

Nekustamā īpašuma
Vecā Jūrmalas gatvē 5 - 1, Rīgā
Kadastra numurs: 0100 914 7925
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods,
adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 16. septembris

Nemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir koriģēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Koriģētais novērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, kā arī citiem mērķiem. Novērtējumā ir veiktas apzinātas satura korekcijas, un tas saturiski neatbilst Latvijas standartam LVS 401:2013.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Vecā Jūrmalas gatvē 5 - 1, Rīgā, kadastra numurs: 0100 914 7925, kas sastāv no dzīvokļa Nr.1 un kopīpašuma 10243/20126 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apz. 01000642065001) un zemes gabala (kad. apz. 01000642065).
Vērtēšanas datums	2026. gada 16. septembris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem Vērtējamajam objektam ir reģistrēta atzīme par piedziņu un nostiprināta hipotēka. Veicot Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu, minētie apgrūtinājumi netika ņemti vērā. Nemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 33 500 (trīsdesmit trīs tūkstoši pieci simti euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 23 500 (divdesmit trīs tūkstoši pieci simti euro).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000024657 1. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Vecā Jūrmalas gatvē 5 - 1, Rīgā, kadastra numurs: 0100 914 7925, dzīvokļa īpašumu Nr.1 un kopīpašuma 10243/20126 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, ir reģistrētas FAINAI BEĻEŅKAJAI. Pamats: 2014.gada 14.februāra pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Zasulauka un Dzirciema apkaimju pierobežā, kvartālā, ko norobežo Jūrmalas gatve, Vecā Jūrmalas gatve un Kandavas iela. Apkaimē raksturīga pārsvarā daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamā apbūve, ko papildina publiskās un komerciālās apbūves objekti. Īpašuma apkārtnē pieejami ikdienā nepieciešamie sociālās infrastruktūras objekti - pirmsskolas izglītības iestādes, mācību un ārstniecības iestādes, sporta un rekreācijas objekti, tirdzniecības centri un dažādu pakalpojumu sniedzēji. Tuvumā atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas, kur pieejami regulāri autobusu un tramvaja maršrutu reisi, kas nodrošina ērtu un ātru satiksmi ar Rīgas centru, Pārdaugavas apkaimēm un Jūrmalas virzienu. Piekļuve īpašumam ir laba - to nodrošina asfaltēti pilsētas ielu tīkli, kas savieno īpašumu ar galvenajām maģistrālajām ielām. Pie ēkas un tās tiešā tuvumā ir pieejamas autotransporta novietošanas iespējas. Īpašuma sasniedzamība gan ar privāto autotransportu, gan sabiedrisko transportu vērtējama kā laba. Attālums līdz Rīgas vēsturiskajam centram ir salīdzinoši neliels, nodrošinot ērtu piekļuvi pilsētas administratīvajam, darījumu un kultūras centram. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba dzīvojamā nekustamā īpašuma izmantošanai, ņemot vērā attīstīto sociālo un transporta infrastruktūru, labu sasniedzamību, pilnvērtīgu apkārtnes apbūvi un pieejamo pakalpojumu klāstu.

