

Vērtējuma atskaite

2026-03-20

**Smilšu iela 10, dz.301,
Rīga, LV-1050**



Saturs

IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	5
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā .	7
Neatkarības apliecinājums	7
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	8
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	9
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu	10
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi	10
Ēkas raksturojums	11
Dzīvokļa raksturojums	11
Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas	12
II Novērtējamā objekta vērtējums	12
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	12
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	13
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	15
4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins	17
III Slēdziens.....	21
Pielikumi.....	22

Vērtējuma Nr.: LV-26-03-20-7279

Rīgā,

2026.gada 20.martā.

Par novērtējamā objekta ar adresi Smilšu iela 10, dz.301, Rīga, LV-1050, novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Smilšu iela 10, dz.301, Rīga, LV-1050. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību – novērtēšanas dienā – 2026.gada 11.martā, kad vērtētājs veicis īpašuma apskati. Īpašuma pilnu apskati dabā veikusi vērtētāja asistente Vaira Krūmiņa.

Adrese:	Smilšu iela 10, dz.301, Rīga, LV-1050
Kadastra Nr.:	0100 927 2328

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

dzīvokļa īpašuma Nr.10 ar tam piekrišām 426/15586 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes gabala.

Dzīvokļa platība:	42,60 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem).
Telpu stāvoklis:	Samērā labs.
Inženierkomunikācijas:	Centrālā ūdensapgāde (pilsētas), pieslēgums centrālajam elektrotīklam, centrālā kanalizācija (pilsētas), apkure – pilsētas centralizētā.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamās telpas.
Labākais izmantošanas veids:	Pašreizējais.

Īpašuma tiesības:

Fiziska persona.

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.28988 – 301.

ESG:

Nav kādu īpašu risku (krasta eroziju, karstuma viļņu, savvaļas ugunsgrēku, vētru, īpaši smagu nokrišņu u.c.), kas varētu pasliktināt īpašuma izmantošanas iespējas.

Saskaņā ar Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karti 1/10 gados, ne arī 1/100 gados (abas kartes ir identiskas) novērtējamais objekts neatrodas applūstošā teritorijā.

Apgrūtinājumi:

Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Nostiprināta viena hipotēka. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un attiecīgi arī piespiedu pārdošanas vērtība noteikta kā brīvam no šī apgrūtinājuma.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **Maksātnespējas procesa administratores Sandas Kraukles** pieprasījuma.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu. Atskaite var tikt publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vērtējuma pasūtītājs:

Maksātnespējas procesu administratore **Sanda Kraukle.**

Noteiktās vērtības:

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:

EUR 84 000 (astondesmit četri tūkstoši eiro).

Piespiedu pārdošanas termiņš: 3 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 11.marts.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 20.marts.

SIA "Newsec Valuations LV"
Valdes priekšsēdētājs
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
Kaspars Dziedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
2. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
3. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
5. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2025) un Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2025), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
6. Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs);
7. 27.05.2021. Segto obligāciju likumu (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
8. 22.12.2020. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas normatīvie noteikumi Nr. 242 Kredītriska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
9. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

- ✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.
- ✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.
- ✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
 - vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
 - precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).
- ✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējams īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

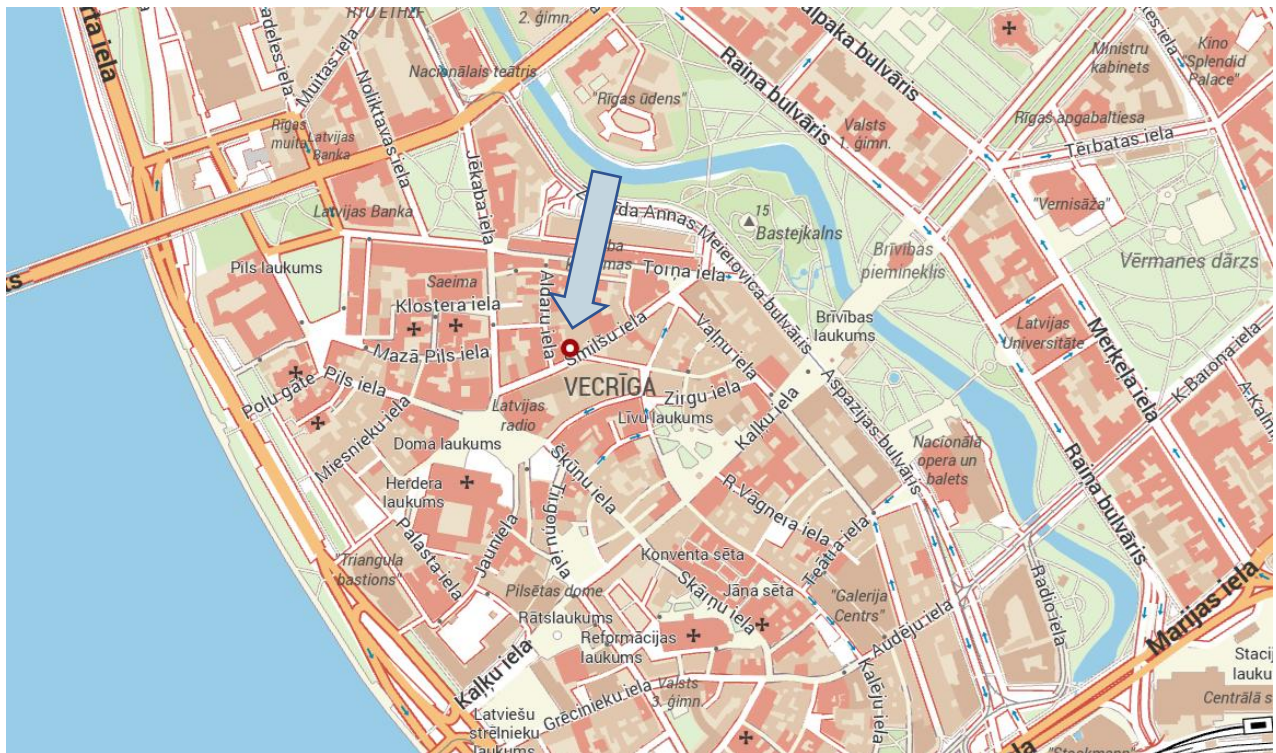
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecinā, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



