

## Nekustamā īpašuma



**Prūšu iela 17A - 126, Rīga, LV-1057**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

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

2026. gada 25. februārī

Par nekustamā īpašuma  
**Prūšu iela 17A - 126, 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 **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **12,34 m<sup>2</sup>** (VZD – 12,3 m<sup>2</sup>), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **1234/190533** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 20509 - 126** ar kadastra Nr. **0100 918 0208**.

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 24.februārī**.

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:

**6`600,- EUR****(Seši 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.

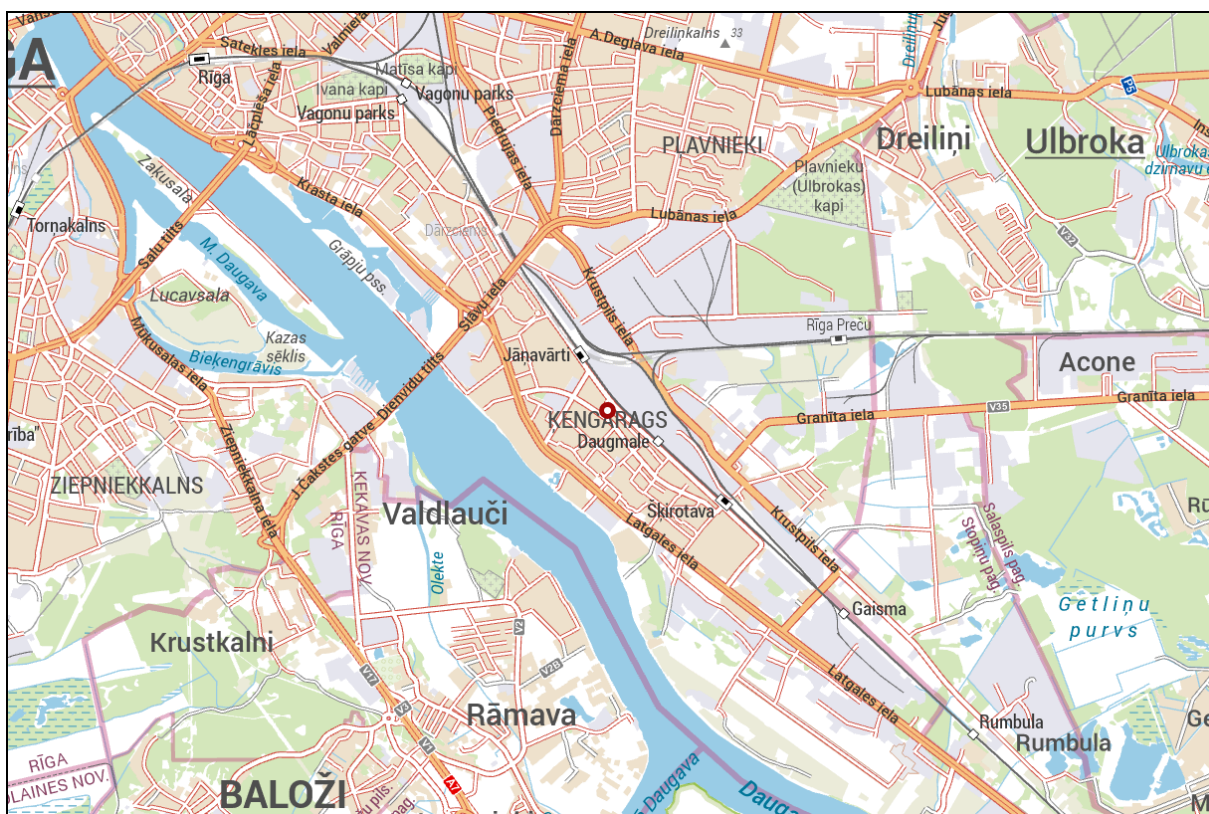
Ar cieņu,

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

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	1-istabas dzīvoklis Prūšu iela 17A - 126, Rīga, LV-1057
<b>Kadastra Nr.:</b>	0100 918 0208
<b>Īpašnieks:</b>	IGORS DERKAČS (miris) <i>Nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta.</i>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 20509 - 126
<b>Kopējā platība:</b>	Zemesgrāmatā reģistrētā – 12,34 m <sup>2</sup> VZD reģistrētā – 12,3 m <sup>2</sup>
<b>Novietojums ēkā:</b>	4/4
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Vita Brence
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Piespiedu pārdošanas vērtība:</b>	<b>6`600,- EUR</b> (Seši tūkstoši seši simti euro)
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2026.gada 24.februārī</b>
<b>Piezīmes:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.</li> <li>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.</li> </ul>