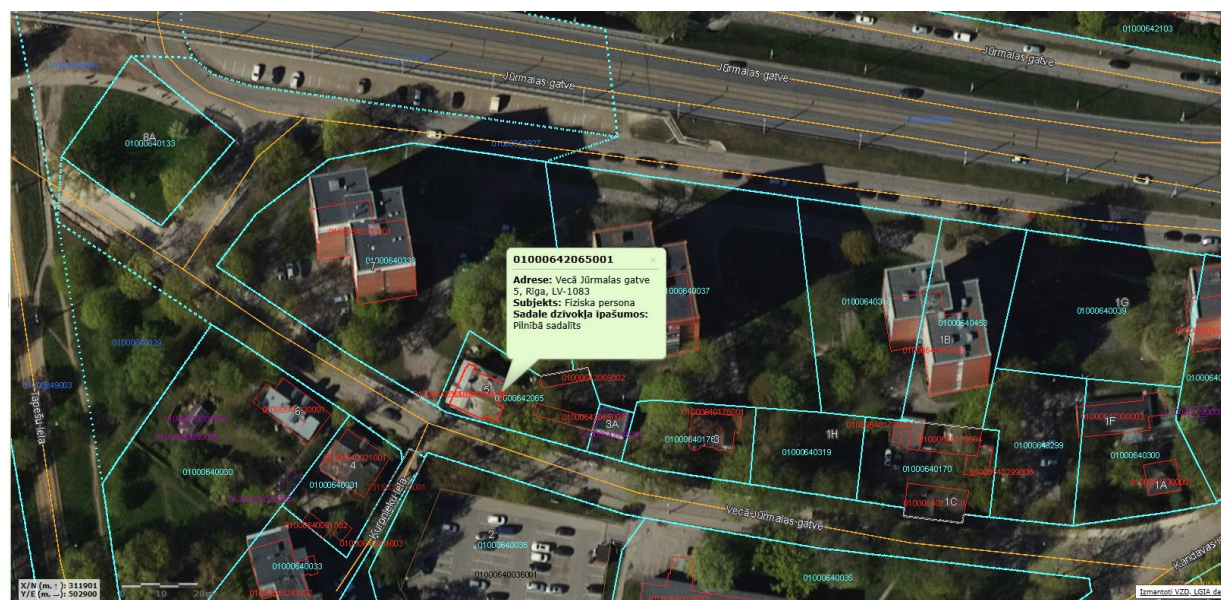
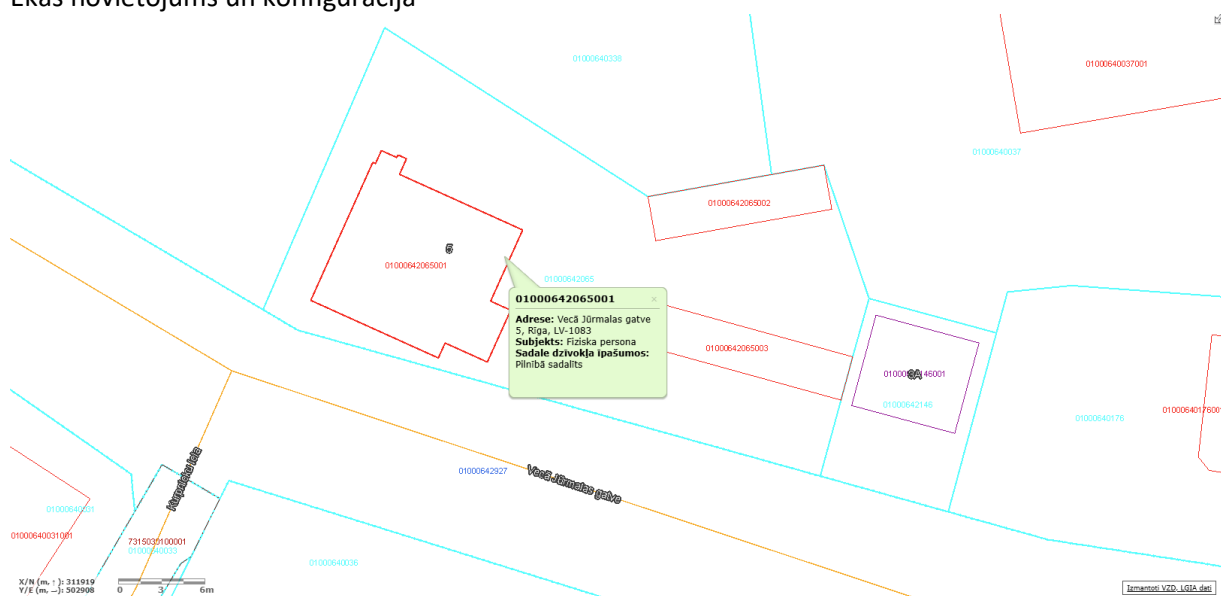
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000024657 1 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - vērsta 41335.30 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: OĻEGS JANSONS. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada26.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.05262/044/2026-NOS, Rīgas apgabaltiesas 2026.gada 18.jūnija izpildu raksts lietā Nr. C33525023. IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nostiprināta hipotēka. Kreditors: MIROSLAVS ANDRUSIAKS. Pamats: 2013.gada 8.marta galvojuma līgums Nr.1/2013,2020.gada 30.decembra Pielikums Nr.3 pie galvojuma līguma Nr. 1/2013, 2021.gada 20.februāra cesijas līgums, 2021.gada 15.jūlijahipotēkas līgums. Novērtējot Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, atzīme par piedziņu un nostiprinātā hipotēka nav ņemti vērā. Vērtējums balstās uz pieņēmumu, ka īpašums tiek realizēts brīvā tirgū un īpašuma tiesības pircējam tiek nodotas brīvas no trešo personu prasījumiem. Valsts zemes dienesta Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem dzīvojamās ēkas zemes vienībai reģistrēti vairāki apgrūtinājumi, kas galvenokārt saistīti ar teritorijā vai tās tuvumā esošo inženierkomunikāciju ekspluatāciju. Zemesgabalu daļēji skar aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, transformatoru apakšstaciju, gāzesvadu, ūdensapgādes tīkliem, pazemes siltumvadu un elektronisko sakaru līniju. Visa zemes vienība atrodas arī aviācijas navigācijas tehniskā līdzekļa tālās ietekmes zonā. Reģistrētās aizsargjoslas var noteikt atsevišķus zemes izmantošanas ierobežojumus, tostarp attiecībā uz jaunu būvju izvietojumu, pārbūves vai zemes rakšanas darbu veikšanu, apstādījumu ierīkošanu un citu saimniecisko darbību. Darbības aizsargjoslu teritorijās veicamas, ievērojot normatīvo aktu prasības un, ja nepieciešams, saskaņojot tās ar attiecīgo inženiertīklu īpašniekiem vai turētājiem. Ņemot vērā zemes vienības esošo izmantošanu dzīvojamās apbūves vajadzībām, no pieejamās informācijas nav konstatējams, ka reģistrētie apgrūtinājumi būtiski ierobežotu dzīvojamās mājas vai vērtējamā dzīvokļa pašreizējo lietošanu. To iespējamā ietekme galvenokārt attiecināma uz zemesgabala turpmākas apbūves, pārbūves un labiekārtošanas iespējām. Nosakot vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību, Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi un ar tiem saistītie zemes izmantošanas ierobežojumi ir ņemti vērā.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v ei.lv (https://p a v ei.lv/) Estate.didnt.work (https://e st a te.di dnt.work/) OpenS treetMap, VZD, L VM

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtēšanas objekts ir dzīvokļa īpašums Vecajā Jūrmalas gatvē 5-1, Rīgā, ar kadastra numuru 0100 914 7925. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst dzīvoklis ar telpu grupas kadastra apzīmējumu 0100 064 2065 001 001, kā arī 10243/20126 domājamā daļa no dzīvojamās mājas un zemes vienības. Dzīvojamā māja ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos. Kadastra datus uzrādītas trīs adresētas dzīvokļu telpu grupas. Dzīvojamā māja ir celta 1895. gadā, tā atrodas uz 735 m² lielas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 064 2065. Dzīvojamā māja ir izvietota zemesgabala frontālajā daļā, Vecās Jūrmalas gatves tuvumā. Ēkas konfigurācija ir neregulāra, ar vairākiem fasādes izvirzījumiem.

Ēkas novietojums un konfigurācija



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvojamās mājas kopējā platība ir 200,4 m², lietderīgā platība – 196,5 m², savukārt dzīvokļu kopējā platība ir 196,5 m². Ēkas dzīvojamā platība ir 131,9 m², dzīvokļu palīgtelpu platība – 64,6 m², bet koplietošanas iekštelpu platība – 3,9 m². Ēkas apbūves laukums ir 128,9 m², bet būvtilpums – 661 m³. Ēkai ir divi virszemes stāvi, un tai nav pagrabstāva.

Ēkas pamati ir dzelzsbetona, ārsienu un vertikālo konstrukciju pamatā ir līdz 15 cm biezas koka karkasa konstrukcijas un koka dēļi. Pārsegumi izbūvēti no koka sijām ar koka dēļu aizpildījumu, savukārt jumts segts ar metāla loksniem ar pretkorozijas pārklājumu. Kadastra informācijas sistēmā ēkai reģistrēta centralizētā apkure, centrālā apkure ar lokālu siltuma avotu un vietējā krāsns apkure. Atbilstoši pievienotajai Kadastra informācijas sistēmas izdrukai ēkai reģistrēts nolietojuma vērtējums "V4 – ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī".

