

## Nekustamā īpašuma



**Zalves iela 44A - 6, Rīga, LV-1046**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

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

2026. gada 13. jūlijā

Par nekustamā īpašuma  
**Zalves iela 44A - 6, Rīga, LV-1046**  
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 **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **50,1 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **5010/200870** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 076 0602 002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 076 0247), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000094914 – 6** ar kadastra Nr. **0100 994 8439**. 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 10.jūlijā**.

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:

**31'900,- EUR****(trīsdesmit viens tūkstotis deviņi 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:                       | 2-istabu dzīvoklis<br>Zalves iela 44A - 6, Rīga, LV-1046                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kadastra Nr.:                                | 0100 994 8439                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Īpašnieks:                                   | ANNA BELOUSOVA (Miris)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Objekta juridiskais apraksts:                | Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000094914 - 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kopējā platība:                              | 50,1 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Novietojums ēkā:                             | 2/5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Esošais izmantošanas veids:                  | Dzīvoklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids: | Dzīvoklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vērtējuma pasūtītājs:                        | Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Špēla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vērtējuma mērķis:                            | Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Apgrūtinājumi:                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vērsta uz Annas Belousovas mantojuma masā ietilpstošo nekustamo īpašumu. Piedzinējs: "Zalves 44A".</li> </ul> <p><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></p> |
| Piespiedu pārdošanas vērtība:                | 31'900,- EUR<br>(trīsdesmit viens tūkstotis deviņi simti euro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:  | 2026.gada 10.jūlijā                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



