

2025.gada 08.maijā

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.18**,
kas atrodas **Lidoņu ielā 3A, Rīgas pilsētā, LV-1055**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Oskars Muižnieks

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.18**, ar kadastra numuru 0100 916 2856, kas atrodas **Lidoņu ielā 3A, Rīgas pilsētā, LV-1055**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0000 8821 18, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 4906/581415. Dzīvoklis **Nr.18**, kas atrodas **Lidoņu ielā 3A, Rīgas pilsētā, LV-1055**, ir **2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 49,2 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), kas izvietots “lietuviešu” projekta 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Rīgas pilsētas Ilģuciema apkaimē. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.18**, kas atrodas **Lidoņu ielā 3A, Rīgas pilsētā, LV-1055**, 2025.gada 06.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

25 000 (divdesmit pieci tūkstoši) **eiro**.

*** - īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

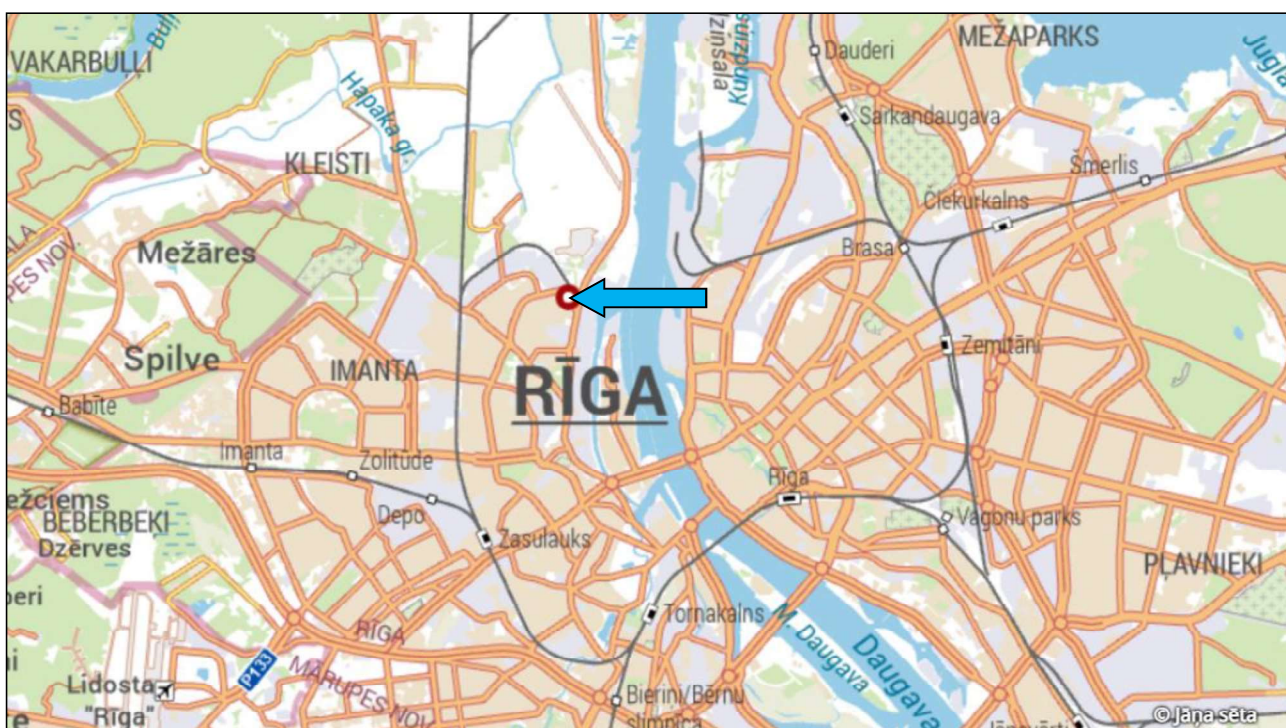
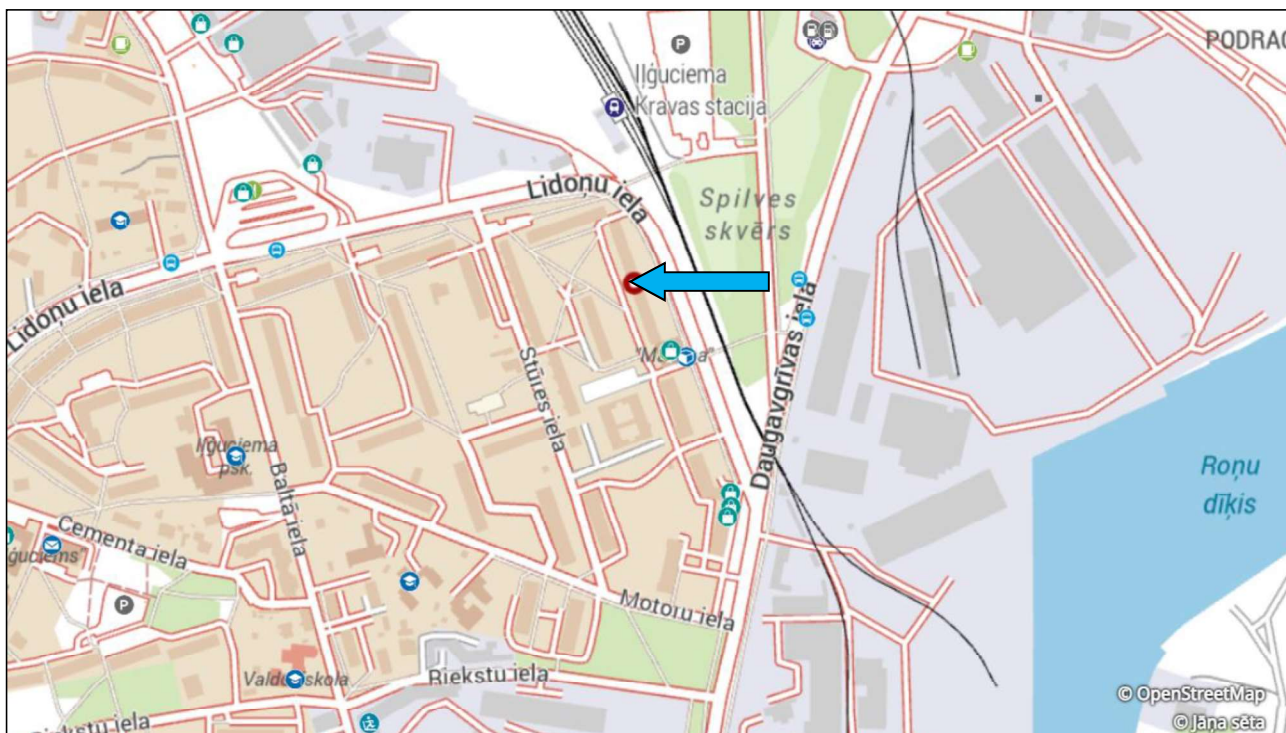
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa īpašums Nr.18 , kas atrodas Lidoņu ielā 3A, Rīgas pilsētā, LV-1055
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Oskars Muižnieks
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 06.maijs
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: SERGEJS STEPANOVŠ
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-stāvu dzīvoklis, kas izvietots "lietuviešu" projekta 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 49,2 m². (Zemesgrāmatu nodalījumā norādīta dzīvokļa kopējā platība 49,06 m²). Vērtētāji izmanto no www.kadastrs.lv datiem norādīto platību – 49,2 m²
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka. - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

