

**Nekustamā īpašuma
Slokas ielā 183 - 4, Rīgā
Kadastra numurs: 0100 903 0765
novērtējums**



**Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Katrīna Baltalksne,
adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011**

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 14. februāris

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

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Slokas ielā 183 - 4, Rīgā, kadastra numurs: 0100 903 0765, kas sastāv no dzīvokļa Nr.4 ar kopējo platību 61.8 kv.m. un kopīpašuma 6165/598603 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas.
Vērtēšanas datums	2026. gada 14. februāris
Novērtējuma pasūtītājs	Katrīna Baltalksne, adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Ņemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 51 000 (piecdesmit viens tūkstotis euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 35 700 (trīsdesmit pieci tūkstoši septiņi simti euro).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 14010 4. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Slokas ielā 183 - 4, Rīgā, kadastra numurs: 0100 903 0765, kas sastāv no dzīvokļa Nr.4 ar kopējo platību 61.8 kv.m. un kopīpašuma 6165/598603 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, ir reģistrētas VALENTĪNAI KATKEVIČAI. Pamats: 1999. gada 25. augusta pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas Imantas apkaimes kvartālā, ko ietver Slokas, Kleistu un Dammes ielas. Apkaimē ir pazīstama ar savu attīstīto infrastruktūru un salīdzinoši nelielu attālumu līdz Rīgas centram, kas padara to par pievilcīgu dzīvesvietu. Īpašuma apkārtnē raksturo galvenokārt daudzstāvu dzīvojamā apbūve. Tuvākajā apkārtnē pieejami sociālās infrastruktūras pamatobjekti, tostarp tirdzniecības, izglītības un sabiedriskā transporta pieturas. Regulāra sabiedriskā transporta satiksme nodrošina ērtu savienojumu ar Rīgas centru un citām Rīgas apkaimēm. Piekļuve īpašumam ir laba – asfaltēti pievedceļi, un pie ēkas un tai blakus esošajā autostāvvietā ir iespēja novietot autotransportu. Apkaimes infrastruktūra nodrošina ikdienas vajadzību apmierināšanu. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir funkcionāli piemērota ikdienas sadzīvei.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.

<p>Apgrūtinājumi</p>	<p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14010 4 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: Zvērinātas notāres Sandras Jakušenokas 2026.gada 9.janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.72. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 14010 II daļas 2. iedaļā ir reģistrēta atzīme par bezmantinieku mantu. Atzīme izdarīta, pamatojoties uz zvērinātas notāres Sandras Jakušenokas 2026. gada 9. janvāra aktu par mantojuma lietas izbeigšanu (reģ. Nr. 72).</p> <p>Minētā atzīme norāda uz mantojuma tiesību pāreju valstij likumā noteiktajā kārtībā un pati par sevi neierobežo īpašuma lietošanas, atsavināšanas vai apgrūtināšanas iespējas. Līdz ar to šis apgrūtinājums neietekmē Vērtējamā objekta tirgus vērtību.</p>
<p>Izmantotie informācijas avoti</p>	<p>Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati. Bing Maps karte.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtētais dzīvoklis atrodas 1975. gadā ekspluatācijā nodotas 602.sērijas daudzdzīvokļu ēkas pirmajā stāvā. Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 7282.4 kv.m., dzīvokļu kopējā platība ir 1105.4 kv.m. Ēkas apbūves laukums ir 925.4 kv.m., būvtilpums – 23768 kub.m. Ēkai ir 9 virszemes stāvi un pagrabstāvs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas, kāpņu telpas logi ir pakešu plastikāta rāmjos. Pie ēkas esošo ielu malās un blakus esošajā autostāvvietā ir iespēja novietot autotransportu. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtēts kā labs.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta segums	Bitumena

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 61.8 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 37.3 kv.m. Dzīvoklī ir 3 dzīvojamās istabas, virtuve, divi gaiteni, savienotā sanitārtehniskā telpa, tualete un balkons. Telpu griestu augstums ir 2.55 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	8.1
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	1.5
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	9
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	15.1
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	11.6
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	10.6
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2
8	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	3.2
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	1	0	0.7

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Reģistrētie labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ūdens apgādes tīkliem, kanalizācijai un gāzes vadam.

Nemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Līdz ar to dzīvokļa telpu apdare šajā novērtējumā netiek raksturota.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek ņemti vērā gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību tirgū. Šie faktori ir būtiski, jo tie atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas var ietekmēt potenciālo pircēju interesi un gatavību maksāt konkrēto cenu. Pozitīvie faktori palielina īpašuma vērtību, uzsverot tā priekšrocības, savukārt negatīvie faktori norāda uz nepieciešamību veikt papildu ieguldījumus vai citiem riskiem, kas samazina tirgus vērtību.