Avots: © Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja



Kāpņu telpa, lifts



Istaba



Istaba



Gaitenis - priekšnams



Vannas istaba



Vannas istaba



Palīgtelpa



Istaba ar virtuvi



Istaba ar virtuvi



Kāpņu telpa, ieejas durvis dzīvoklī

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas novērtējamais objekts, atrodas Rīgas pilsētas daļā Vecrīga, pie Smilšu ielas. Vecrīga ir Rīga vēsturiskais centrs un viena no gleznainākajām vietām Baltijā. Tā atrodas Daugavas labajā krastā un ir slavena ar savu viduslaiku ielu tīklu, šaurajām bruģētajām ieliņām un bagāto arhitektūras mantojumu.

Vecrīgas apbūve veidojusies jau kopš 13. gadsimta, kad Rīga kļuva par nozīmīgu tirdzniecības centru Hanzas savienība ietvaros. Šeit līdz pat mūsdienām saglabājušās dažādu laikmetu ēkas – no gotikas un renesanses līdz barokam un jūgendstilam. Starp ievērojamākajiem objektiem ir Rīgas Doms, Melngalvju nams un Svētā Pētera baznīca, kas piesaista gan tūristus, gan vietējos iedzīvotājus.

Vecrīga ir arī kultūras un sabiedriskās dzīves centrs – šeit notiek dažādi festivāli, koncerti un pilsētas svētki. Apkārtne atrodas daudzi restorāni, kafējnīcas un suvenīru veikali, kas piedāvā iepazīt latviešu virtuvi un amatniecību. Vakaros Vecrīga kļūst īpaši dzīvīga, pateicoties tās rosīgajai naktsdzīvei.

Kopš 1997. gada Vecrīga ir iekļauta UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā, kas apliecina tās kultūrvēsturisko nozīmi un unikālo arhitektūru. Tā ir vieta, kur satiekas pagātne un tagadne, piedāvājot apmeklētājiem iespēju izjust Rīgas vēsturi un īpašo atmosfēru.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija 1908.gadā celta pirmskara laika mūra daudzdzīvokļu ēka. 2010.gadā dzīvojamā māja ir renovēta. Ir veikta kāpņu telpas remonts, mainīts jumta segums, stāvvadi un atjaunota fasāde. Pamati – akmeņu mūris, ārsienas – ķieģeļu mūris, pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, dzelzsbetons, jumts (segums) – metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu.	
Stāvu skaits ēkai	5
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	3.
Dzīvokļa novietojums ēkā	Apmierinošs
Slēdzama kāpņutelpa	Ir
Lifts	Ir

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	42,60 kv.m., t.sk. ārtelpu platība 0,0 kv.m.
Istabu skaits	Divas istabas
T.sk. izolētas istabas	Divas istabas
Iebūvētas mēbeles	Skapis
Ārdurvis	Koka

Dzīvokļa plānojums uzskatāms par apmierinošu, dzīvoklis sastāv no vienas izolētas istabas, istabas ar virtuvi, gaiteni, tualetes ar vannu un palīgtelpa.

Dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2010.gada 17.martā. Telpu faktiskais plānojums atbilst vērtējamam iesniegtajam dzīvokļa plānam. Dzīvoklī nav veiktas pārbūves.

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	Gaitenis ar gērbtuvī	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	6.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.1	-	-	15.5	-
3	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.4	-	-	3.3	-
4	Tualetes telpa ar vannu	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	-	-	4.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	13.3	-

Dzīvokļa iekštelpu dabiskais izgaismojums vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklī ir standarta logi, kas iziet gan uz Smilšu ielu, gan uz pagalmu.

Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis – samērā labs.

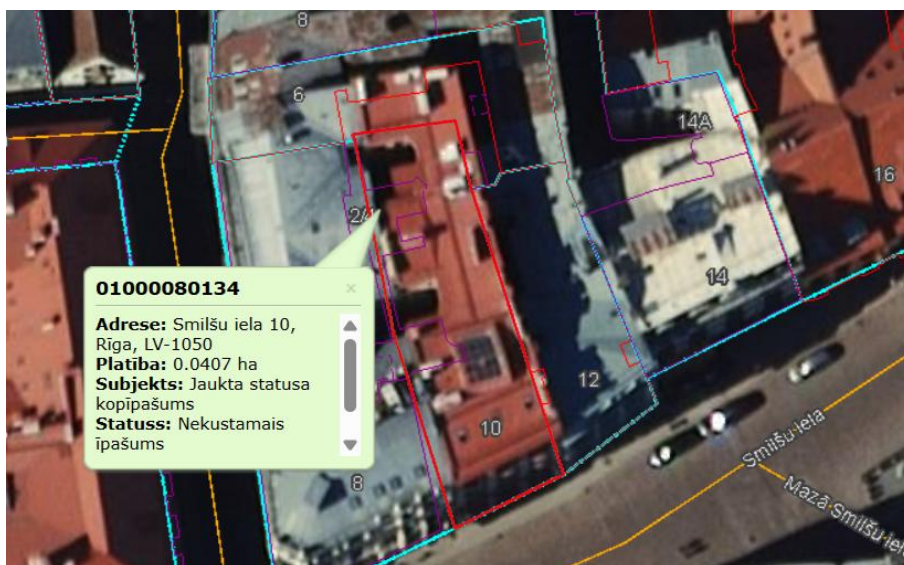
Grīdas segums – koka, flīžu, sienas ir krāsotas, flizētas, griesti ir krāsoti.

