

Nekustamā īpašuma
Līksnas ielā 16A - 70, Rīgā
kadastra numurs: 0100 995 3807
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2025. gada 8. februāris

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.

Rīgā
08.02.2025.

Par nekustamā īpašuma vērtību

2025. gada 8. februārī esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 24400 70 reģistrētā nekustamā īpašuma Līksnas ielā 16A - 70, Rīgā, kadastra Nr. 0100 995 3807, kas sastāv no dzīvokļa Nr.70, kopīpašuma 235/16621 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000460052002) un kopīpašuma 235/25920 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 01000460052) (turpmāk – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Novērtējumā ir sniegts mūsu viedoklis par Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis - Vērtējamā objekta izsoles cenas noteikšana pārdošanai izsolē. Novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs. Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā netiek ņemtas vērā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošas Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes, tostarp atsavināšanas aizliegumi, piedziņas un nostiprinātā hipotēka. Novērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā tas tiek atbrīvots no minētajiem apgrūtinājumiem.

Ņemot vērā to, ka mums netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliedzināt, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Novērtējumā noteiktā Vērtējamā objekta vērtība var mainīties atkarībā no dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.

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 piespiedšanas. (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11)

Piespiedu pārdošana – terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (Latvijas Standarts LVS 401:2013)

Vērtējamā objekta vērtības aprēķins ir balstīts uz novērtējuma autora rīcībā esošās informācijas, nekustamā īpašuma tirgus situācijas un citu Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošo faktoru analīzi. Veicot aprēķinus, tika ņemti vērā tādi vērtību ietekmējošie faktori kā Vērtējamā objekta novietojums, apkārtnē, kvalitāte, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt Vērtējamā objekta vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 8. februārī ir **EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 8. februārī ir **EUR 9 800 (deviņi tūkstoši astoņi simti euro)**.

Nekustamā īpašuma novērtējums

Novērtējumā noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā Vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Mūsu viedoklis balstās uz novērtējumā norādītajiem ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem. Vērtējamā objekta vērtība var mainīties atkarībā no tirgus dinamikas, ekonomiskās situācijas un citiem ārējiem faktoriem, kas var ietekmēt pieprasījumu un piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū. Novērtējums nav juridiska garantija par iespējamo pārdošanas cenu, bet gan viedoklis, balstīts uz šobrīd pieejamiem datiem un analīzi. Lai nodrošinātu precīzāku vērtējumu ilgtermiņā, ieteicams regulāri pārskatīt un atjaunot nekustamā īpašuma vērtību, ņemot vērā aktuālās tirgus tendences un iespējamās fiziskā vai juridiskā stāvokļa izmaiņu faktoros.

Ar cieņu

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

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	5
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
2.1. Tehniskais raksturojums	7
2.2. Vērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	8
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	9
3.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	9
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus apraksts	9
3.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze	10
3.4. Vērtējuma (pielietoto pieeju izvēles) pamatojums.....	10
3.5. Novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	11
3.6. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	16
3.7. Slēdziens par Vērtējamā objekta vērtību.....	16
4. PIELIKUMI.....	17
1. Īpašuma novietojums	
2. Īpašuma fotoattēli	
3. Zemesgrāmatas apliecība	
4. LR VZD kadastra informācija	
5. Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts	