Vērtētais dzīvoklis atrodas dzīvojamās mājas 1. stāvā. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem dzīvokļa kopējā platība ir 102,6 m², tai skaitā dzīvojamo telpu platība ir 71,4 m², bet dzīvokļa palīgtelpu platība – 31,2 m².

Dzīvokļa telpu grupā ietilpst desmit telpas: četras dzīvojamās istabas ar platību 5,9 m², 24,5 m², 20,3 m² un 20,7 m², virtuve 9,4 m² platībā, priekštelpa 2,9 m² platībā, gaitenis 1,8 m² platībā, pieliekamais 1,7 m² platībā, vannas istaba ar tualeti 3,6 m² platībā un veranda 11,8 m² platībā. Visām telpām Kadastra informācijas sistēmā norādītais griestu augstums ir 2,70 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.9
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	9.4
3	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	1.7
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	1.8
5	vannas istaba ar tualeti	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	3.6
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	5.9
7	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	24.5
8	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	20.3
9	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	20.7
10	veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	11.8

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem dzīvoklim reģistrēta centralizētā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, elektroapgāde, gāzes apgāde un kanalizācija. Tā kā dzīvokļa telpas netika apsektas, reģistrēto inženiertīklu faktiskā pieejamība, tehniskais stāvoklis un darbaspēja netika pārbaudīta.

Vērtējuma sagatavošanas laikā vērtētājiem netika nodrošināta piekļuve vērtējamā dzīvokļa telpām. Tādēļ nebija iespējams pārbaudīt telpu faktisko plānojumu un tā atbilstību Kadastra datiem, iekšējās apdares kvalitāti un nolietojumu, logu, durvju, grīdu, sanitārtehnisko iekārtu un inženiertīklu tehnisko stāvokli, kā arī pārlicināties par mitruma, pelējuma, konstrukciju deformāciju vai citu bojājumu esamību.

Līdz ar to dzīvokļa iekšējās apdares līmenis, aprīkojums un faktiskais tehniskais stāvoklis šajā vērtējumā netiek raksturots. Bez telpu apsekošanas nav iespējams arī izslēgt nesaskaņotas pārbūves, telpu plānojuma neatbilstību Kadastra dokumentiem vai slēptus tehniskus defektus.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek ņemti vērā gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību tirgū. Šie faktori atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas var ietekmēt potenciālo pircēju interesi un gatavību maksāt konkrēto cenu.

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta: īpašums atrodas Rīgā, apkaimē ar attīstītu sociālo infrastruktūru, sabiedriskā transporta pieejamību, kā arī pakalpojumu, tirdzniecības, izglītības un atpūtas objektiem.
- Piekļuve īpašumam: īpašumam ir nodrošināta piekļuve no Vecās Jūrmalas gatves, un tas ir sasniedzams gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu.
- Autostāvvietu pieejamība: pie ēkas un tās apkārtnē ir iespēja novietot privāto autotransportu.
- Dzīvokļa funkcionalitāte: dzīvoklim ir ģimenes vajadzībām piemērots vairāku istabu plānojums un veranda.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: īpašumam ir pieejamas dzīvojamai funkcijai nepieciešamās galvenās inženierkomunikācijas.
- Zemes domājamās daļas: dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamās mājas un zemes vienības domājamās daļas.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ierobežota piekļuve vērtējamā dzīvokļa telpām: vērtēšanas procesā netika nodrošināta piekļuve dzīvoklim, tādēļ nebija iespējams izvērtēt telpu iekšējās apdares kvalitāti, faktisko nolietojumu, aprīkojumu un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli.
- Tehniskā stāvokļa nenoteiktība: ierobežotās apsekošanas iespējas dēļ pastāv risks, ka dzīvokļa faktiskais tehniskais stāvoklis var atšķirties no vērtējumā izmantotajiem pieņēmumiem.
- Ēkas tehniskais stāvoklis: Kadastra informācijas sistēmā ēkai reģistrēts neapmierinošs tehniskais stāvoklis, kas var norādīt uz remontdarbu nepieciešamību un papildu ieguldījumiem nākotnē.
- Ēkas vecums un konstrukcijas: ēkas ievērojamais vecums, koka karkasa ārsienas un koka pārsegumi palielina konstrukciju nolietojuma un uzturēšanas izmaksu risku.
- Dzīvokļa atrašanās 1. stāvā: šāds novietojums var būt saistīts ar zemāku privātuma un drošības līmeni.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot šī vērtējuma autora rakstisku atļauju;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vērtējamais objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un Vērtējamo objektu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū;
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja makroekonomiskie faktori, kuru rezultātā mainījās pieprasījuma dinamika un cenu attīstība. Augstā inflācija, Eiropas Centrālās bankas (ECB) monetārā politika un ieilgušais ģeopolitiskās situācijas satricinājums Ukrainā ievērojami ietekmēja finanšu tirgus nosacījumus un hipotekāro kredītportfeli. ECB lēmumi par procentu likmju paaugstināšanu samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja potenciālo pircēju maksātspēju un pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Tomēr 2024.–2025. gados, ņemot vērā ECB lēmumus par procentu likmju stabilizēšanu un potenciālu to samazināšanu, kopā ar inflācijas mazināšanos, tirgus apstākļi sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Šie faktori var veicināt pakāpenisku pieprasījuma atjaunošanos dzīvojamo īpašumu segmentā.

Rīgas Zasulauka, Dzirciema un tuvējās Pārdaugavas apkaimēs pirmskara koka ēku dzīvokļi veido salīdzinoši šauru un neviendabīgu tirgus segmentu. Pieprasījumu pēc šādiem īpašumiem galvenokārt nosaka atrašanās vieta, sabiedriskā transporta un infrastruktūras pieejamība, dzīvokļa plānojums un labiekārtojuma līmenis, kā arī ēkas konstrukciju, fasādes, jumta un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis. Būtiska nozīme ir inženierkomunikāciju pieejamībai, apkures risinājumam, apsaimniekošanas kvalitātei, uzturēšanas izmaksām, autostāvvietu iespējām un tam, vai dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes domājamās daļas.