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta
	Vērtēšanas dienā dzīvoklim atslēgta elektrība
Apkure	Centralizēta
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta
Kanalizācija	Centralizēta
Gāze	Nav
Radiatori	Labā stāvoklī
Santehnika	Labā stāvoklī

Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas

Dzīvojamā māja ir izvietota uz viena zemes gabala ar adresi Smilšu iela 10, Rīga, kad.apz.0100 008 0134. Zemes gabala platība ir 0,0407 ha. Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas pieder dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.



Zemes gabala novietojums.

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

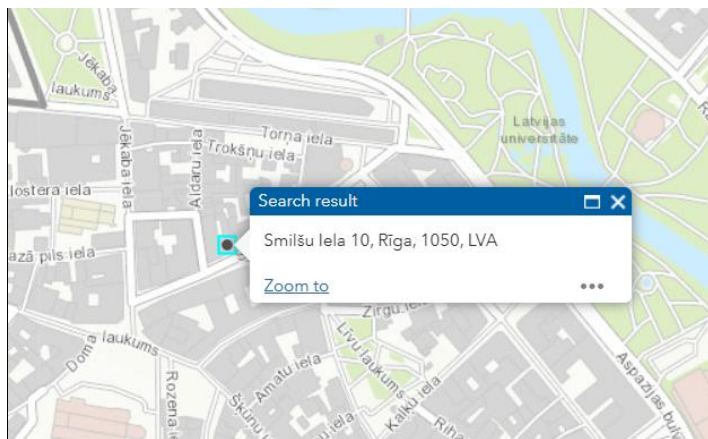
Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,

- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) telpu novietojumu ēkā,
- 4) telpu pašreizējo izmantošanu,
- 5) to, ka saskaņā ar Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karti zemes gabals neatrodas applūstošā teritorijā ne 1/10 gados, ne arī 1/100 gados (abas kartes ir identiskas);



- 6) to, ka nav kādu īpašu risku (krasta eroziju, karstuma viļņu, savvaļas ugunsgrēku, vētru, īpaši smagu nokrišņu u.c.), kas varētu pasliktināt īpašuma izmantošanas iespējas;

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – dzīvojamās telpas.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

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. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
- Izmaksu pieeja
- Ienākumu pieeja.

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 **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.)

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 ne 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.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktoros.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Vecrīgas dzīvokļu tirgu raksturo vēsturiska apbūve – lielākā daļa ēku ir renovētas vai daļēji atjaunotas 19.–20. gadsimta sākuma celtnes, kā arī senākas viduslaiku ēkas. Tas nozīmē, ka dzīvokļi bieži ir ar unikālu plānojumu, augstiem griestiem, biežām sienām un autentiskām arhitektūras detaļām. Tajā pašā laikā daļā ēku var būt ierobežotas modernās ērtības, piemēram, lifti vai autostāvvietas.

Cenu līmenis Vecrīgā parasti ir augstāks nekā vidēji Rīgā. To nosaka gan prestižā atrašanās vieta, gan ierobežotais piedāvājums. Dzīvokļu cenas īpaši ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, renovācijas kvalitāte, skats (piemēram, uz Daugavu vai vēsturiskām ielām) un pieejamā infrastruktūra. Augstas klases īpašumi ar pilnu renovāciju un modernu interjeru bieži tiek pozicionēti luksusa segmentā.

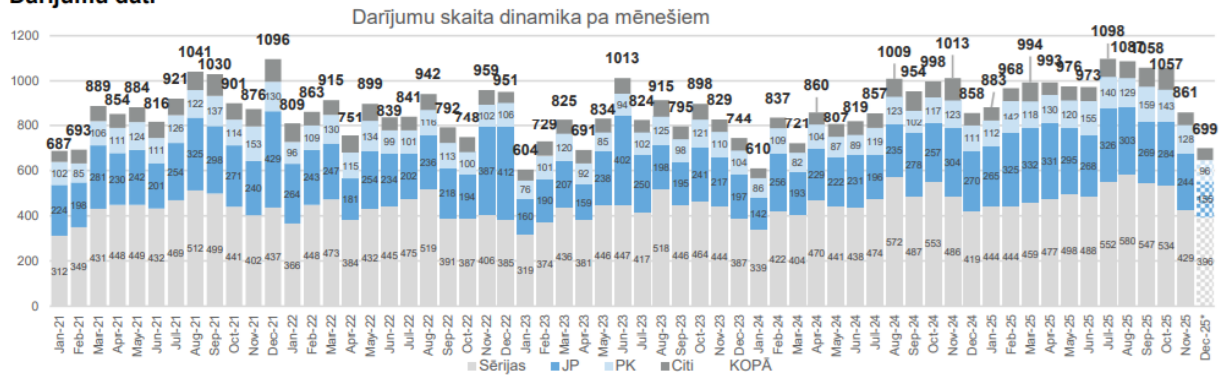
Pieprasījumu Vecrīgā lielā mērā veido ārvalstu pircēji, investori un īstermiņa īres tirgus dalībnieki (piemēram, tūristu apartamenti). Ilgtermiņa dzīvošanai šī teritorija ir mazāk pieprasīta vietējo iedzīvotāju vidū, galvenokārt trokšņa, intensīvās tūrisma plūsmas un ierobežoto autostāvvietu dēļ.