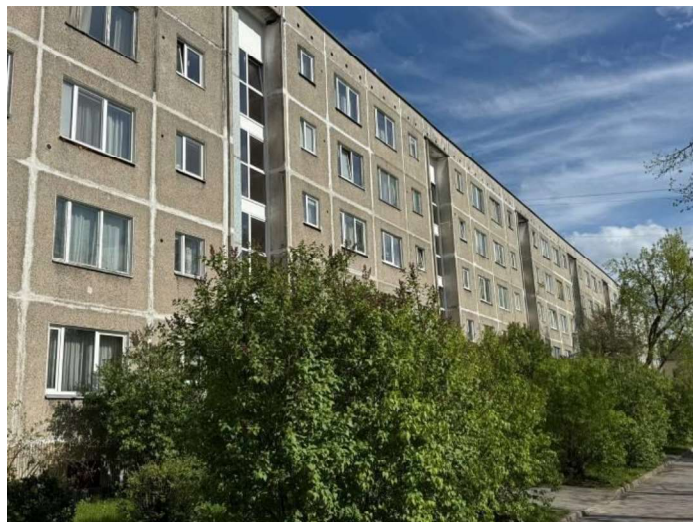
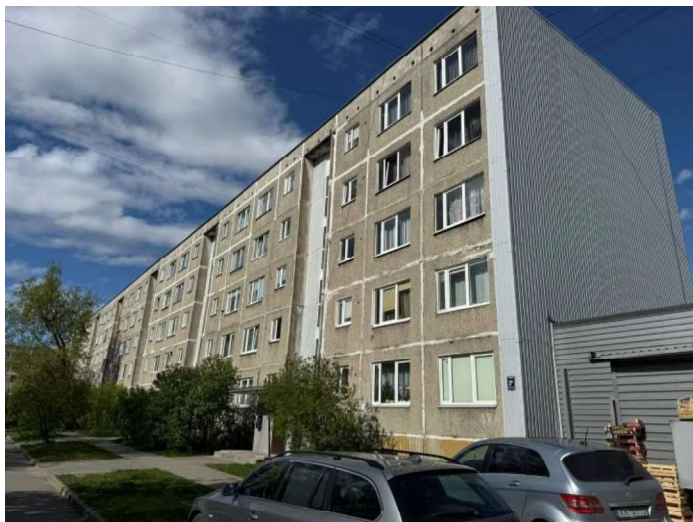
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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



