

Nekustamā īpašuma



Prūšu iela 21 k-2 - 58, Rīga, LV-1057

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 13. februārī

Par nekustamā īpašuma

Prūšu iela 21 k-2 - 58, 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 **11,78 m²** (VZD – 11,9 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **1178/186691** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **21530 - 58** ar kadastra Nr. **0100 908 9225**. 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 13.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:

6'400,- EUR**(Seši tūkstoši četri 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

Novērtējamais īpašums:		1-istabas dzīvoklis Prūšu iela 21 k-2 - 58, Rīga, LV-1057
Kadastra Nr.:		0100 908 9225
Īpašnieks:		GENADIJS KUZINS Nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 21530 - 58
Kopējā platība:		Zemesgrāmatā reģistrētā – 11,78 m ² VZD reģistrētā – 11,9 m ²
Novietojums ēkā:		4/4
Esošais izmantošanas veids:		Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Vita Brence
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez ANNAS KUZINAS rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Vērsta piedziņa par labu SIA DZEKA. <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> - Nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs : ANNA KUZINA,. Pamats: 2006. gada 3. augusta dāvinājuma līgums. Saskaņā ar pasūtītāja iesniegto personas kartinu (skatīt vērtējuma pielikumos) Zemesgrāmatā reģistrētā dzīvokļa tiesības ieguvēja ir mirusi, tāpēc vērtētājs balstoties uz Civillikuma 1257.pantu pieņem, ka šis personālservitūts ir izbeidzies.	
Piespiedu pārdošanas vērtība:		6`400,- EUR (Seši tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 13.februārī
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa 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 pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinoši sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo telpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Zemesgrāmatas nodaļā 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.	