Īres tirgus Vecrīgā ir dinamisks un sezonāli svārstīgs. Tūrisma sezonā pieprasījums pēc īstermiņa īres būtiski pieaug, kas var samazināt ilgtermiņa piedāvājumu un paaugstināt cenas. Savukārt klusākos periodos tirgus kļūst stabilāks un pieejamāks vietējiem īrniekiem.

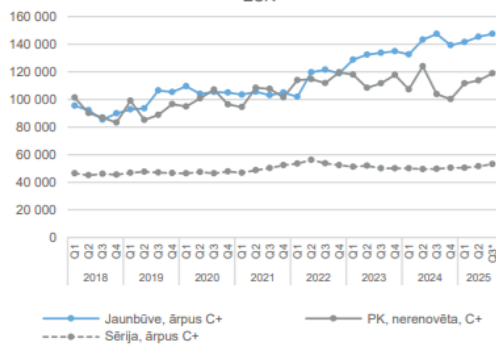
Kopumā Vecrīgas dzīvokļu tirgus ir nišas segments ar augstu investīciju potenciālu, bet arī ar specifiskiem riskiem un ierobežojumiem. Tas ir piemērots pircējiem, kuri novērtē vēsturisko vidi, unikālu arhitektūru un centrālo atrašanās vietu, kā arī ir gatavi pielāgoties šīs teritorijas īpatnībām.

Dzīvokļi Rīgas pilsētas centra daļā, ar vidējo platību 40 - 50 m², samērā labā tehniskā stāvoklī atjaunotās (pirms 10 - 15 gadiem) pirmskara laika mūra ēkās tiek pārdoti par 2700 - 3500 EUR/m², atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa un arhitektoniskā veidola, atrašanās vietas centrā, stāvietu iespējām un citiem faktoriem.

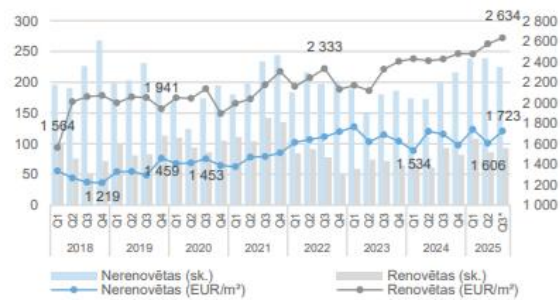
Darījumu dati



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Darījumi ar dzīvokļu īpašumiem Rīgas pilsētas daļā Vecrīga pēdējā 1,5 gada laikā

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓
Dzīvoklis	Kaļēju iela 74 - 16, Rīga	D	16/12/2024	2006	4/7	1	71.2	0	130 748
Dzīvoklis	Tirgoņu iela 17 - 1, Rīga	D	06/09/2024	1984	3/5	2	53.8	0	130 000
Dzīvoklis	Kungu iela 25 - 31, Rīga	D	12/09/2024	2007	2/6	1	84.6	0	130 000
Dzīvoklis	Grēcinieku iela 30 - 23, Rīga	D	12/01/2024	1958	5/5	2	69.4	0	130 000
Dzīvoklis	Kungu iela 25 - 26A, Rīga	D	22/12/2025	2007	4/6	3	49.8	0	130 000
Dzīvoklis	Bīskapa gāte 3 - 6, Rīga	D	07/11/2024	1960	3/5	3	76.7	0	126 000
Dzīvoklis	Riharda Vāgnera iela 12 - 6, Rīga	D	15/01/2024	1875	3/4	4	67.5	0	126 000
Dzīvoklis	Aspazijas bulvāris 30 - 7A, Rīga	D	15/04/2025	1898	4/6	3	75.3	0	125 000
Dzīvoklis	Kungu iela 25 - 26A, Rīga	D	09/07/2025	2007	4/6	3	49.8	0	120 000
Dzīvoklis	Jākaba iela 26/28 - 2A, Rīga	D	07/01/2026	1846	5/5		66.8	0	115 000
Dzīvoklis	Jāņa iela 5 - 1, Rīga	D	04/02/2025	1910	2/5	2	65.6	0	112 000

Avots: cb.lv

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesēn ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes vērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināšanai tiek izvēlēti pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem novērtējamam objektam pielīdzināmās atrašanās vietas. Par aprēķina platību tiek izmantota dzīvokļa kopējā platība 42,60 kv.m. apmērā (saskaņā ar VZD KR datiem).

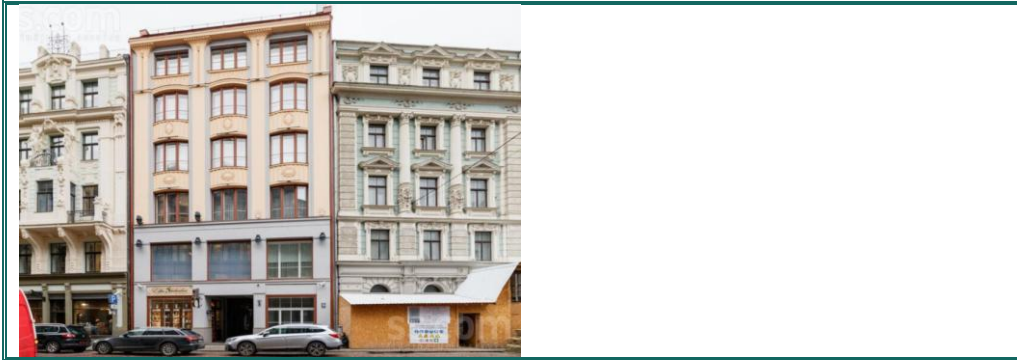
Salīdzināmais Nr.1.