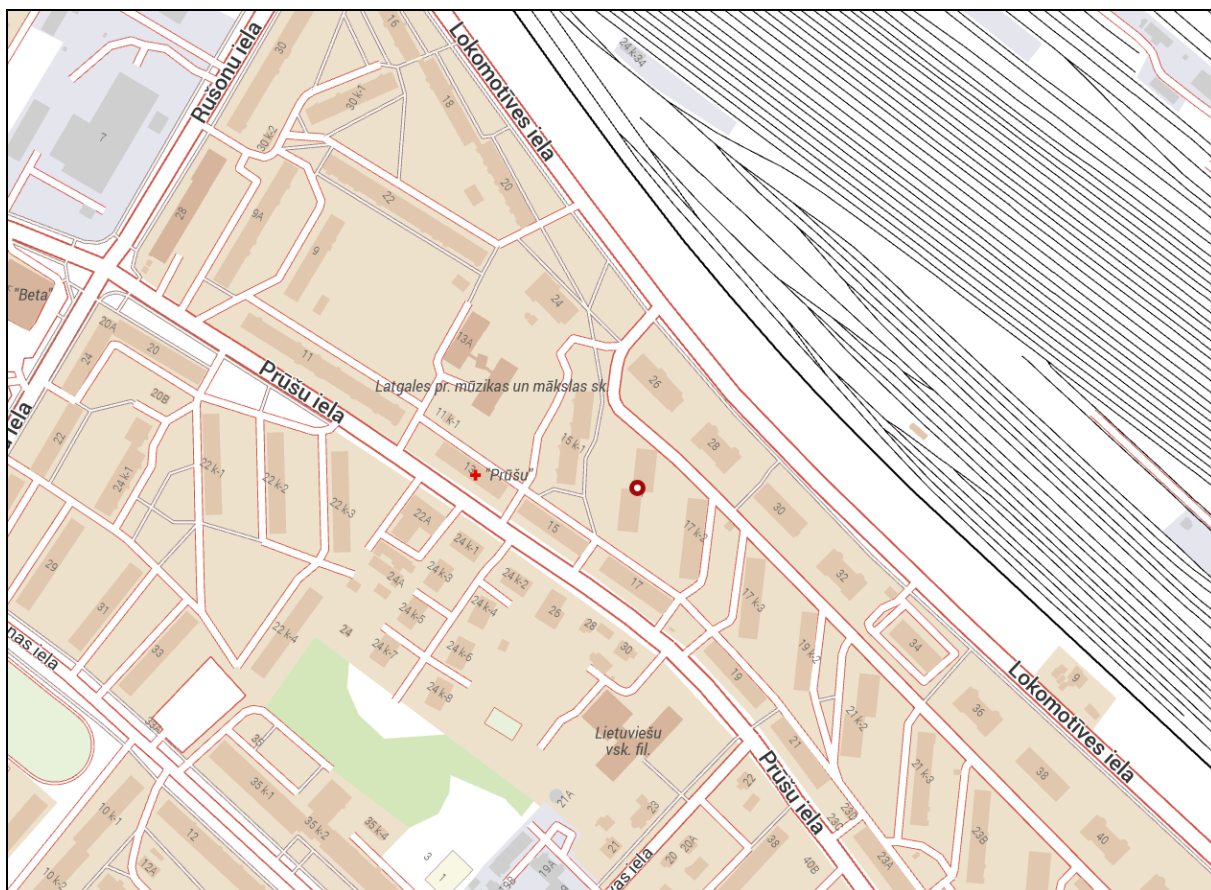
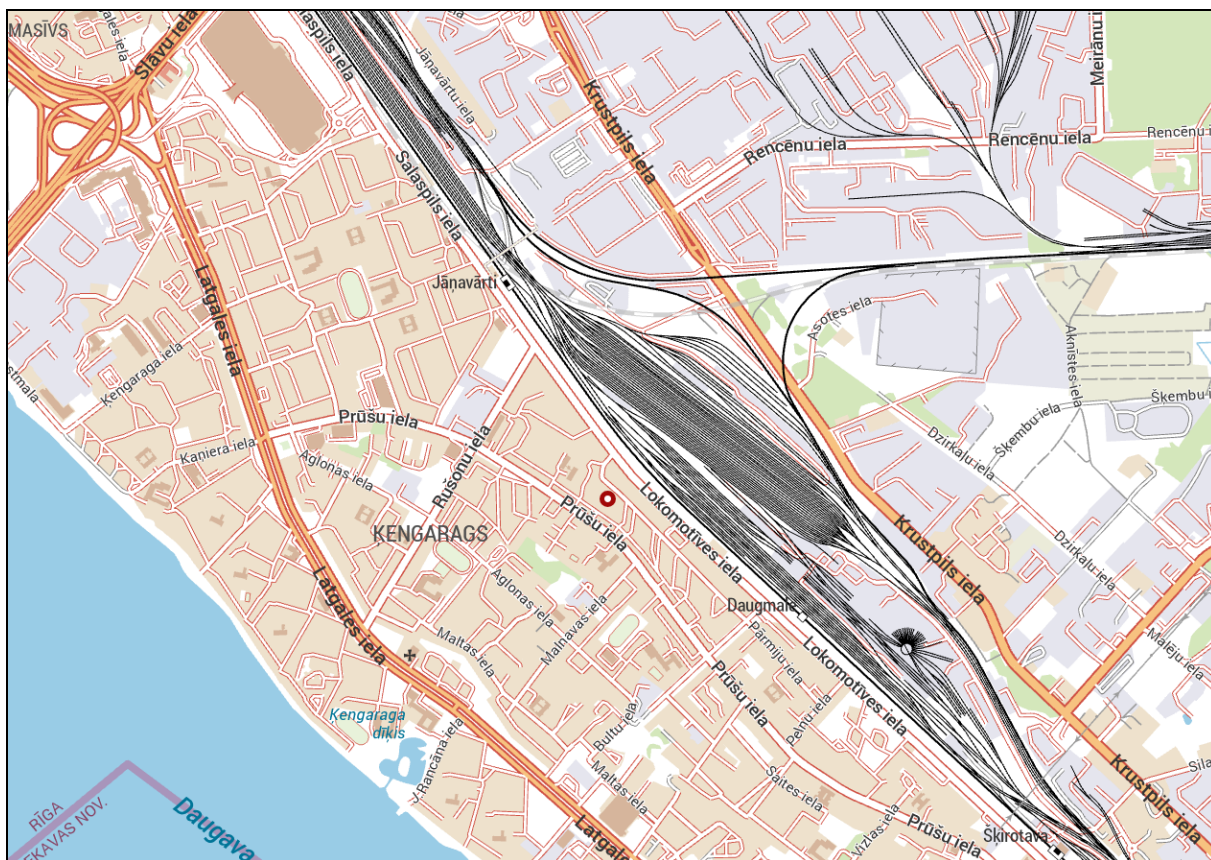
## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Prūšu iela 17A - 126, Rīga, LV-1057

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Prūšu iela 17A - 126, Rīga, LV-1057

## Foto attēli



Ēkas fasāde



Skats uz ēku no Prūšu ielas



Adreses plāksnīte



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpas ieejas durvis



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

## Ēkas īss apraksts

<b>Ēka/projekts:</b>	Hruščova laikā celta mazģimeņu tipa mūra māja
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	4 + pagrabs
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Apmierinošs
<b>Lifti:</b>	—
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1962.
<b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:</b>	Slēdzama mājas kāpņu telpa
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens)

## Dzīvokļa kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	01.01.2026.
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	4`902,- EUR
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	10`395,- EUR

## Dzīvokļa īss apraksts

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	12.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	12.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	12.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	7.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	5.1
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	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	3.6	-
2	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	0.9	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	7.2	-
4	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	0.6	-

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
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.