

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**Valguma iela 6 - 10, Rīga, LV-1048 un
2770/33226 domājamo daļu no zemes gabala**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Jurim Vildausam**

2026. gada 13. augustā

Par 2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu
Valguma iela 6 - 10, Rīga, LV-1048 un
2770/33226 domājamo daļu no zemes gabala
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 2 savstarpēji fiziski un funkcionāli saistīti nekustamie īpašumi:

- **1-istabas dzīvoklis** ar kopējo platību **27,7 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **2770/33226** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 049 0033 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 049 0171) ar kopējo platību 100 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **20835 - 10** ar kadastra Nr. **0100 917 7071**;
- **2770/33226** domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 505 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatu nodalījumā Nr. **100000211289** ar kadastra Nr. **0100 049 0033**.

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 11.augustā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

2 nekustamo īpašumu kopējā piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

12'700,- EUR

(Divpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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,

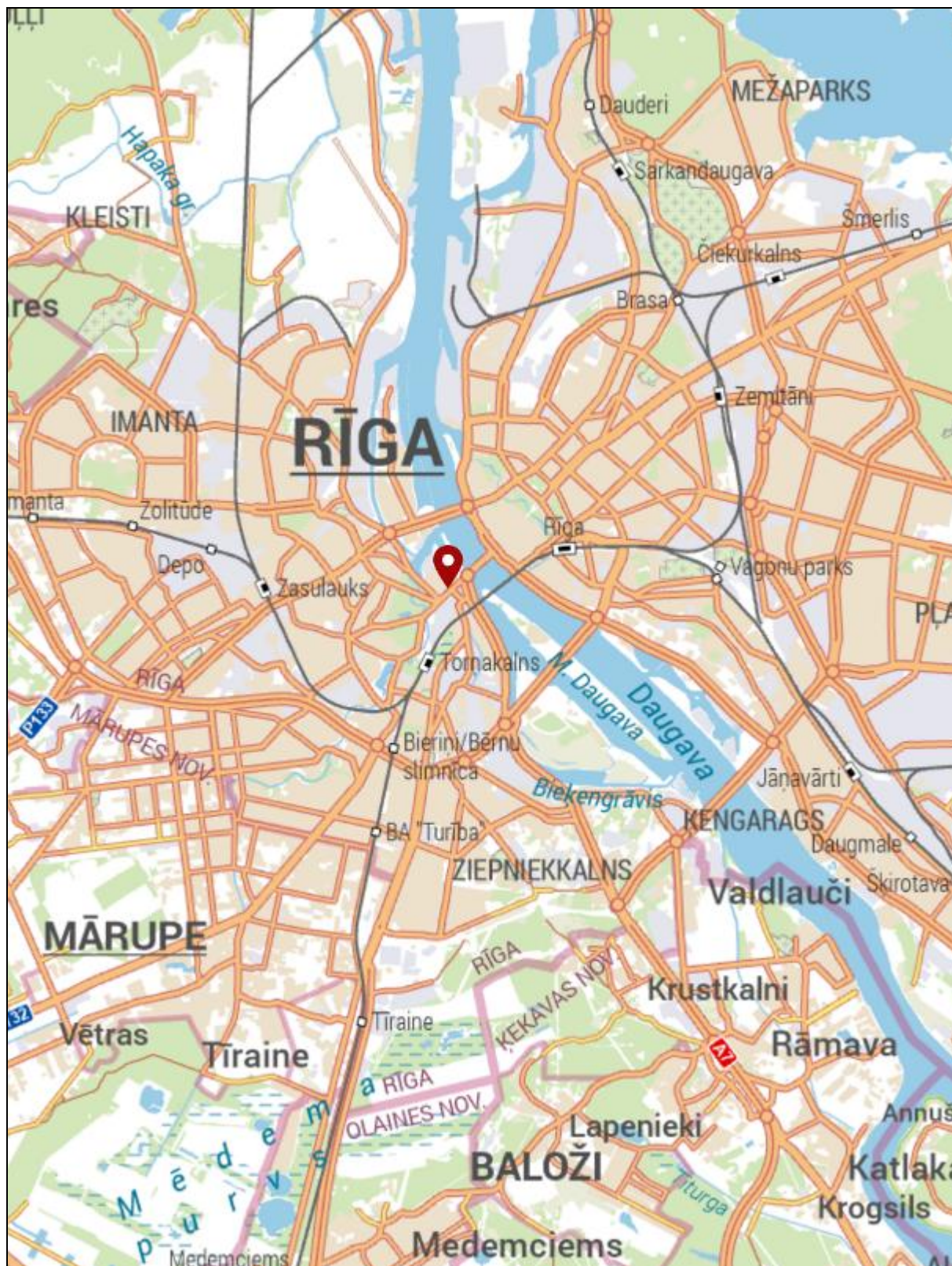
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		1-istabas dzīvoklis Valguma iela 6 - 10, Rīga, LV-1048 un 2770/33226 d.d. no zemes gabala
Kadastra Nr.:		Zeme: 0100 049 0033 Dzīvoklis: 0100 917 7071
Īpašnieks:		SIA LEP ENERGY, reģ. Nr. 40103998235
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 100000211289 un Nr. 20835 - 10
Kopējā platība:		27,7 m²
Novietojums ēkā:		3/3
Esošais izmantošanas veids:		Dzīvoklis un domājamā daļa no zemes
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Dzīvoklis un domājamā daļa no zemes
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "G & Z Investment Advisors" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "VIRŠI-A",. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "MM NDT". - Nostiprināta hipotēku par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests - Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests. Parādnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LEP ENERGY", - Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Parādnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LEP ENERGY" <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>	
2 NĪ piespiedu pārdošanas vērtība:		12'700,- EUR (Divpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 11.augustā
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 sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. <u>Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums.</u>	

