

Nekustamā īpašuma
Kleistu iela 18 - 44, Rīgā
Kadastra numurs: 0100 908 1438
novērtējums



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

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 8. jūlijs

Ņemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir korigēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Korigētais 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 Kleistu ielā 18 - 44, Rīgā, kadastra numurs: 0100 908 1438, kas sastāv no dzīvokļa Nr.44 un kopīpašuma 6001/573724 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apz. 01000802020002).
Vērtēšanas datums	2026. gada 8. jūlijs
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas datiem Vērtējamajam objektam ir reģistrētas atzīmes par piedziņām. Veicot Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu, minētie apgrūtinājumi netika ņemti vērā. 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 61 600 (sešdesmit viens tūkstotis seši simti <i>euro</i>).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 43 100 (četrdesmit trīs tūkstoši viens simts <i>euro</i>).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.14039 44. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Kleistu ielā 18 - 44, Rīgā, kadastra numurs: 0100 908 1438, kas sastāv no dzīvokļa Nr.44 un kopīpašuma 6001/573724 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, ir reģistrētas ARMANDAM BRIEDIM. Pamats: 2018. gada 31. oktobra pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas Imantas apkaimes kvartālā, ko ietver Slokas iela, Kleistu iela un Kurzemes prospekts. Apkaimē ir attīstīta infrastruktūra, samērā neliels attālums līdz Rīgas centram, kas padara to par pievilcīgu dzīvesvietu. To raksturo galvenokārt daudzstāvu dzīvojamā apbūve. Netālu pieejami galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti, tostarp tirdzniecības, izglītības, veselības aprūpes iestādes 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 vai tās tuvumā ir iespēja novietot autotransportu.. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir funkcionāli piemērota ikdienas sadzīvei.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.

Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 14039 44 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi 1. Atzīme - vērstā 4626.40 EUR un likumisko 6% gadā no pamatparāda summas līdz sprieduma izpildei piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 17.martā izdots izpildu raksts lietā Nr.C771637425, zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 25.marta nostiprinājuma lūgumsNr.02689/044/2026-NOS. 2. Atzīme - vērstā 2703.52 EUR piedziņa un tiesības saņemtlukumiskos 6% gadā par laiku līdz lēmuma izpildei. Piedzinējs:SIA "GS Core", reģistrācijas numurs 40203304955. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2026.gada8.apriļa nostiprinājuma lūgums Nr.07701/051/2026-NOS,Kurzemes rajona tiesas 2026.gada 23.marta lēmums lietā Nr.3-12/11920-26/42. Nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, minētās atzīmes par piedziņām nav ņemtas vērā. Vērtējums balstīts uz pieņēmumu, ka īpašums tiek realizēts brīvā tirgū un īpašuma tiesības pircējam tiek nodotas brīvas no trešo personu prasījumiem.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v e i . l v (https://p a v e i . l v /) Estate.didnt.work (https://e s t a t e . d i n t . w o r k /) OpenS treetMap, VZD, L VM

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtētais dzīvoklis atrodas 1971. gadā ekspluatācijā nodotas "lietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 5. stāvā. Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 7656.6 kv.m., dzīvokļu kopējā platība ir 5749.5 kv.m. Ēkai ir 5 virszemes stāvi un pagrabstāvs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas, kāpņu telpas logi ir pakešu plastikāta rāmjos. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtēts kā labs. Pie ēkas esošo ielu malās un tuvējās autostāvvietās ir iespēja novietot autotransportu. Apkārtējā teritorija kopumā uzturēta atbilstoši mikrorajona dzīvojamās apbūves raksturam.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

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

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 60 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 43.2 kv.m. Dzīvoklī ir 3 dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un lodžija. Telpu griestu augstums ir 2.53 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	5	2.53	6.6
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.53	1.1
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.53	2.1
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.53	5.8
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.53	17.3
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.53	14.6
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.53	11.3
8	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	1.2

(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 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 tās apkārtnē ir iespēja novietot privāto autotransportu.