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Līksnas ielā 16A - 70, Rīgā, kadastra Nr. 0100 995 3807, kas sastāv no dzīvokļa Nr.70, kopīpašuma 235/16621 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000460052002) un kopīpašuma 235/25920 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 01000460052).
Vērtēšanas datums	2025. gada 8. februāris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs 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. Novērtējums bez tā autoru rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā netiek ņemtas vērā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošas Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes, tostarp atsavināšanas aizliegumi, piedziņas un nostiprinātā hipotēka. Novērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā tas tiek atbrīvots no minētajiem apgrūtinājumiem. Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārlicināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Novērtējumā noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 9 800 (deviņi tūkstoši astoņi simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Līksnas ielā 16A - 70, Rīgā, kadastra Nr. 0100 995 3807, kas sastāv no dzīvokļa Nr.70, kopīpašuma 235/16621 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000460052002) un kopīpašuma 235/25920 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 01000460052), ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 24400 70, īpašnieks: LARISA ABRAMOVA. Pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022.gada28.februāra spriedums lietā Nr.C29343421, stājies likumīgā spēkā 2022.gada 22.martā.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Latgales apkaimē, kvartālā, ko ietver Līksnas, Ludzas, Viļānu un Virsaišu ielas. Apkārtņi raksturo jaukta apbūve, kurā ietilpst apkaimei raksturīgā vēsturiskā apbūve. Tuvākajā apkārtnē pieejami sociālās infrastruktūras pamatobjekti, tostarp tirdzniecības, izglītības un veselības aprūpes iestādes un sabiedriskā transporta pieturas. Tiešā īpašuma tuvumā atrodas stadions. Īpašums atrodas aptuveni 3 km attālumā no Rīgas centrālās daļas, un līdz pilsētas centrālajai daļai iespējams nokļūt ar sabiedrisko transportu, tostarp tramvaju un autobusu. Regulāra sabiedriskā transporta satiksme nodrošina ērtu savienojumu ar citām Rīgas apkaimēm. Piekļuve īpašumam ir apmierinoša – tam ir bruģēti un asfaltēti pievedceļi, un pie ēkas ir iespējams novietot autotransportu. Apkaimes infrastruktūra nodrošina ikdienas vajadzību apmierināšanu, tomēr tās attīstības līmenis vērtējams kā vidējs. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir funkcionāli piemērota ikdienas sadzīvei.

Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 24400 70 II daļas 2. iedaļa <i>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</i> Atzīme - Valsts zemes dienestā 2019. gada 12. septembrī reģistrēts atsavināšanas aizliegums par labu AS "Latvijas gāze", reģ. numurs 40003000642, pamatojoties uz zvērināta tiesu izpildītāja R.Veinberga pieprasījumu. Atzīme - vērsta 3135.64 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Pamats: Rīgas Sociālā dienesta 2019.gada 27.jūnijaizpildrīkojums lietā Nr.RSD-19-27-rs, zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2022.gada 29.jūlija nostiprinājuma lūgumsNr.09349/045/2022-NOS. Atzīme - vērsta 147,08 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "Publiskoaktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs40003192154. Pamats: 2022.gada 24.augusta zvērinātas tiesu izpildītājas Ilgas Keršteines nostiprinājuma lūgums Nr.12503/054/2022-NOS,2022.gada 28.aprīļa Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C29343421. IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nostiprināta hipotēka. Kreditors: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor",reģistrācijas numurs 40003192154. Summa: EUR 2,817.11, pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022.gada28.februāra spriedums lietā Nr.C29343421, stājies likumīgā spēkā 2022.gada 22.martā.
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.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

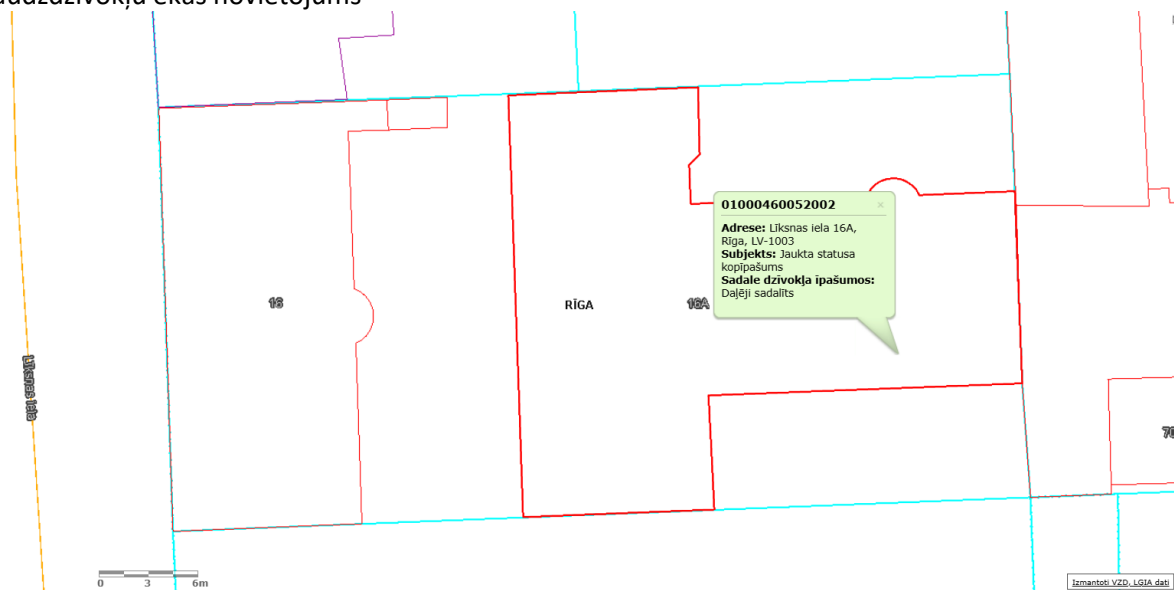
2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas 4. stāvā. Ēka nodota ekspluatācijā 1913. gadā. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla un slēdzamas ar durvju kodu, taču pašai kāpņu telpai nepieciešams remonts. Ēkas fasādei ir nepieciešama renovācija. Piekļuve ēkai nodrošināta caur bruģētu vārtu rūmi, bet pagalma vidū atrodas zaļā zona. Tomēr pagalma teritorija nav iekopta.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Mūra
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Pārsegumi	Koka
Jumta segums	Metāla loksnes

Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 23.50 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 14.2 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba un virtuve. Telpu griestu augstums ir 2.75 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.75	2.75	2.75	9.3
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.75	2.75	2.75	14.2

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes un kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem gāzes apgādes tīkliem;
- apkure: vietējā krāsns un plīts.

Ņemot 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 pilsētas teritorijā ar sadzīvei piemērotu infrastruktūru.
- Pievedceļu kvalitāte: pie īpašuma ir apmierinošas kvalitātes pievedceļi.
- Auto novietošanas iespējas: pie īpašuma ir iespēja novietot autotransportu.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ēkas kāpņu telpai nepieciešams remonts un fasādei ir nepieciešama renovācija;
- Īpašuma apsekošanas iespējas un tā tehniskā stāvokļa izvērtēšana: novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās un nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu.

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 augstā inflācija, ECB procentu likmju politika un Ukrainā Krievijas uzsāktā kara sekas. ECB lēmumi paaugstināt procentu likmes būtiski samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Tomēr, ņemot vērā ECB nesenos lēmumus par procentu likmju stabilizēšanu un pakāpenisku to samazināšanu, kā arī inflācijas mazināšanos, tirgus situācija sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Tas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un pakāpeniski uzlabot hipotekāro kredītu pieejamību.

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 vienistabas dzīvokļiem Latgales apkaimē ir robežās no 500 līdz 800 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:

- Atrašanās vieta: Īpašums atrodas dzīvojamā teritorijā ar atbilstošu infrastruktūru, kas nodrošina piekļuvi ikdienas sadzīves pakalpojumiem un sabiedriskajam transportam;
- Atbilstība dzīvokļa izmantošanas mērķim: Dzīvokļa platība ir piemērota 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 vērtējamā aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 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.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā:

- 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 Līksnas ielā 16A - 79, Rīgā, - 1913.gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā esošs vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 32.40 kv.m., domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada decembrī par cenu EUR 13700 jeb EUR 606.19 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Līksnas iela 16A - 79, Rīga (Latgales apkaimē)

Darījuma ID: 2008304 | Darījuma datums: 06/12/2024 | Cena: EUR 13 700 | Kop. EUR/m²: 606 | Iekš. EUR/m²: 606 | Telpām: 1/1 | Būvst. 226/16621 | Zeme: 113/12960

Darījuma informācija

Darījuma ID	Darījuma datums	Cena	Kop. EUR/m²	Iekš. EUR/m²	Telpām	Būvst.	Zeme
2008304	06/12/2024	EUR 13 700	606	606	1/1	226/16621	113/12960

Dzīvokļa informācija

Dzīvokļa ID	Dzīvokļa datums	Cena	Kop. EUR/m²	Iekš. EUR/m²	Telpām	Būvst.	Zeme
2008304	06/12/2024	EUR 13 700	606	606	1/1	226/16621	113/12960

Būvniecības informācija

Būvniecības ID	Būvniecības datums	Cena	Kop. EUR/m²	Iekš. EUR/m²	Telpām	Būvst.	Zeme
2008304	06/12/2024	EUR 13 700	606	606	1/1	226/16621	113/12960

Zemes informācija

Zemes ID	Zemes datums	Cena	Kop. EUR/m²	Iekš. EUR/m²	Telpām	Būvst.	Zeme
2008304	06/12/2024	EUR 13 700	606	606	1/1	226/16621	113/12960

