



2025.gada 23.maijā
Atzinums par 1/2 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma **Nr.31**,
kas atrodas **Krāsotāju ielā 25A, Rīgas pilsētā, LV-1009**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Balodis

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma **Nr.31**, ar kadastra numuru 0100 923 6523, kas atrodas **Krāsotāju ielā 25A, Rīgas pilsētā, LV-1009**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr.22068 31, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kad.nr.0100 034 2005): 883/18862. Dzīvoklis **Nr.31**, kas atrodas **Krāsotāju ielā 25A, Rīgas pilsētā, LV-1009**, ir **4-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 89,9 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem un saskaņā ar telpu grupas inventarizācijas lietas plānu), kas izvietots pirmskara projekta 5-stāvu pagalma daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Rīgas pilsētas Grīziņkalna apkaimē. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **maksātnespējas procesa administratoram** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamat pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 1/2 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma **Nr.31**, kas atrodas **Krāsotāju ielā 25A, Rīgas pilsētā, LV-1009**, 2025.gada 21.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir:

22 100 (divdesmit divi tūkstoši viens simts) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

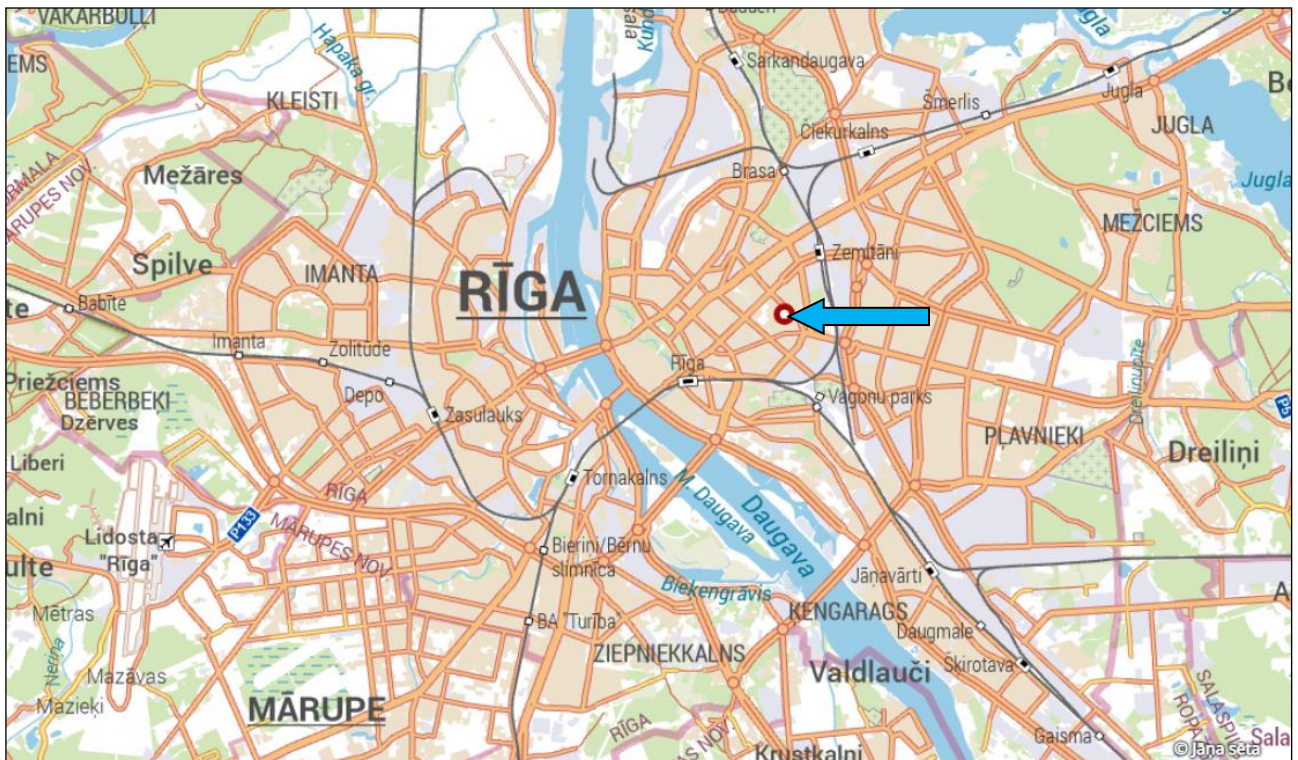
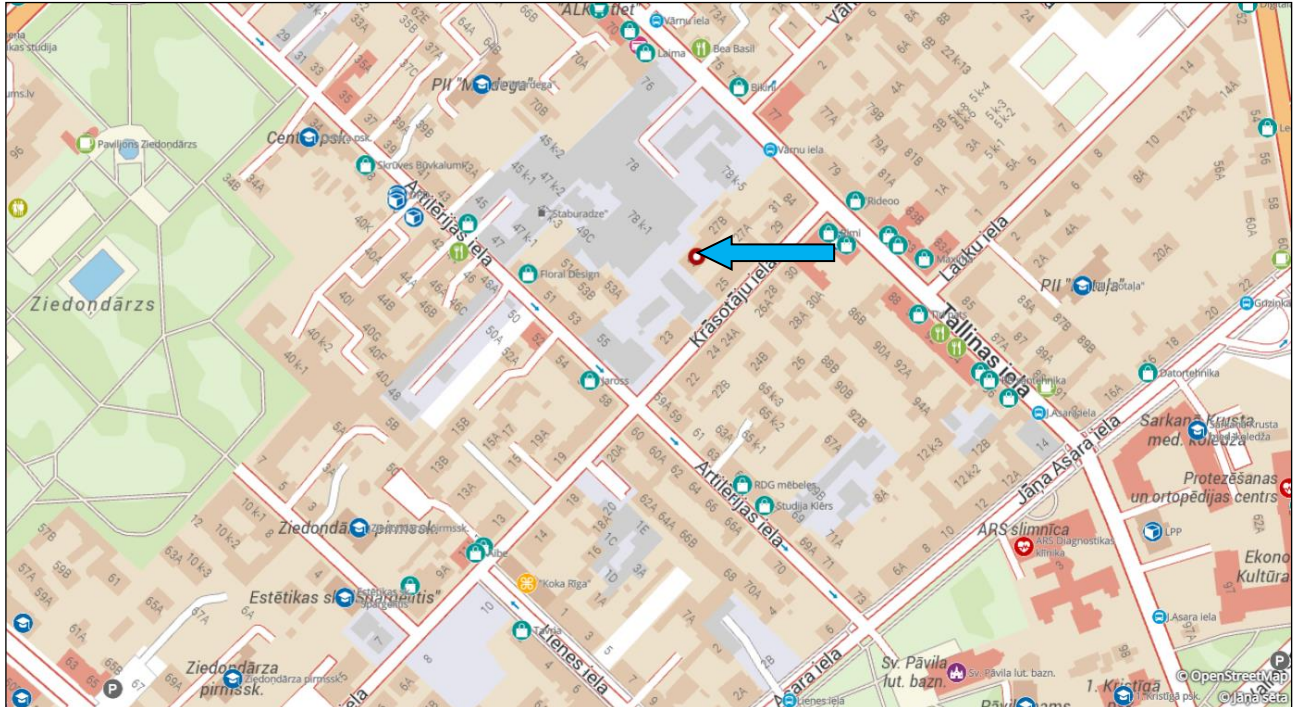
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas un citas ierīces
 - 4.4.2.3 Iebūvētās mēbeles
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no dzīvokļa īpašums Nr.31 , kas atrodas Krāsotāju ielā 25A, Rīgas pilsētā, LV-1009
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Balodis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 21.maijs
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: KIRILS FJODOROVŠ ½ domājamā daļa (vērtējamā daļa) ARTURS FJODOROVŠ ½ domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots pirmskara projekta 5-stāvu pagalma daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 89,9 m². (Zemesgrāmatu nodalījumā norādīta dzīvokļa kopējā platība 88,3 m²). Vērtētāji izmanto www.kadastrs.lv un inventarizācijas lietas plānā norādīto platību – 89,9 m²
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas plāna kopija (tika prasīta pilna inventarizācijas lieta bet netika iesniegta). Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka - ģimenes līgumi, deklarētās personas - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv/c>



