1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



Sergeja Eizenšteina iela 45 - 3, Rīga, LV-1079

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Rīgas apgabaltiesas 56.iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājai Vitai Brencei

2026.gada 08.okotobrī

Par **1/3 domājamās daļas** no nekustamā īpašuma
Sergeja Eizenšteina iela 45 - 3, Rīga, LV-1079
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 1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **3-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **61,64 m²** (VZD – 62,9 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **7/1000** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **29278 3** ar kadastra Nr. **0100 907 4217**.
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 (1/3 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 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 06.okotobrī**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **1/3 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

9`700,- EUR
(Deviņi tūkstoši septiņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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,

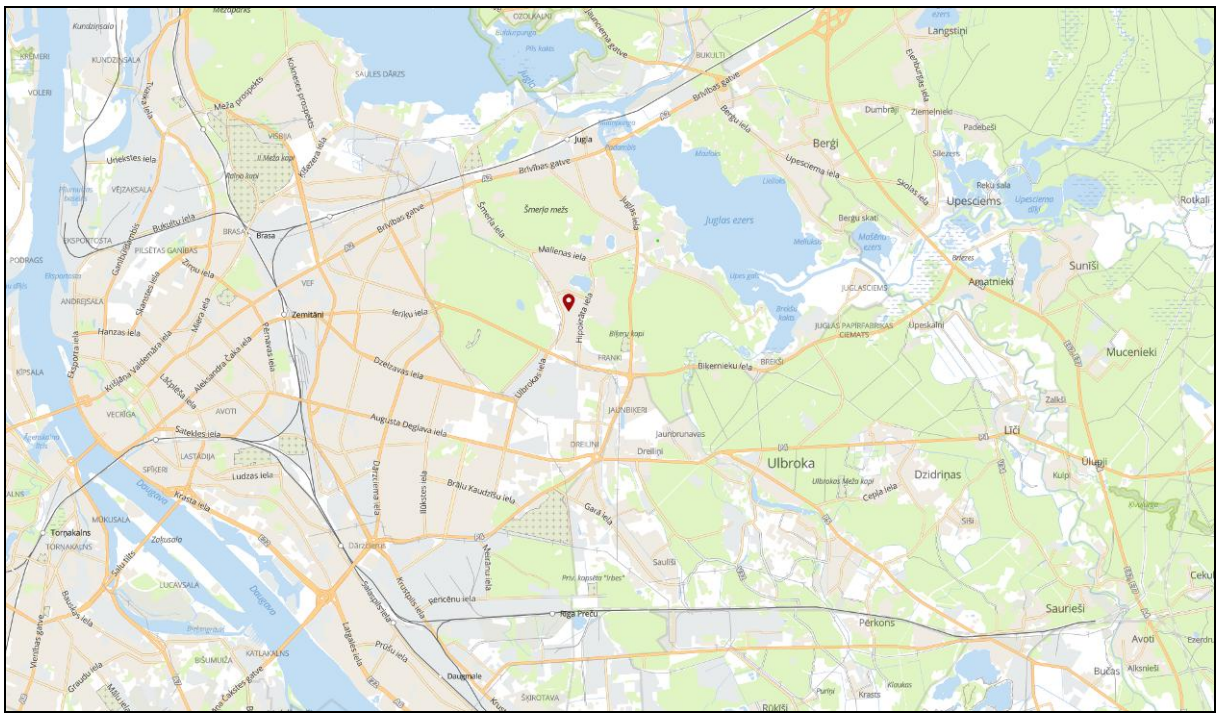
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