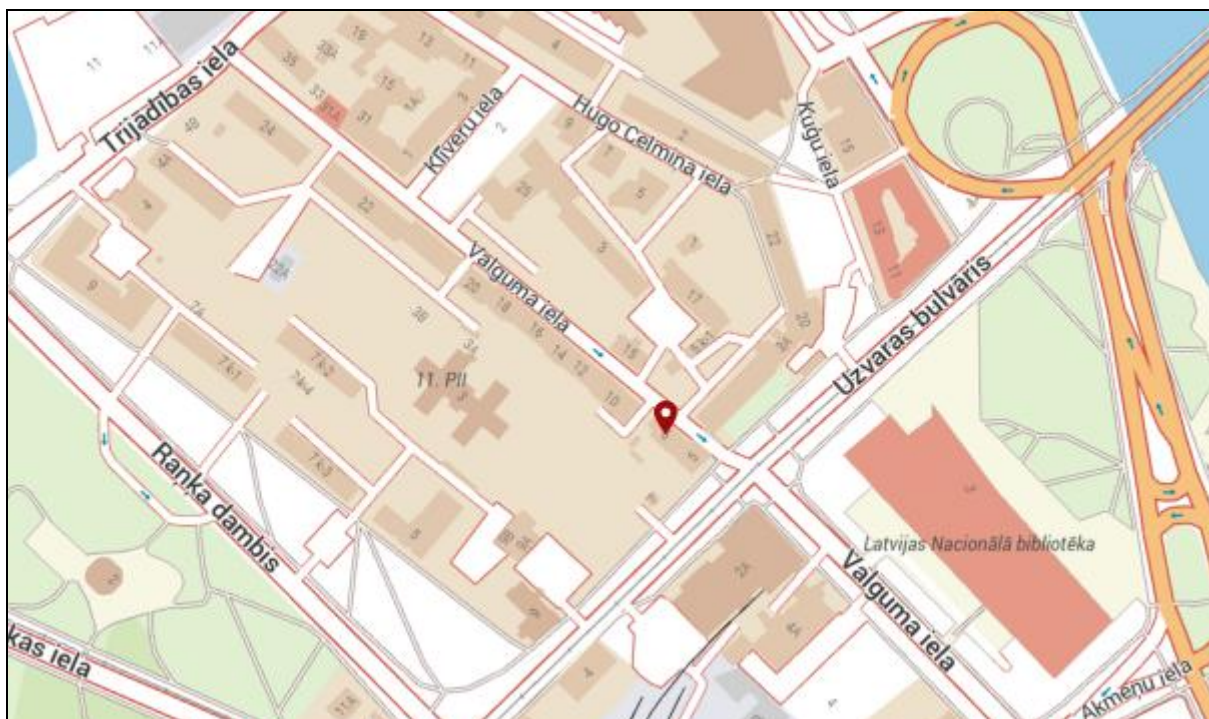
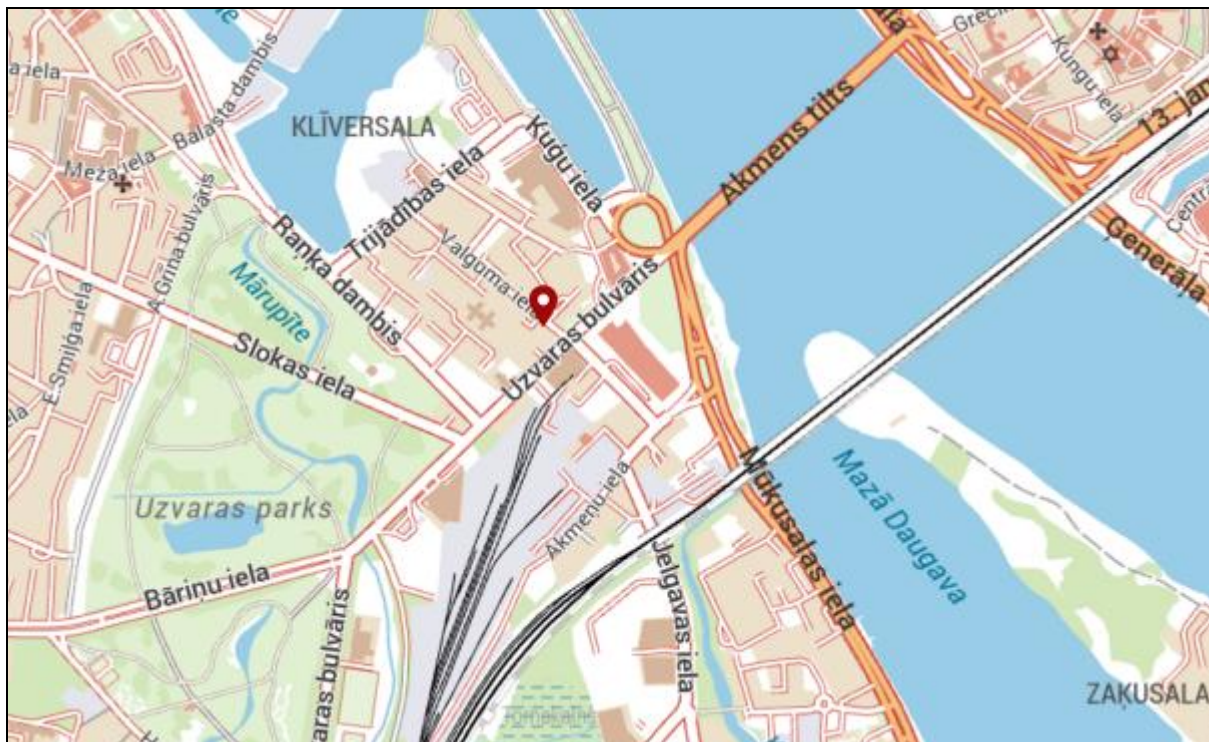
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Valguma iela 6 - 10, Rīga un 2770/33226 d.d. no zemes gabala

