

Nekustamā īpašuma



Vecpilsētas iela 17 - 601, Rīga, LV-1050

(LR VZD reģistrētā: Vecpilsētas iela 17 - 19, Rīga, LV-1050)

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andrim Sporem

2026. gada 20. aprīlī

Par nekustamā īpašuma

Vecpilsētas iela 17 - 601, Rīga, LV-1050

(LR VZD reģistrētā: Vecpilsētas iela 17 - 19, Rīga, LV-1050)

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 **neapdzīvojamām telpām** ar kopējo platību **126,56 m²** (VZD – 126,5 m²), ar pie īpašuma piederošo kopīpašuma **12656/109676** domājamo daļu no mājas un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **13569 - 601** ar kadastra Nr. **0100 912 3763**.

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 09.aprīlī**.

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:

19`900,- EUR**(Deviņpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus 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

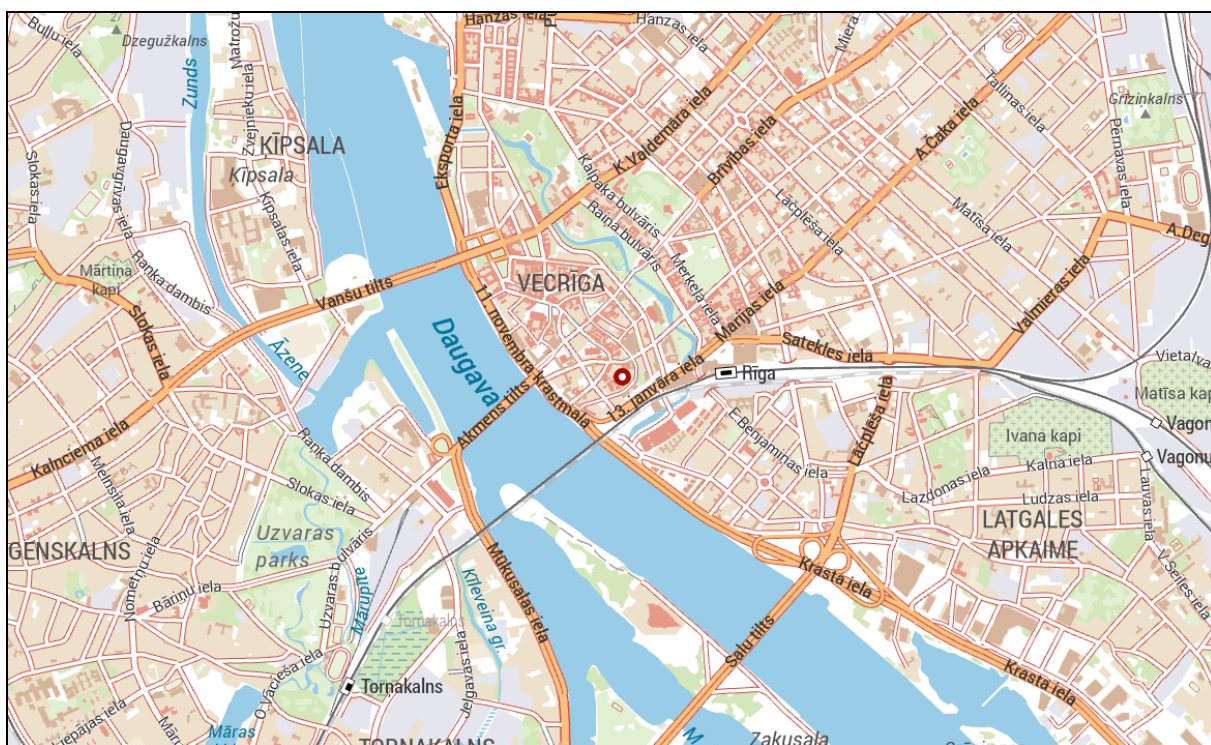
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