3. FOTOATTĒLI

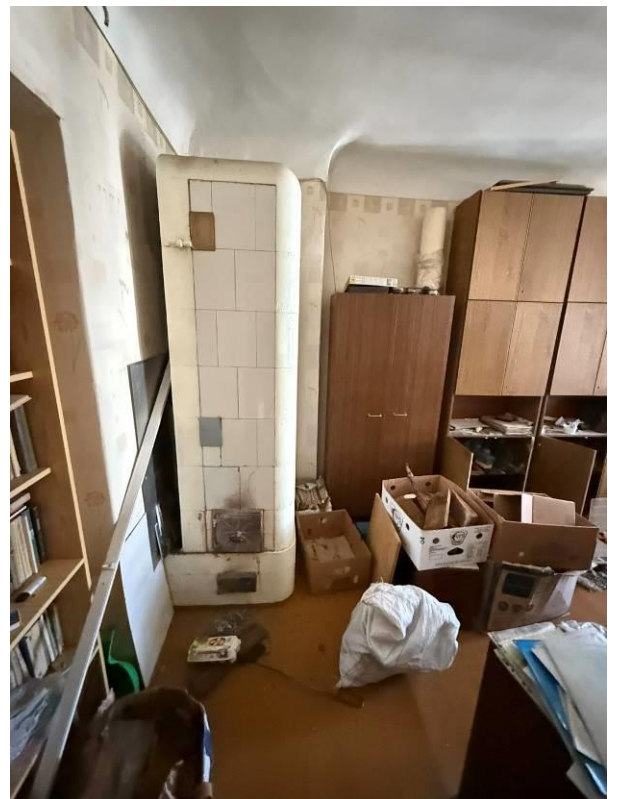
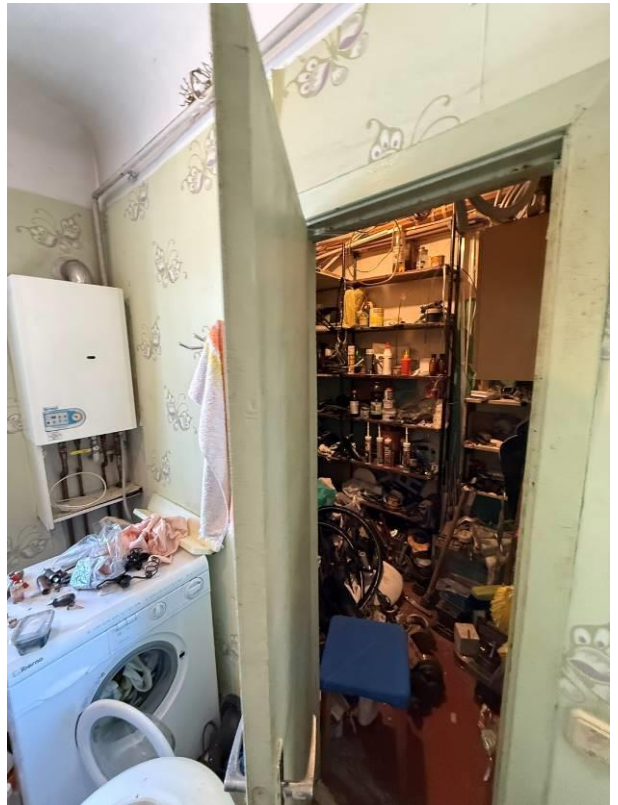
Ēka kad.apz.01000342005002, kurā atrodas vērtēšanas objekts