Īpašuma adrese:	Smilšu iela 10 - 202, Rīga
Avots	https://cenubanka.lv/lv/object/2244585
Pārdošanas summa	190 000 EUR, Pārdots 12.2025
Projekts, ēkas tips	Renovēta pirmskara laika mūra ēka, celta 1908.g.
Iekšējās apdares kvalitāte	Laba
Dzīvokļa novietojums ēkā	2./6., ir lifts
Platība, kv.m.	65,00, t.sk. ārtelpas 0,0
Komunikācijas – apkure	Pilsētas centrālā
Istabu skaits	3
Zemes īpašuma tiesības	Zeme ir īpašumā.



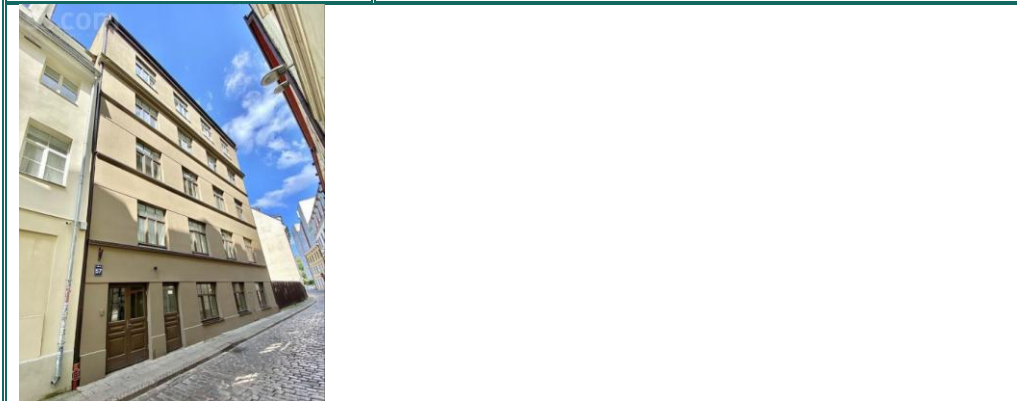
Salīdzināmais Nr.2.

Īpašuma adrese:	Smilšu iela 10 - 503, Rīga
Avots	https://cenubanka.lv/lv/object/2170096
Pārdošanas summa	100 000 EUR, Pārdots 08.2025.
Projekts, ēkas tips	Renovēta pirmskara laika mūra ēka, celta 1908.g.
Iekšējās apdares kvalitāte	Līdzvērtīgs
Dzīvokļa novietojums ēkā	5./6., ir lifts
Platība, kv.m.	34,50, t.sk. ārtelpas 0,0
Komunikācijas – apkure	Pilsētas centrālā
Istabu skaits	2
Zemes īpašuma tiesības	Zeme ir īpašumā.



Salīdzināmais Nr.3.

Īpašuma adrese:	Kalēju iela 57 - 18, Rīga
Avots	https://cenubanka.lv/lv/object/2128587
Pārdošanas summa	106 000 EUR, Pārdots 06.2025.
Projekts, ēkas tips	Renovēta pirmskara laika mūra ēka, celta 1930.g.
Iekšējās apdares kvalitāte	Laba
Dzīvokļa novietojums ēkā	5./5, nav lifts
Platība, kv.m.	34,40, t.sk. ārtelpas 0,0
Komunikācijas – apkure	Pilsētas centrālā
Istabu skaits	2
Zemes īpašuma tiesības	Zeme ir īpašumā.



Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais objekts	Nr.1	Nr.2	Nr.3
Darījuma laiks		12.2025.	08.2025.	06.2025.
Kopējā cena, EUR		190 000	100 000	106 000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	42,60	65,00	34,50	34,40
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	0,00	0,00	0,00	0,00
Cena, EUR/kv.m.		2 923	2 899	3 081
Īpašuma tiesības		0%	0%	0%
Koriģētā cena		2 923	2 899	3 081
Finansējuma apstākļi		0%	0%	0%
Koriģētā cena		2 923	2 899	3 081
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%
Koriģētā cena		2 923	2 899	3 081
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		2 923	2 899	3 081
Darījuma veikšanas laiks		0%	1%	1%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		2 923	2 928	3 112
Atrašanās vieta un citi parametri		% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%	0%	0%
Pieklūšana		0%	0%	0%
Apkārtējās apbūves tuvums, blīvums, ietekme		0%	0%	0%
Ielu tuvums, troksnis		0%	0%	0%
Telpu novietojums ēkā		0% 0,00	0% 0,00	2% 62,24
Kāpņu telpa, lifts		0% 0,00	0% 0,00	3% 77,81
Skats pa logu, izgaismojums		0% 0,00	-1% -29,28	-1% -31,12
Autostāvieta, auto novietošanas iespējas		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ēkas projekts, tehniskais stāvoklis		0% 0,00	0% 0,00	-4% -124,49
Telpu apdare		-6% -160,77	0% 0,00	-6% -186,73
Telpu platība		7,5% 218,26	-3,2% -94,85	-3,3% -102,08
Slīpie griesti		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Plānojums, istabu skaits		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ārtelpu esamība		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ārtelpu ietekme uz vērtību		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Iebūvētas mēbeles, interjers		-5% -157,85	0% 0,00	0% 0,00
Noliktavas telpa		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apgrūtinājumi		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		2 823	2 803	2 808
Kopējā korekcija		-3%	-4%	-10%
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	2 811			
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	119 762			
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	120 000			

Noteiktā tirgus vērtība ietver PVN, ja tāds piemērojams.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

$120\,024\text{ EUR} \times 0.70 = 84\,016$, noapaļojot 84 000 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Smilšu iela 10, dz.301, Rīga, LV-1050, piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 11.martā noapaļojot sastāda:

EUR 84 000 (astondesmit četri tūkstoši eiro).