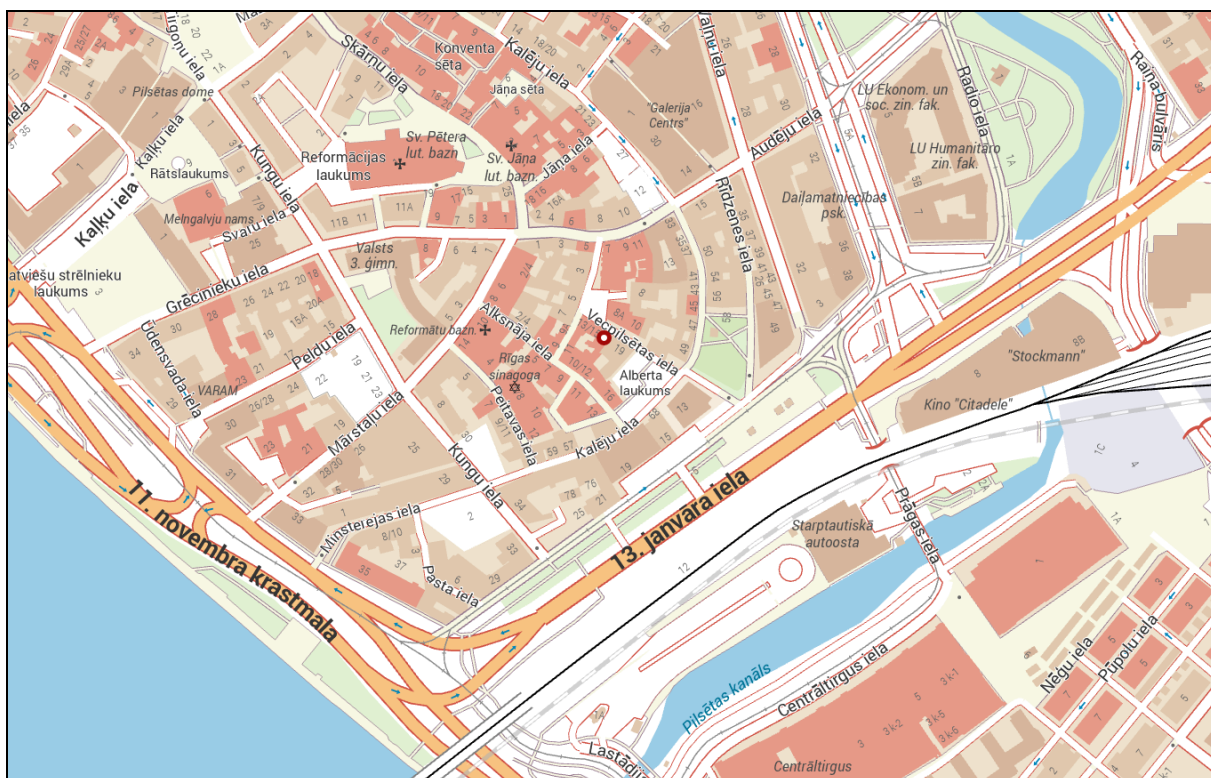
Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Vecpilsētas iela 17 - 601, Rīga, LV-1050 (LR VZD reģistrētā: Vecpilsētas iela 17 - 19, Rīga, LV-1050)
Kadastra Nr.:	0100 912 3763
Īpašnieks:	LĀSMA BEKINA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 13569 - 601
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 126,56 m² VZD reģistrētā – 126,5 m²
Novietojums ēkā:	-1/7
Esošais izmantošanas veids:	Neapdzīvojamās telpas (pagrabs)
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Neapdzīvojamās telpas (pagrabs)
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība <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> • Atzīme: kopējās lietošanas inženiertehniskās komunikācijas: koplietošanas transporta josla 16 kv.m. Valsts kultūras piemineklis. <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	19`900,- EUR (Deviņpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 09.aprīlī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas 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. • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. • Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir sliktā tehniskā stāvoklī 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 telpu 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



Situācijas plāns



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

Foto attēli



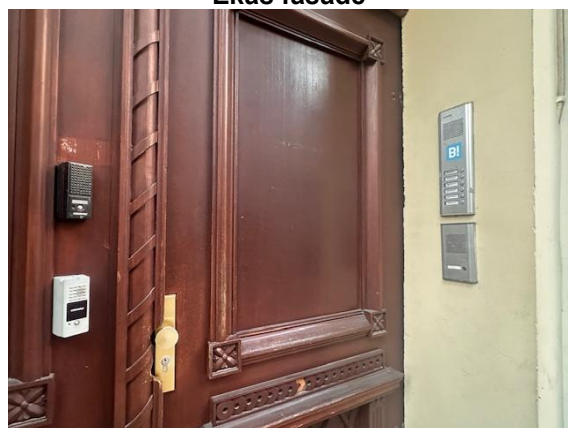
Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas ieeja



Ēkas ieejas durvis



Plāksne uz ēkas fasādes



Ēkas fasāde



Apkārtne



Apkārtne

Neapdzīvojamo telpu īss apraksts

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Neapdzīvojama telpa
2. Telpu grupas numurs būvē: 019
3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 6
6. Telpu grupas novietojums būvē:
 - 6.1. Augstākā stāva numurs: -1
 - 6.2. Zemākā stāva numurs: -1
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 126.5
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.83
9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 4. Elektroapgāde
11. Apsekošanas datums: 16/09/2004
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 126.5

Nedzīvojamo telpu kopējā platība (kv.m.): 126.5

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 126.5

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	-1	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.5	2	
2	-1	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.3	3	
3	-1	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	54.3	3	
4	-1	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	27.1	3	
5	-1	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21.9	3	
6	-1	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.4	3	

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas 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.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli.

Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir sliktā tehniskā stāvoklī tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Zemesgrāmatas nodaļumā ir reģistrēta atšķirīga telpu 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.