Kāpņu telpa



Vērtēšanas objekts









4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Grīziņkalna apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 2,6 km jeb 8 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un trolejbusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Tallinas un Jāņa Asara ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota iekšpagalmā paralēli Krāsotāju ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā, 60.-90.-tajos gados, jaunbūves. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnējo apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnējos kvartālos atrodas Ziedonārdzys, skola, bērnudārzys, sadzīves pakalpojumi, kā arī pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargātas automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst pirmskara projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1912.gads, ekspluatācijas pieņemšanas laiks – 2023.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkā nav lifta. Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 5-stāvu ēkas 3.stāvā, ēkas vidus daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti uz pagalmu.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 89,9 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,8 m.

Dzīvokļa plānojums ir saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem un inventarizācijas lietas plānu.

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir dubultas – metāla un koka;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: virtuve, četras istabas, pieliekamais, divi gaitenī, dušas telpa, palīgtelpa, tualete
- ārtelpa: nav.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istabas	Krāsoti	Tapetes	Lamināts, preskartons	Koka	Pakešu	Apmierinošs
Virtuve	Krāsoti	Tapetes	Lamināts	-	Pakešu	Apmierinošs
Dušas telpa	Krāsoti	Tapetes, flīzes	Linolejs	Koka	Pakešu	Apmierinošs
Tualete	Krāsoti	Tapetes	Flīzes	Koka	-	Apmierinošs
Palīgtelpa	Krāsoti	Krāsotas	Preskartons	Koka	-	Apmierinošs
Gaitenī	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	-	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	Mūsdienu prasībām neatbilstoša	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne		X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	Apmierinošs
Dušas kabīne		X	Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības sistēmas un citas ierīces

Nav.

4.4.2.3 Iebūvētās mēbeles

Virtuves telpā: virtuves mēbeles.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X Krāsns apkure, Dzīvoklī uzstādīts gāzes apkures katls, bet tas nedarbojas, nepieciešama nomaiņa
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze.

Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nebūt nav zudusi. To uzskatāmi parāda šī gada pārdošanas rādītāji – iedzīvotājiem joprojām ir liela interese par energoefektīviem un funkcionāliem mājokļiem lokācijās ar pieejamu un sakārtotu infrastruktūru un zaļu apkaimi. Tāpat, novērtējot ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības funkcionāla telpu plānojuma un kontrolējama, paredzamu komunālo maksājumu veidā, pie mums arvien biežāk vēršas klienti, kas vēlas pārcelties ne tikai no pirmskara un padomju laiku dzīvojamā fonda, bet arī no 2000. gadu sākumā celtajiem projektiem.

Paredzams, ka ilgstoši augstā ģeopolitiskā un politikas nenoteiktība nelabvēlīgi ietekmēs eurozonas tautsaimniecības izaugsmi, palēninot gaidāmo atveseļošanos. Tas atbilst nedaudz vajākai, nekā gaidīts, izaugsmei 2024. gada beigās. Gan iekšzemes, gan tirdzniecības politikas nenoteiktība ir liela. Lai gan pamat aplēse ņemta vērā tikai jauno ASV un Ķīnas tirdzniecības tarifu ietekme, tiek pieņemts, ka negatīvā ietekme, ko rada nenoteiktība par iespējamu turpmāku pasaules tirdzniecības politikas pārmaiņu iespēju, īpaši attiecībā pret Eiropas Savienību, nelabvēlīgi skars eurozonas eksportu un ieguldījumus. Tiek vērtēts, ka kopā ar ilgstošajām konkurētspējas problēmām tas vēl vairāk samazinās eurozonas eksporta tirgus daļu. Neraugoties uz šiem kavējošajiem faktoriem, saglabājas nosacījumi, lai eurozonas IKP pieaugums iespēju aplēšu periodā atkal kļūtu spēcīgāks. Gaidāms, ka reālās darba samaksas un nodarbinātības kāpums spēcīga darba tirgus apstākļos, kurā gan vērojams aktivitātes kritums, veicinās atveseļošanos. Galvenais izaugsmes veicinātājs joprojām ir patēriņš. Finansēšanas nosacījumu atvieglošanai, par ko liecina tirgus gaidas par procentu likmju nākotnes virzību, būtu jāveicina arī iekšzemes pieprasījums. Darba tirgum arī turpmāk vajadzētu būt noturīgam, un paredzams, ka bezdarba līmenis 2025. gadā būs vidēji 6.3 %, 2027. gadā samazinoties līdz 6.2 %. Tā kā sāk izzust daži cikliskie faktori, kuri pēdējā laikā mazinājuši darba ražīgumu, gaidāms, ka darba ražīgums aplēšu periodā pieaugs, lai gan saglabājas strukturālas problēmas. Kopumā gaidāms, ka gada vidējais reālā IKP pieaugums 2025. gadā būs 0.9 % un pēc tam kļūs spēcīgāks, 2026. gadā pieaugot līdz 1.2 % un 2027. gadā – līdz 1.3 %. Salīdzinājumā ar Eurosistēmas speciālistu 2024. gada decembra makroekonomiskajām iespēju aplēsēm IKP pieauguma perspektīva 2025. un 2026. gadam koriģēta un pazemināta par 0.2 procentu punktiem, bet 2027. gadam nav mainīta. Vājāka pieauguma perspektīva galvenokārt skaidrojama ar eksporta un – mazākā mērā – ieguldījumu lejupvērstajām korekcijām, atspoguļojot spēcīgāku nenoteiktības ietekmi, nekā iepriekš pieņemts, kā arī gaidas, ka konkurētspējas problēmas, visticamāk, saglabāsies ilgāk, nekā tika domāts. [