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Valguma iela 6 - 10, Rīga un 2770/33226 d.d. no zemes gabala

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas adreses plāksnīte



Piebraucamais ceļš



Skats uz apkārtni



Ieeja kāpņu telpā



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde un pagalmi



Iebraukšana mājas pagalmā

Novērtējamais īpašums: Valguma iela 6 - 10, Rīga un 2770/33226 d.d. no zemes gabala

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Pirmskara laikā celta ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu māja
Stāvu skaits ēkā:	3 +pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs/slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1910.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Mājai uzlikti PVC logi, slēdzamas kāpņu telpas ārdurvis
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (apkure, elektrība, gāze, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens) un vietējā – apkure (krāsns, kamīns). <u>Saskaņā ar VZD datiem nav pieejamas labierīcības</u>

Inženiertehniskās komunikācijas tiek ņemtas saskaņā ar VZD datiem mājai, **dzīvoklī esošās komunikācijas: apkure, kanalizācija, elektrība, aukstais ūdens**

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	09.08.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	9129,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	30.09.2025.
Universālā kadastrālā vērtība:	21'403,- EUR

Zemes gabala fiskālā kadastrālā vērtība uz 09.08.2026 ir 20'478 EUR apmērā, kas atbilstoši 2770/33226 domājamām daļām ir **1707,22 EUR**.

Zemes gabala universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025 ir 40'400 EUR apmērā, kas atbilstoši 2770/33226 domājamām daļām ir **3368,09 EUR**.

Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	27.7
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	27.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	27.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	9.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas 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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.8	-	-	17.8	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	6.6	-
3	gaītenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	3.3	-

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.