Īpašuma attēli

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

2. Dzīvokļa īpašums Līksnas ielā 16A - 71, Rīgā, - 1913.gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā esošs vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 28.2 kv.m., domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada novembrī par cenu EUR 16900 jeb EUR 599.29 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Dodies atpakaļ

Līksnas iela 16A - 71, Rīga (Latgales apkaime)

Dzīvoklis

Pirmstara tika projekts

Klejš

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams daļas

Datums

25/11/2024

ID

1991637

Kadastra numurs

010005228474

Stāvs

4/5

Istabas

1

Platība, m²

28.2

Ārējais

0.0

Cena

EUR

16 900

Kop., EUR/m²

599

Veids, EUR/m²

599

Telpām

V1

Būvveid

287/16621

Zemē

287/25920

Informācija

Sludinājumi 2

Darījumi 27

Atskā 1

Karte

Darījuma informācija

ID

1991637

Darījuma tips

Pārdots

Darījuma datums

25/11/2024

Reģistrācijas datums

27/11/2024

Pārdotāja tips

Juridiska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

2 321.5 m²

Aptuvenais laukums

549.8 m²

Tilpums

9 504 m³

Stāvi

5

Fiziskais nolikums

65%

Uzcelšanas gads

1913

Būves kadastra apzīmējums

01000460052002

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

01000460052002

Būves veids

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)

Būves daļas

287/16621

Būves ārējo materiālu

212 - klinka mūra 2.5 klinka blakus vai blakus

Ēkas projekts

Pirmstara tika projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

28.2 m²

Iekšējā platība

28.2 m²

Ārējais

0.0 m²

Istabas

1

Stāvs

4/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000460052002071

Telpu grupas iekārtošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

V1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

01000460052

Zemes gabala dom. daļas

287/25920

Platība

15.1 m²

NILM

702 (1367 m²)

















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

Nekustamā īpašuma novērtējums

13

3. Dzīvokļa īpašums Līksnas ielā 16A - 101, Rīgā, - 1913.gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā esošs vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 25.3 kv.m., domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada oktobrī par cenu EUR 13300 jeb EUR 525.69 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

←

Doties atpakaļ

Līksnas iela 16A - 101, Rīga (Latgales apkaime)

Dzīvoklis

Pirmkāra tika projekts

Kieģeļi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams datums

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārējais

EUR

Kop. EUR/m²

Iekš. EUR/m²

Telpām

Būvei

Zemei

29/10/2024

1972344

01009950820

5/5

1

25.3

0.0

13 300

526

526

1/1

23/1511

253/25920

Informācija

Sludinājumi 30

Darījumi 26

Atbilst 22

Karte

Darījuma informācija

ID

1972344

Darījuma tips

Pārdots

Darījuma datums

29/10/2024

Reģistrācijas datums

06/11/2024

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

2 321.5 m²

Aptūves iedzīvojamums

549.8 m²

Telpums

9 504 m²

Stāvi

5

Fiziskais nolietojums

65%

Izstrādātais gads

1913

Būves kadastra apzīmējums

01000460052002

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

01000460052002

Būves veids

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (TT22)

Būves daļas

23/1511

Būves ērģerņu materiāls

212 - Kieģeļu mūrīšs 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Ēkas projekts

Pirmkāra tika projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

25.3 m²

Iekšējās platība

25.3 m²

Ārējais

0.0 m²

Istaba

1

Stāvs

5/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000460052002/101

Telpu grupas ierīšanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļa

1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

01000460052

Zemes gabala dom. daļa

253/25920

Platība

13.9 m²

NĒM

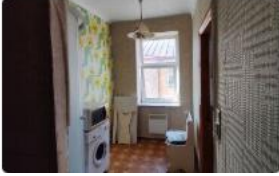
702 (1367 m²)