Augstāka tirgus pievilcība parasti ir remontētiem un labiekārtotiem dzīvokļiem sakoptās koka ēkās ar atjaunotām konstrukcijām un komunikācijām. Mazāk pieprasīti ir dzīvokļi ēkās ar būtisku fizisko nolietojumu, neskaidru tehnisko stāvokli vai paredzamiem kapitālieguldījumiem. Pirmskara koka ēku segmentā banku finansējuma pieejamību var ietekmēt ēkas tehniskais stāvoklis, apdrošināšanas iespējas un nodrošinājuma likviditāte, tādēļ šādu īpašumu realizācijas periods var būt ilgāks nekā labā tehniskā stāvoklī esošiem dzīvokļiem mūra vai tipveida daudzdzīvokļu ēkās.

Veicot analīzi, tika izvērtēti pēdējos 2 gados reģistrēti dzīvokļu pārdošanas darījumi pirmskara koka ēkās Zasulauka, Dzirciema un tuvējās Pārdaugavas apkaimēs. Darījumu cenas pārsvarā ir robežās no 300 līdz 550 EUR/m², rēķinot par dzīvokļu kopējo platību. Kopumā dzīvokļu īpašumu cenu līmeni ietekmē īpašuma atrašanās vieta un apkārtnes prestižs, sociālās un transporta infrastruktūras pieejamība, piekļuves un autotransporta novietojuma iespējas, dzīvokļa platība, telpu sastāvs, plānojuma funkcionalitāte un novietojums ēkā, dzīvokļa apdares, labiekārtojuma un tehniskais stāvoklis, inženierkomunikāciju pieejamība un apkures veids, kā arī ēkas vecums, konstrukcijas, energoefektivitāte, kopējais tehniskais stāvoklis un paredzamo remontdarbu apjoms. Būtiska nozīme ir arī koplietošanas telpu un apkārtējās teritorijas stāvoklim, apsaimniekošanas kvalitātei un izmaksām, zemes īpašuma tiesībām, reģistrētajiem apgrūtinājumiem.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Vērtētājs, nosakot labākās un efektīvākās izmantošanas veidu, balstās uz savām analītiskajām spējām un pieredzi. Analīzes rezultātā tiek pieņemts viens vai vairāki saprātīgi pamatoti izmantošanas veidi, tiek pētīts to finansiālais pamatojums. Variants, kura rezultātā Vērtēšanas objektam tiek aprēķināta visaugstākā vērtība, ir labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Lai noteiktu labāko un efektīvāko nekustamā īpašuma izmantošanu, vērtētājs analizē četrus faktorus, t.i., vai analizētais izmantošanas veids ir:

1. Fiziski iespējams – lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami;
2. Tiesiski atļauts – likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētie izmantošanas veidi;
3. Finansiāli izdevīgs – lai būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas;
4. Maksimāli produktīvs – no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tam ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Analizējot Vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tika secināts, ka Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir dzīvoklis. Šāds secinājums balstīts uz šādiem faktoriem:

- Vērtējamais objekts ir dzīvokļa īpašums. Dzīvokļa plānojums, inženierkomunikācijas un ēkas konstrukcija ir piemēroti dzīvojamai lietošanai.
- Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apkārtējās apbūves raksturu un pieprasījumu dzīvojamo īpašumu tirgū, secināts, ka vērtējamā objekta esošā izmantošana kā dzīvoklim ir vienlaikus fiziski iespējama, tiesiski pieļaujama, finansiāli pamatota un ekonomiski visefektīvākā.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka Vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie Vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. Tirgus vērtība ir 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 (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)*
- *Ienākumu pieeja (metode)*
- *Izmaksu pieeja (metode)*

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Konkrētajā gadījumā Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode), jo nekustamā īpašuma tirgū ir notikuši pietiekami daudz pirkšanas-pārdošanas darījumi ar līdzīga veida īpašumiem, kā rezultātā ir iespējams noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību ar samērā augstu precizitāti.

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas korigē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.

- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- neliela atšķirība $x < 10\%$;
- vidēji neliela atšķirība $10\% < x < 20\%$;
- vidēji augsta atšķirība $20\% < x < 30\%$;
- augsta atšķirība $30\% < x$, kur x ir korekcijas lielums.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Dzīvokļa īpašums Sabiles ielā 4 - 3, Rīgā, 1890. gadā celtas divstāvu koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāva divstāvu dzīvoklis ar kopējo platību 37.10 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada martā par cenu EUR 15000, t.i. EUR 404.31 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

25.03.2025 DARĪJUMS

15 000 €

Dzīvoklis, 37,1 m², 1/2 st. 404 €/m²
Sabiles iela 4 - 3, Rīga, LV-1083

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 1. st.	37,1 m² 2 stāvi
---------------------------	--------------------

01000590094001003

Būve 01000590094001

Dzīvojamā ēka, 1890. g.
213,5 m², 2 stāvi (1 pazemes), 10 telpu grupas

ELEMENTI - 1890. G.

Pamati	Ķieģeļu mūris
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Jumta segums	Azbestcements loksnēs
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu

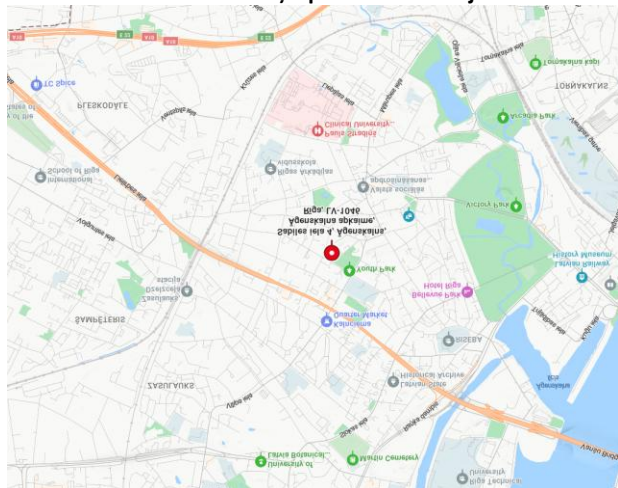
(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls



(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

2. Dzīvokļa īpašums Kuldīgas ielā 45A - 16, Rīgā, 1880. gadā celtas trīsstāvu koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēkas 2.stāva divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 36.8 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada septembrī par cenu EUR 14000, t.i. EUR 380.43 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

10.09.2025

DARĪJUMS

14 000 €

Dzīvoklis, 36,8 m², 2/3 st. 380 €/m²

Kuldīgas iela 45A - 16, Rīga, LV-1083

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)

Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 2. st.

