

Nekustamā īpašuma -

**Dzīvokļa Nr.1**  
**Rīgā, Gliemežu ielā 5**  
(Kadastra Nr. 0100 921 3643),

novērtējums

---

**Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums:** 2026.gada 30.marts

**Pasūtītājs:** zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

**Izpildītājs:** SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis  
(sertifikāta Nr.130)

**Piespiedu pārdošanas vērtība:** 11 000 eiro

**Dzīvokļa platība:** 36.5 m<sup>2</sup>

**Dzīvokļa īpašnieks:** Aleksandrs Ovčarovs

Zvērinātam tiesu izpildītājam  
Mārtiņam Eglītim

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Dzīvokļa Nr.1**, kas atrodas **Rīgā, Gliemežu ielā 5**, kadastra Nr. 0100 921 3643, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir **1 istabas dzīvoklis** ar kopējo platību **36.5 m<sup>2</sup>** (saskaņā ar VZD datiem). Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību, lai noteiktu īpašuma izsoles sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

**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.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2026.gada 30.martā, noteiktā Objekta:

**Piespiedu pārdošanas vērtība ir 11 000 (vienpadsmit tūkstoši) eiro.**

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu,  
Andris Pūtelis  
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs  
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

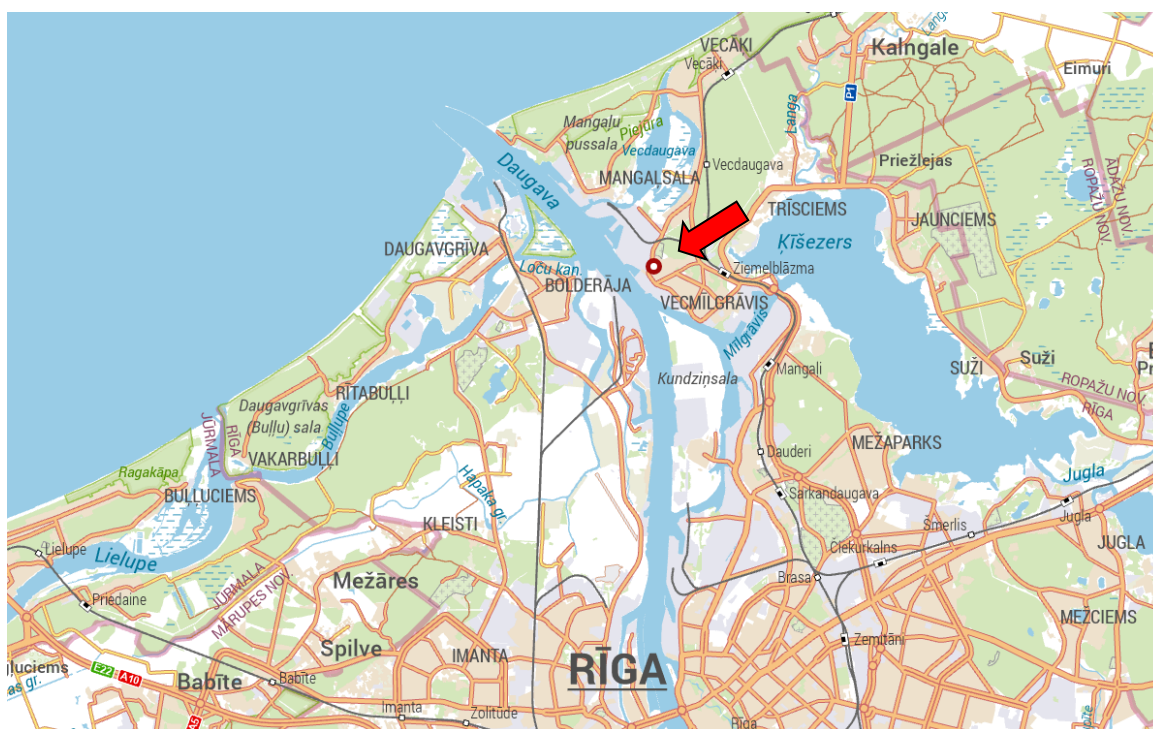
1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ.....	4
2. FOTOGRĀFIJAS.....	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU .....	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....	7
5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI .....	8
6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS .....	8
7. TIRGUS PĀRSKATS.....	9
8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
9. VĒRTĪBU APRĒĶINS.....	11
10. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	13
11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....	14
12. SLĒDZIENS .....	14

### PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA

IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS

# 1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

Nekustamā īpašuma –  
dzīvokļa Nr.1, Rīgā, Gliemežu ielā 5, novērtējums

## 2. FOTOGRĀFIJAS



DZĪVOJAMĀ ĒKA



KĀPŅU TELPAS ĀRDURVIS

KOPLIETOŠANAS GAIŅĒNA DURVIS  
(AIZSLĒGTAS)