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta: īpašums atrodas Rīgas apkaimē ar attīstītu inženiertehnisko un sociālo infrastruktūru, labu sabiedriskā transporta pieejamību, kā arī plašu pakalpojumu, tirdzniecības, izglītības un atpūtas objektu klāstu.
- Piekļuve īpašumam: pie īpašuma ir nodrošināti apmierinošas kvalitātes pievedceļi un samērā ērta piekļuve gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu.
- Autostāvvietu pieejamība: pie ēkas un blakusesošajā autostāvvietā ir iespēja novietot autotransportu, kas ir būtiska priekšrocība.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ierobežota piekļuve vērtējamajā dzīvokļa telpām: vērtēšanas procesā netika nodrošināta piekļuve dzīvokļa telpām, līdz ar to nebija iespējams izvērtēt iekšējās apdares kvalitāti, inženiertehnisko komunikāciju tehnisko stāvokli, telpu nolietojumu un faktisko aprīkojumu. Tas palielina nenoteiktības līmeni attiecībā uz nepieciešamajiem ieguldījumiem.
- Tehniskā stāvokļa nenoteiktība: ierobežotās apsekošanas iespējas dēļ pastāv risks, ka dzīvokļa faktiskais tehniskais stāvoklis var atšķirties no pieņēmumiem, kas izmantoti vērtējuma sagatavošanā.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

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

Pašreizējā tirgus situācijā Rīgā pieprasītākie ir kvalitatīvi 2 līdz 3-istabu dzīvokļi ar remontētu un sakoptu kāpņu telpu, autostāvvietu ar samērīgiem apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem. Mazāk pieprasīti ir neremontēti dzīvokļi, ar novietojumu 1.stāvā vai ēkas augšējos stāvos, ja nav lifta. Pircēji rūpīgi izvērtē cenas atbilstību īpašumam, ēkas tehniskajam stāvoklim un dzīvokļa apdares stāvoklim. Dzīvokļu cenu amplitūdu galvenokārt nosaka tā atrašanās vieta, dzīvokļa platība, dzīvokļa, ēkas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa labiekārtojuma līmenis, sabiedriskās infrastruktūras un sabiedriskā transporta pieejamība utt. Būtisks faktors ir apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu izmaksas, kā arī, vai zeme zem mājas ir īpašumā.

Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi par salīdzināšanai izmantojamu objektu pārdošanas gadījumiem, tika secināts, ka pēdējos divos gados darījumi ar līdzīgiem un salīdzināmiem dzīvokļiem ir notikuši pietiekami daudz, savukārt no atlasītajiem darījumiem var secināt, ka darījumu summas ar salīdzināmiem 602. sērijas trīsistabu dzīvokļiem Imantas apkaimē un tai blakusesošajās apkaimēs ir pārsvarā robežās no 790 līdz 1100

EUR/kv.m., rēķinot par dzīvokļa kopējo platību, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem (avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka).

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

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

- Atrašanās vieta: Īpašums atrodas teritorijā ar atbilstošu infrastruktūru, kas nodrošina piekļuvi ikdienas sadzīves pakalpojumiem un sabiedriskajam transportam;
- Atbilstība dzīvokļa izmantošanas mērķim: Dzīvokļa novietojums, ēkā, telpu sastāvs, platība, reģistrētie labiekārtojumi ir piemēroti prasībām, kas izvirzītas šādas nozīmes īpašumiem;
- Tirgus pieprasījums: Nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, kas ļauj secināt, ka tā izmantošana šādā veidā ir finansiāli pamatota un turpmākai lietderībai atbilstoša.

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

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

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

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

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

1. Dzīvokļa īpašums Slokas ielā 183 - 64, Rīgā (Imantā), - 602. sērijas 7.stāva trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 62.3 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada novembrī par cenu EUR 51000, t.i. EUR 819 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Slokas iela 183 - 64, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, 602. sērija | Viegļbetons | ✓

Darījuma informācija				Dzīvokļa informācija				Cena				Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Sērija	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Ķep., EUR/m ²	Ķak., EUR/m ²	Telpām	Sērija	Telpām	Sērija
27/11/2025	2230629	01009018942	7/10	3	62.3	0.7	51000	819	828	1/1	6217/600392		

Informācija | Sludinājumi 5 | Darījumi 49 | Attēli 12 | Karte

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	2230629	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Darījuma tips	Pārdošana	Platība	62.3 m ²
Darījuma datums	27/11/2025	Iekštelpu platība	61.6 m ²
Reģistrācijas datums	03/12/2025	Ārējais	0.7 m ²
Pārdevēja tips	Fiziska persona	Istabas	3
Pircēja tips	Fiziska persona	Sērija	7/10
		Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000802013003064
		Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
		Telpu grupas daļas	1/1

Būves informācija	
Platība	7 275.8 m ²
Apgaboves laukums	925.4 m ²
Tilpums	23 768 m ³
Sērija	10
Būves nolietojums	V2
Uzcelšanas gads	1975
Būves kadastra apzīmējums	01000802013003
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000802013003
Būves veids	Tīši vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	6217/600392
Būves ārējo materiālu	232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, glāzbetona, keramzītbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērīveida projekts
Energoefektivitātes klase	E
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	117.44 kWh/m ²
Summārais apkures patēriņš pabeigts 12 mēnešos	104.1 kWh/m ²