Noteiktā tirgus vērtība ietver PVN, ja tāds piemērojams.

SIA "Newsec Valuations LV"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzēdulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente
Vaira Krūmiņa
(Tel. 29173147)

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

Vērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- LĪVA kompetences sertifikāts Nr.30,
- LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77,
- Tegova sertifikāts,
- Komercpilnvara,
- Īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti,
- Tehniskā inventarizācijas lieta,
- VZD KR dati.

Pielikumi

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *30*

Izsniegts

ITA "Newsec Valuations LV"
firma

Reģistrācijas Nr. *40103216919*

Darbība sertificēta no
2009. gada 13. maija
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 6. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 5. decembrim
datums


G. N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



 **LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 77

Kaspars Dzedulis

vārds, uzvārds
260978-12756
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2004. gada 15. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2024. gada 16. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 15. jūnijam
datums




Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Kaspars Dzedulis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/10
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -



SIA "Newsec Valuation LV"
Reģ.nr. 40103216919
Adrese: Marijas iela 2A, Rīga, LV-1050
Tālrunis: +371 67508400
E-pasts: info@newsec.lv



Rīgā, 2026.gada 6.janvārī.

Nr.5PL-202601-1

KOMERCPILNVARA

Ar šo SIA "Newsec Valuations LV" **pilnvaro** Valdes priekšsēdētāju, Vērtēšanas nodaļas vadītāju **Kasparu Dzeduli**, personas kods _____ dzīvojošu vienpersoniski pārstāvēt SIA "Newsec Valuations LV" attiecībā ar trešajām personām nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/ biznesa u.c. vērtēšanas jautājumos, SIA "Newsec Valuations LV" vārdā un interesēs slēgt tiesiskus darījumus (līgumus) ar trešajām personām par atlīdzību līdz 10 000 EUR (desmit tūkstoši euro) katra līguma ietvaros par nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/ biznesa u.c. vērtēšanu, konfidencialitātes līgumus (NDA), datu aizsardzības līgumus, parakstīt nekustamo īpašumu, specializētu īpašumu, kustamās mantas, mežaudzes, uzņēmējdarbības/biznesa vērtējumus, sniegt mutiskas un rakstveida konsultācijas, parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktus, rēķinus, atzinumus, tirgus pētījumus, uzņēmuma vārdā piedalīties konkursos par nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības/biznesa vērtēšanu, konsultāciju, tirgus pētījumu vai atzinumu sniegšanu, parakstīt komercpilnvaras sertificētajiem vērtētājiem.

Pilnvara stājas spēkā 2026.gada 1.janvārī.

Pilnvara ir spēkā līdz 2026.gada 31.decembrim.

Kaspars Dzedulis

SIA "Newsec Valuations LV"

Valdes priekšsēdētājs

Reinis Ignatavičs

SIA "Newsec Valuations LV"