## Novietnes plāns

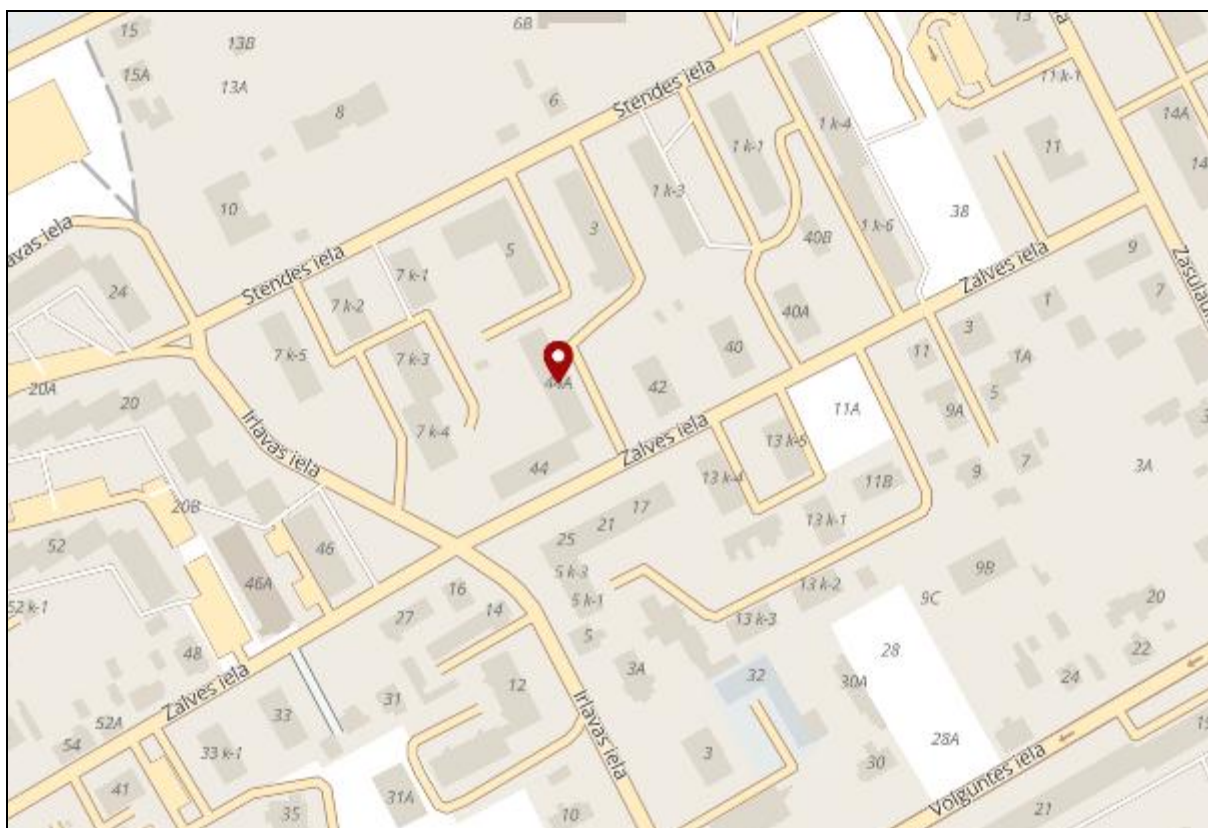
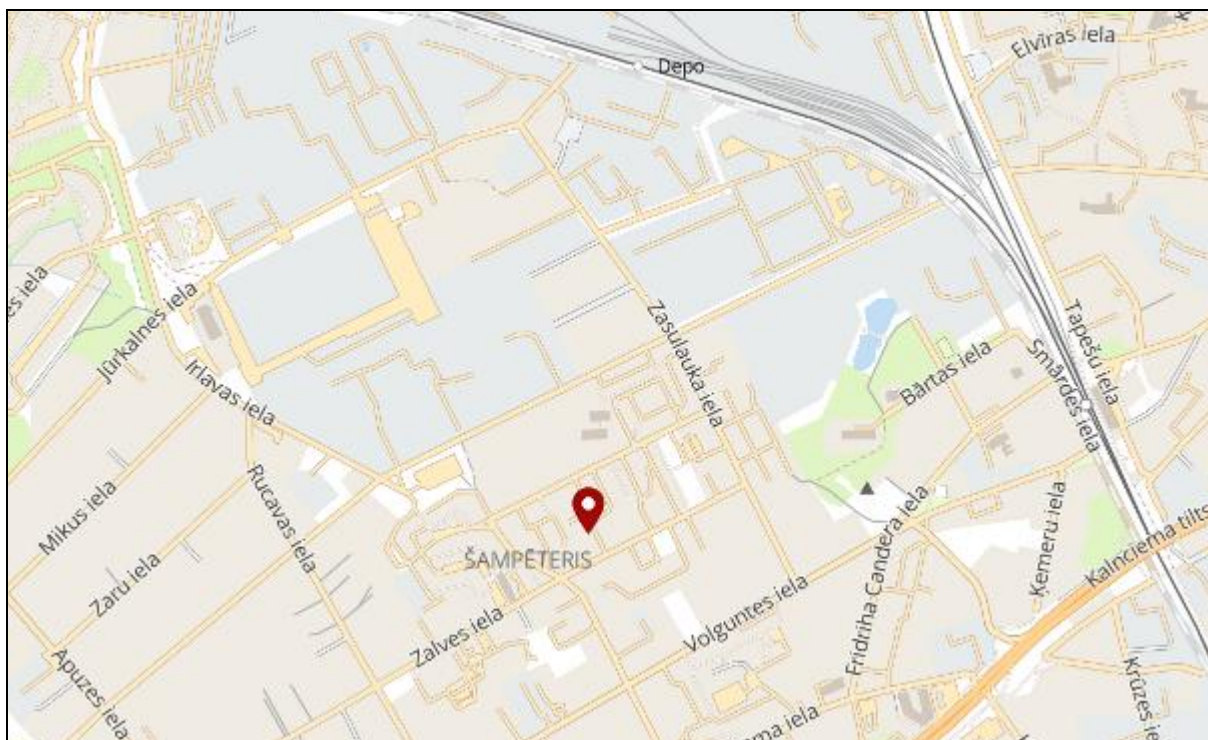


Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Zalves iela 44A - 6, Rīga, LV-1046



## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Zaļes iela 44A - 6, Rīga, LV-1046



## Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas adreses plāksnīte



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš, apkārtnē



Skats uz apkārtni



Ēkas fasāde



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa





**Paskastītes**



**Kāpņu telpa**



**Dzīvokļa izvietojums kāpņu telpā**



**Gaitenis**



**Gaitenis**



**Tualete**



**Dzīvojamā istaba**



**Skats no dzīvojamās istabas loga**



**Dzīvojamā istaba**



**Dzīvojamā istaba**



**Balkons**



**Dzīvojamā istaba**



**Virtuve**



**Virtuve**



**Virtuve**



**Vannas istaba**





Vannas istaba



Pieliekamais

## Ēkas īss apraksts

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ēka/projekts:                     | Renovēta Breāņeva laika projekts                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Stāvu skaits ēkā:                 | 5+pagrabtelpas                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Koplietošanas telpu stāvoklis:    | Apmierinošs                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lifti:                            | Nav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:   | 1967.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads    | 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ēkas renovācijas veiktie remontu: | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasādes un cokola siltināšana</li> <li>Koplietošanas un dzīvokļu logu nomaina pret energoefektīviem (izņemot novērtējamo dzīvokli)</li> <li>Ārdurvju un jumta seguma atjaunošana/siltināšana</li> <li>Jaunu paskastīšu uzstādīšana</li> <li>Kapņu telpas atjaunošana</li> </ul> |
| Tehniskais stāvoklis:             | Labs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Inženiertehniskās komunikācijas:  | Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze)                                                                                                                                                                                          |

## Dzīvokļa kadastrālā vērtība

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 11.05.2026.  |
| Fiskālā kadastrālā vērtība:              | 17'202,- EUR |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.02.2025.  |
| Universālā kadastrālā vērtība:           | 30'780,- EUR |

## Dzīvokļa īss apraksts

| <b>Stāvs ēkā:</b>                     | <b>2</b>  | <b>Griestu augstums:</b> | <b>2,50 m</b>   |         |              |        |           |           |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|---------|--------------|--------|-----------|-----------|
| Telpu nosaukums                       | Telpu Nr. | Platība, m <sup>2</sup>  | Virsmas         |         |              |        |           | Stāvoklis |
|                                       |           |                          | Sienas          | Griesti | Grīdas       | Durvis | Logi      |           |
| Gaitenis                              | Nr. 1     | 4.9                      | tapetes         | krāsoti | preskartons  | ---    | ---       | Slikts    |
| Tualete                               | Nr. 2     | 1.0                      | tapetes         | krāsoti | flīzes       | koka   | ---       | Slikts    |
| Vannas istaba                         | Nr. 3     | 2.1                      | krāsotas/flīzes | krāsoti | flīzes       | koka   | ---       | Slikts    |
| Pieliekamais                          | Nr. 4     | 0.2                      | tapetes         | krāsoti | preskartons  | koka   | ---       | Slikts    |
| Virtuve                               | Nr. 5     | 7.7                      | krāsotas/flīzes | krāsoti | preskartons  | koka   | standarta | Slikts    |
| Dzīvojamā istaba                      | Nr. 6     | 12.6                     | tapetes         | krāsoti | preskartons  | koka   | standarta | Slikts    |
| Dzīvojamā istaba                      | Nr. 7     | 18.0                     | tapetes         | krāsoti | preskartons  | koka   | standarta | Slikts    |
| Balkons                               | Nr. 8     | 3.6                      | ---             | ---     | dzelzsbetona | ---    | ---       | Labs      |
| <b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b> |           | <b>50.1</b>              |                 |         |              |        |           |           |

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma tehniskās inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.