IESPĒJAMIE DZĪVOKĻA LOGI

### 3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Īpašuma adrese	Gliemežu iela 5-1, Rīga
Kadastra numurs	0100 921 3643
Vērtējamā Objekta sastāvs	Dzīvokļa Īpašuma Nr.1
Objekta raksturojums	
Projekts	„mazģimeņu” projekta ēka
Novietojums ēkā	5 stāvu ēkas 1.stāvs
Platība	36.5 m <sup>2</sup>
Istabu skaits	Viena
Stāvoklis	<b>Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, nosakot vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī.</b>
Pašreizējā izmantošana	Dzīvokļa Īpašums.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvokļa Īpašums.
Labiekārtojums	Visas nepieciešamās centralizētās komunikācijas.
Īpašie uzlabojumi	-
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas. Dzīvoklis reģistrēts kadastra informācijas sistēmā, īpašnieks: Aleksandrs Ovčarovs (miris).
Apgrūtinājumi	Apgrūtinājumi nav zināmi.
Vērtēšanas mērķis	Aprēķināt Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.
Īpašie pieņēmumi	<b>Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam.</b> <b>Aprēķinātā vērtība var tikt mainīta, ja vērtētājam tiks sniegta ticama informācija par vērtējamā objekta sastāvu un tehnisko stāvokli, kas atšķiras no pieņemtā.</b>
Piespiedu pārdošanas vērtība	11 000 Eur
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026.gada 11.februāris 2026.gada 30.marts

#### 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Objekta atrašanās vieta	<p>Objekts atrodas Rīgas pilsētas apkaimē - Vecmīlgrāvis, daudzstāvu dzīvojamās apbūves un savrupmāju apbūves kvartālā. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamā iela ir ar asfaltbetona segumu. Autotransportu iespējams novietot pie dzīvojamās mājas un uz ielas tuvākajā apkārtnē.</p> <p>Vecmīlgrāvis atrodas Rīgas pilsētas ziemeļu daļā, Daugavas labajā krastā. Vecmīlgrāvja apkaimes robežas - Mīlgrāvis, Daugava, Audupe, Laivinieku iela, līnija no Atlantijas ielas līdz Vecāķu prospektam, Vecāķu prospekts, Jaunciema iela. Vecmīlgrāvja apkaime atrodas Rīgas Z daļā (administratīvi Rīgas pilsētas Ziemeļu rajonā) netālu no Daugavas ietekas jūrā. Pa sauszemi tā robežojas ar Vecdaugavas, Trīsciema un Mīlgrāvja (savienojums pa Mīlgrāvja tiltu) apkaimēm, bet pa ūdeni tai ir robežas ar Sarkandaugavas, Kundziņsalas, Voleru, Bolderājas, Daugavgrīvas un Mangaļsalas apkaimēm.</p> <p>Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs (autobusu, un elektriskā vilciena maršrutu līnijas), tuvākā pietura izvietota aptuveni 100m attālumā.</p>																														
Dzīvojamās ēkas raksturojums	<p>Vērtējamais dzīvoklis izvietots "mazģimeņu" projekta 5 stāvu ķieģeļu konstrukcijas ēkā, kuras ekspluatācija uzsākta 1990. gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla konstrukcijas, slēdzamas ar kodu. Ēkai ir šādas centralizētās komunikācijas – apkure, elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde, vājstrāvu tīkli.</p> <p>Ēka izvietota uz 3 zemes gabaliem, 2 zemes gabali VZD Kadastra datos reģistrēti kā jaukta statusa kopīpašumi, viens pieder juridiskai personai. Domājamās daļas no visiem 3 zemes gabaliem zem ēkas nav vērtēšanas objekta sastāvā.</p>																														
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Dzīvoklis izvietots 5 stāvu ēkas 1. stāvā.																														
Dzīvokļa telpu specifikācija	<table border="1" data-bbox="646 1310 1353 1630"> <thead> <tr> <th>Telpas numurs</th> <th>Nosaukums</th> <th>Telpas veids</th> <th>Stāvs</th> <th>Augstums (m)</th> <th>Platība (kv.m.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>dzīvojamā istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>1</td> <td>2.5</td> <td>19.1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>virtuve</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>1</td> <td>2.5</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>sanmezgls</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>1</td> <td>2.5</td> <td>3.3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>gaitenis</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>1</td> <td>2.5</td> <td>6.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta.</p>	Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)	1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	19.1	2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	7.5	3	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	3.3	4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	6.6
Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)																										
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	19.1																										
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	7.5																										
3	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	3.3																										
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	6.6																										
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, inženiertīkli	<p>Apskates dienā 1.stāva koplietošanas gaitenis, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, bija aizslēgts. Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Nosakot īpašuma vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklis ilgstoši netiek apdzīvots.</p> <p>Inženiertīkli: centrālā apkure, elektroapgāde, ūdenvads un kanalizācija, gāzes apgāde.</p>																														

Vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem un sabiedrisko transportu.</li> </ul> Negatīvie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā;</li> <li>• dzīvoklis ilgstoši netiek apdzīvots;</li> <li>• blakus esošā daudzstāvu ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, pamesta;</li> <li>• ģeogrāfiskā sastāvā nav zemes domājamo daļu zem ēkas.</li> </ul>
------------------------------	--

## 5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota VZD izziņa, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, kā arī apsekošanā iegūtā informācija.

## 6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģeogrāfiskam būtu jāpāriet no viena ģeogrāfiskā pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

### Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslidoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketingas - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - ģeogrāfiskā iekļaušana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un ģeogrāfiskā tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto ģeogrāfisko izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.

- pircējam jāreķinās, ka no Īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto Īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

## 7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta "Covid-19" pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt cik ilgstošs būs šis process. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti kļuva nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB sākusī samazināt Eiribor likmes.

2025.gadā Rīgas mikrorajonos vidējā sērijveida dzīvokļu cena bija ap 900 eiro par vienu kvadrātmetru. 2025. gada 2. ceturksnī vērojams darījuma skaita pieaugums visos dzīvokļu segmentos Rīgā. Darījumi ar neremontētiem sērijveida dzīvokļiem Vecmīgrāvī notiek par cenām 400-800 eiro par vienu kvadrātmetru, bet kapitāli remontēti dzīvokļi tiek pirkti par cenām 900-1200 eiro par vienu kvadrātmetru. Dzīvokļu cenas mazģimeņu projektu ēkās un ēku 1. stāvos ir lētākas. Dzīvokļu cenas renovētās padomju laikā celtās ēkās ir vidēji par 5-15% augstākas, salīdzinot ar tādas pašas kvalitātes dzīvokļiem nerenovētās ēkās.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte līdz ārkārtas stāvoklim noteica - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū. Šajā periodā potenciālie pircēji iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Krīzes ietekmē pārdošanas termiņš varētu pagarināties.

## 8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

### Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m<sup>2</sup> un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.



## 9. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Dzīvokļa tirgus vērtība tika noteikta ar tirgus pieeju. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, ir apkopota informācija par līdzvērtīgu dzīvokļu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem apskatāmajā rajonā. Par salīdzināmiem objektiem ir izvēlēti vērtēšanas brīdī piedāvāti un pēdējā laikā pārdoti dzīvokļi.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

**Aprēķinu tabula**

Adrese	Salīdzināmie objekti				Vērtēšanas Objekts
	Melīdas iela 1	Baltāsbaznīcas iela 36	Gliemežu iela 5	Melīdas iela 1	Gliemežu iela 5-1, Rīga
Piedāvājums/pārdevums	darījums	darījums	darījums	darījums	
P/P laiks - gads, mēnesis	3,2025	3,2025	11,2025	3,2025	
Projekts (sērija)	mazģimenu	mazģimenu	mazģimenu	mazģimenu	mazģimenu
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Stāvs (kurš no cik)	1 no 5	2 no 5	4 no 5	2 no 5	1 no 5
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	vidējs	labs	apmierinošs	slihts
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Raksturojums	bez zemes, paneļu ēka	bez zemes, dzīvoklī svaigs remonts, tikai vānna istaba neremontēta	remontēts, labā stāvoklī; 1 zemes gabals no 3 īpašumā	bez zemes, paneļu ēka	bez zemes, blakus pamesta daudzstāvu ēka - grausts
Dzīvokļa cena, EUR	20,500	22,500	27,500	20,000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	35.2	36.3	39.9	35.4	36.5
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	7.5	0	0	7.5	0
Cena, EUR/m <sup>2</sup>	582	620	689	565	
	korekcijas				
Dzīvokļa aprīkojums - iekārtas, mēbeles					
Darījuma apstākļi					
Piedāvājums/pārdevums/ tirgus situācijas izmaiņas					
Projekts (sērija)/ plānojums					
Istabu skaits/platība					
Atrašanās vieta pilsētā/ apkārtējās apbūves kvalitāte	-10%	-10%		-10%	
Atrašanās vieta ēkā, lifts		-5%	-4%	-5%	
Ēkas konstruktīvais risinājums, arhitektoniskais veidols	5%			5%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-5%	-15%	-25%	-5%	
Īpašuma tiesības uz zemi			-2%		
Ārtelpu platība	-5%			-5%	
Citi					
Kopējā korekcija, %	-15%	-30%	-31%	-20%	
Koriģētā m <sup>2</sup> cena, EUR	495	434	476	452	
	Vidējā m <sup>2</sup> cena, EUR				464
Aprēķinātā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR					17,000