(darījuma informācijas un fotoattēlu avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

2. Dzīvokļa īpašums Slokas ielā 187 - 48, Rīgā (Imantā), - 602. sērijas 3.stāva trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 60.3 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada jūnijā par cenu EUR 53000, t.i. EUR 879 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Slokas iela 187 - 48, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, 602. sērija | Dzieszabakons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Sērija	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Īpašs
03/06/2025	2108714	01009018875	3/10	3	60.3	0.0	53 000	879	879	1/1	6024/393389

Informācija | Studinājumi 1 | Darījumi 27 | Atbēl 10 | Karte

Darījuma informācija






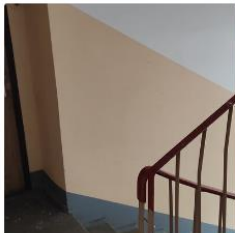



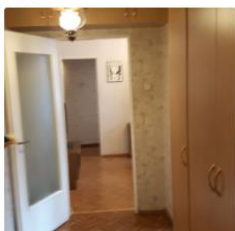
ID: 2108714
 Darījuma tips: Pārdošana
 Darījuma datums: 03/06/2025
 Reģistrācijas datums: 07/06/2025
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 4 810.1 m²
 Apbūves laukums: 591.5 m²
 Telpums: 15 797 m²
 Stāvi: 10
 Būves nolietojums: V2
 Uzcelšanas gads: 1975
 Būves kadastra apzīmējums: 01000802013002
 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000802013002
 Būves veids: Tīrā vai viēriku dzīvokļu mājas (TIZ2)
 Būves daļas: 6024/393389
 Būves ārējo materiālu: 223 - Dzieszabakona paneļi, 244 - Tērauda (skārda), polimēru lokanes
 Ēkas projekts: Sērijveida projekts
 Energoefektivitātes klase: E
 Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 123.1 kWh/m²
 Summārais apkures patēriņš 12 mēnešos: 115.6 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
 Platība: 60.3 m²
 Iekšējā platība: 60.3 m²
 Ārējās platības: 0.0 m²
 Iestābes: 3
 Stāvs: 3/10
 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000802013002048
 Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu
 Telpu grupas daļas: 1/1

(darījuma informācijas un fotoattēlu avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

3. Dzīvokļa īpašums Slokas ielā 183 - 77, Rīgā (Imantā), - 602. sērijas 2.stāva trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 63.0 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada maijā par cenu EUR 65900, t.i. EUR 1046 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Slokas iela 183 - 77, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērjveida projekts, 602. sērija | Vieglobetoni

Darījuma informācija				Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Sērija	Istabas	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	Iekš. EUR/m²	Telpām	Būvni
20/05/2025	2107531	01009184215	2/10	3	63.0	0.7	65 900	1046	1058	1/1	786/75049

Informācija | Studinājumi 5 | Darījumi 50 | Attēli 20 | Karte

Darījuma informācija

ID: 2107531

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 20/05/2025

Reģistrācijas datums: 23/05/2025

Pārdevēja tips: Citi

Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 7 274.2 m²

Apgūves laukums: 925.4 m²

Tilpums: 23 768 m³

Stāvi: 10

Būves nolikojums: V2

Uzcelšanas gads: 1975

Būves kadastra apzīmējums: 01000802013003

Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000802013003

Būves veids: Trīs vai vairāku dzīvokļu mājas (112Z)

Būves daļas: 786/75049

Būves ārējo materiālu: 232 - Arbolli bīkļi, gāzbetona, (ģipšbetona, keramzītbetona paneļi)

Ēkas projekta: Sērjveida projekts

Energoefektivitātes klase: E

Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 117.44 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējās 12 mēnešos: 104.1 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 63.0 m²

Iekšējai platība: 62.3 m²

Ārējais: 0.7 m²

Istabas: 3

Stāvs: 2/10

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000802013003077

Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas: 1/1

(darījuma informācijas un fotoattēlu avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Slokas iela 183 - 4, Rīga	Slokas iela 183 - 64, Rīga	Slokas iela 187 - 48, Rīga	Slokas iela 183 - 77, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		nov. 2025	jūn. 2025	maijs. 2025
Darījuma cena, EUR		51,000	53,000	65,900
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	61.80	62.30	60.30	63.00
Darījuma cena, EUR/kv.m.		818.62	878.94	1,046.03
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Apgrūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	3	3	3	3
Dzīvokļa stāvs	1. no 9	7. no 9	3. no 9	2. no 9
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		-10%	-10%	-10%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		-10%	-10%	-10%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	823.08	736.76	791.04	941.43
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	50,866			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	51,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 51 000.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

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

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

Faktori	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-10%
Fiziskais faktors	-10%
Laika faktors	-10%
Kopā	-30%
Korekcijas koeficients	100%-30%=70% jeb 0,7

Korekcijas koeficients tiek aprēķināts kā $100\% - 30\% = 70\%$ jeb 0,7.