36,8 m²

3 stāvi

01000642049001010

Būve

01000642049001

Dzīvojamā māja, 1880. g.

1338,9 m², 3 stāvi (1 pazemes), 31 telpu grupa

ELEMENTI - 1880. G.

Pamati

Kieģeļu mūris

Pārsegumi

Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu

Jumta segums

Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu

Sienas (vertikālā konstrukcija)

Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā, Koka balķi, brusas

Jumta nesošā konstrukcija

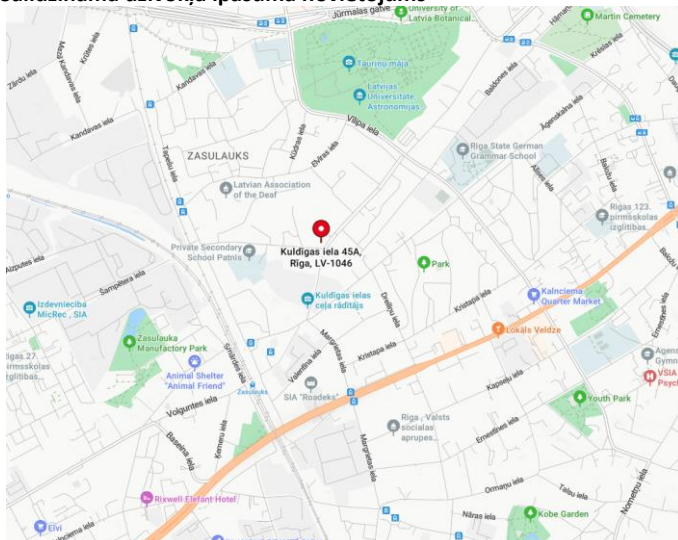
(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls



(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

- Dzīvokļa īpašums Darba ielā 11 - 1, Rīgā, 1900. gadā celtas divstāvu koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāva divstāvu dzīvoklis ar kopējo platību 30.4 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada oktobrī par cenu EUR 12000, t.i. EUR 394.74 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

01.10.2025
DARĪJUMS

12 000 €

Dzīvoklis, 30,4 m², 1/2 st. 395 €/m²
Darba iela 11 – 1, Rīga, LV-1083

Pārdevējs: fiziska persona (ārvalstnieks)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 1 st.	30,4 m²
	2 stāvi

01000642071002001

Būve
01000642071002

Dzīvojamā ēka, 1900. g.
290,4 m², 2 stāvi (1 pazemes), 12 telpu grupas

ELEMENTI - 1900. G.

Sienas (vertikālā konstrukcija) Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi

Jumta nesošā konstrukcija

Pārsegumi Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu

Jumta segums Azbestcements loksnes

Fasāde Apmetums (t. sk. dekoratīvais apmetums)

Pamati Ķieģeļu mūris

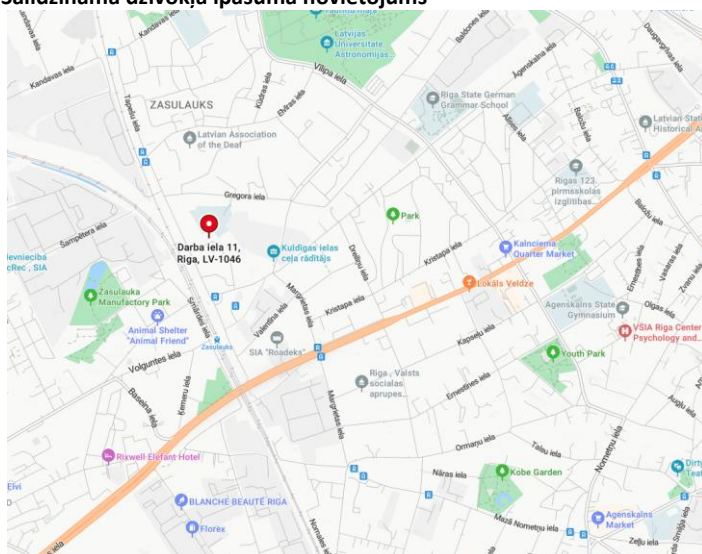
(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls



(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību:

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Vecā Jūrmalas gatve 5 - 1, Rīga	Sabiles iela 4 - 3, Rīga	Kuldīgas iela 45A - 16, Rīga	Darba iela 11 - 1, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		marts. 2025	sept. 2025	okt. 2025
Darījuma cena, EUR		15,000	14,000	12,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	102.43	37.10	36.80	30.40
Darījuma cena, EUR/kv.m.		404.31	380.43	394.74
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		labāka	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Apgrūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	4	2	2	2
Dzīvokļa stāvs	1. no 2	1. no 2	2. no 2	1. no 2
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		-5%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		0%	0%	0%
Dzīvokļa platība		-15%	-15%	-15%
Īpašuma tiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		-20%	-15%	-15%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	327.45	323.45	323.37	335.53
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	33,541			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	33,500			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 33 500.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Riski ir faktori, kas pamato to, ka īpašuma piespiedu pārdošanas vērtībai jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru analīze un ņemšana vērā ļauj nonākt pie cenas, kas maksimāli saprātīgi apmierinātu potenciālo pircēju un vienlaikus būtu augstākā iespējamā no īpašuma īpašnieka viedokļa. Raksturīgākie specifiskie faktori (riski) ir šādi:

1. **Tirgus ekspozīcijas faktors** – īpašuma piedāvājums tirgū notiek termiņā, kas bieži neatbilst efektīvam un adekvātam mārketingam.
2. **Fiziskā stāvokļa faktors** – pircējam ir ierobežotas iespējas apskatīt īpašumu un pietiekami precīzi novērtēt tā fizisko stāvokli pirms iegādes. Papildu risks ir tas, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.
3. **Laika faktors** – pastāv risks, ka īpašuma saņemšana valdījumā un ekspluatācijas uzsākšana var aizkavēties.