Valdes loceklis

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 28988 - 301

Kadastra numurs: 01009272328

Smilšu iela 10 - 301, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.301. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. <i>Žurn. Nr. 300003036330, lēmums 18.05.2011., tiesnese Sandra Breča</i>	426/15586	42.6 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "██████████".	1	
1.2. Pamats: 2011.gada 29.aprīļa nostiprinājuma lūgums, iereģistrēts ar Nr.2172. <i>Žurn. Nr. 300003036330, lēmums 18.05.2011., tiesnese Sandra Breča</i>		
2.1. Persona: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "██████████". Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "██████████".	1	
2.3. Pamats: 2011.gada 15.jūlija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003071798, lēmums 25.07.2011., tiesnese Sandra Breča</i>		51972.00 LVL
3.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "██████████". Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: "██████████".	1	
3.3. Pamats: 2022.gada 5.oktobra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005722042, lēmums 25.10.2022., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		123540.00 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Ieraksts Nr. 1.1. (žurnāla Nr. 300002564311, 01.12.2008.) pārnests no zemesgrāmatu nodalījuma Nr.28988, atdalot dzīvokļa īpašumu: Noteikts aizliegums bez Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2008.gada 21.oktobra nomaksas pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003036330, lēmums 18.05.2011., tiesnese Sandra Breča</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003071725)
2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003036330, 09.05.2011) dzēsts. Pamats: 2011.gada 14.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.3.62/5109. <i>Žurn. Nr. 300003071725, lēmums 25.07.2011., tiesnese Sandra Breča</i>
3.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
3.2. Pamats: 2022.gada 5.oktobra iekļājuma līgums Nr.8305-22/864-IE1. <i>Žurn. Nr. 300005722043, lēmums 25.10.2022., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Ieraksts Nr. 2.1. (žurnāla Nr. 300002564311, 01.12.2008.) pārnests no zemesgrāmatu nodalījuma Nr.28988, atdalot dzīvokļa īpašumu: Noteikta	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>pirmpirkuma tiesība līdz 2008.gada 21.oktobra nomaksas pirkuma līgumā noteikto saistību izpildei. Tiesības ieguvējs: Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154. Pamats: 2008.gada 21.oktobra nomaksas pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003036330, lēmums 18.05.2011., tiesnese Sandra Breča</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003071725)</p> <p>2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu ar telpu grupas kadastra apzīmējumu 01000080134001008.Nomas termiņš: 2020.gada 1.maijs.Nomnieks: [redacted] Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005302350)</p> <p>2.2. Pamats: 2015.gada 30.aprīļa telpu nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300003928186, lēmums 26.08.2015., tiesnese Anita Rudziša</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005302350)</p> <p>3.1. Nostiprināta apakšīres tiesība uz nekustamo īpašumu ar telpu grupas kadastra apzīmējumu: 01000080134001008.Īres termiņš: 2020.gada 1.maijs.Apakšīrnieks: [redacted] Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005302350)</p> <p>3.2. Pamats: 2015.gada 1.maija īres līgums. <i>Žurn. Nr. 300003928192, lēmums 26.08.2015., tiesnese Anita Rudziša</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005302350)</p> <p>4.1. Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu - telpu grupu ar kadastra apzīmējumu 01000080134001008. Nomas termiņš: 01.05.2023. Nomnieks: [redacted] Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005614449)</p> <p>4.2. Pamats: 2020.gada 30.aprīļa telpu nomas līgums Nr.2004301. <i>Žurn. Nr. 300005302350, lēmums 01.03.2021., tiesnese Inguna Helmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005614449)</p> <p>5.1. Nostiprināta apakšīres tiesība uz nekustamo īpašumu - telpu grupu ar kadastra objekta apzīmējumu 01000080134001008. Īres termiņš: no 01.05.2020 līdz 01.05.2023. [redacted] Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.2 (300005614449)</p> <p>5.2. Pamats: 2020.gada 1.maija īres līgums Nr.20105. <i>Žurn. Nr. 300005302374, lēmums 01.03.2021., tiesnese Inguna Helmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.2 (300005614449)</p>	<p>42.6 m²</p> <p>42.6 m²</p>
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003036330, 09.05.2011). Pamats: 2011.gada 14.jūlija nostiprinājuma līgums Nr.3.62/5109. <i>Žurn. Nr. 300003071725, lēmums 25.07.2011., tiesnese Sandra Breča</i></p> <p>2.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, 3.1, 3.2 (žurnāla Nr.300003928186, 21.08.2015, 300003928192, 21.08.2015). Pamats: 2021.gada 17.februāra nostiprinājuma līgums Nr.1944. <i>Žurn. Nr. 300005302350, lēmums 01.03.2021., tiesnese Inguna Helmane</i></p> <p>3.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.4.1, 4.2 (žurnāla Nr.300005302350, 19.02.2021). Pamats: 2022.gada 26.maija vienošanās par Nomas līguma Nr.2004301 izbeigšanu.</p> <p>3.2. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.5.1, 5.2 (žurnāla Nr.300005302374, 19.02.2021). Pamats: 2022.gada 26.maija vienošanās par Īres līguma Nr.20105 izbeigšanu.</p>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
Žurn. Nr. 300005614449, lēmums 08.06.2022., tiesnese Irina Norkusa	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Ieraksts Nr. 1.1. (žurnāla Nr. 300002564311, 01.12.2008.) pārnests no zemesgrāmatu nodalījuma Nr.28988, atdalot dzīvokļa īpašumu: Nostiprināta pirmā hipotēka. Samaksas termiņš: 2013.gada 31.decembris. Kreditors: Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", nodokļu maksātāja kods 40003192154. Pamats: 2008.gada 21.oktobra nomaksas pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003036330, lēmums 18.05.2011., tiesnese Sandra Breča</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300003071725)	1036803.06 LVL
2.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. 2.2. Pamats: 2022.gada 5.oktobra kredīta līgums Nr.8305-22/864, 2022.gada 5.oktobra ieķīlājuma līgums Nr.8305-22/864-IE1. <i>Žurn. Nr. 300005722043, lēmums 25.10.2022., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>	173310.00 EUR
3.1. Atzīme - ķīlas tiesība pirms prasības celšanas. Prasītājs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. 3.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 5.novembra lēmums lieta Nr.3-12/42373-25/69. <i>Žurn. Nr. 300008445307, lēmums 10.11.2025., tiesnese Inese Kazjonova</i>	30704.84 EUR
4.1. Atzīme - ķīlas tiesība pirms prasības celšanas. Prasītājs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. 4.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 5.novembra lēmums lieta Nr.3-12/42199-25/74. <i>Žurn. Nr. 300008445319, lēmums 10.11.2025., tiesnese Inese Kazjonova</i>	30335.39 EUR
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300003036330, 09.05.2011). Pamats: 2011.gada 14.jūlija nostiprinājuma līgums Nr.3.62/5109. <i>Žurn. Nr. 300003071725, lēmums 25.07.2011., tiesnese Sandra Breča</i>	1036803.06 LVL

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Sanda Kraukle (e-lug). Pieprasījums izdarīts 27.01.2026 17:41:12.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009272328	-	42,6 m ²	28988	301	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000080134001008	Smilšu iela 10 - 301, Rīga, LV-1050
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	17.03.2010
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	42.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	42.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	42.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Gaitenis ar gērbtuvi	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	6.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.1	-	-	15.5	-
3	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.4	-	-	3.3	-
4	Tualetes telpa ar vannu	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	-	-	4.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	13.3	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000080134	Smiļšu iela 10, Rīga, LV-1050	426/15586