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 PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

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

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 pēdējā gada laikā darījumi ar līdzīgiem un salīdzināmiem dzīvokļiem ir notikuši pietiekami daudz, savukārt no atlasītajiem darījumiem var secināt, ka darījumu summas ar salīdzināmiem "lietuviešu" projekta trīsistabu dzīvokļiem Imantas apkaimē ir pārsvarā robežās no 880 līdz 1200 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 faktorus, t.i., vai analizētais izmantošanas veids ir:

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

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

- Vērtējamais objekts ir dzīvokļa īpašums tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamajā ēkā, kas projektēta un ekspluatācijā nodota dzīvojamās funkcijas nodrošināšanai. Dzīvokļa plānojums, inženierkomunikācijas un ēkas konstrukcija ir piemēroti dzīvojamai lietošanai, savukārt normatīvais regulējums neparedz citu ekonomiski pamatotu izmantošanas veidu, kas būtu realizējams bez būtiskas ēkas pārbūves vai lietošanas veida maiņas.
- Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apkārtējās apbūves raksturu un pieprasījumu dzīvojamo īpašumu tirgū, secināts, ka vērtējamā objekta esošā izmantošana kā dzīvoklim ir vienlaikus fiziski iespējama, tiesiski pieļaujama, finansiāli pamatota un ekonomiski visefektīvākā.

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

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

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

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams 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 vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā 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 Kleistu ielā 18 - 4, Rīgā (Imantas apkaimē), "lietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāva trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 66.20 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada aprīlī par cenu EUR 61000, t.i. EUR 921.45 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

10.04.2025

DARĪJUMS

61 000 €

Dzīvoklis, 66,2 m², 2/5 st. 921 €/m²

Kleistu iela 18 - 4, Rīga, LV-1067

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)

Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 3 ist., 2. st.

66,2 m²
5 stāvi

01000802020002004

Būve

paldies, mazāk info

Būve

01000802020002

Dzīvojamā māja, 1971. g.

Kleistu iela 18, Rīga, LV-1067

7656,6 m², 5 stāvi (1 pazemes), 166 telpu grupas

ELEMENTI

Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1971. g.

Sienas (vertikālā konstrukcija) Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneļi, Dzelzsbetona paneļi 1971. g.

Jumta segums 1971. g.

Jumta nesošā konstrukcija 1971. g.

Pārsegumi Dzelzsbetona paneļi, sijas 1971. g.

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

2. Dzīvokļa īpašums Kleistu ielā 6 - 14, Rīgā (Imantas apkaimē) - "lietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 5.stāva trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 53.8 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2026. gada martā par cenu EUR 65000, t.i. EUR 1208.18 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

23.03.2026

DARĪJUMS

65 000 €

Dzīvoklis, 53,8 m², 5/5 st. 1208 €/m²

Kleistu iela 6 - 14, Rīga, LV-1067

Pārdevējs: fiziska persona (ārvalstnieks)

Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 3 ist., 5. st.

53,8 m²
5 stāvi

01000802021005014

Būve

01000802021005

Dzīvojamā ēka, 1971. g.

Kleistu iela 6, Rīga, LV-1067

4952,5 m², 5 stāvi (1 pazemes), 99 telpu grupas

ELEMENTI

Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1971. g.

Sienas (vertikālā konstrukcija) Dzelzsbetona paneļi 1971. g.

Jumta segums Cits neklasificēts materiāls 1971. g.

Pārsegumi Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra veltes 1971. g.

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

3. Dzīvokļa īpašums Slokas ielā 173 - 4, Rīgā (Imantas apkaimē) - "lietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāva trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 65.70 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada decembrī par cenu EUR 72600, t.i. EUR 1105.02 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

29.12.2025 DARĪJUMS

72 600 €

Dzīvoklis, 65,7 m², 2/5 st. 1105 €/m²
Slokas iela 173 - 4, Rīga, LV-1067

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

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 3 ist., 2. st.

65,7 m²
5 stāvi

01000802167001004

Būve 01000802167001

Dzīvojamā ēka, 1972. g.
Slokas iela 173, Rīga, LV-1067
4068,6 m², 5 stāvi (1 pazemes), 73 telpu grupas

ELEMENTI

Jumta nesošā konstrukcija 1972. g.
Pārsegumi Dzelzsbetona paneļi, sijas 1972. g.
Jumta segums 1972. g.
Pamati Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) 1972. g.
Sienas (vertikālā konstrukcija) Dzelzsbetona paneļi 1972. g.

