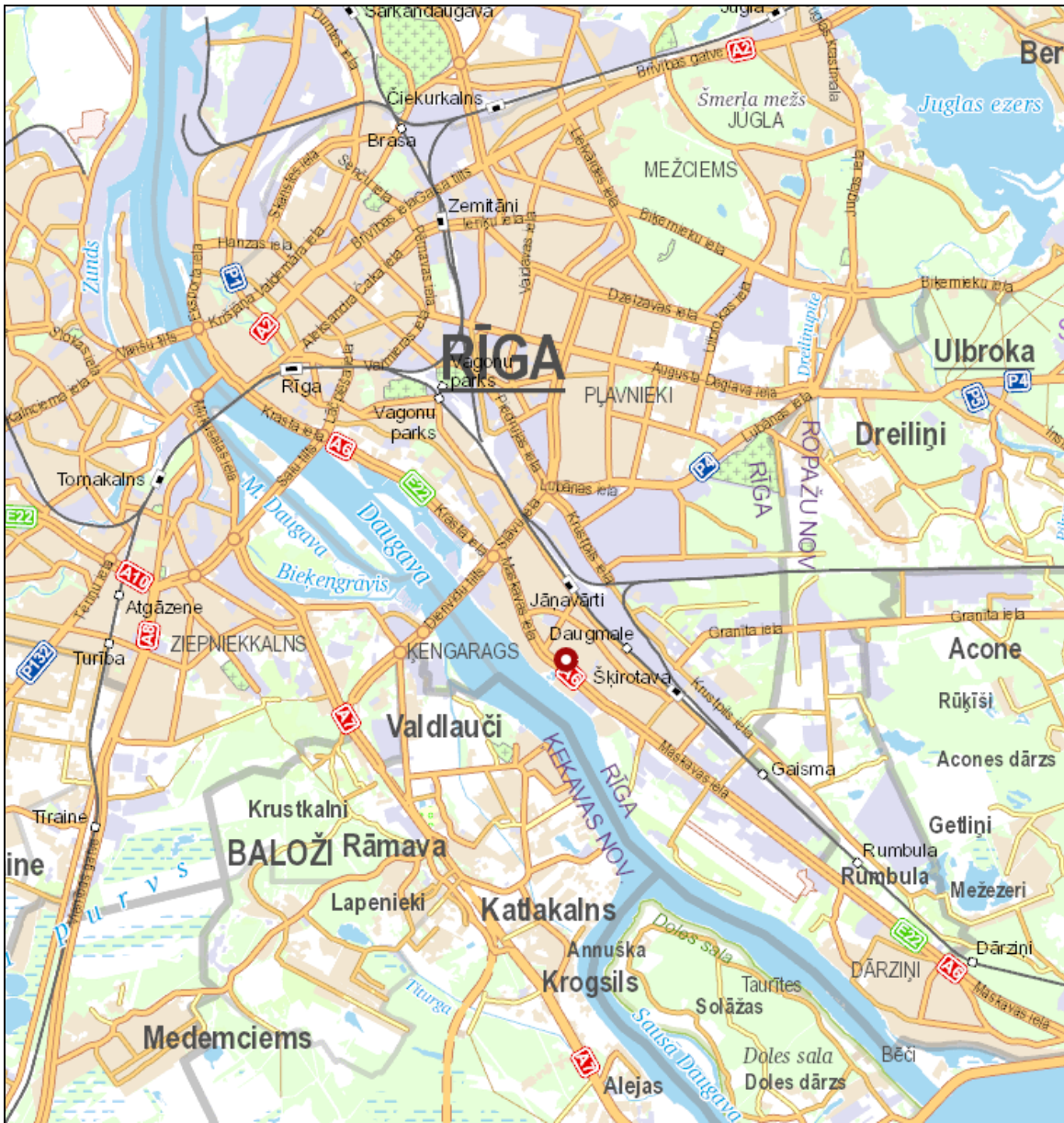
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis Maltas iela 24 - 59, Rīga, LV-1063
Kadastra Nr.:	0100 923 2261
Īpašnieks:	JEVGENIJS ŅUKOLOVS (miris) Bezmantinieku manta
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 24536 - 59
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā – 38,5 m ² VZD – 38,4 m ²
Novietojums ēkā:	5/5
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:	Noteikts aizliegums bez TATJANAS ŅUKOLOVAS rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <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>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	22`000,- EUR (Divdesmit divi tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 03.septembrī
Piezīmes:	- Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta kadastra datos, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam. - 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.

Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Maltas iela 24 - 59, Rīga, LV-1063

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Maltas iela 24 - 59, Rīga, LV-1063

Foto attēli



Ēkas fasāde



Adreses plāksnīte



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpas ieejas durvis



Skats uz kāpņu telpa caur logu



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Lietuviešu projekts
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1978.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Slēdzamas ārdurvis, jaunas pastkastītes, 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:	06.02.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	12`753,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	28`849,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	38.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	38.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	38.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	22.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.5
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 pieņemšanās gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.52	-	-	14.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.52	-	-	8.8	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.52	-	-	6.0	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.52	-	-	2.1	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.52	-	-	1.2	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.52	-	-	6.2	-

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 / sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.