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000080134001	Smiļšu iela 10, Rīga, LV-1050	426/15586	-

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS[®]
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000080134001008
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Rīga, Smilšu iela 10-301
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:.....Nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.03.2010

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienests
Rīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja klientu apkalpošanas
konsultante*

Larisa Krūma

(vārds, uzvārds)



(paraksts)

Datums: 23-02-2011
gada _____

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000080134001008

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000080134001

10.1.1. Adrese:.....Rīga, Smilšu iela 10

10.1.2. Nosaukums:.....Biroja telpas un dzīvokļi

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1907.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....365.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....7

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....1 - Ķieģeļu mūris

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....26

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....20

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.03.2010

10.1.13. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav

10.1.14. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000080134

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000080134001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220104	Daudzdzīvokļa 6-9 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000080134001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Būves pamati	Laukāmeģu mūris
Būves ārsienas	Ķieģeļu mūris
Būves pārsegumi	Dzelzsbetons
Būves jumts	Metāla loksnes

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000080134001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	365.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1907.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtelpums	Nav	9611 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....01000080134001008

14.1.1. Kopējā platība (m²).....42.6

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....42.6

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....28.8

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....13.8

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....0

14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....0

14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001334813	Izdrukas datums: 11.02.2011	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

- 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....0

16. Telpu grupas pamatdati

- 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000080134001008
 16.1.1. Adrese:.....Rīga, Smilšu iela 10-301
 16.1.2. Nosaukums:.....Dzīvoklis
 16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
 16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....3
 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....5
 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....42.6
 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.03.2010
 16.1.8. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav
 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000080134001
 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000080134

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

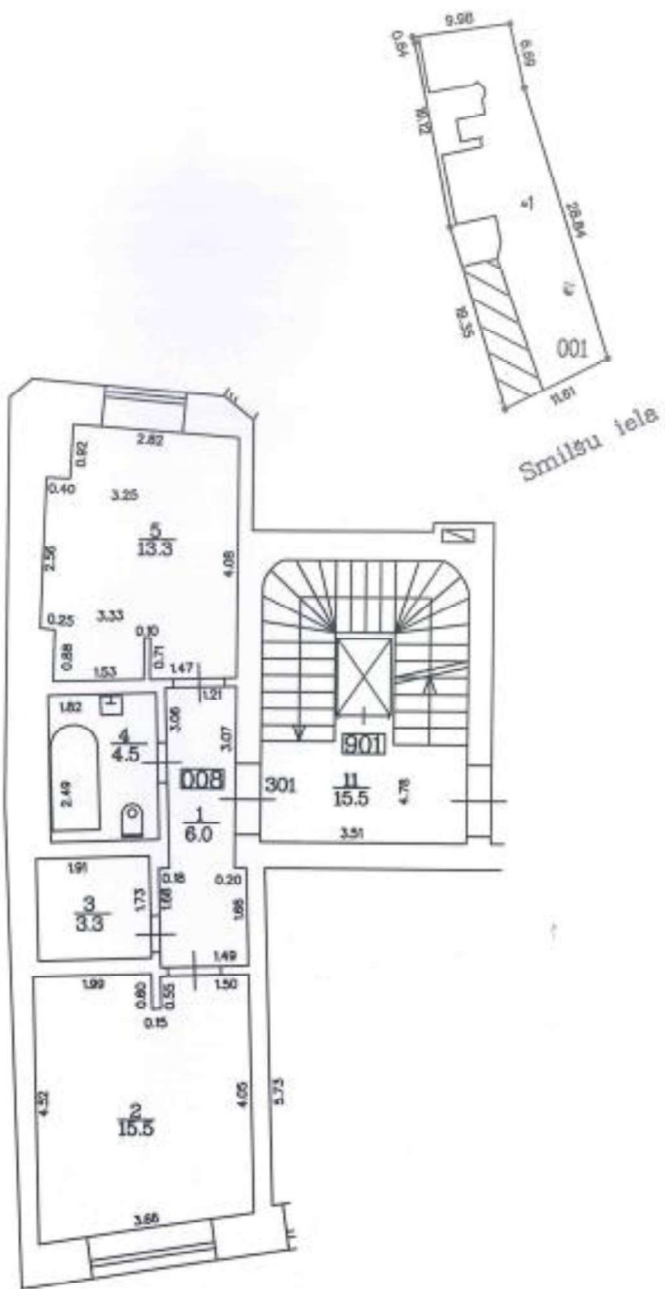
- 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000080134001008

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m ²)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	Gaitenis ar ģērbtuvi	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	3	6	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	3.1	15.5	Nav
3	Palīgtelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.4	3.3	Nav
4	Tualetes telpa ar vannu	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	4.5	Nav
5	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	3	13.3	Nav

18. Labiekārtojumi

- 18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....01000080134001008 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Apraksts (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Centrālā apkure		
Elektroapgāde		
Kanalizācija		
Karstā ūdensapgāde		
Savietotā sanitārtehniskā telpa		



Būvniecības punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Būvniecības punkta Nr.	x	y
1	31828.58	505499.43

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
0100 008 0134 001 008	1 : 100	4

REAL ESTATE VALUATION NEWSEC LATVIA

Real estate valuation
Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification and valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas street 2A, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Kontakti:

Vaira Krūmiņa

Vērtētāja asistents

Mob.: 27 173 147

v.krumina@newsec.lv

Transforming Real Estate and beyond

www.newsec.lv

Paldies!