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto analīzi, vērtējamā objekta vērtības aprēķinā tiek piemērots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,7.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
EUR 51 000 x 0,7 = **EUR 35 700.**

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 35 700.**

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 14. februārī ir **EUR 51 000 (piecdesmit viens tūkstotis euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 14. februārī ir **EUR 35 700 (trīsdesmit pieci tūkstoši septiņi simti euro)**.

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

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

L. Čudars

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

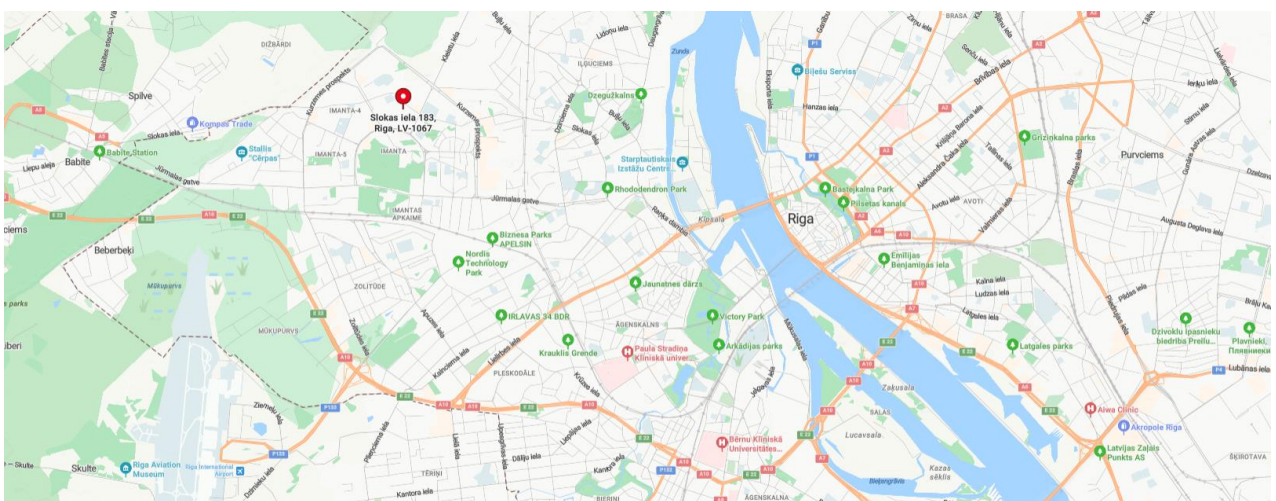
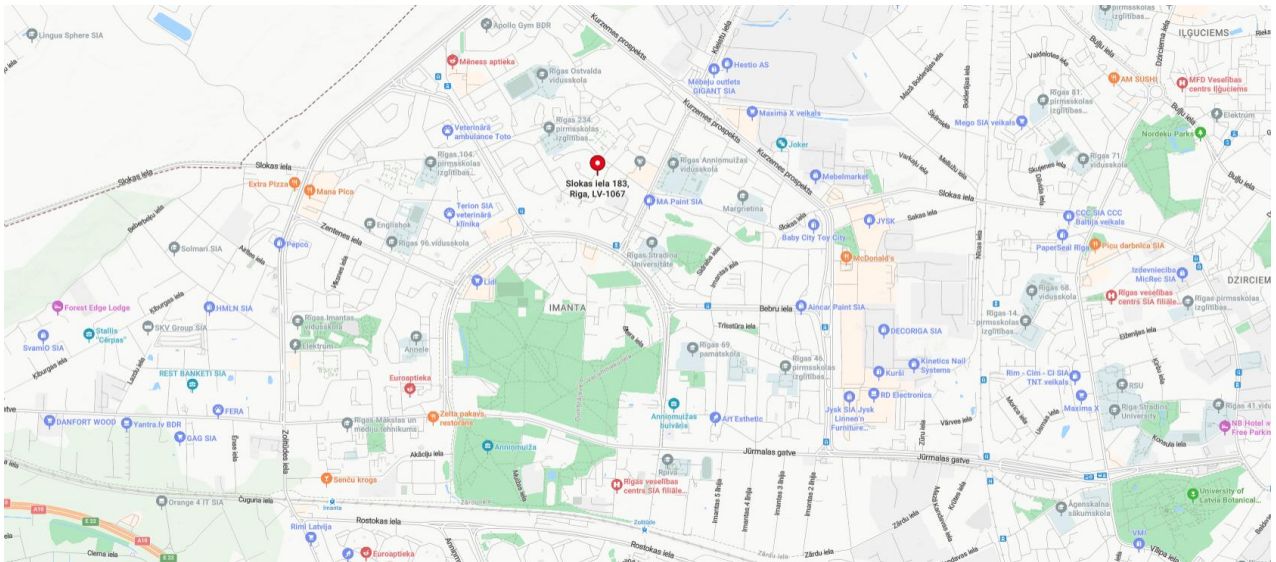
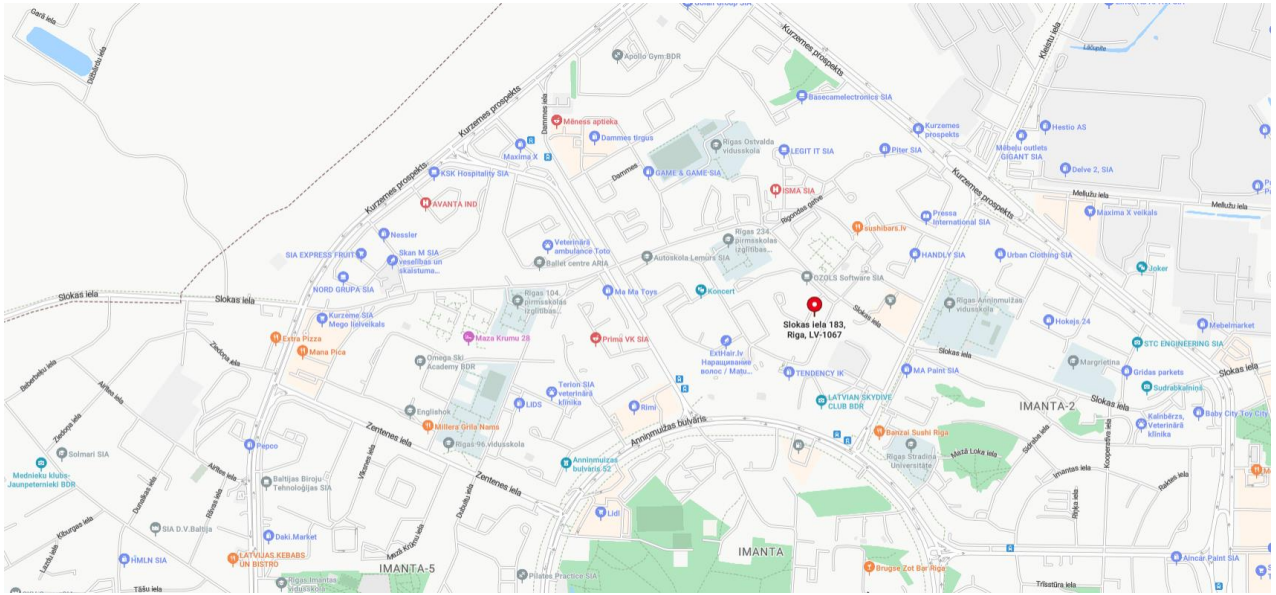
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Slokas ielā 183 - 4, Rīgā, kadastra numurs: 0100 903 0765, novērtējums