Kopējā SPCI inflācija pēdējos mēnešos palielinājusies, bet paredzams, ka 2025. gadā tā nedaudz samazināsies un pēc tam, sākot ar 2026. gada 1. ceturksni, saruks un svārstīsies ap ECB noteikto 2.0 % inflācijas mērķi. Gaidāms, ka iespēju aplēšu perioda sākumā enerģijas komponenta augšupvērsti bāzes efekti un augstāka pārtikas cenu inflācija pamatā kompensēs SPCI inflācijas (neietverot enerģijas un pārtikas cenas; SPCIX) krituma lejupvērsto ietekmi. Enerģijas izejvielu cenu pieaugums gadumijā atspoguļosies enerģijas cenu gada pārmaiņu tempā 2025. gadā. Lai gan tiek pieņemts, ka naftas un gāzes cenas samazināsies

atbilstoši biržā tirgoto nākotnes līgumu cenām, enerģijas cenu inflācija visā iespēju aplēšu periodā, visticamāk, joprojām būs pozitīva, lai gan zemāka par vēsturisko vidējo līmeni. Tiek uzskatīts, ka 2027. gadā enerģijas cenu inflācijas kāpumu noteiks jaunu klimata pārmaiņu mazināšanas pasākumu ieviešana. Paredzams, ka pārtikas cenu inflācija līdz 2025. gada vidum palielināsies, un to galvenokārt noteiks nesena spēcīgais pārtikas izejvielu cenu kāpums, bet pēc tam samazināsies līdz vidēji 2.2 % 2027. gadā. Gaidāms, ka SPCIX inflācija 2025. gada sākumā sāks pazemināties, izzūdot novēlotas pārcenošanas ietekmei, mazinoties darba samaksas spiedienam un agrāk īstenotās monetārās politikas stingrības palielināšanas ietekmei turpinot ietekmēt patēriņa cenas. Gaidāms, ka SPCIX inflācijas sarukumu galvenokārt noteiks līdz šim samērā noturīgās pakalpojumu cenu inflācijas samazinājums. Kopumā paredzams, ka SPCIX inflācija saruks no 2.2 % 2025. gadā līdz 1.9 % 2027. gadā. Darba samaksas pieaugumam vajadzētu turpināt samazināties salīdzinājumā ar pašreizējo joprojām paaugstināto līmeni, izzūdot inflācijas kompensācijas spiedienam. Paredzams, ka kopā ar gaidāmo darba ražīguma kāpuma atjaunošanos tas noteiks būtiski lēnāku vienības darbaspēka izmaksu palielināšanos. Tādējādi paredzams, ka iekšzemes cenu spiediens turpinās mazināties, peļņas maržām iespēju aplēšu periodā atveseļojoties. Pieņemot, ka ES tirdzniecības tarifu politika nemainīsies, gaidāms, ka ārējais cenu spiediens, ko atspoguļo importa cenas, joprojām būs mērens. Salīdzinājumā ar 2024. gada decembra iespēju aplēsēm kopējās SPCI inflācijas perspektīva 2025. gadam koriģēta un paaugstināta par 0.2 procentu punktiem saistībā ar pieņēmumiem par augstākām enerģijas izejvielu cenām un euro kursa kritumu, savukārt 2027. gadam tā koriģēta un nedaudz pazemināta saistībā ar nedaudz vājāku enerģijas komponenta perspektīvu iespēju aplēšu perioda beigās.

Tirdzniecības un fiskālās politikas paziņojumi pēc šo iespēju aplēšu pabeigšanas vairojuši nenoteiktību par tautsaimniecības izaugsmes un inflācijas perspektīvu eurozonā.

Jauno mājokļu cenas būtiski nepalielinās. Vērtējot esošo tirgu un situāciju ar būvmateriālu un darbaspēka izmaksām, teiktu, ka tuvākajā laikā nav sagaidāms būtisks cenu pieaugums jaunajiem mājokļiem. Tas galvenokārt ir tādēļ, ka visi attīstītāji, kas jau ir uzsākuši būvniecību, dara to par izmaksām, par kādām jau ir noslēgti līgumi ar apakšuzņēmumiem, būvmateriālu ražotājiem un energoresursu piegādātājiem. Tāpēc būvniecības procesā šīm izmaksām un līdz ar to arī topošo mājokļu cenām nevajadzētu būtiski mainīties un pieaugt. Jā, zinu, ka daudzi gaida brīdi, kad jauno mājokļu cenas, gluži pretēji, pazemināsies, taču, izņemot īstermiņa akcijas un piedāvājumus, kopumā cenu kritumu tirgū neprognozēju. Arī par spīti tam, ka ir kritušās atsevišķu būvmateriālu izmaksas.

Galvenais priekšnoteikums cenu kritumam būtu darbaspēka izmaksu pazemināšanās un jauno mājokļu pārprodukcija, taču tirgū pašlaik nav novērojams ne viens, ne otrs. Tieši pretēji – būvniecības nozarei tuvākajā nākotnē būs jātiek galā ar lielo valsts pasūtījumu, piemēram, jau uzsāktā Rail Baltica, Dinvidu tilta 4. kārtu un tamlīdzīgiem projektiem un ar to saistītajiem objektiem – tiltiem, pārvadiem, uzbērumiem, trasēm utt., turklāt gan Rīgā, gan arī citās pašvaldībās, kuras šis projekts skar. Līdz ar to sagaidāms, ka viss darbaspēka resurss aizies tur, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas tikai kāps.

