

Nekustamā īpašuma (telpu grupa)



**Ernestīnes iela 17, Rīga,
kad. Nr. 0100 922 7466,
LV-1083**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Gunitai Špēlai**

2026. gada 16. februāris

Par nekustamā īpašuma (telpu grupa)
Ernestīnes iela 17, Rīga, LV- 1083,
kad. Nr. 0100 922 7466
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 **garāžas (kad. apz. 0100 059 0174 002 002)** ar kopējo platību **13,4 m²** (VZD – 13,4 m²), ar pie īpašuma piederošo kopīpašuma **1340/29250** domājamo daļu no būvēm (kadastra apzīmējums 0100 059 0174 001 un 0100 059 0174 002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 059 0174) ar kadastra Nr. **0100 922 7466**, kura īpašuma tiesības NAV reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā.

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 16.janvārī**.

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:

1 800,- EUR
(viens tūkstotis astoņi simti 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,

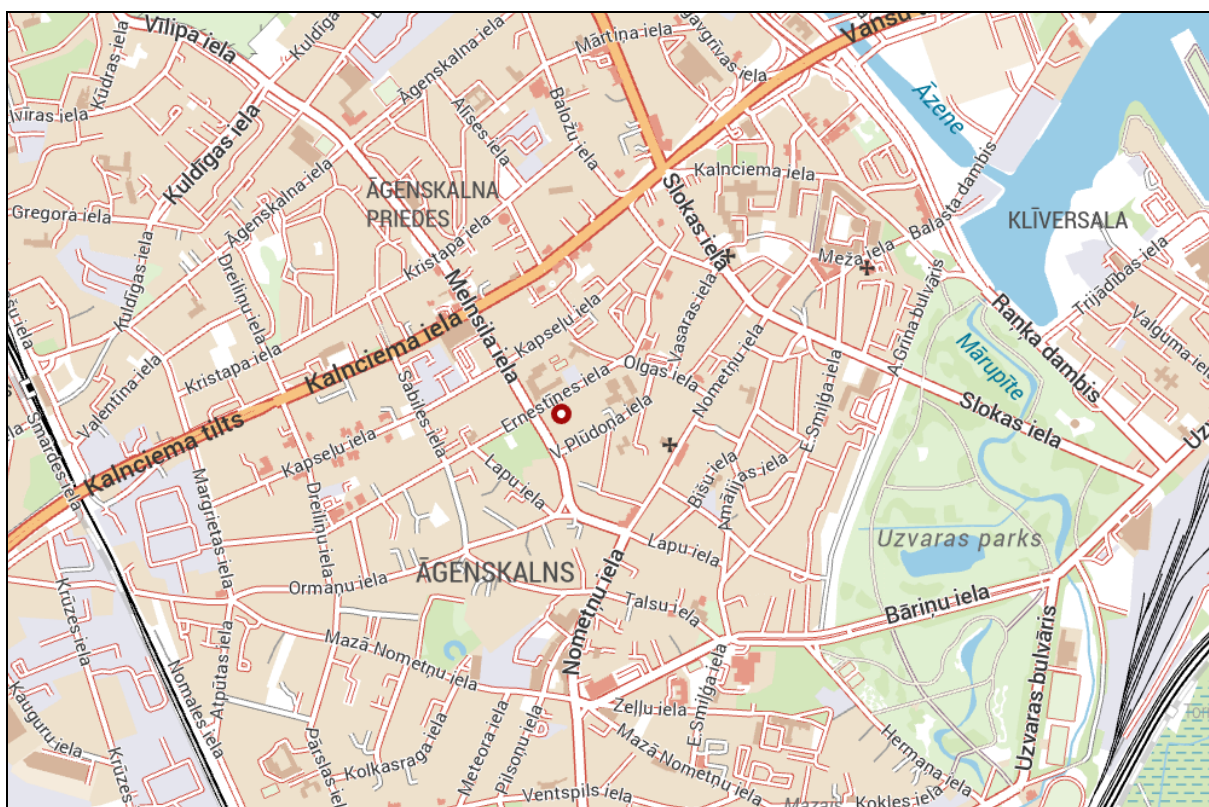
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Garāža Ernestīnes iela 17, Rīga
Kadastra Nr.:	0100 922 7466
Īpašnieks:	Genija Kreile (miris)
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības NAV reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā
Kopējā platība:	VZD reģistrētā – 13,4 m ²
Novietojums ēkā:	1/1
Esošais izmantošanas veids:	Garāža
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Garāža
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Špēla
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Piespiedu pārdošanas vērtība:	1 800,- EUR (viens tūkstotis astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026. gada 16. janvārī
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamās garāžas 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 iekšējo telpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un garāžas iekšējās telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo telpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Īpašums NAV reģistrēts zemesgrāmatu nodaļījumā

Novietnes plāns



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

Foto attēli



Garāžas ēka



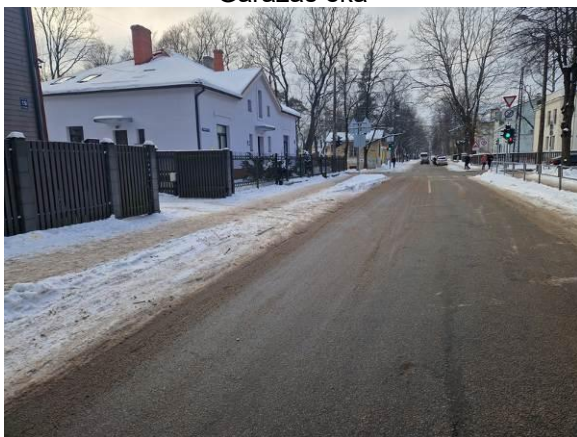
Garāžas ēka



Garāžas ēka



Garāžas ēka



Ernestīnes iela



Ernestīnes iela

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Pirmskara
Ēkas/projekta īss apraksts:	Mūra ēka
Stāvu skaits ēkā:	1 un pagrabs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	--
Lifti:	--
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	--
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Elektrība

Garāžas kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.12.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	2 160,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Universālā kadastrālā vērtība:	4 981,- EUR

Garāžas īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	13.4	-

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.