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

Nekustamā īpašuma novērtējums

14

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Līksnas iela 16A - 70, Rīga	Līksnas iela 16A - 79, Rīga	Līksnas iela 16A - 71, Rīga	Līksnas iela 16A - 101, Rīga
Darījuma apstākļi	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks	-	dec. 2024	nov. 2024	okt. 2024
Darījuma cena, EUR	-	13,700	16,900	13,300
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	23.50	22.60	28.20	25.30
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	606.19	599.29	525.69
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Dzīvojamo istabu skaits	1	1	1	1
Dzīvokļa stāvs	4. no 5	5. no 5	4. no 5	5. no 5
Īpašuma tiesības uz daudzdzīvokļu ēkas zemes domājamo daļu	ir	ir	ir	ir
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Atrašanās vieta	-	0%	0%	0%
Apkārtne	-	0%	0%	0%
Novietojums kvartālā	-	0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis	-	0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs	-	5%	0%	5%
Dzīvokļa platība	-	0%	0%	0%
Īpašuma tiesības uz daudzdzīvokļu ēkas zemes domājamo daļu	-	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		5%	0%	5%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	595.92	636.50	599.29	551.98
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	14,004			
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	14,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 14 000.**

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:
 $\text{EUR } 14\,000 \times 0,7 = \text{EUR } 9\,800$.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 9 800**.

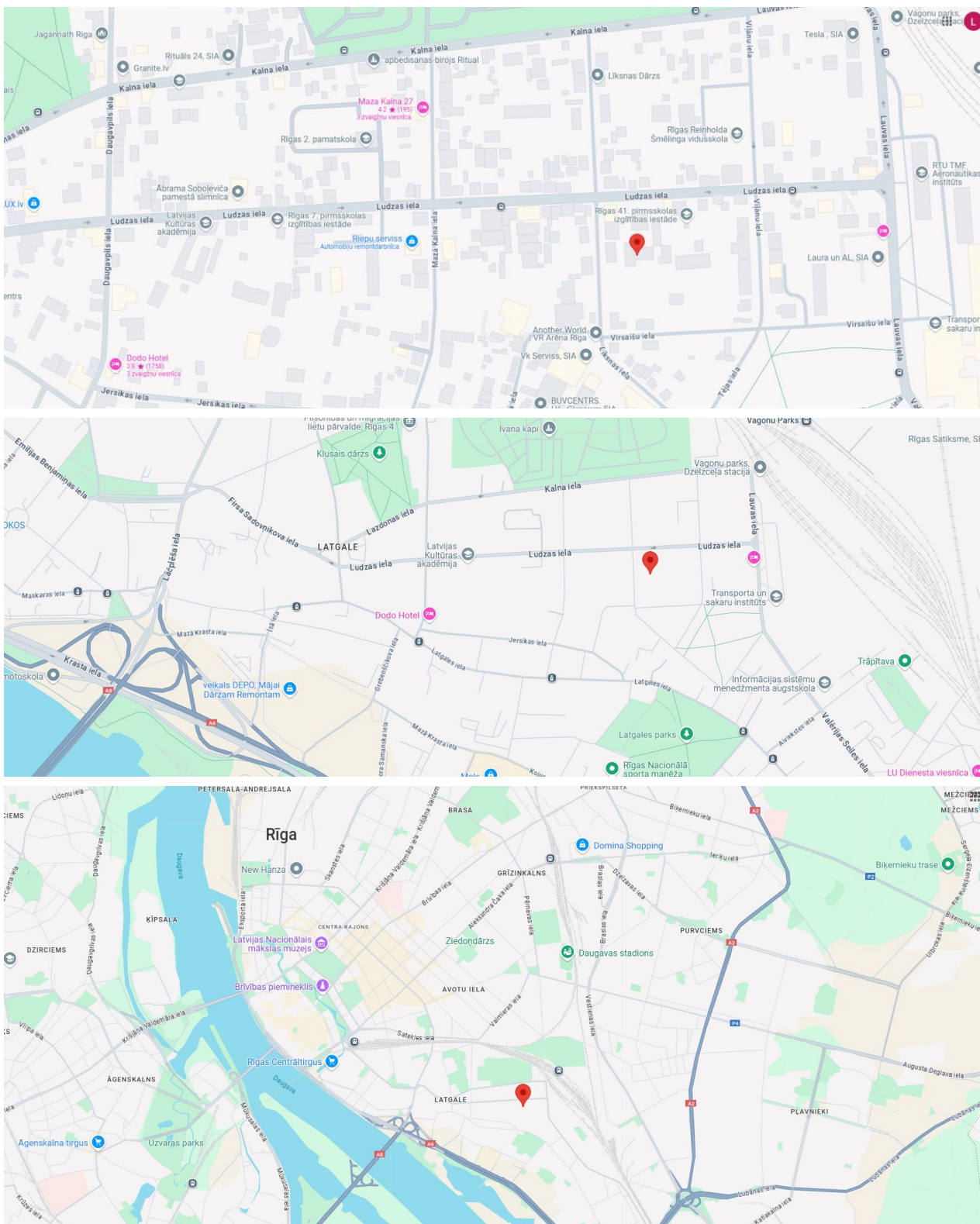
3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 8. februārī ir **EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 8. februārī ir **EUR 9 800 (deviņi tūkstoši astoņi simti euro)**.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Google Maps, 2024)

