

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**Jezupa Rancāna iela 10 - 11, Rīga, LV-1063
un 4369/388610 d.d. no zemes zem mājas**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 51. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Sandim Tomsonam

2026. gada 13. februārī

Par **2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu Jezupa Rancāna iela 10 - 11, Rīga, LV-1063 un 4369/388610 d.d. no zemes zem mājas 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:**

- **2-istabu dzīvoklis** ar kopējo platību **43,69 m²** (VZD – 43,7 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **4369/388610** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas** nodalījumā Nr. **30475 11** ar kadastra Nr. **0100 914 5333**;
- **4369/388610** domājamās daļas no zemes gabala 689 m² platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatu** nodalījumā Nr. **100000201954** ar kadastra Nr. **0100 078 2211**.

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 12.februārī**.

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:

23'300,- EUR (Divdesmit trīs tūkstoši trīs simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros 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:	<u>1/2 domājamā daļa</u> no 2-istabu dzīvoklis Jezupa Rancāna iela 10 - 11, Rīga, LV-1063 un 4369/388610 d.d. no zemes zem mājas
Kadastra Nr.:	Zeme: 0100 078 2211 Dzīvoklis: 0100 914 5333
Īpašnieks:	VALENTĪNA SERGEJEVA (mirusi) <i>Nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta un piekritīgs valstij</i>
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumos Nr. 100000201954 un Nr. 30475 11
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 43,69 m² VZD reģistrētā – 43,7 m²
Novietojums ēkā:	3/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 51. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Sandis Tomsons
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējama pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
2 NĪ piespiedu pārdošanas vērtība:	23`300,- EUR (Divdesmit trīs tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 12.februārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> <u>Nemot vērā, ka novērtējamā īpašuma sastāvā esošais dzīvoklis un domājamā daļa no zemes zem ēkas ir savstarpēji saistīti īpašumi vērtētāji uzskata, ka tie ir pārdodami kā viens vesels, kas paaugstinās tā likviditāti un iegūtā cena būs maksimāli augstākā pie esošajiem apstākļiem (piespiedu pārdošana), tādēļ saskaņojot ar vērtējuma pasūtītāju abi īpašumi tiek vērtēti kopā kā viens vesels.</u> <u>Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums.</u> Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu stāvokli. Vadoties no publiskas informācijas VZD 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 stāvokļa. Zemesgrāmatas nodaļumā 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: Jezupa Rancāna iela 10 - 11, Rīga un 4369/388610 d.d. no zemes

Situācijas plāns



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

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Adreses plāksnīte



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpas ieejas durvis



Apkārtne un piemājas stāvlaukums



Skats uz apkārtni



Skats uz promenādi

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Brežņeva laika paneļu māja
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1964.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Slēdzama kāpņu telpa, PVC logi
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	12`446,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	26`123,- EUR

Zemes gabala fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025 ir 11`861,- EUR apmērā, kas atbilstoši 4369/388610 domājamām daļām ir **133,35 EUR**.

Zemes gabala universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025 ir 26`678 EUR apmērā, kas atbilstoši 4369/388610 domājamām daļām ir **299,93 EUR**.

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	43.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	43.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	42.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	27.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.9

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 palīgtelpa	3	2.5	-	-	6.1	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	5.7	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	10.1	-
5	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.7	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	17.3	-
7	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	-	-	-	0.9	-

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.

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.