

Nekustamā īpašuma



Cieceres iela 2 - 9, Rīga, LV-1002

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājai Gunitai Špēlai**

2026. gada 20. martā

Par nekustamā īpašuma
Cieceres iela 2 - 9, Rīga, LV-1002
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 **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **22,5 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **2250/39210** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 056 0365 079), tai sakaitā mājas funkcionāli saistītās būves – šķūnis (kadastra apzīmējumi 0100 056 0365 117, 0100 056 0365 118, 0100 056 0365 119, 0100 056 0365 120 un 0100 056 0365 122) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 056 2077), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000083577 - 9** ar kadastra Nr. **0100 918 9177**.

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.martā**.
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:

11'800,- EUR
(vienpadsmit 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:	1-istabas dzīvoklis Cieceres iela 2 - 9, Rīga, LV-1002
Kadastra Nr.:	0100 918 9177
Īpašnieks:	ĢIRTS ZAMEROVSKIS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000083577 - 9
Kopējā platība:	22,5 m ²
Novietojums ēkā:	1/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Špēla
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinēji: SVETLANA MALIŠEVA un Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija. • Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "B2 Impact". • Nostiprināta hipotēka. Kreditors: ARTJOMS LIBERTS. • Ķīlas atzīme. Prasītājs : INSERVISS GROUP, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību <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>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	11'800,- EUR (vienpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 07.martā
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 apmierinoši sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

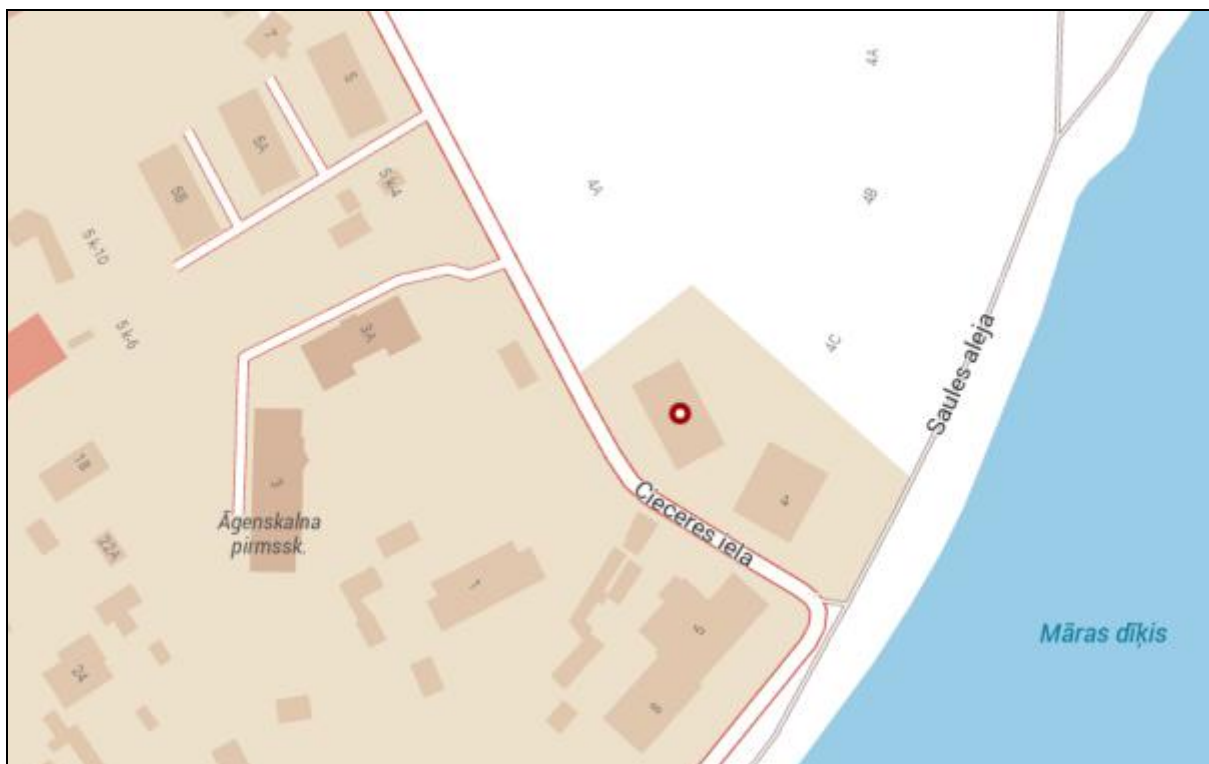
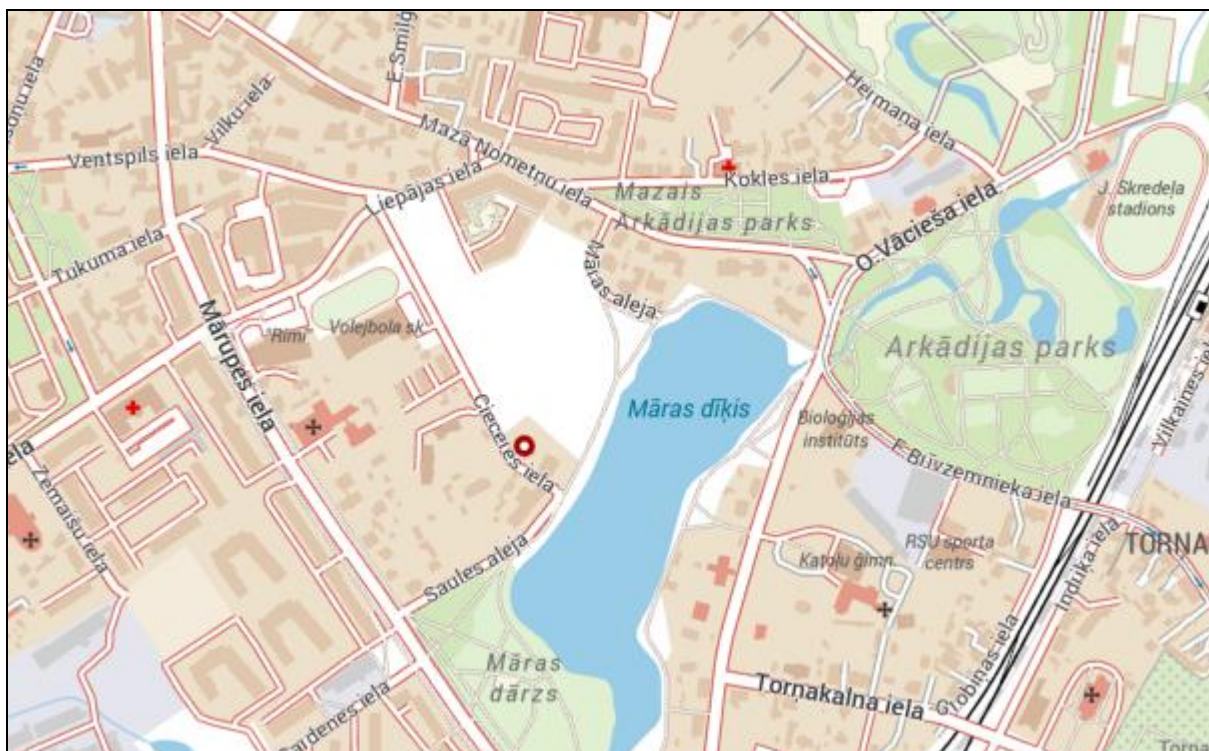
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Cieceres iela 2 - 9, Rīga, LV-1002