Nekustamā īpašuma novērtējums

FOTOATTĒLI

Daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



Skats no Līksnas ielas



Līksnas iela



Nekustamā īpašuma novērtējums

Iekšpagalms



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 24400 70****Kadastra numurs: 0100 995 3807****Adrese: Liksnas iela 16A - 70, Rīga**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 70.		23.5 m²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000460052002).	235/16621	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000460052).	235/25920	
	Žurn. Nr. 300005643726, lēmums 18.07.2022, tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: LARISA ABRAMOVA, personas kods	1	
1.2.	Pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 28. februāra spriedums spriedums lietā Nr.C29343421, stājies likumīgā spēkā 2022. gada 22. martā.		1,873.30 EUR
	Žurn. Nr. 300005643726, lēmums 18.07.2022, tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - Valsts zemes dienestā 2019. gada 12. septembrī reģistrēts atsavināšanas aizliegums par labu AS "Latvijas gāze", reģ. numurs 40003000642, pamatojoties uz zvērināta tiesu izpildītāja R. Veinberga pieprasījumu. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu.		
	Žurn. Nr. 300005651328, lēmums 21.07.2022, tiesnese Ieva Zabarovska		
2.1.	Atzīme - vērsta 3135.64 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
2.2.	Pamats: Rīgas Sociālā dienesta 2019. gada 27. jūnija izpildrikojums lietā Nr.RSD-19-27-rs, zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2022. gada 29. jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.09349/045/2022-NOS.		
	Žurn. Nr. 300005658006, lēmums 01.08.2022, tiesnese Žanna Zujeva		

3.1.	Atzīme - vērsta 147,08 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154.		
3.2.	Pamats: 2022.gada 24.augusta zvērinātas tiesu izpildītājas Ilgas Keršteines nostiprinājuma lūgums Nr.12503/054/2022-NOS, 2022.gada 28.aprīļa Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C29343421 . Žurn. Nr. 300005677465, lēmums 25.08.2022, tiesnese Gita Lilo		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina 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 hipotēka. Kreditors: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154.		2,817.11 EUR
1.2.	Pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022.gada 28.februāra spriedums spriedums lietā Nr.C29343421, stājies likumīgā spēkā 2022.gada 22.martā. Žurn. Nr. 300005643726, lēmums 18.07.2022, tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009953807	-	23.5 m ²	24400	70	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3162	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7281	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3162	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7281	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01000460052002070	Līksnas iela 16A - 70, Rīga, LV-1003	-
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	4	
Telpu skaits:	2	
Ēkas apsekošanas datums:	17.07.2003	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2207	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6016	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	23.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	23.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	23.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	14.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	9.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.75	2.75	2.75	9.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.75	2.75	2.75	14.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Vietējā, Krāsns		Dokuments
Apkure, Vietējā, Plīts		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde, Centralizētā		Dokuments
Elektroapgāde, Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde, Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija, Centralizētā		Dokuments
Kurināmais, Cietais		Dokuments
Vēdināšana, Dabiskā		Dokuments

Datums: 16.06.2022

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
01000460052	Līksnas iela 16, Rīga, LV-1003	-	235/25920

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01000460052002	Līksnas iela 16A, Rīga, LV-1003	343.91	235/16621	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	18.07.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.05.2022	1.17/3150	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Tiesas nolēmums	28.02.2022	C29353421	Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.09.2019	19867/081/2019-NOS	Veinbergs Rolands
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

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
01000460052002	7708871/430816320	Līksnas iela 16A, Rīga, LV-1003

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	dalīti sadalīti
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2321.5
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1913
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	11.02.2020

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000460052	-	0.1367 ha	24400	-	Rīga

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
002	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	549.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	9504.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1913
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1913
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1913
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1913

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments

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

1/2

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Kurināmais. Elektrība		Dokuments
Kurināmais. Gāze		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. TV		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts
Datums: 26.09.2022		

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