FOTOATTĒLI

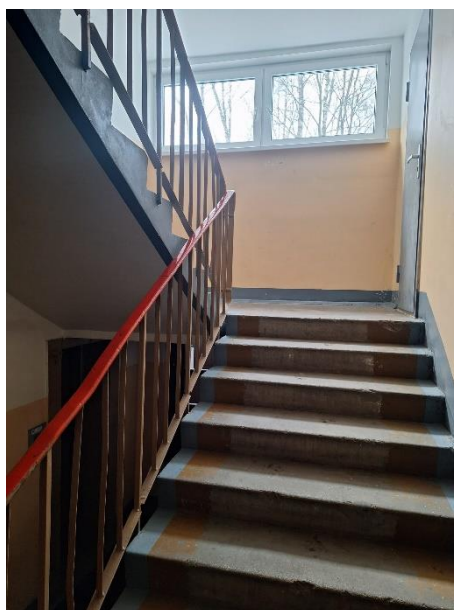
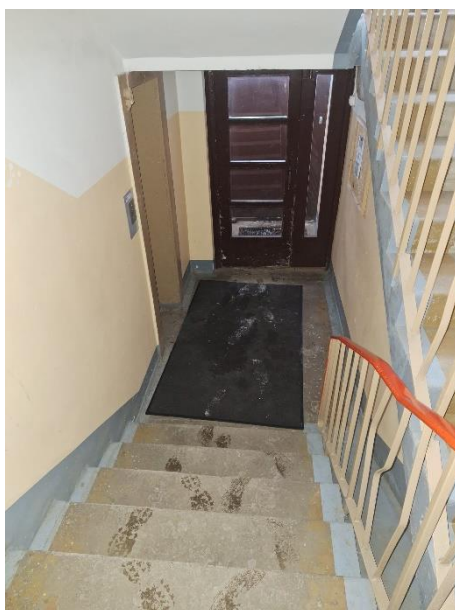
Daudzdzīvokļu ēkas Slokas ielā 183, Rīgā fasādes