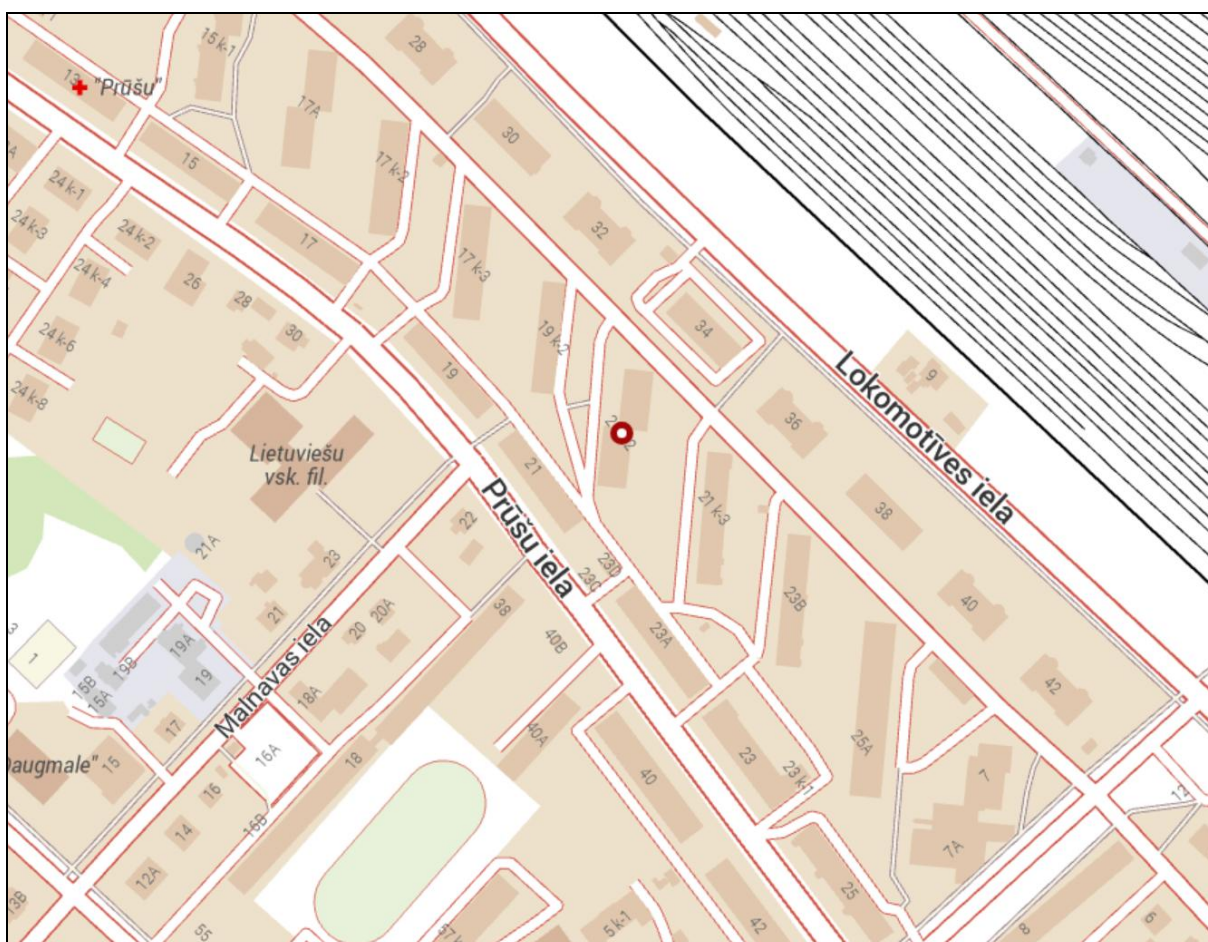
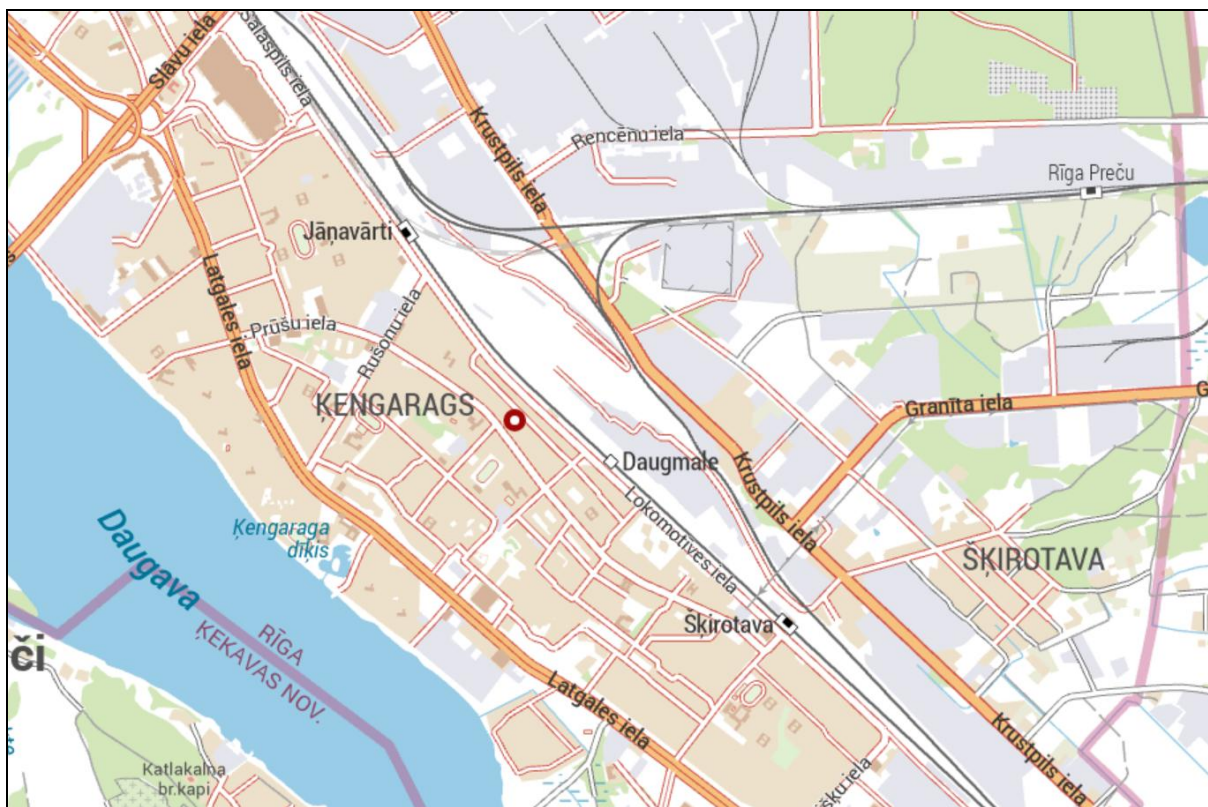
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Prūšu iela 21 k-2 - 58, Rīga, LV-1057

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Prūšu iela 21 k-2 - 58, Rīga, LV-1057

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas adreses plāksnīte



Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpa caur logu



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Kopmītņu tipa māja
Stāvu skaits ēkā:	4 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Slēdzamas kāpņu telpas ieejas durvis un kāpņu telpā ir ielikti PVC logi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	3`725,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	6`796,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	11.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	11.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	11.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	6.8
Dzīvokļu paligtelpu 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	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	6.8	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	3.5	-
3	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	1.0	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	0.6	-

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 apmierinoši 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.