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

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	Kleistu iela 18 - 44, Rīga	Kleistu iela 18 - 4, Rīga	Kleistu iela 6 - 14, Rīga	Slokas iela 173 - 4, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		apr. 2025	marts. 2026	dec. 2025
Darījuma cena, EUR		61,000	65,000	72,600
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.		66.20	53.80	65.70
Darījuma cena, EUR/kv.m.	60.00	921.45	1,208.18	1,105.02
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
Aprūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	3	3	3	3
Dzīvokļa stāvs	5. no 5	2. no 5	5. no 5	2. no 5
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		5%	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%	0%	-10%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Īpašuma tiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		-5%	0%	-10%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.		875.38	1,208.18	994.52
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	61,562			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	61,600			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 61 600.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

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

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

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

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

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

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
 $\text{EUR } 61\,600 \times 0,70 = \text{EUR } 43\,120$ jeb noapaļojot **EUR 43 100**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 43 100**.

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 8. jūlijā ir **EUR 61 600 (sešdesmit viens tūkstošis seši simti euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 8. jūlijā ir **EUR 43 100 (četrdesmit trīs tūkstoši viens simts euro)**.

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

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

L. Čudars

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

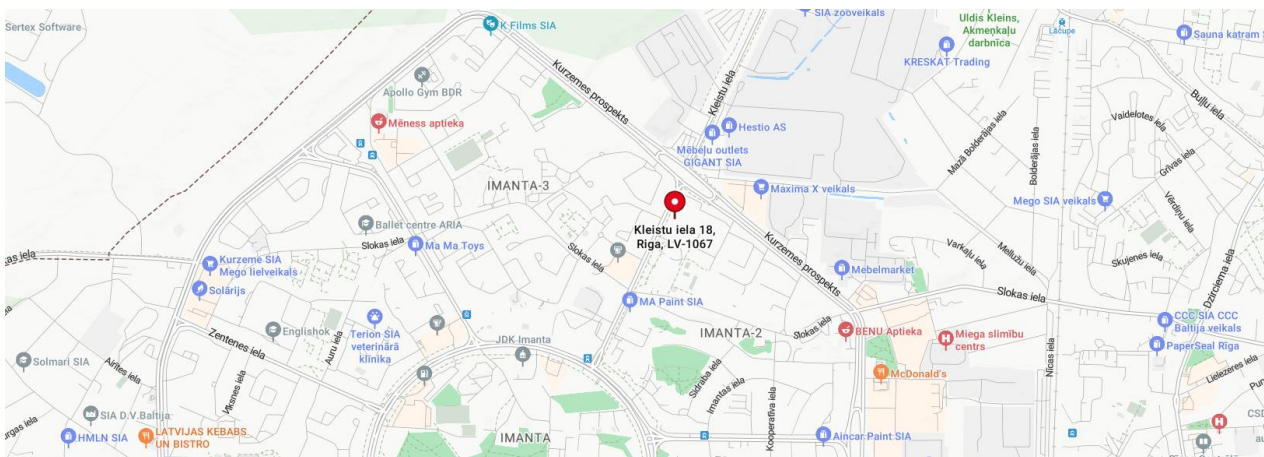
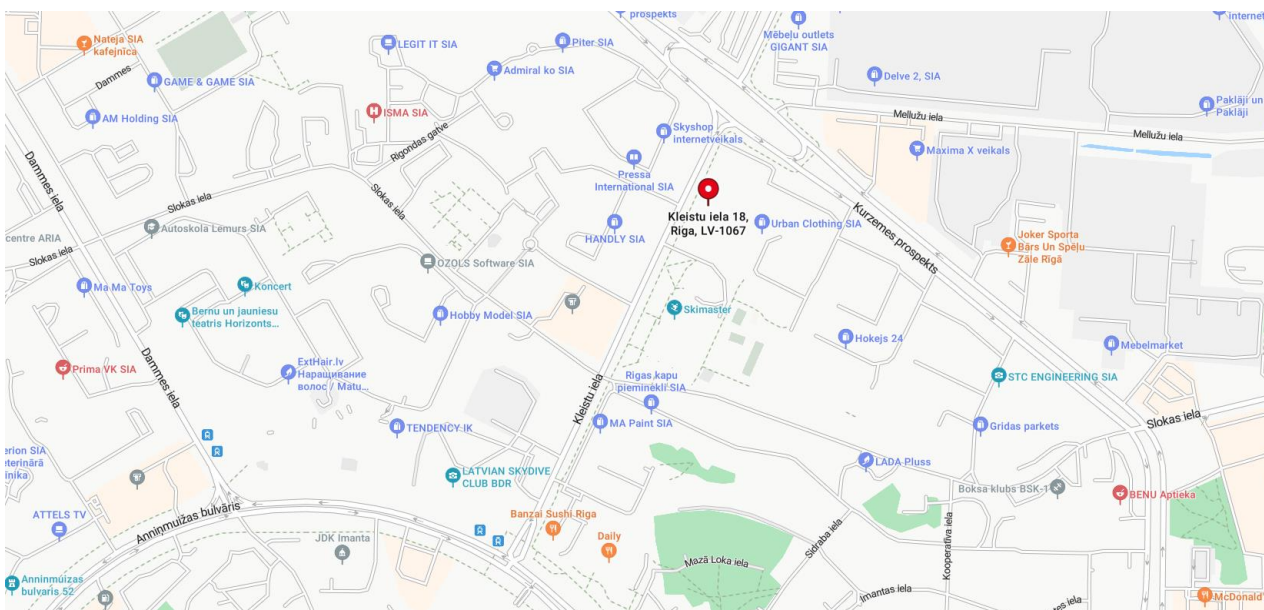
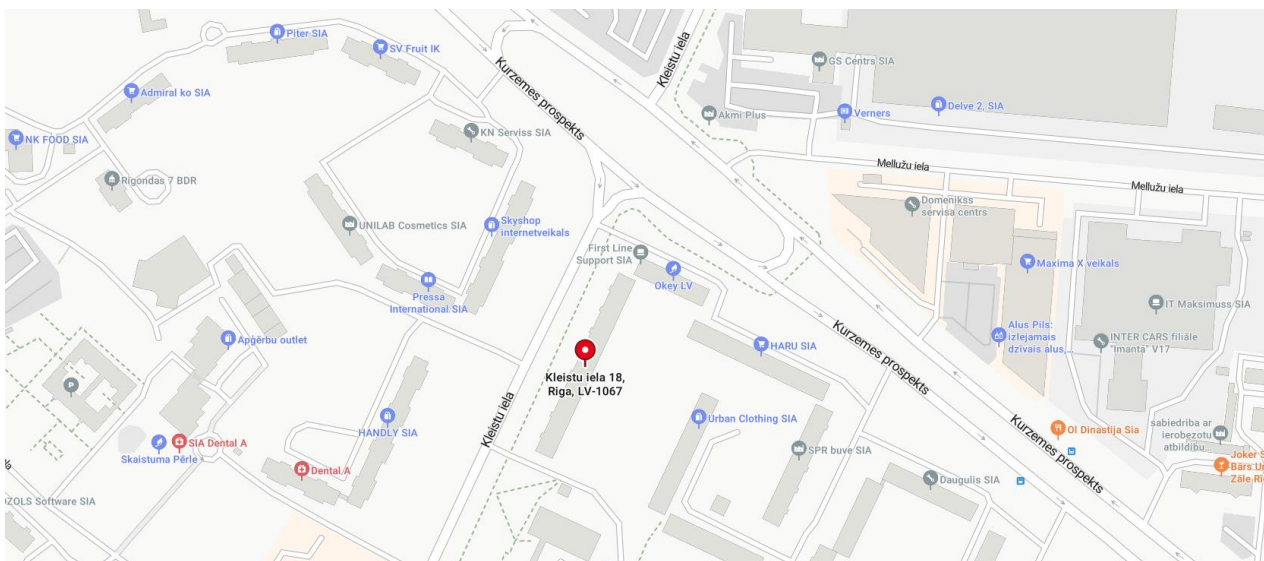
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