Novērtējuma autora viedoklis par šo faktoru ietekmi ir atspoguļots šādā tabulā:

Faktori	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-10%
Fiziskais faktors	-10%
Laika faktors	-10%
Kopā	-30%
Korekcijas koeficients	100%-30%=70% jeb 0,70

Korekcijas koeficients tiek aprēķināts kā $100\% - 30\% = 70\%$ jeb 0,70.

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto analīzi, vērtējamā objekta vērtības aprēķinā tiek piemērots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,70.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
 $\text{EUR } 33\,500 \times 0,70 = \text{EUR } 23\,450$ jeb noapaļojot **EUR 23 500**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 23 500**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 16. septembrī ir **EUR 33 500 (trīsdesmit trīs tūkstoši pieci simti euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 16. septembrī ir **EUR 23 500 (divdesmit trīs tūkstoši pieci simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

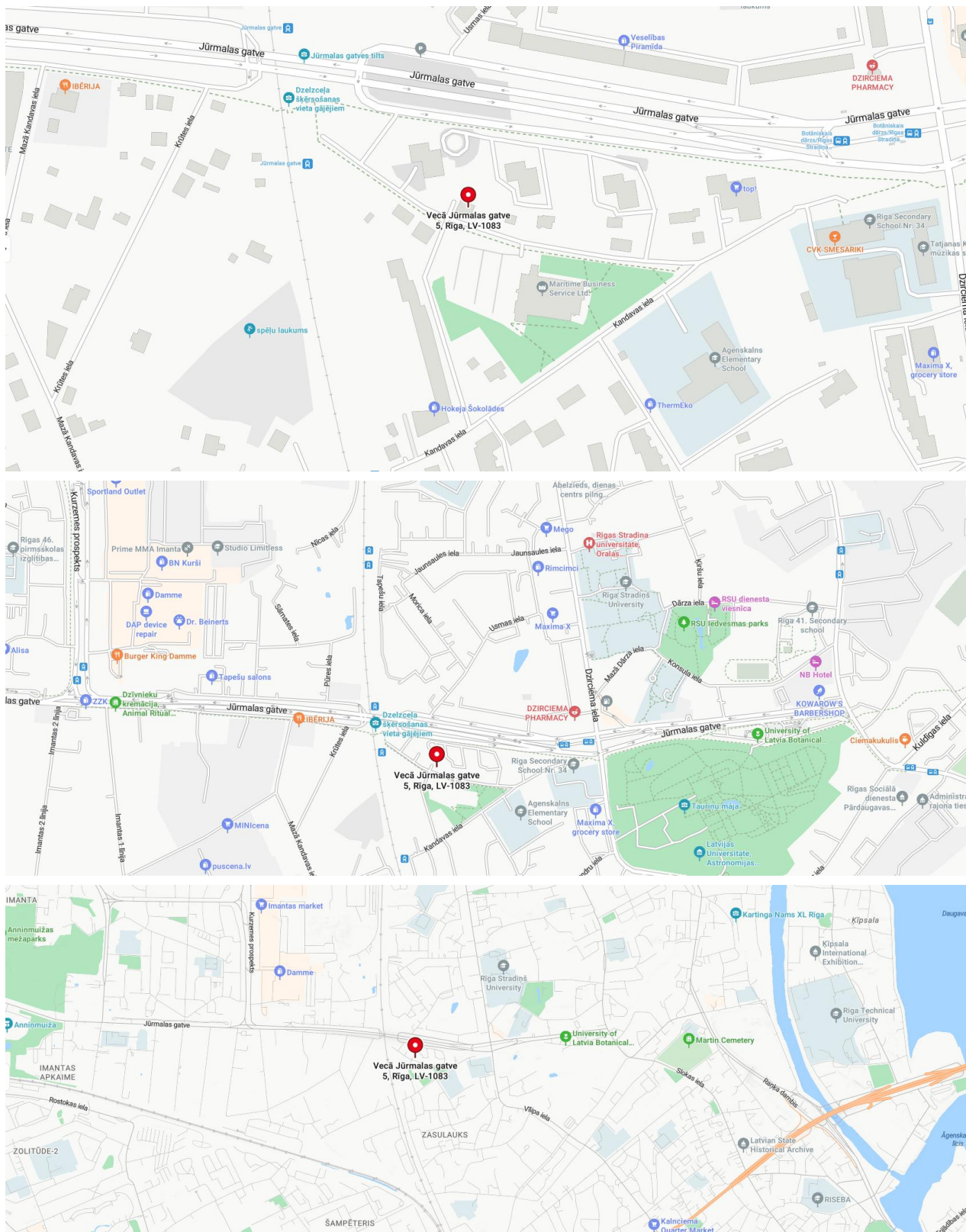
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

