

Nekustamā īpašuma



Bultu iela 2 k-1 - 26, Rīga, LV-1057

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 27. maijā

Par nekustamā īpašuma
Bultu iela 2 k-1 - 26, Rīga, LV-1057
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 **3-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **65,2 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **652/32007** domājamo daļu no 2 būvēm (kadastra apzīmējumi 0100 078 0855 010 un 0100 078 0855 011) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 078 0855), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **10000056664 - 26** ar kadastra Nr. **0100 924 6225**.

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.pantā 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 19.maijā**.

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:

84`800,- EUR**(Astoņdesmit četri tūkstoši astoņi 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

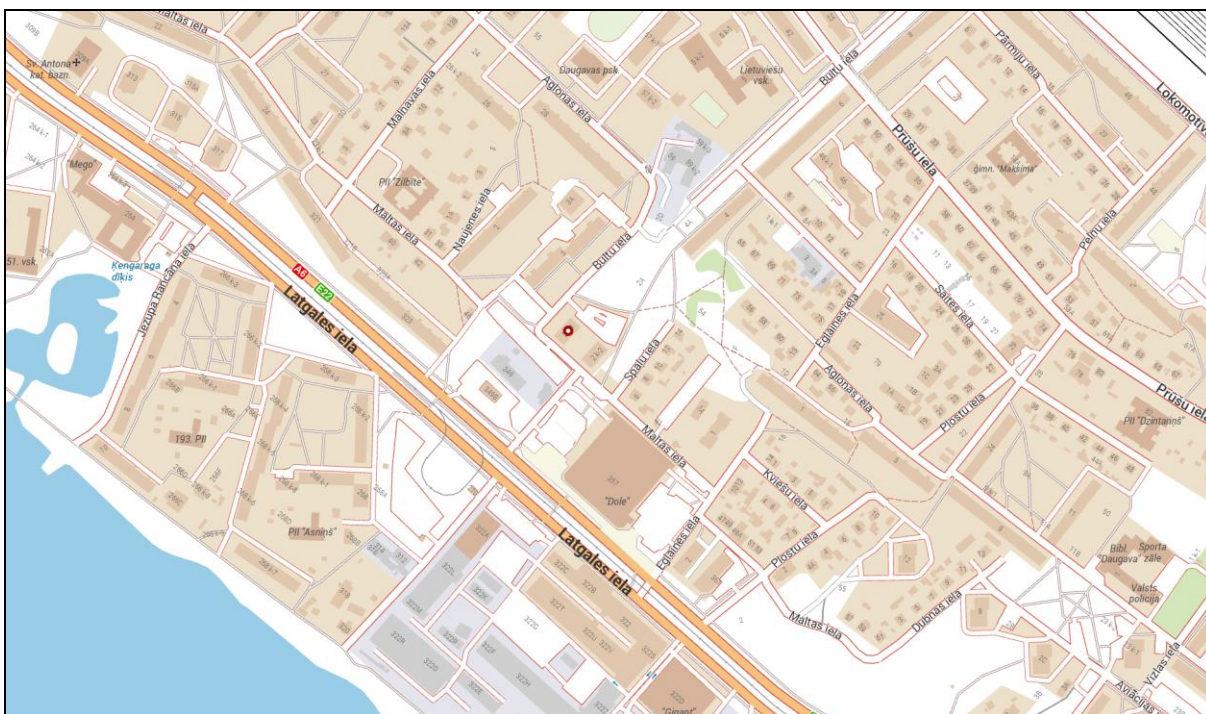
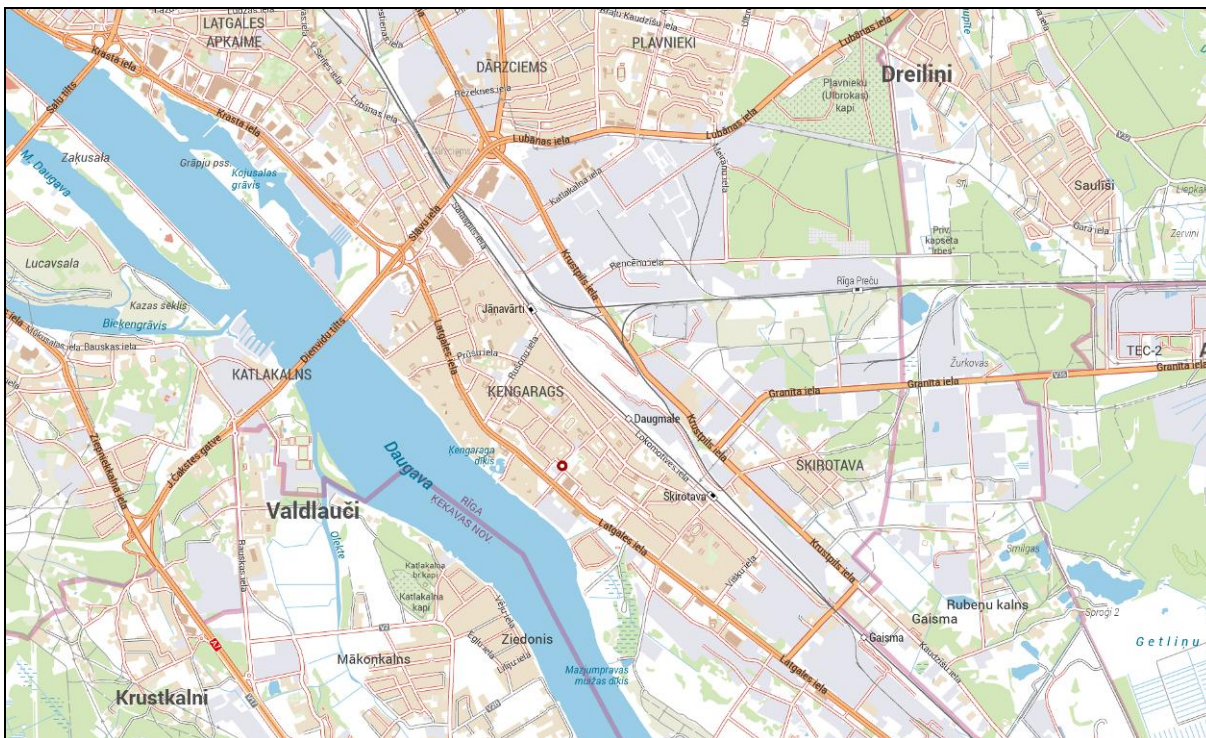
Novērtējamais īpašums:	3-istabu dzīvoklis Bultu iela 2 k-1 - 26, Rīga, LV-1057
Kadastra Nr.:	0100 924 6225
Īpašnieks:	SERGEJS BOBKOVŠ
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000056664-26
Kopējā platība:	65,2 m ²
Novietojums ēkā:	5/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Vitai Brencei
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Noteikts aizliegums bez SEB banka, AS, reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Vērsta piedziņa. Piedzinējs: OŪ "AKTIVA FINANCE GROUP". Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Boobo Toys". Ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Boobo Toys". <p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> Atzīme - bezkanāla siltumtrase un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija. <p><i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	84 800,- EUR (Astoņdesmit četri tūkstoši astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 19.maijā
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 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



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

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ieeja mājas kāpņu telpā



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Adreses plāksnīte



Iebrauktuve piemājas teritorijā un stāvētieta



Slēgtais piemājas pagalms

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Jaunais projekts
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Labs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2017.
Tehniskais stāvoklis:	Labs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām: elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli.

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	65.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	65.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	61.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	52.4
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	9.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.5

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	Dzīvojamā istaba ar virtuves zonu, koridors	Dzīvojamā telpa	5	2.7	2.7	2.7	27.8	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.45	2.45	2.45	1.1	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.45	2.45	2.45	4.6	-
4	Garderobe	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.7	2.7	2.7	3.6	-
5	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	5	2.7	2.7	2.7	11.5	-
6	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	5	2.7	2.7	2.7	13.1	-
7	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	2.7	2.7	2.7	3.5	-

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.