Taču arī šeit lielu pieprasījuma pieaugumu neprognozē, jo pirmskara un tipveida dzīvojamais fonds to bēdīgā tehniskā stāvokļa dēļ tomēr prasa dārgu uzturēšanu, atsevišķos gadījumos arī zemes izpirkšanu, izbeidzot dalīto īpašumu, un lielas izmaksas ilgtermiņā. Katrā ziņā, saplusojot visus saskaitāmos, teiktu, ka šobrīd jauno mājokļu tirgus iegājis stabilizācijas fāzē, kas vienlaikus ir signāls pircējiem – nostabilizējušās arī cenas.

Nerimstošā interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un

elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām Rīgas tuvumā. Jauni projekti pašlaik tiek uzsākti ārkārtīgi piesardzīgi. Ja iedzīvotāju pirktspēja nav liela, arī piedāvājums, visticamāk, kritīsies. Iemesls tam ir augstās būvniecības izmaksas. Ja pēc iepriekšējās krīzes būvmateriāli strauji kļuva lētāki un strādnieki bija ar mieru to pašu darba apjomu veikt par vairākas reizes zemāku samaksu, šobrīd nav pamata ko tādu gaidīt. Latvijai jābūvē Rail Baltic, jāsilina vecās mājas no ES fondu naudas un jāremontē tilti par publiskā sektora investīcijām. Tāpat arī būvmateriālu ražotājiem līgumi par energoresursu piegādi ir noslēgti par noteiktām cenām, un, pat energoresursu cenām samazinoties, kā to varam novērot pašreiz, nav pamata cerēt uz ātru būvmateriālu cenu kritumu.

Savukārt otrreizējo tirgu ietekmēs piedāvājuma un pieprasījuma balanss. Kā rāda mūsu novērojumi, ja vien ir tāda iespēja, patērētājs izvēlas jauno projektu, un arī bankas mudina izvēlēties mājokli jaunajos projektos, kam pieejami labāki finansējuma nosacījumi – izdevīgāka procentu likme un garāks atmaksas termiņš.

Savukārt sērijveida piedāvājums ir palielinājies dēļ augsto komunālo izmaksu apjuma, namīpašuma uzturēšanas izmaksām, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2024. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un mediji informē sabiedrību par sērijveida māju ekspluatācijas notecējuma beigām, kas pircējiem liek apšaubīt sērijveida dzīvokļu perspektīvas, ka arī iespējas tur turpmāk droši uzturēties un dzīvot. Iegādājoties dzīvokli sērijveida projektā, pircēji vispirms pārliecinās par ēkas kopējo stāvokli, kas ne visām ēkām ir apmierinošs. Ņemot vērā kopējo rādītāju par sērijveida ēku stāvokli, Pircēji vairāk sāk lūkoties pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Kvalitatīvos jaunajos projektos piedāvājums nav tik plašs un arī Pircējam jāērķinās ar krietni lielāku pirkuma summu. Lielāka daļa no pircējiem, tomēr, augstas cenas dēļ, paliek pie dzīvokļa iegādes sērijveida projektos. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas Pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmētru.

Ir liela interese par nelieliem tikko izremontētiem dzīvokļiem renovētās ēkas, kas atrodas ārpus ierastā “tuvā Rīgas centra”. Galvenokārt, lielu interesi var pamatot ar to, ka Pircēji arvien vairāk dod priekšroku Rīgas centra sakārtotām ēkām, jo m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Grīziņkalna apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu piedāvājums ir līdzsvarā ar

pieprasījumu. Vērtēšanas dienā Grīziņkalna apkaimē piedāvājumā nav līdzīga tipa 4-istabu dzīvokļi.

Līdzīga tipa 4-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Grīziņkalna apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 900 EUR/m² līdz 1100 EUR/m².

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2025.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu stabilizācija, kam 2-5 gadu laikā varētu sekot pakāpeniska ekonomikas atveseļošanās un izaugsme.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.Ēkas novietojums pilsētas rajonā	X		
2.Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā		X	
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X	
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	X		
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X	
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X	
7.Dzīvokļa lielums	X		
8.Dzīvokļa plānojums	X		
9.Zemes īpašuma tiesības	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Dzīvokļa īpašuma Stabu iela 91 - 7, Rīga (Avoti) sastāvs: 4 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 87,2 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 5-stāvu pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā fasādes mājā bez lifta. Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, centrālā apkure. Īpašums pārdots 2024.gada novembrī, pārdošanas cena bija 80 000 EUR jeb 917 EUR/m².

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Augusta Deglava iela 2 - 7, Rīga (Avoti) sastāvs: 5 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 145,4 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 5-stāvu pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā fasādes mājā bez lifta. Kopumā dzīvoklis ir daļēji labā tehniskā stāvoklī, centrālā apkure. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 143 000 EUR jeb 983 EUR/m².

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Aleksandra Čaka iela 82 - 21, Rīga (Avoti) sastāvs: 4 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 70,6 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 6-stāvu pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 6.stāvā fasādes mājā bez lifta. Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, centrālā apkure. Īpašums pārdots 2025.gada martā, pārdošanas cena bija 83 000 EUR jeb 1176 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	80 000		143 000		83 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada novembris	1,05	2024.gada augusts	1,05	2025.gada marts	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	84 000		150 150		83 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	87,20		145,40		70,60	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	963,30		1 032,67		1 175,64	
1. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
2. Ēkas novietojums kvartālā ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Sliktāks	1,10	Labāks	0,90	Sliktāks	1,10
7. Dzīvokļa lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,15	Mazāks	0,92
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Stāvvietā, noliktava ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Centrālā apkure (jauna gāzes katla uzstādīšanas izmaksas)	Labāki	0,95	Labāki	0,95	Labāki	0,95
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	2%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	-16%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	982,57		981,04		987,54	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			983,7			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²			89,90			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			88 400			
½ domājamās daļas patiesā vērtība noapaļoti, EUR			44 200			