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktorus:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-10%
Tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi.	-15%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-5%
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-3%
Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	-2%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-
Īpašumtiesību uz domājamo daļu faktors – tiek ņemtas vērā pārdošanas iespējas, ierobežotais pircēju loks, lietošanas tiesību ierobežojumi un iespējamie strīdi starp līdzīpašniekiem.	-
Kopējā korekcija	-35%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	11 000

## 10. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāju un īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
- Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## 11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz īpašuma faktisko/pieņemto stāvokli 2026.gada 11.februārī. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- Saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās Objekta vērtības,
- Man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kas šeit iesaistītas,
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas standartu "Īpašumu vērtēšana" (LVS 401:2013).

## 12. SLĒDZIENS

Vērtējamā Objekta – **Dzīvokļa Nr.1**, kas atrodas **Rīgā, Gliemežu ielā 5**, kadastra Nr. 0100 921 3643, atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 30.martā, aprēķinātā:

**Piespiedu pārdošanas vērtība ir 11 000 (vienpadsmit tūkstoši) eiro.**

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs  
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

# PIELIKUMI



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

*Andris Pūtelis*

vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2012. gada 12. jūnija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2022. gada 13. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2027. gada 12. jūnijam*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



Valsts zemes dienests

VIDZEMES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Rīgas iela 47, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201, tālr. 64225027, e-pasts vidzeme@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

27.03.2026. Nr.9-04/1573666-1/1

Uz 17.03.2026. Nr.01142/053/2026-NOS

**Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.53  
Zvērinātam tiesu izpildītājam Mārtiņam Eglītim  
Nosūtīšanai e-adresē**

*Par informācijas sniegšanu*

Valsts zemes dienestā (turpmāk – Dienests) saņemts Jūsu 2026.gada 17.marta iesniegums Nr.01142/053/2026-NOS, kurā lūgts sniegt informāciju, vai Aleksandram Ovčarovam, personas kods [redacted], ir reģistrēti nekustamie īpašumi, un to reģistrācijas gadījumā, lūdz norādīt nekustamā īpašuma atrašanās vietu, nosaukumu, aktuālo vērtību, platību, reģistrētos apgrūtinājumus vai atsavināšanas aizliegumus, ziņas par noslēgtajiem līgumiem attiecībā uz nekustamo īpašumu, ja tādas ir Dienesta rīcībā.

Dienesta Vidzemes reģionālā pārvalde (turpmāk – reģionālā pārvalde) informē, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēmā) Aleksandrs Ovčarovs (pēc Fizisko personu reģistra datiem persona ir mirusi), personas kods [redacted], reģistrēts kā dzīvokļa īpašuma ar kadastra numuru 01009213643, Gliemežu iela 5-1, Rīga (turpmāk – NĪ 01009213643) tiesiskais valdītājs, pamatojoties uz 2007.gada 27.decembra pirkuma līguma. NĪ 01009213643 sastāvā reģistrētā telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 01001110384001001 platība ir 36,5 m<sup>2</sup>. Īpašuma tiesības uz NĪ 01009213643 nav nostiprinātas zemesgrāmatā.

Kadastra informācijas sistēmā NĪ 01009213643 fiskālā kadastrālā vērtība ir 11328 EUR un universālā kadastrālā vērtība ir 23092 EUR.

NĪ 01009213643 apgrūtinājumi un atsavināšanas aizliegumi nav reģistrēti.

Kadastra daļas vadītāja vietnieks

J. Pīzelis

Putene 29377967  
undine.putene@vzd.gov.lv



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009213643	-	36,5 m <sup>2</sup>	-	-	Rīga

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001110384001001	Gliemežu iela 5 - 1, Rīga, LV-1015

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	14.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### 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	1	2.5	-	-	19.1	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	7.5	-
3	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	3.3	-
4	gaītenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.6	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Aleksandrs Ovčarovs (Miris)	1/1	fiziska persona	01009213643	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01001110384001	0/1	Gliemežu iela 5, Rīga, LV-1015	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4629.7
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.01.2009

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	133
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	15612.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	981.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1990
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1990
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1990

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments

Kanalizācija, Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde, Centralizētā		Dokuments
Datums:	05.03.2013	

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.