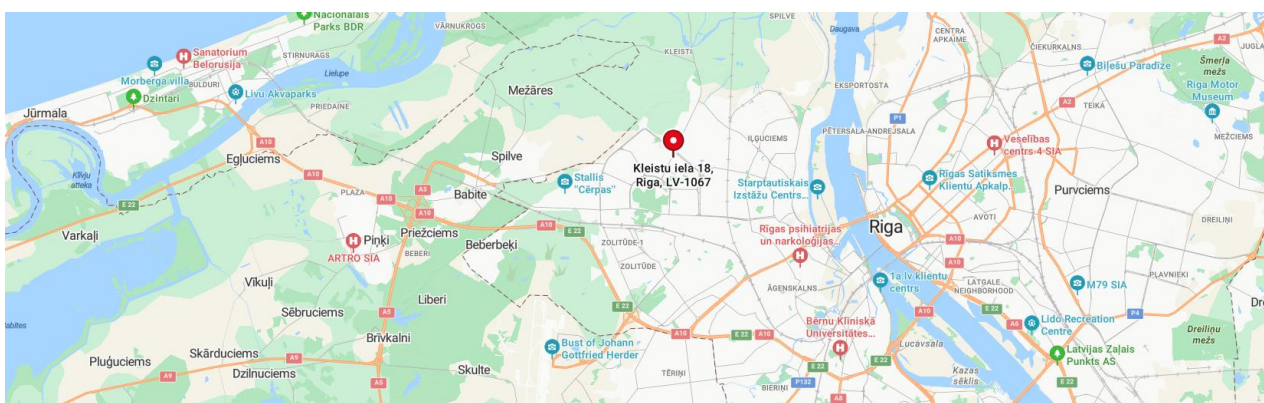
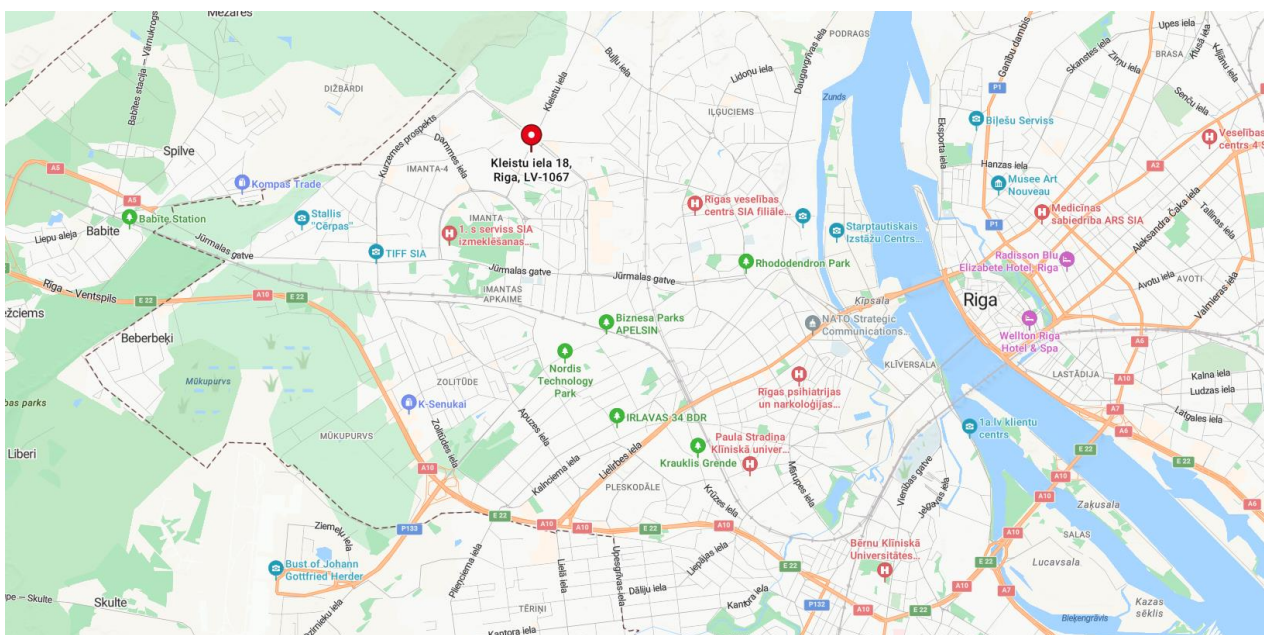
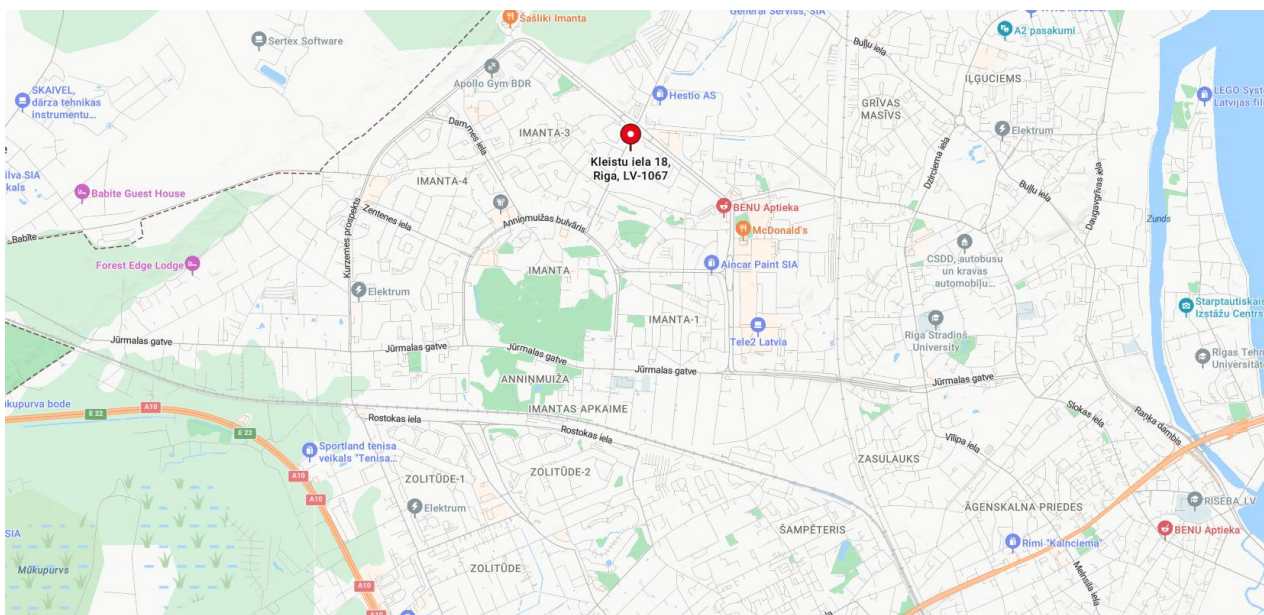
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)