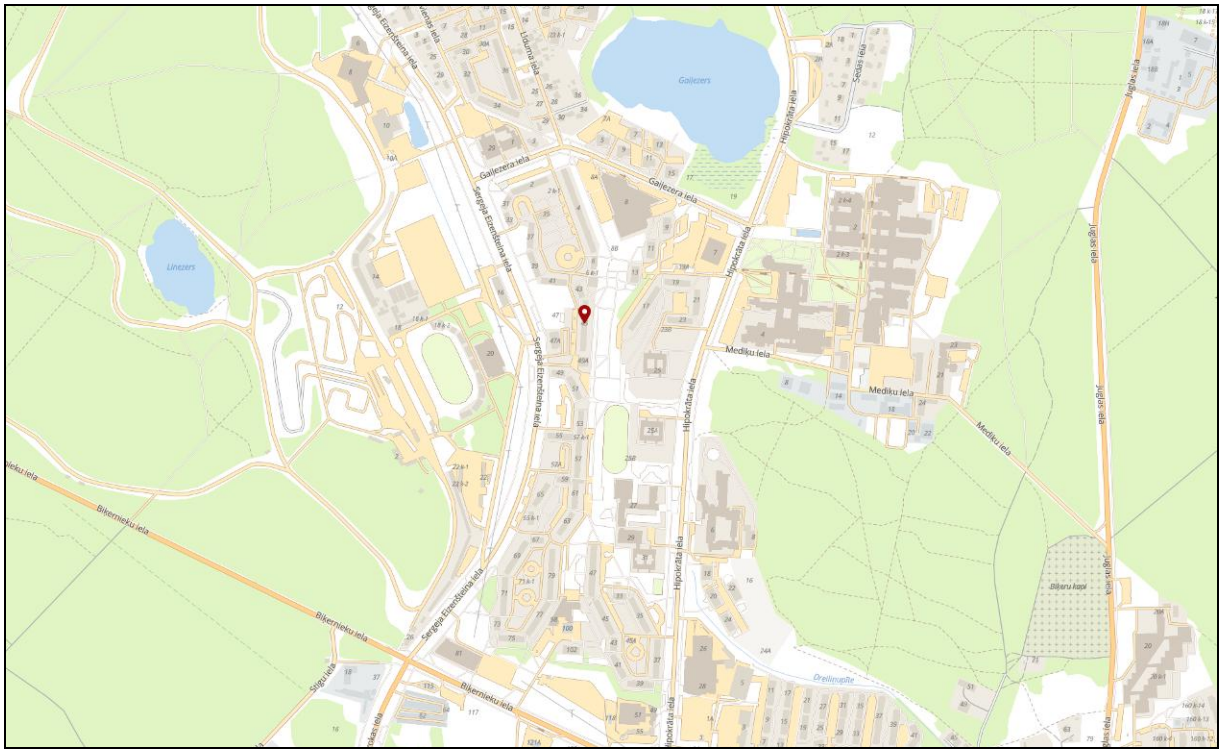
Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	1/3 domājamā daļa no 3-istabu dzīvoklis **Sergeja Eizenšteina iela 45 - 3, Rīga, LV-1079**
Kadastra Nr.:	**0100 907 4217**
Īpašnieks:	**1/3 d.d. TATJANA TIMOFEJEVA**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **29278 3**
Kopējā platība:	**Zemesgrāmatā reģistrētā – 61,64 m^2** **VZD reģistrētā – 62,9 m^2**
Novietojums ēkā:	**1/10**
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:	• Vērsta piedziņa uz TATJANA TIMOFEJEVA piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: AS "Rīgas namu pārvaldnieks" ***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.***
1/3 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	**9`700,- EUR** **(Deviņi tūkstoši septiņi simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 06.okotobrī**
Piezīmes:	• 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. • 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.

1. Novietnes plāns



2. Situācijas plāns



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

Foto attēli



Fasāde



Fasāde



Adreses plāksnīte



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpas ieejas durvis. Koda atslēga



Apkārtne, stāvvieta ar atļaujām



Apkārtne, pagalms

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	**602.sērija**
Stāvu skaits ēkā:	10 + pagrabs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Ir
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remonti:	Slēdzama kāpņu telpa, PVC logi, siltinātas gala sienas
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:	23.12.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	22`453,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Universālā kadastrālā vērtība:	46`289,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	62.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	62.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	60.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	36.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	23.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.6

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	1	2.55	-	-	8.1	-
2	skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	0.2	-
3	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.6	-
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	8.6	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	15.0	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	11.3	-
7	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.9	-
8	vanna.WC	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	3.2	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	10.4	-
10	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	0.0	-	-	2.6	-

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.

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.