Daudzdzīvokļu ēkas apkārtnē



Kāpņu telpas ārdurvis, priekštelpa, kāpņu telpa un lifts



Dzīvokļa Slokas ielā 183 - 4, Rīga ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14010 4

Kadastra numurs: 0100 903 0765

Adrese: Slokas iela 183 - 4, Rīga

I daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.4. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 26493, lēmums 04.07.2000, tiesnese Baiba Strauta	6165/598603	61.65 m ²
I daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: VALENTĪNA KATKEVIČA, personas kods	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.4.		
3.1.	Pamats: 1999. gada 25. augusta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 26493, lēmums 04.07.2000, tiesnese Baiba Strauta		.00 LVL
II daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "NORD/LB Latvija", nodokļu maksātāja kods 40003024725 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2003. gada 25. augusta kļūlas līgums Nr.1286/03P19-2. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300000807873) Dzēsts Žurn. Nr. 300000550478, lēmums 27.08.2003, tiesnese Liāna Liepiņa		
2.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300000807863) Dzēsts Žurn. Nr. 300000741077, lēmums 23.04.2004, tiesnese Dzintra Zitmane		
3.1.	Līdz ar Akciju sabiedrība LATVIJAS UNIBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003151743 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000741077, 21.04.2004) dzēst.		

about:blank

1/6

- | | |
|-------|--|
| 4.1. | <p>Žurn. Nr. 300000807863, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte
Līdz ar NORD/LB Latvija, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003024725 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000550478, 26.08.2003) dzēst.
Žurn. Nr. 300000807873, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte</p> |
| 5.1. | <p>Atzīme - īpašnieks aprobežots ar 2004. gada 6. jūlija hipotēkas līguma 2.14. punktā minētiem nosacījumiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300000958920)
Dzēsts</p> |
| 6.1. | <p>Žurn. Nr. 300000807876, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte
Ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300000807876, 08.07.2004) dzēsts.
Pamats: 2004. gada 23. decembra nostiprinājuma lūgums ar reģistra Nr.32350.
Žurn. Nr. 300000958920, lēmums 04.01.2005, tiesnese Gita Grišāne</p> |
| 7.1. | <p>Noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
Pamats: 2005. gada 9. marta ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgums.
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300002515756)
Dzēsts</p> |
| 8.1. | <p>Žurn. Nr. 300001023222, lēmums 16.03.2005, tiesnese Smaida Grava
Noteikts aizliegums bez SMP Bank, AS, nodokļu maksātāja kods 40003194988, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2008. gada 08. augusta ķīlas līgums Nr. C-091/0808. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004006836)
Dzēsts</p> |
| 9.1. | <p>Žurn. Nr. 300002508355, lēmums 14.08.2008, tiesnese Inese Kazjonova
Ieraksts Nr. 7.1 (žurnāla Nr. 300001023222, 15.03.2005) dzēsts.
Pamats: 2008. gada 20. augusta Nordea Bank Finland Plc nostiprinājuma lūgums iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 6835.</p> |
| 10.1. | <p>Žurn. Nr. 300002515756, lēmums 25.08.2008, tiesnese Antra Zute
Ieraksts Nr.8.1 (žurnāla Nr.300002508355, 12.08.2008) dzēsts.
Pamats: 2015. gada 14. decembra elektroniski iesniegtais AS "Meridian Trade Bank" nostiprinājuma lūgums.</p> |
| 11.1. | <p>Žurn. Nr. 300004006836, lēmums 23.12.2015, tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa
Noteikts aizliegums bez Meridian Trade Bank, AS, reģistrācijas numurs 40003194988, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300005504062)
Dzēsts</p> |
| 11.2. | <p>Pamats: 2015. gada 15. decembra ķīlas līgums Nr.C-115/1215.
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300005504062)
Dzēsts</p> |