(Avots: Bing Maps)

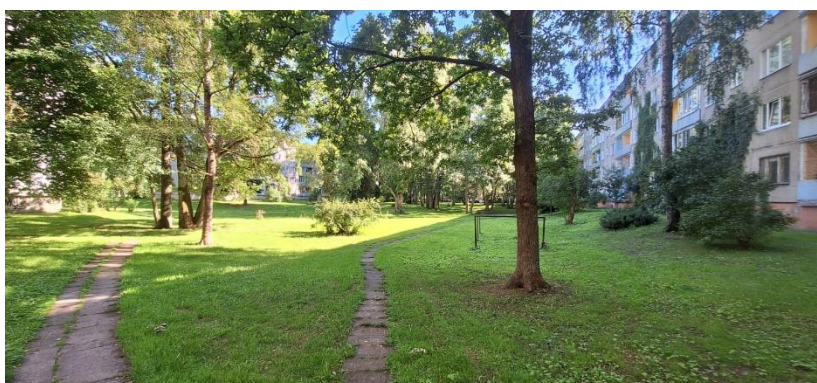
Nekustamā īpašuma Kleistu iela 18 - 44, Rīgā, kadastra numurs: 0100 908 1438, novērtējums

FOTOATTĒLI

Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



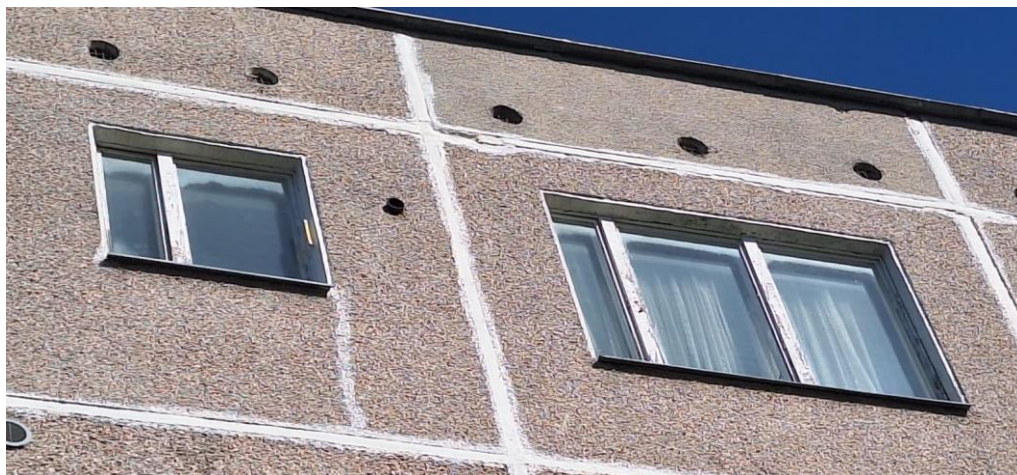
Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



