

**1/2 domājamās daļas** no nekustamā īpašuma



**Latgales iela 287 - 12, Rīga, LV-1063**

**NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

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

2026. gada 12. maijā

Par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma**Latgales iela 287 - 12, Rīga, LV-1063**

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 **47,61 m<sup>2</sup>** (VZD – 47,7 m<sup>2</sup>), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **4761/333443** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 072 2067), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **22775 12** ar kadastra Nr. **0100 905 3440**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē**.

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 11.maijā**.

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:

**9 500,- EUR**  
**(Deviņi tūkstoši pieci 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.

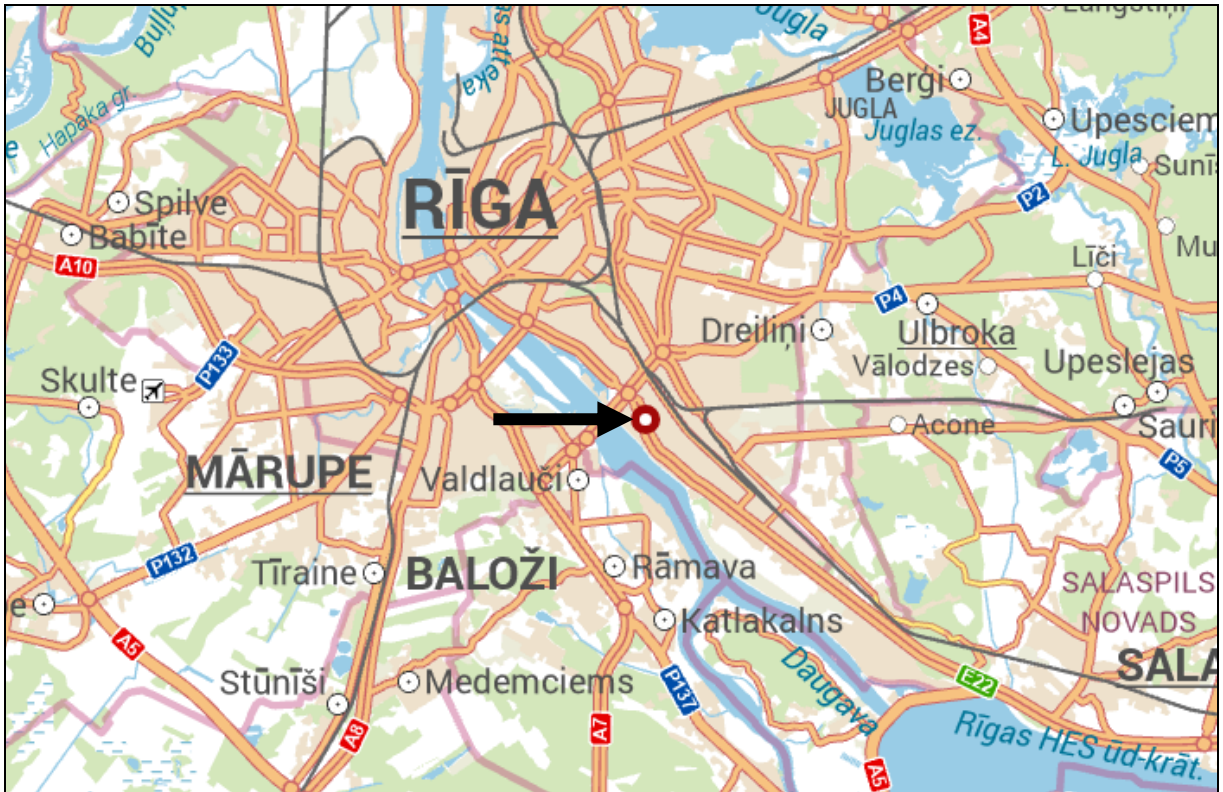
Ar cieņu,

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:	<u>1/2 domājamā daļa</u> no 2-istabu dzīvoklis Latgales iela 287 - 12, Rīga, LV-1063
Kadastra Nr.:	0100 905 3440
Īpašnieks:	VADIMS FJODOROVŠ (1/2 d.d.)
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22775 12
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 47,61 m <sup>2</sup> VZD reģistrētā – 47,7 m <sup>2</sup>
Novietojums ēkā:	3/12
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 56. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Vita Brence
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē</b>
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vērsta piedziņa uz VADIMA FJODOROVA piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija.</li> <li>Vērsta piedziņa uz VADIMAM FJODOROVAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Kooperatīvā krājaizdevu sabiedrība "LAKRS KS".</li> <li>Vērsta piedziņa uz VADIMA FJODOROVA piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel".</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>
1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	9`500,- EUR (Deviņi tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 11.maijā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.</li> <li>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.</li> </ul>

## Novietnes plāns



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

## Situācijas plāns



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

## Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Adreses plāksnīte



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpas ieejas durvis



Kāpņu telpa (caur logu)



Piemājas stāvlaukums



Skats uz Latgales ielu

## Ēkas īss apraksts

<b>Ēka/projekts:</b>	<b>Čehu projekts</b>
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	12
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Apmierinošs
<b>Lifti:</b>	Ir, divi (kravas un pasažieru)
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1978.
<b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:</b>	Slēdzamās ārdurvis
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli)

## Dzīvokļa kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	15.04.2026.
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	15`380,- EUR
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	31`401,- EUR

## Dzīvokļa īss apraksts

<b>Stāvs ēkā:</b>	<b>3</b>	
<b>Griestu augstums:</b>	<b>2,5 m</b>	
<b>Telpu nosaukums</b>	<b>Telpas Nr.</b>	<b>Platība, m<sup>2</sup></b>
Gaitenis	Nr. 1	6,9
Istaba	Nr. 2	16,8
Virtuve	Nr. 3	6,1
Pieliekamais	Nr. 4	0,3
Istaba	Nr. 5	10,4
Vannasistaba	Nr. 6	2,3
Tualete	Nr. 7	1,2
Lodžija	Nr. 8	3,7
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>		<b>47.7</b>

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 iekšējās telpas pārbaudes ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas 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.