12.1.	<p>Žurn. Nr. 300004008757, lēmums 29.12.2015, tiesnese Anita Rudziša</p> <p>Ieraksts Nr. 11.1, 11.2 (žurnāla Nr. 300004008757, 17.12.2015) dzēsts. Pamats: 2021. gada 10. decembra nostiprinājuma līgums.</p>		
13.1.	<p>Žurn. Nr. 300005504062, lēmums 16.12.2021, tiesnese Irina Norkusa</p> <p>Atzīme - bezmantinieku manta.</p>		
13.2.	<p>Pamats: Zvērinātas notāres Sandras Jakušenokas 2026. gada 9. janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr. 72.</p> <p>Žurn. Nr. 300008487336, lēmums 15.01.2026, tiesnese Inese Kazjonova</p>		
Ieraksta Nr.	<p align="center">III daļas 1. iedaļa</p> <p align="center">Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</p> <p>Nav ierakstu</p>		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	<p align="center">III daļas 2. iedaļa</p> <p align="center">Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</p> <p>Nav ierakstu</p>		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	<p align="center">IV daļas 1., 2. iedaļa</p> <p align="center">Ķīlas tiesības un tās pamats</p>		Summa
1.1.	<p>Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: USD 6 mēnešu LIBOR, pieskaitot Bankas papildus likmi 4% gadā. Līgumsods: 1) 0,3% apmērā no kavētās summas par katru kavēto dienu; 2) 10% apmērā no kredīta summas. Samaksas termiņš - 0215. gada 24. augusts. Kreditors: Akciju sabiedrība "NORD/LB Latvija", nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2003. gada 25. augusta kredīta līgums Nr.1286/03P19, 2003. gada 25. augusta ķīlas līgums Nr.1286/03P19-2. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3. iedaļa 1.1 (300000587610), 2.1 (300000807828); IV daļas 4.-5. iedaļa 2.1 (300000807873)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žurn. Nr. 300000550478, lēmums 27.08.2003, tiesnese Liāna Liepiņa</p>		44,156.00 LVL
2.1.	<p>Nostiprināta kā otrā hipotēka. Procentu likme: Mainīga procentu likme, kas sastāv no nemainīgās daļas-4,55% gadā un 3 mēnešu USD LIBOR likmes. Līgumsods: Par nolīgto maksājumu vai to daļas kavējumu-36% gadā no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - Procentu samaksa-katru mēnesi mēneša 15 datumā, aizdevuma atmaksa-pa daļām saskaņā ar grafiku. Kreditors: Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2004. gada 16. aprīļa kredīta līgums Nr. VR04180, 2004. gada 16. aprīļa ķīlas(hipotēkas) līgums Nr. VR04180/H-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5. iedaļa 1.1 (300000807863)</p> <p>Dzēsts</p>		60,500.00 LVL
3.1.	<p>Žurn. Nr. 300000741077, lēmums 23.04.2004, tiesnese Dzintra Zitmane</p> <p>Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Līgumsods: 1% dienā par katru nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - 2004. gada 19. septembris. Kreditors: DĀVIDS CISERS, personas kods . Pamats: 2004. gada 6. jūlija aizdevuma līgums, 2004.</p>		38,000.00 LVL

	<p>gada 6. jūlija hipotēkas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 3.1 (300000958920)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žurn. Nr. 300000807876, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte</p>	
4.1.	<p>Ķīlas atzīme. Kreditors: ANDREJS ĀDAMSONS personas kods 150282-10539. Pamats: 2004. gada 23. decembra cesijas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 4.1 (300001023220)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žurn. Nr. 300000958920, lēmums 04.01.2005, tiesnese Gita Grišāne</p>	5,872.75 LVL
5.1.	<p>Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Aizdevums Ls 15391,41. Procentu likme: 6 mēnešu EURIBOR + 2,4% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš - Nokavējuma līgumsodam - pēc Bankas pieprasījuma; Procentiem - attiecīgā maksājuma perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2005. gada 9. marta aizdevuma/kredīta līgums Nr.2005/438/HK, 2005. gada 9. marta ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 5.1 (300002515756)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žurn. Nr. 300001023222, lēmums 16.03.2005, tiesnese Smaida Grava</p>	20,008.83 LVL
6.1.	<p>Nostiprināta kā otrā hipotēka, tajā skaitā aizdevuma summa LVL 26355,15. Procentu likme: 6 mēnešu EURIBOR + bankas noteiktā konstantā daļa. Līgumsods: par savlaicīgi neatdotu aizdevumu vai aizdevuma daļu aizņēmējs maksā bankai līgumsodu, ko aprēķina kā procentus divkārtšā apmērā no nokavētā aizdevuma maksājuma summas; par savlaicīgi nenomaksātiem procentiem aizņēmējs maksā bankai līgumsodu pēc limes 1% dienā no nokavētās procentu maksājuma summas. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: SMP Bank, AS, nodokļu maksātāja kods 40003194988. Pamats: 2008.gada 08. augusta kredīta līgums Nr. K-102/0808, 2008.gada 08. augusta ķīlas līgums Nr. C-091/0808. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300002522688); IV daļas 4.-5.iedaļa 6.1 (300004006836)</p> <p>Dzēsts</p>	30,000.00 LVL
7.1.	<p>Žurn. Nr. 300002508355, lēmums 14.08.2008, tiesnese Inese Kazjonova</p> <p>Nostiprināta hipotēka (tajā skaitā aizdevuma summa EUR 32275.90,00). Procentu likme: 6 mēnešu EURIBOR + 4.531% gadā, bet kopējā procentu likme nevar būt zemāka par 4.5% gadā un nevar būt augstāka par 6% gadā. Līgumsods: Par savlaicīgi neatdotu aizdevumu vai aizdevuma daļu - procenti divkārtšā apmērā no nokavētā aizdevuma maksājuma summas; par savlaicīgi nenomaksātiem procentiem - 1% dienā no nokavētās procentu maksājuma summas. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: Līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: Meridian Trade Bank, AS, reģistrācijas numurs 40003194988. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 7.1 (300005504062)</p>	50,000.00 EUR