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Novērtējamā īpašuma $\frac{1}{2}$ domājamās daļas patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska $\frac{1}{2}$ vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- 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; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- 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, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR		44 200
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,82	-7 956
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-6 630
3. Finansēšanas faktors ...	0,85	-6 630
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,98	-884
Kopējais samazinājums	50,00%	-22 100
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		22 100

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma **Nr.31**, kas atrodas **Krāsotāju ielā 25A, Rīgas pilsētā, LV-1009**, kadastra numurs **0100 923 6523**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 21.maijā* ir

22 100 (divdesmit divi tūkstoši viens simts) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 22068 31
Kadastra numurs: 01009236523
Nosaukums:
Adrese/atrašanās vieta: Krāsotāju iela 25A - 31, Rīga

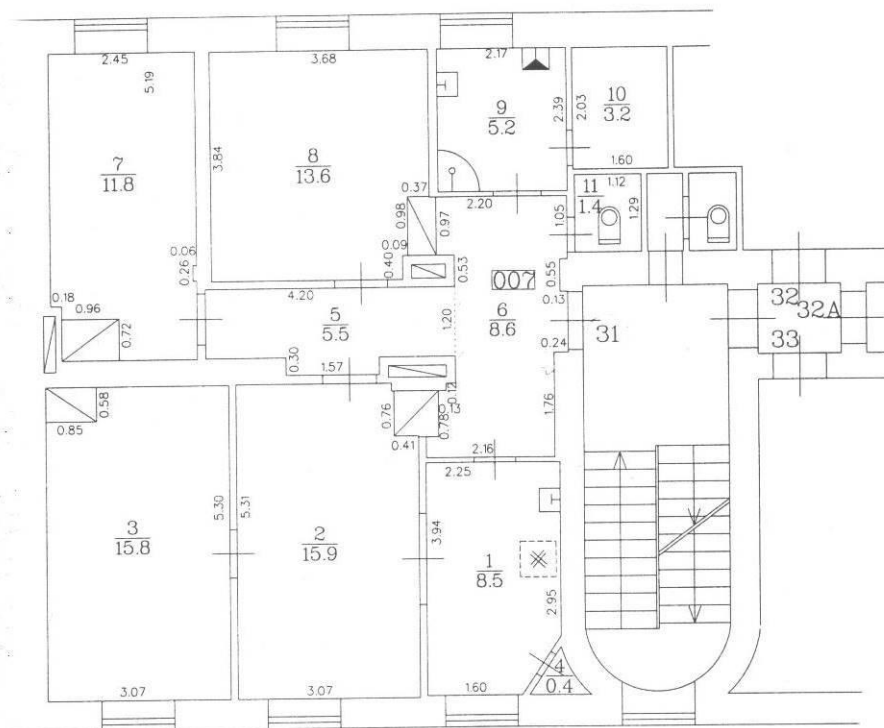
Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 31. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (kadastra numurs 0100 034 2005).	883/18862	88.3 m²
	<i>Žurn. Nr. 300001894330, lēmums 26.01.2007., tiesnese Smaida Grava</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
3.1.	Īpašnieks: KIRILS FJODOROVŠ	1/2	
3.2.	Īpašnieks: ARTURS FJODOROVŠ	1/2	
3.3.	Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2024.gada 31.oktobra spriedums lietā Nr.C30510616.		
	<i>Žurn. Nr. 300008197500, lēmums 26.01.2025., tiesnesis Dainis Locs</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001894330, 19.01.2007) dzēsts. Pamats: 2007. gada 29. maija Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneses D.Vilsones lēmums lietā Nr. C 29707702 C0539/03.		
	<i>Žurn. Nr. 300002133625, lēmums 04.07.2007., tiesnese Ieva Zabarovska</i>		
3.1.	Noteikts aizliegums bez AS DnB NORD Bankas, nodokļu maksātāja kods 40003024725, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007. gada 4. jūlija ķīlas līgums Nr. 5539/7G24-2. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 3.1, 8.1 (300004862588)		
	<i>Žurn. Nr. 300002140548, lēmums 10.07.2007., tiesnese Smaida Grava</i>		
3.1.	Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS, reģistrācijas numurs Igaunijā 11315936, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 3.1, 18.1 (300005712136)		
	<i>Žurn. Nr. 300004862588, lēmums 23.05.2019., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
3.1.	Noteikts aizliegums bez SIA "GS Core", reģistrācijas numurs 40203304955, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
	<i>Žurn. Nr. 300005712136, lēmums 18.10.2022., tiesnese Irina Norkusa</i>		
4.1.	Atzīme - vērsta Ls 386892,20 piedziņa par labu AS DnB NORD Banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2011.gada 2. maija zv. tiesu izpildītāja S.Tomsona nostiprinājuma lūgums, 2011.gada 5. aprīļa Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas lēmums, lieta Nr.3-12/0614/11.		