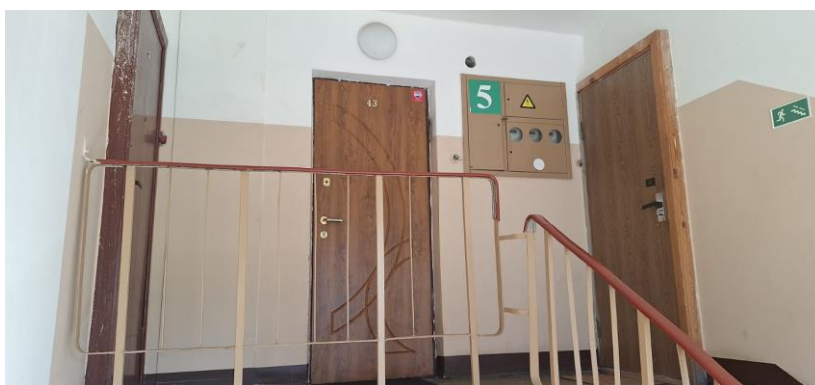
Vērtētā dzīvokļa īpašuma logi (5.stāvā)



Vērtētā dzīvokļa īpašuma logi



leeja kāpņu telpā un kāpņu telpa



Vērtētā dzīvokļa ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 14039 44

Kadastra numurs: 0100 908 1438

Adrese: Kleistu iela 18 - 44, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.44. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 4020, lēmums 16.02.2001, tiesnese Smaida Grava	6001/573724	60.01 m²

Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: ANNA BRIEDE, personas kods	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.44.		
3.1.	Pamats: 2000. gada 24. oktobra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 4020, lēmums 16.02.2001, tiesnese Smaida Grava		2,070.04 LVL
4.1.	Persona: ANNA BRIEDE, Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: ARMANDS BRIEDIS,	1	
4.3.	Pamats: 2018.gada 31.oktobra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004731352, lēmums 20.11.2018, tiesnese Žanna Zujeva		7,200.00 EUR

Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - īpašnieks aprobežots ar līguma 4.2 punktā minētiem nosacījumiem. Pamats: 2001. gada 29. marta aizdevuma līgums Nr. CK-4771 Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 2.1 (300000151915) Dzēsts Žurn. Nr. 18585, lēmums 30.03.2001, tiesnese Liāna Liepiņa		
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 18585, 2001) dzēsts. Pamats: 2001.gada 30.novembra nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300000151915, lēmums 06.12.2001, tiesnese Ilze Ieviņa		
3.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar		

about:blank

1/4

	lietu tiesībām. Pamats: 2007. gada 25. jūnija iekšējuma lūgums Nr. 2.1.15.1.8.-07/344-IE1. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002939110), 5.1 (300004384774) Dzēsts Žurn. Nr. 300002124388, lēmums 27.06.2007, tiesnese Inese Kazjonova Grozīt ierakstu Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002124388, 26.06.2007) daļā - aizliegums noteikts par labu akciju sabiedrībai "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2010.gada 4.novembra nostiprinājuma lūgums, iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.7891, 2010.gada 29.oktobra vienošanās Nr.2.-14/07. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004384774) Dzēsts Žurn. Nr. 300002939110, lēmums 11.11.2010, tiesnese Sandra Breča		
4.1.	Ieraksts Nr. 3.1, 4.1 (žurnāla Nr. 300002124388, 26.06.2007, 300002939110, 09.11.2010) dzēsts. Pamats: 2012.gada 27.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.3911. Žurn. Nr. 300004384774, lēmums 17.07.2017, tiesnese Smaida Grava		
5.1.	Atzīme - vērsta 4626.40 EUR un likumisko 6% gadā no pamatparāda summas līdz sprieduma izpildei piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.		
6.1.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 17.martā izdots izpildu raksts lietā Nr.C771637425, zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 25.marta nostiprinājuma lūgums Nr.02689/044/2026-NOS.		
6.2.	Žurn. Nr. 300008543727, lēmums 31.03.2026, tiesnese Anita Rudziša		
7.1.	Atzīme - vērsta 2703.52 EUR piedziņa un tiesības saņemt likumiskos 6% gadā par laiku līdz lēmuma izpildei. Piedzinējs: SIA "GS Core", reģistrācijas numurs 40203304955.		
7.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2026.gada 8.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.07701/051/2026-NOS, Kurzemes rajona tiesas 2026.gada 23.marta lēmums lietā Nr.3-12/11920-26/42. Žurn. Nr. 300008551756, lēmums 10.04.2026, tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kreditors: A/S "PAREKSS BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Atmaksas termiņš - 2006. gada 28. marts. Procentu likme - 16% gadā.		4,800.00 LVL