3. FOTOATTĒLI

Ēka kad.Nr.01000770073001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 7 km jeb 18 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Lidoņu ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

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

Apkārtnējo apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

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

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "lietuviešu" projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneli. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1969.gads.

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

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu ēkas 1.stāvā**.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 49,2 m², t.sk., ārtelpas – 1,3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta - 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, tualete, vannas istaba, virtuve, divas istabas,
- ārtelpa: lodžija.

Telpu eksplikācija

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 paligtelpa	1	2.5	-	-	6.7	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.1	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.0	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	14.7	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	1.3	-

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Euribor procentu likmes krītas, starpbanku kredītu procentu likmes jeb Euribor pieaugums pavisam noteikti ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas pēdējo divu gadu laikā ietekmējis jauno mājokļu tirgus aktivitāti. Vienlaikus palielinājies laiks lēmuma par dzīvokļa iegādi pieņemšanai, ko galvenokārt ietekmē cilvēku bažas un neskaidrība par savu spēju nodrošināt ikmēneša saistības par iecerēto mājokli ilgtermiņā.

Nekustamā īpašuma tirgus attīstību ietekmē daudz faktoru, īpaši ekonomiskā situācija valstī, kas nosaka pieprasījumu, balstoties uz iedzīvotāju maksātspēju, nodarbinātību, algu līmeni un citiem faktoriem. Ja piepildīsies aktuālās prognozes un Euribor likme 2024.gadā pakāpeniski samazināsies, nekustamā īpašuma nozarē sagaidāms pircēju intereses pieaugums. To varētu veicināt arī šī gada pozitīvās prognozes par darba algu reālo pieaugumu – šobrīd tiek lēsts pieaugums aptuveni 7-9 % robežās, tādējādi pieaugs arī iedzīvotāju pirkspēja. Iedzīvotāju aktivitāte reizē ar šogad pazemināto inflāciju var rezultēties ar mājokļu cenu pieaugumu.

Tomēr vēl nesenā tirgus dalībnieku pārliecība par to, ka EURIBOR neatgriezīsies nulles līmenī, lēnām sāk izgaist. Iemesls tam ir bažas par stagnējošo eirozonu un arvien dziļāk recesijā grimstošo Vācijas ekonomiku.

Šobrīd ECB bāzes procentlikme ir nedaudz virs 3 %, un ir skaidrs, ka tas nav zemākais punkts. Tirgū atkal parādās sacensība par to, kurš piedāvās agresīvākas ECB procentlikmju samazinājuma prognozes. Tirgus uzskata, ka ECB 2024. gada beigās un 2025. gadā tās ievērojami samazinās. Piemēram, prognozes liecina, ka 3 mēnešu EURIBOR likme, kas ir 3,2 %, šī gada decembrī samazināsies līdz 2,92 %, martā – līdz 2,45 %, jūnijā – līdz 2,17 %, un 2025. gada decembrī – līdz 1,98 %, kas šī brīža prognozēs ir zemākais punkts.