	Žurn. Nr. 300003034870, lēmums 11.05.2011., tiesnese Una Melamede		
6.1.	Ieraksti Nr. 5.1, 5.2 (žurnāla Nr. 300004302576, 01.03.2017) dzēsti. Pamats: 2017.gada 21.marta zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces nostiprinājuma lūgums Nr.05313/075/2017-NOS.		
	Žurn. Nr. 300004315793, lēmums 23.03.2017., tiesnese Baiba Caunīte		
8.1.	Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002140548, 10.07.2007), mainot personu, kuras labā noteikts aizliegums, un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 7.janvāra lēmums Nr. 6-12/1569. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300004862588)		
	Žurn. Nr. 300004862588, lēmums 23.05.2019., tiesnese Kristīne Hartmane		
9.1.	Atzīme Nr. 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300004719632, 30.10.2018) dzēsta. Pamats: 2020.gada 31.janvāra zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.03360/081/2020-NOS.		
	Žurn. Nr. 300005062641, lēmums 03.02.2020., tiesnese Ilze Freimane		
10.1.	Atzīme - vērsta 5118,98 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.		
10.2.	Pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2020.gada 16.marta izpildu raksts lietā Nr.C29464718, zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2020.gada 8.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.06213/053/2020-NOS.		
	Žurn. Nr. 300005197703, lēmums 10.09.2020., tiesnese Ineta Škutāne		
12.1.	Atzīme - vērsta 182.36 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.		
12.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2020.gada 26.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.07812/053/2020-NOS, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 12.novembra lēmums lietā Nr.3-12/10757-20/62.		
	Žurn. Nr. 300005252097, lēmums 30.11.2020., tiesnese Mairita Zadiņa		
14.1.	Atzīme - vērsta 237.84 EUR piedziņa par labu valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.		
14.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Danas Galzones 2021.gada 31.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.04764/039/2021-NOS, Zemgales apgabaltiesas 2021.gada 5.marta izpildu raksts, lieta Nr.C27211814.		
	Žurn. Nr. 300005429519, lēmums 06.09.2021., tiesnese Kristīne Hartmane		
15.1.	Atzīme - vērsta 438.58 EUR un likumisko 6% gāda piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.		
15.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Danas Galzones 2021.gada 31.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.04766/039/2021-NOS, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021.gada 15.jūlija lēmums, lieta Nr. 3-12/11342-21/64.		
	Žurn. Nr. 300005429531, lēmums 06.09.2021., tiesnese Kristīne Hartmane		
16.1.	Atzīme - vērsta 19870,76 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SEB līzings", reģistrācijas numurs 50003334041.		
16.2.	Pamats: 2015.gada 18.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.3- 12/0041/14-2015, 2022.gada 21.jūlija zvērināta tiesu izpildītāja S.Tomsona nostiprinājuma lūgums Nr.08094/051/2022-NOS.		
	Žurn. Nr. 300005652256, lēmums 25.07.2022., tiesnese Ilze Freimane		
17.1.	Atzīme un ieraksts Nr.13.1, 13.2 (žurnāla Nr.300005323893, 25.03.2021) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2022.gada 1.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.06416/044/2022-NOS.		
	Žurn. Nr. 300005683870, lēmums 13.09.2022., tiesnese Irina Norkusa		

18.1.	Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1 (žurnāla Nr.300004862588, 23.05.2019), mainot personu, kuras labā noteikts aizliegums un izsakot ierakstu jaunā redakcijā.Pamats: 2022.gada 28.septembra vienošanās par prasījuma un hipotēkas tiesību pāreju. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005712136)		
	Žurn. Nr. 300005712136, lēmums 18.10.2022., tiesnese Irina Norkusa		
19.1.	Atzīme - vērsta 204045,70 EUR piedziņa.Piedzinējs: SIA "GS Core", reģistrācijas numurs 40203304955.		
19.2.	Pamats: 2020.gada 20.februāra Zemgales apgabaltiesas izdots izpildu raksts lietā Nr.C27211814, 2022.gada 1.decembra Zemgales apgabaltiesas lēmums lietā Nr.C27211814, 2023.gada 29.decembra zvērinātas tiesu izpildītājas B.Baltās nostiprinājuma lūgums Nr.12480/080/2023-NOS.		
	Žurn. Nr. 300006487369, lēmums 02.01.2024., tiesnese Ilze Freimane		
20.1.	Atzīme Nr. 11.1 un ieraksts Nr. 11.2 (žurnāla Nr. 300005240773, 10.11.2020) dzēsti, iestājoties tiesību sakritumam - prasītājam Arturam Fjodorovam nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu.Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2024.gada 31.oktobra spriedums lietā Nr.C30510616.		
	Žurn. Nr. 300008197500, lēmums 26.01.2025., tiesnesis Dainis Locs		
22.1.	Atzīme Nr. 21.1 un ieraksts 21.2 (žurnāla Nr. 300008265989, 18.02.2025) dzēsti. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Jolantas Šubrovskas 2025.gada 15.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.01471/063/2025-NOS.		
	Žurn. Nr. 300008304148, lēmums 22.04.2025., tiesnese Kristīne Hartmane		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Pamats: 2003. gada 14. maija pirkuma līguma 3. punkts. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005197703)		
	Žurn. Nr. 300001894330, lēmums 26.01.2007., tiesnese Smaida Grava		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300001894330, 19.01.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.		
	Žurn. Nr. 300005197703, lēmums 10.09.2020., tiesnese Ineta Škutāne		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: par kredīta izmantošanu - procentu likme, kuru veido bāzes likme (EUR 3 mēnešu EURIBOR) un papildus likme 2,5% gadā. Līgumsods: 0,3% no nokavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu; 10% no neatmaksātās kredīta summas, 3% no neatmaksātās kredīta summas, LVL 25, -, LVL 200, -, saskaņā ar 2007. gada 4. jūlija kredīta līgumu Nr. 5539/7G24. Samaksas termiņš - katra mēneša 25. datumā. Kreditors: AS DnB NORD Banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2007. gada 4. jūlija kredīta līgums Nr. 5539/7G24, 2007. gada 4. jūlija ķīlas līgums Nr. 5539/7G24-2. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004862588); IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300004862588)		386542.20 LVL
	Žurn. Nr. 300002140548, lēmums 10.07.2007., tiesnese Smaida Grava		
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: LUMINOR BANK AS, reģistrācijas numurs Igaunijā 11315936. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300005712136); IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300005712136)		550000.00 EUR