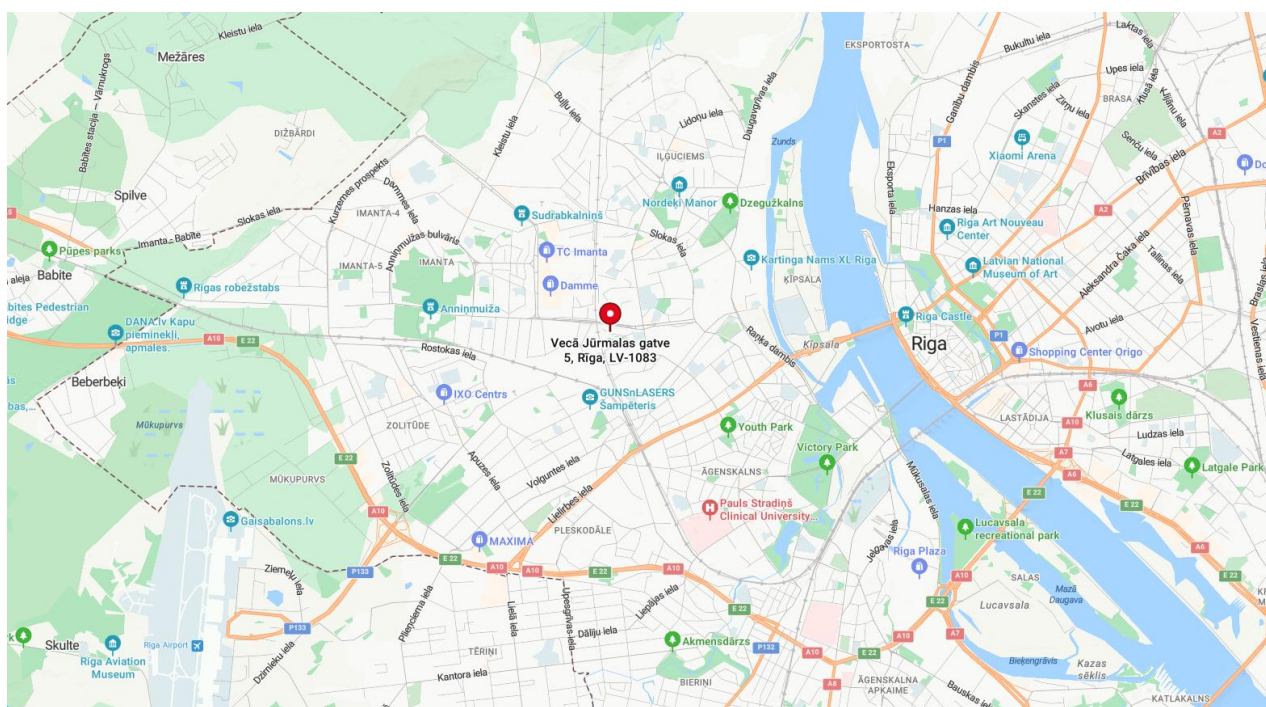
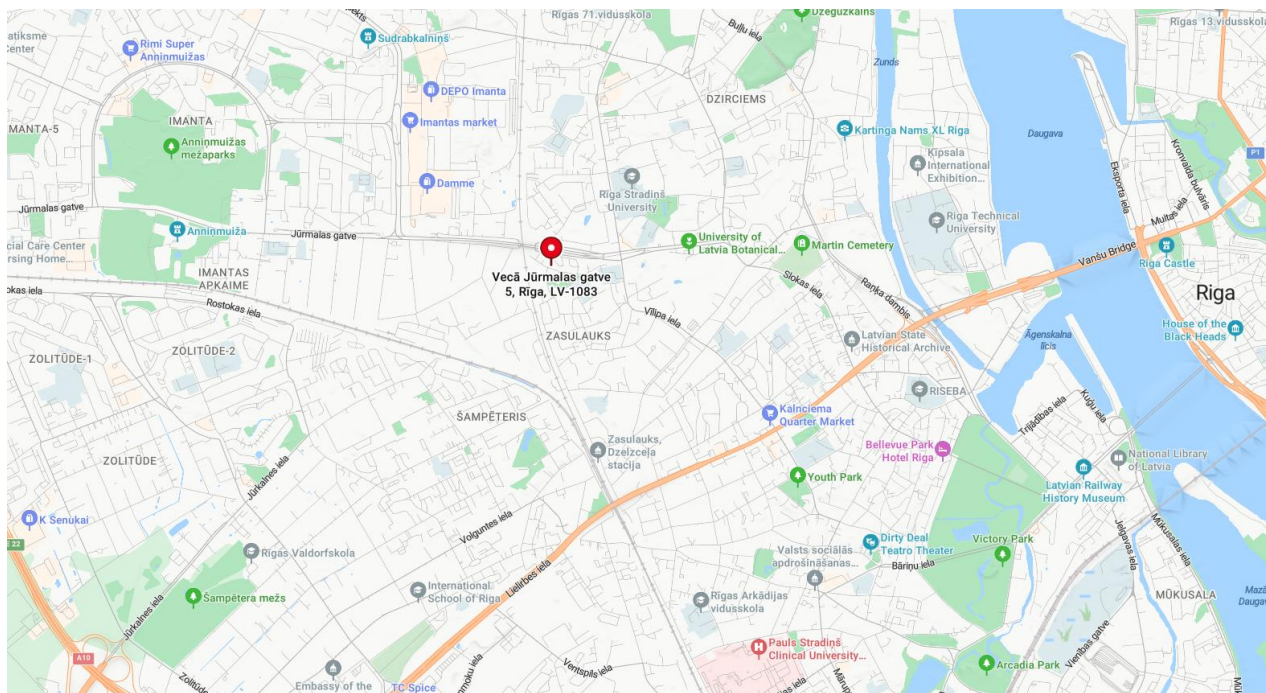
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Vecā Jūrmalas gatvē 5 - 1, Rīgā, kadastra numurs: 0100 914 7925, novērtējums



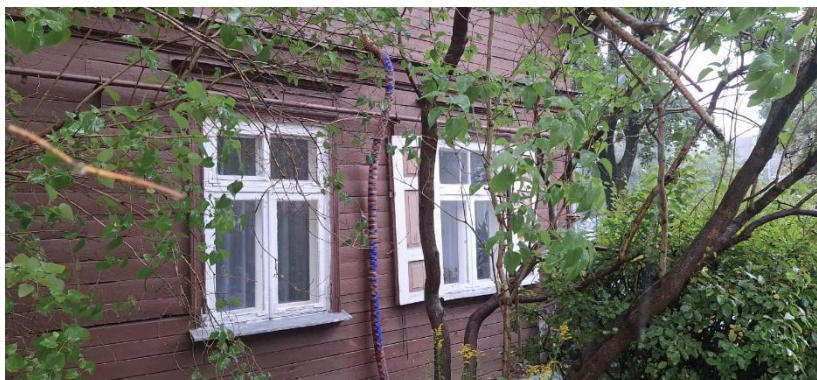
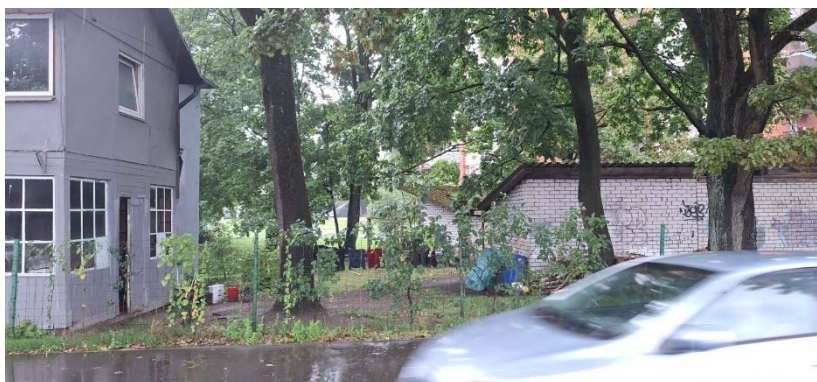
(Avots: Bing Maps)