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Cieceres iela 2 - 9, Rīga, LV-1002

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde un pagalms



Piebraucamais ceļš



Skats uz apkārtni



Ēkas adreses plāksnīte



Ēkas fasāde un pagalms



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpa



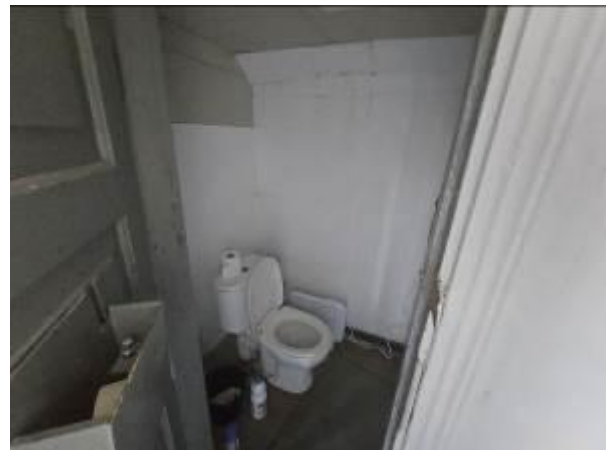
Kāpņu telpa



Dzīvokļa izvietojums kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Koplietošanas tualete

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Pirmskara laika koka māja
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1870.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2004.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Mājai daļēji uzlikti PVC logi, nomainītas kāpņu telpas ārdurvis, vaiķta sienu krāsošana kāpņu telpā
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens) un vietējā – apkure <u>Saskaņā ar VZD datiem dzīvoklī nav pieejamas labierīcības</u>

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.12.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	4921,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Universālā kadastrālā vērtība:	9354,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	
Griestu augstums:	3 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Dzīvojamā istaba	Nr. 1	16,2
virtuve	Nr. 2	6,3
Kopējā platība, m²:		22,5

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, 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 iekšējās telpas pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinoši sliktā tehniskā stāvoklī.

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