2.1.	Līgumsods - 5% apmērā no aizdevuma pamatsummas. Par maksājuma termiņa neievērošanu nokavējuma procenti no nenomaksātās summas 0.5% apmērā par katru kavējuma dienu pirmās 3 dienas un turpmāk 3% apmērā par katru nākošo kavējuma dienu. Pamats: 2001. gada 29. marta aizdevuma līgums Nr.CK-4771, 2001. gada 29. marta iekļājuma līgums Nr.CK-4771. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300000151915) Dzēsts Žurn. Nr. 18585, lēmums 30.03.2001, tiesnese Liāna Liepiņa Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Tajā skaitā piešķirtā kredīta summa LVL 4568,23. Procentu likme: EUR 6 mēn. LIBOR + 2,5% gadā. Līgumsods: par jebkura maksājuma kavējumu 0,25% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi saskaņā ar Kredīta līgumu Nr.2.1.15.1.8.-07/344. Samaksas termiņš - saskaņā ar Kredīta līgumu Nr.2.1.15.1.8.-07/344. Kreditors : Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2007. gada 25. jūnija kredīta līgums Nr. 2.1.15.1.8.-07/344, 2007. gada 25. jūnija iekļājuma līgums Nr. 2.1.15.1.8.-07/344-IE1. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300002939110); IV daļas 4.-5.iedaļa 2.1 (300004384774) Dzēsts Žurn. Nr. 300002124388, lēmums 27.06.2007, tiesnese Inese Kazjonova	9,136.45 LVL
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300002124388, 26.06.2007) daļā - kreditors: akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2010.gada 4.novembra nostiprinājuma līgums, iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.7891, 2010.gada 29.oktobra vienošanās Nr.2.-14/07. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300004384774) Dzēsts Žurn. Nr. 300002939110, lēmums 11.11.2010, tiesnese Sandra Breča	
2.1.	Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002939110, 09.11.2010). Pamats: 2012.gada 27.jūnija nostiprinājuma līgums Nr.3911. Žurn. Nr. 300004384774, lēmums 17.07.2017, tiesnese Smaida Grava	
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 18585, 2001). Pamats: 2001.gada 30.novembra nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300000151915, lēmums 06.12.2001, tiesnese Ilze Ieviņa	
2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, žurnāla Nr. 300002124388, 26.06.2007). Pamats: 2012.gada 27.jūnija nostiprinājuma līgums Nr.3911.	

	Žurn. Nr. 300004384774, lēmums 17.07.2017, tiesnese Smaida Grava		
--	---	--	--



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009081438	-	60 m ²	14039	44	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000802020002044	Kleistu iela 18 - 44, Rīga, LV-1067
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	15.07.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	60
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	60
Dzīvokļu platība (kv.m.):	58.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	43.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	1.2
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	5	2.53	-	-	6.6	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.53	-	-	1.1	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.53	-	-	2.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.53	-	-	5.8	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.53	-	-	17.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.53	-	-	14.6	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.53	-	-	11.3	-

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

1/2

8	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	1.2	-
---	---------	---------------------	---	---	---	---	-----	---

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / 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
01000802020002	Kleistu iela 18, Rīga, LV-1067	6001/573724	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	20.11.2018	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	16.02.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Pirkuma līgums	24.10.2000	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija

Šai 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
01000802020002	0/1	Kleistu iela 18, Rīga, LV-1067

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7656.6
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1971
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2024, 2026
Ēkas apsekošanas datums:	06.06.2024

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	7656.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	5749.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	5749.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	5627.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	3827.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	1800.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	122.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	1907.1
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1907.1
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	166
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	18.05.2022

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01005800091	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	14039	-	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1558.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	24144.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1971
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneļi, Dzelzsbetona paneļi	1971
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1971
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1971
Jumta segums	Ruberoids	1971

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	30.06.2024
---------	------------

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