

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Krišjāņa Valdemāra iela 143 k-2 - 79,
Rīga, LV-1013**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 27. jūnijā

Par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Krišjāņa Valdemāra iela 143 k-2 - 79, Rīga, LV-1013
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 ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **41,9 m²**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Valsts nekustamo īpašumu Kadastra informācijas sistēmā** ar kadastra Nr. **0100 324 1715**.

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 (puse 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 26.jūnijā**.

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

Nekustamā īpašuma ½ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

12`500,- EUR**(Divpadsmit tūkstoši pieci 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

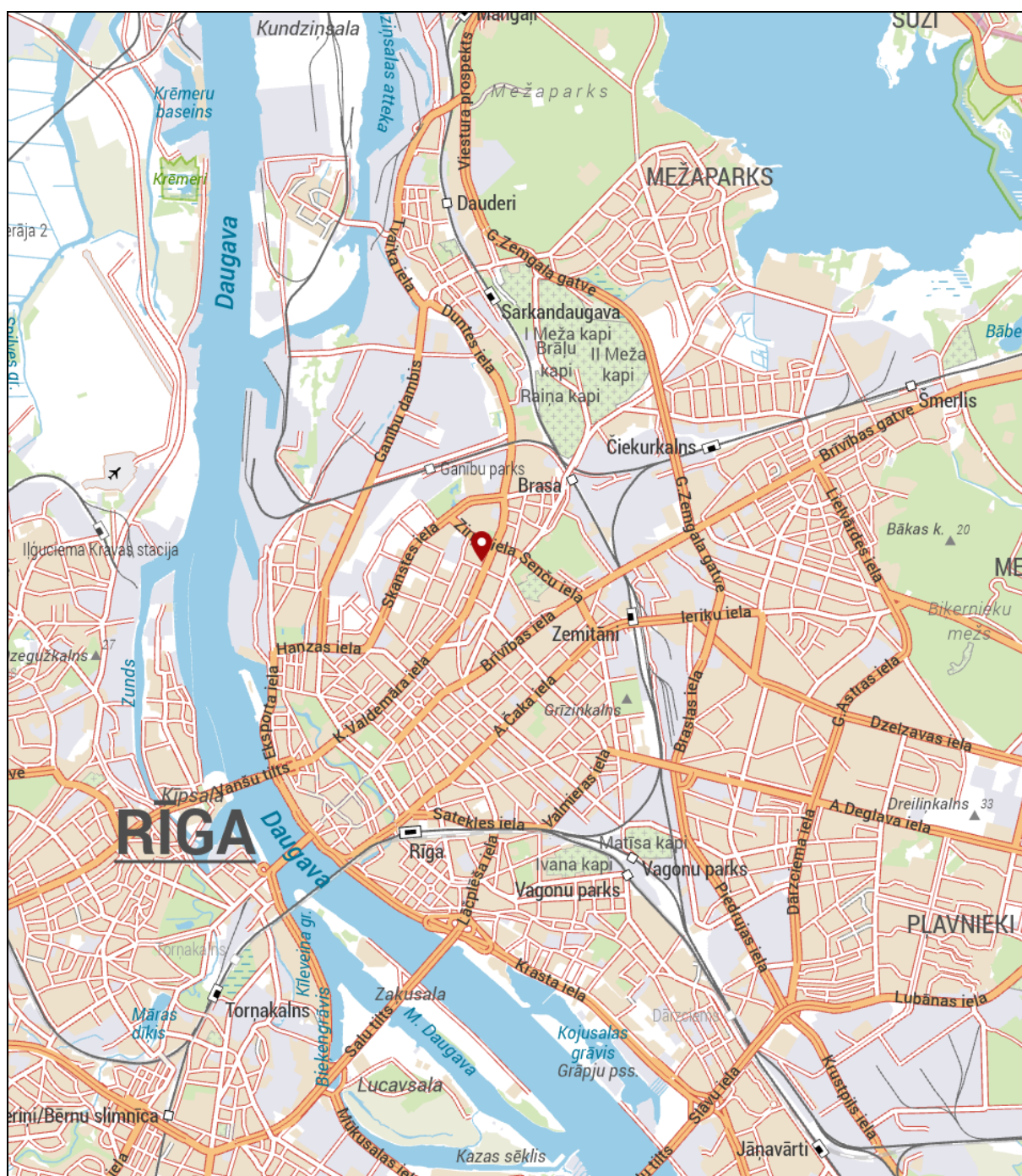
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