	<i>Žurn. Nr. 300004862588, lēmums 23.05.2019., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
1.1.	Nostiprināta hipotēka.Kreditors: LUMINOR BANK AS, reģistrācijas Nr.11315936 Igaunijā.Cesionārs: SIA "GS Core", reģistrācijas Nr.40203304955.		550000.00 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300005712136, lēmums 18.10.2022., tiesnese Irina Norkusa</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
1.1.	Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002140548, 10.07.2007), mainot kreditoru, un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 7.janvāra lēmums Nr. 6-12/1569. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004862588)		
	<i>Žurn. Nr. 300004862588, lēmums 23.05.2019., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
2.1.	Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300004862588, 23.05.2019), cedēta prasījuma tiesība.Cesionārs: SIA "GS Core", reģistrācijas Nr.40203304955.Cedents: LUMINOR BANK AS, reģistrācijas Nr.11315936 Igaunijā.Pamats: 2022.gada 28.septembra vienošanās par prasījuma un hipotēkas tiesību pāreju. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300005712136)		
	<i>Žurn. Nr. 300005712136, lēmums 18.10.2022., tiesnese Irina Norkusa</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

TELPU GRUPAS PLĀNA SHĒMA



I.Cine

Telpu grupas kadastra apzīmējums 0100 034 2005 002 007

5/16/25, 1:36 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009236523	-	89,9 m ²	22068	31	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	38423	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	75054	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	38423	01.02.2025	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	75054	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000342005002007	Krāsotāju iela 25A - 31, Rīga, LV-1009
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	11
Ēkas apsekošanas datums:	10.10.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	33578	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	65447	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	89.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	89.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	89.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	57.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	32.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

5/16/25, 1:36 PM

Ekrānizdruka

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	8.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.8	-	-	15.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.8	-	-	15.8	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	0.4	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	5.5	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	8.6	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.8	-	-	11.8	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.8	-	-	13.6	-
9	Duša telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	5.2	-
10	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	3.2	-
11	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.8	-	-	1.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000342005	Krāsotāju iela 25, Rīga, LV-1009	8830/188040

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000342005001	Krāsotāju iela 25, Rīga, LV-1009	8830/188040	-
01000342005002	Krāsotāju iela 25A, Rīga, LV-1009	8830/188040	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Kirils Fjodorovs	1/2	fiziska persona	01009236523	-
	Arturs Fjodorovs	1/2	fiziska persona	01009236523	-

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

5/16/25, 1:37 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000342005002	4511/94020	Krāsotāju iela 25A, Rīga, LV-1009	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1134.2
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1912
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2003
Ēkas apsekošanas datums:	13.10.2021

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	321195	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	621938	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1134.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	1034
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	863.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	863.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	515.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	348.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	170.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	170.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	100.2
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	100.2
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	27
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	27.10.2021

Īpašums

5/16/25, 1:37 PM

Ekrānizdruka

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000342005	-	0.0864 ha	22068	-	Rīga

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
lit.2	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	277.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5094.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	13.10.2021	9-01/1065045-1/1	VZD RRP
Labiekārtojuma anketa	13.10.2021	1065045-1/1	VZD RRP, Mareks Ķiršs
Labiekārtojuma anketa	14.03.2019	808309-1/1	Fiziska persona; VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas birojs

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)		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Kurināmais. Elektrība		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Gāze		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums:	13.10.2021
---------	------------

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



MAKSĀTNESPĒJAS PROCESA ADMINISTRATORS
JĀNIS BALODIS
AMATA APLIECĪBAS NR.00603
Prakses vietas adrese: Vīlandes iela 6 - 3, Rīga, LV-1010
tālr.: +371 68202381
e-pasta adrese: Janis.Balodis@mnadministrators.lv

Rīgā, 2025.gada 14.maijā
Nr.0079/00603/2025-NOS/MPA

SIA Interbaltija
Reģistrācijas numurs 40003518352
Martas iela 5, Rīga, LV-1011
info@ibaltija.lv

Par novērtējumu sagatavošanu

Ar Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 10.aprīļa spriedumu civillietā nr.C771203225 tika pasludināts Kirila Fjodorova, personas kods [redacted] (turpmāk - Parādnieks), maksātnespējas process un par administratoru tika iecelts maksātnespējas procesa administrators Jānis Balodis, amata apliecības numurs: 00603.

Parādniekam pieder ½ domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma Krāsotāju ielā 25A - 31, Rīga, kadastra numurs 01009236523.

Nekustamo īpašumu paredzēts pārdot izsolē maksātnespējas procesa ietvaros. Lūdzu veikt Nekustamā īpašuma novērtējuma sagatavošanu, nosakot piespiedu pārdošanas un tirgus vērtību.

Lai vienotos par mantas apskati, lūdzu, sazināties ar administratoru pa tālruni 68202381 vai sūtot ziņu uz elektroniskā pasta adresi Janis.Balodis@mnadministrators.lv.

Pielikumā:

1. Izdruka no zemesgrāmatas;
2. Inventarizācijas lieta.

Ar cieņu,
Maksātnespējas procesa administrators

Jānis Balodis

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **97**

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

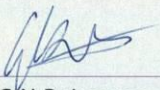
datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

		LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS		
Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā		
Nr. 11		
Izsniegts		
SIA "Interbaltija"		
firma		
Reģistrācijas Nr.	40003518352	
Darbība sertificēta no		
2008. gada 4. septembra		
datums		
Sertifikāts izsniegts		
2023. gada 18. septembrī		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
2028. gada 17. septembrim		
datums		
		
G.N. Reinsons		V. Žuromskis
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja		LĪVA valdes priekšsēdētājs
Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"		