7.2.	<p>Dzēsts Pamats: 2015.gada 15.decembra kredīta līgums Nr.K-047/1215, 2015.gada 15.decembra ķīlas līgums Nr.C-115/1215. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 7.1 (300005504062)</p> <p>Dzēsts Žurn. Nr. 300004008757, lēmums 29.12.2015, tiesnese Anita Rudziša</p>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
1.1.	<p>Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000550478, 26.08.2003) - hipotēka palielināta par Ls 5580, -. Pamats: 2003. gada 13. oktobra Grozījumi Nr.1 2003.gada 25.augusta Ķīlas līgumā Nr.1286/03P19-2, 2003. gada 13. oktobra Grozījumi Nr.1 2003.gada 25. augusta Kredīta līgumā Nr.1286/03P19. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300000807873)</p> <p>Dzēsts Žurn. Nr. 300000587610, lēmums 15.10.2003, tiesnese Ligita Vecauziņa</p>		49,736.00 LVL
2.1.	<p>Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000550478, 26.08.2003) - cedēta prasījuma tiesība. Cesionārs : SIA "CAPITAL CREDIT", nodokļu maksātāja kods 40003674789. Pamats: 2004. gada 30. jūnija cesijas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.2 (300000807873)</p> <p>Dzēsts Žurn. Nr. 300000807828, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte</p>		
3.1.	Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000587610, 14.10.2003).		
3.2.	<p>Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000807828, 08.07.2004).</p> <p>Žurn. Nr. 300000807873, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte</p>		
4.1.	<p>Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300002508355, 12.08.2008) : nodibinātā hipotēka ir pirmā hipotēka. Pamats: 2008.gada 29. augusta nostiprinājuma līgums Nr. 11919. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300004006836)</p> <p>Dzēsts Žurn. Nr. 300002522688, lēmums 03.09.2008, tiesnese Smaida Grava</p>		
5.1.	<p>Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr.4.1 (žurnāla Nr.300002522688, 29.08.2008).</p> <p>Pamats: 2015.gada 14.decembra elektroniski iesniegtais AS "Meridian Trade Bank" nostiprinājuma līgums.</p> <p>Žurn. Nr. 300004006836, lēmums 23.12.2015, tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa</p>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300000741077, 21.04.2004). Pamats: 2004. gada 6. jūlija nostiprinājuma līgums Nr.9477.		

	Žurn. Nr. 300000807863, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte		
2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000550478, 26.08.2003). Pamats: 2004. gada 8. jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.17047. Žurn. Nr. 300000807873, lēmums 15.07.2004, tiesnese Līga Eglīte		
3.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300000807876, 08.07.2004). Pamats: 2004.gada 23.decembra nostiprinājuma lūgums ar reģistra Nr.32350. Žurn. Nr. 300000958920, lēmums 04.01.2005, tiesnese Gita Grišāne		
4.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1, žurnāla Nr. 300000958920, 23.12.2004). Pamats: 2005. gada 8. marta nostiprinājuma lūgums Nr.2090. Žurn. Nr. 300001023220, lēmums 16.03.2005, tiesnese Smaida Grava		
5.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 5.1, žurnāla Nr. 300001023222, 15.03.2005). Pamats: 2008.gada 20. augusta Nordea Bank Finland Plc nostiprinājuma lūgums iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 6835. Žurn. Nr. 300002515756, lēmums 25.08.2008, tiesnese Antra Zute		
6.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.6.1, žurnāla Nr.300002508355, 12.08.2008). Pamats: 2015.gada 14.decembra elektroniski iesniegtais AS "Meridian Trade Bank" nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004006836, lēmums 23.12.2015, tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa		
7.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.7.1, 7.2, žurnāla Nr. 300004008757, 17.12.2015). Pamats: 2021.gada 10.decembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005504062, lēmums 16.12.2021, tiesnese Irina Norkusa		50,000.00 EUR



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009030765	-	61,8 m ²	14010	4	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000802013003004	Slokas iela 183 - 4, Rīga, LV-1067

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	04.08.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	61.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	61.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	61.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	37.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	23.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.7
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	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	8.1	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	9.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	15.1	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	11.6	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	10.6	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	2.0	-

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

1/2

8	Savienotā sanitārtehnikā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	3.2	-
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	1	0.0	-	-	0.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000802013003	Slokas iela 183, Rīga, LV-1067	6165/600392	-

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.07.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Pirkuma līgums	25.08.1999	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000802013003	0/1	Slokas iela 183, Rīga, LV-1067

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7282.4
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220105 - Daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2025, 2026
Ēkas apsekošanas datums:	05.06.2025

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	7282.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	6024
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	6024
Dzīvokļu platība (kv.m.):	5942.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	3511
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	2431.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	81.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	1258.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1258.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	136
Virszemes stāvu skaits:	10
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	10.07.2021

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01005800133	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	14010	-	Rīga

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

1/2

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
lit.3	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	925.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	23768.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi	1975
Pāsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1975
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1975
Jumta segums	Ruberoids	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	26.01.2026
---------	------------

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