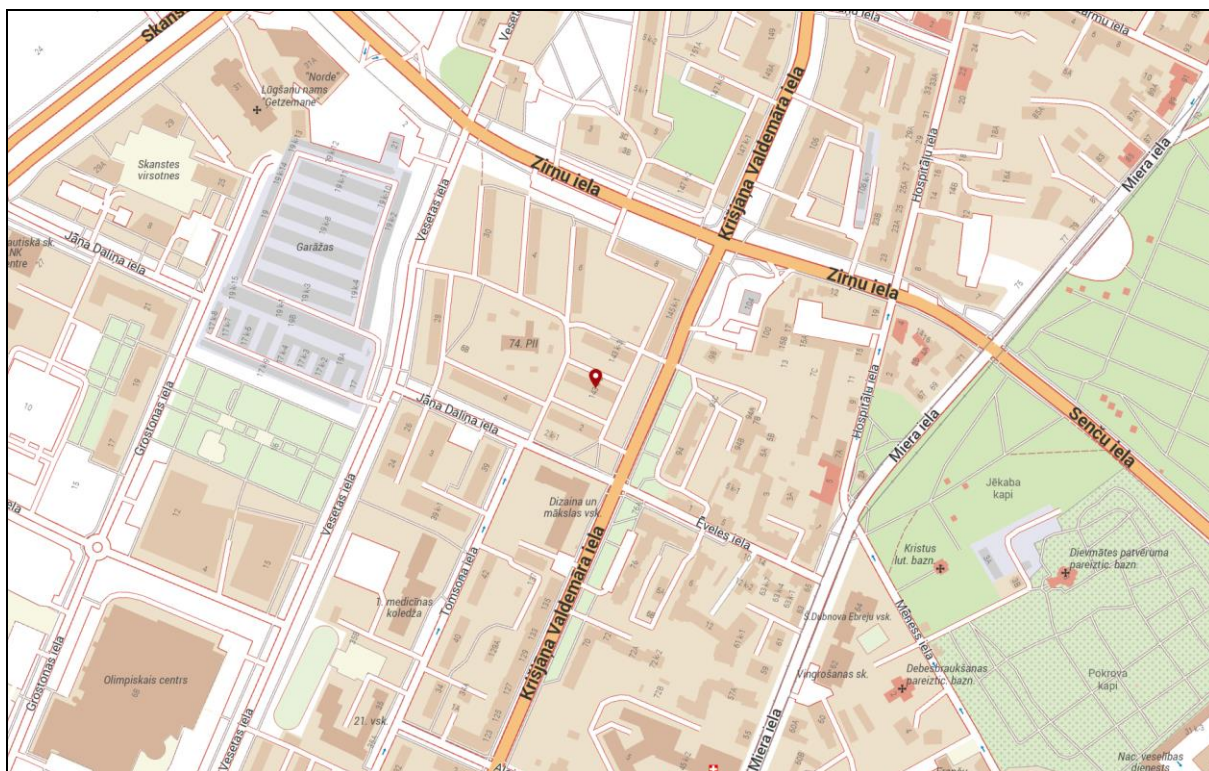
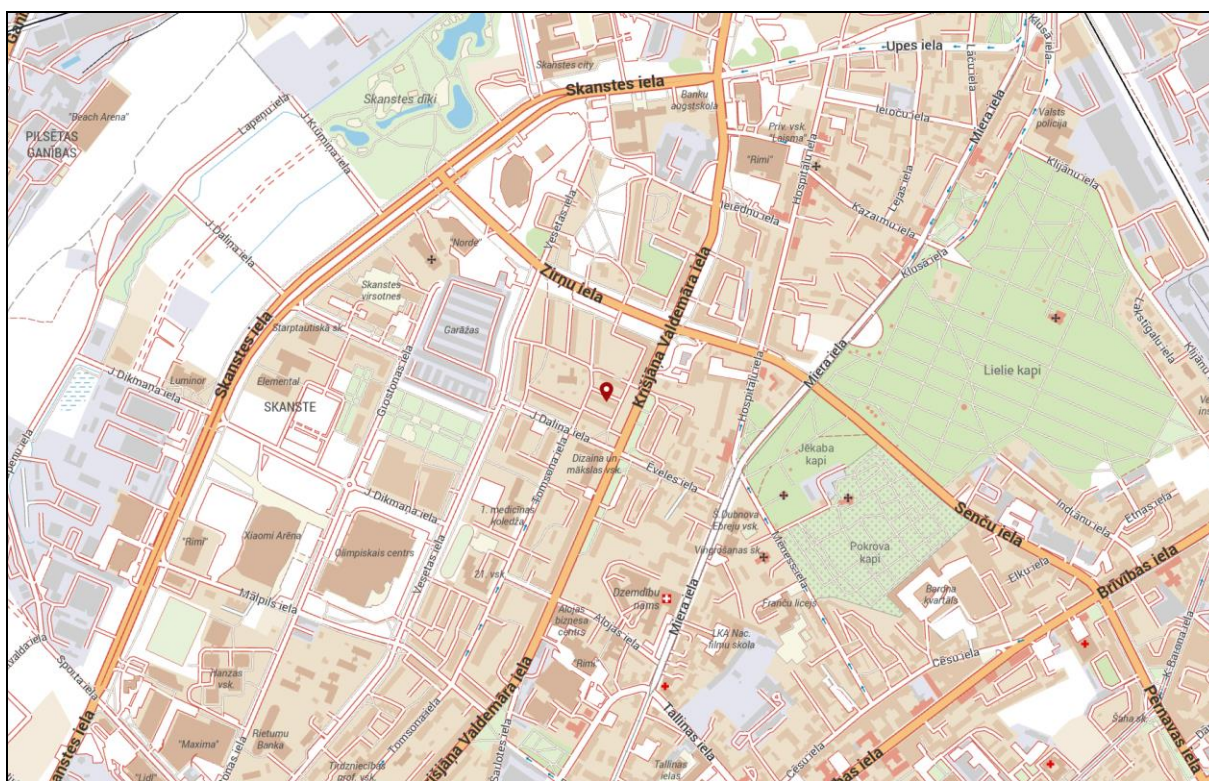
Novērtējamais īpašums:	½ domājamā daļa no 2-istabu dzīvokļa Krišjāņa Valdemāra iela 143 k-2 - 79, Rīga, LV-1013
Kadastra Nr.:	0100 324 1715
Īpašnieks:	½ domājamā daļa: Aleksandrs Noviks (Miris) – bezmantnieka manta piekritīga valstij
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Valsts nekustamo īpašumu Kadastra informācijas sistēmā
Kopējā platība:	41,9 m ²
Novietojums ēkā:	5/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi
½ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	12' 500,- EUR (Divpadsmit tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 26.jūnijā
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.

Novietnes plāns



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

Situācijas plāns



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

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ieeja mājas kāpņu telpā



Kāpņu telpas ieejas durvis



Ēkas daļa, kurā atrodas dzīvoklis



Adreses plāksnīte



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Hruščova laika mūra māja
Stāvu skaits ēkā:	5 + pagrabs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	—
Uzbūvēšanas gads:	1961.
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1961., 2003., 2026.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Slēdzama mājas kāpņu telpa
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Piezīmes: dzīvoklī reģistrētās komunikācijas: aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība. Tiek pieņemts, ka dzīvoklī pieejamas visas ēkā reģistrētās komunikācijas.

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Fiskālā kadastrālā vērtība:	20`121,- EUR (noteikta 22.04.2026)
Universālā kadastrālā vērtība:	335`297,- EUR (noteikta 01.01.2026)

Dzīvokļa īss apraksts

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 paligtelpa	5	2.5	-	-	3.5	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	12.6	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	18.0	-
4	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	5.2	-
5	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.3	-
6	skapis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	0.3	-

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.