FOTOATTĒLI

Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka un tās apkārtnē



Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka un tās apkārtnē



Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka un tās apkārtnē



Vērtētā īpašuma apkārtnē



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000024657 1

Kadastra numurs: 0100 914 7925

Adrese: Vecā Jūrmalas gatve 5 - 1, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. Žurn. Nr. 300000359080, lēmums 12.11.2002, tiesnese Baiba Strauta	10243/20126	102.43 m²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: BAIBA LAPIŅA, personas kods	1/2	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 1.		
1.3.	Pamats: 2002. gada 4. septembra pirkuma līgums.		5,736.08 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000359080, lēmums 12.11.2002, tiesnese Baiba Strauta		4,760.00 LVL
2.1.	Īpašnieks: GUNĀRS POSTS, personas kods	1/2	
2.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr.1.		
2.3.	Pamats: 2002. gada 4. septembra pirkuma līgums.		5,736.08 LVL
2.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000359084, lēmums 12.11.2002, tiesnese Baiba Strauta		4,760.00 LVL
3.1.	Persona: BAIBA LAPIŅA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Persona: GUNĀRS POSTS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.3.	Īpašnieks: FAINA BEĻEŅKAJA, personas kods	1	
3.4.	Pamats: 2014.gada 14.februāra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300003591996, lēmums 24.02.2014, tiesnese Anita Rudziša		6,500.00 EUR
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - vērsta 193.70 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības iepēcmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005307974)		

1.2.	Dzēsts Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2020.gada 10.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.08272/074/2020-NOS, Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2020.gada 11.februāra lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-20-588-lsi/7-15-3/14024-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005307974) Dzēsts Žurn. Nr. 300005240962, lēmums 13.11.2020, tiesnese Irina Norkusa		
2.1.	Atzīme Nr. 1.1 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300005240962, 10.11.2020) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Raimonda Mežiņa 2021.gada 2.marta nostiprinājuma lūgums Nr.01153/074/2021-NOS. Žurn. Nr. 300005307974, lēmums 04.03.2021, tiesnese Kristīne Hartmane		
3.1.	Atzīme - vērsta 41335.30 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinājis: OLEGS JANSONS, personas		
3.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 26.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.05262/044/2026-NOS, Rīgas apgabaltiesas 2026.gada 18.jūnija izpildu raksts lietā Nr.C33525023. Žurn. Nr. 300008610310, lēmums 28.06.2026, tiesnese Inguna Helmane		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa		Platība, lielums
1.1.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005307974) Dzēsts Žurn. Nr. 300000359080, lēmums 12.11.2002, tiesnese Baiba Strauta		
2.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005307974) Dzēsts Žurn. Nr. 300000359084, lēmums 12.11.2002, tiesnese Baiba Strauta		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa		Platība, lielums
1.1.	Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 2.1 (žurnāls Nr.300000359080, 06.11.2002, 300000359084, 06.11.2002). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005307974, lēmums 04.03.2021, tiesnese Kristīne Hartmane		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa		Summa
1.1.	Ķīlas tiesības un tās pamats Nostiprināta hipotēka. Kreditors: MIROSLAVS ANDRUSIAKS, personas kods I		250,000.00 EUR
1.2.	Pamats: 2013.gada 8.marta galvojuma lūgums Nr.1/2013, 2020.gada 30.decembra Pielikums Nr.3 pie galvojuma lūguma Nr.		

	1/2013, 2021.gada 20.februāra cesijas līgums, 2021.gada 15.jūlija hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300008375397, lēmums 11.08.2025, tiesnese Ilze Freimane		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009147925	-	102.6 m ²	100000024657	1	Rīga

Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	22313	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	34542	07.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	22313	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	22313	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	34542	07.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	22313	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000642065001001	Vecā Jūrmalas gatve 5 - 1, Rīga, LV-1083
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	10
Ēkas apsekošanas datums:	20.04.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	102.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	102.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	102.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	71.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	31.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0
--	---

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	priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	2.9	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	9.4	-
3	pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	1.7	-
4	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	1.8	-
5	vannas istaba ar tualeti	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	3.6	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	5.9	-
7	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	24.5	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	20.3	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	20.7	-
10	veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	11.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000642065	Vecā Jūrmalas gatve 5, Rīga, LV-1083	1026/1965

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000642065001	Vecā Jūrmalas gatve 5, Rīga, LV-1083	1026/1965	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	24.02.2014	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	12.11.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
-----------------	------------------	---------------	---------------

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.08.2025	-	Edgars Petkēvičs
Pirkuma līgums	04.09.2002	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000642065001	0/1	Vecā Jūrmalas gatve 5, Rīga, LV-1083

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	200,4
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1895
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2025
Ēkas apsekošanas datums:	30.06.2025

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	200,4
Lietderīgā platība (kv.m.):	196,5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	196,5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	196,5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	131,9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	64,6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	3,9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	3,9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000642065	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0,0735 ha	100000024657	-	Rīga

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000642065001001	Vecā Jūrmalas gatve 5 - 1, Rīga, LV-1083
01000642065001003	Vecā Jūrmalas gatve 5 - 2, Rīga, LV-1083
01000642065001004	Vecā Jūrmalas gatve 5 - 3, Rīga, LV-1083
01000642065001005	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	661.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	128.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.08.2025	-	Edgars Petkēvičs

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1895
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1895
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1895
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1895

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		
Datums:	29.07.2025	

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



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000642065	0/1	Vecā Jūrmalas gatve 5, Rīga, LV-1083

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0735
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	14870	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20580	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	14870	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000642065001	0/1	Vecā Jūrmalas gatve 5, Rīga, LV-1083
01000642065002	1/1	Vecā Jūrmalas gatve 5, Rīga, LV-1083
01000642065003	1/1	Vecā Jūrmalas gatve 5, Rīga, LV-1083

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000642065	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0,0735 ha	100000024657	-	Rīga

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0735
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0735

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0735	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0048	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0007	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0061	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0012	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0735	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0092	ha
-	01.05.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0086	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0092	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0039	ha

Mērniecība		
Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Pienkauss	13.10.1999

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