Centrālās bankas, tostarp ECB, joprojām labi atceras monetārās politikas eksperimentus pandēmijas laikā, kas izraisīja globālu inflācijas šoku pēc pandēmijas beigām. ECB būs ļoti piesardzīga procentlikmju samazināšanā, un liela daļa ECB valdes locekļu noteikti neatbalstīs nulles procentu likmju ideju, pat ja inflācijas un ekonomikas rādītāji liecinās par nepieciešamību turpināt samazināt procentu likmes. Ir pietiekami reāli, ka bāzes procentlikmes eirozonā tiks samazinātas līdz 2 %, bet robeža zem 2 % ir maz ticama jeb praktiski nereāla: ECB baidīsies no līdzīgas situācijas, kas varētu izraisīt otro inflācijas vilni eirozonā.

Runājot par likmju perspektīvām 2025. gadā, jāizdala divi būtiski elementi. Pirmais – ASV ekonomikas izaugsme. Tā, iespējams, palēnināsies, bet tādējādi bāzes procentu likmes ASV nedaudz samazināsies. Vienlaikus gan jāsaprot, ka Federālā rezervju sistēma (FRS) nebūs noskaņota agresīvi samazināt likmes, un tās saglabāsies salīdzinoši augstas. Otrkārt – situācija Ķīnas ekonomikā un tās ietekme uz izejvielu cenām. Pēdējā laikā Ķīnas ekonomikas spēks noplaka: nekustamā īpašuma tirgus ir lejupslīdē, un pati ekonomika pārgājusi no izaugsmes uz stagnāciju. Tas automātiski negatīvi ietekmēja izejvielu cenas. Tomēr pēdējo nedēļu laikā Ķīnas valdība sāka reāli stimulēt ekonomiku un solīt papildu "bazooka" jeb ļoti lielus ekonomikas stimulēšanas pasākumus. Pašlaik izziņotais ekonomikas stimulēšanas plāns ir neliels – aptuveni 2 % no Ķīnas IKP, taču tirgū kļīst baumas par potenciāli milzīgu 10 triljonu juaņu ekonomikas stimulēšanas plānu. Šīs baumas vēl vairāk kurina Ķīnas Finanšu ministrijas ekonomistu komentāri, ka tagad būtu īstais laiks īstenot 4-10 triljonu ekonomikas sildīšanas pasākumus.

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

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

Taču arī šeit lielu pieprasījuma pieaugumu neprognozē, jo pirmskara un tipveida dzīvojamais fonds to bēdīgā tehniskā stāvokļa dēļ tomēr prasa dārgu uzturēšanu, atsevišķos gadījumos arī zemes izpirkšanu, izbeidzot daļīto īpašumu, un lielas izmaksas ilgtermiņā. Katrā ziņā, saplusojojot visus saskaitāmos, teiktu, ka

šobrīd jauno mājokļu tirgus iegājis stabilizācijas fāzē, kas vienlaikus ir signāls pircējiem – nostabilizējušās arī cenas.

Nerimstošā interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

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

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

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

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

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Ilģuciema apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Vērtēšanas dienā Ilģuciema apkaimē piedāvājumā atrodas aptuveni 20 līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļi. Prasītās summas: ir no 30 000 līdz 70 000 EUR.

Līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Ilģuciema apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 650 EUR/m² līdz 800 EUR/m².

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

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

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

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

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Dzīvokļa īpašuma Lidoņu iela 3A - 48, Rīga (Iļģuciems) sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 49,7 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 5-stāvu "Ietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada martā, pārdošanas cena bija 40 500 EUR jeb 815 EUR/m².

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Reņģes iela 2A - 34, Rīga (Iļģuciems) sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 48,2 m² un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots 5-stāvu "Ietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada decembrī, pārdošanas cena bija 35 000 EUR jeb 726 EUR/m².

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Lidoņu iela 26 - 37, Rīga (Iļģuciems) sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 50,2 m² un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots 5-stāvu "Ietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada februārī, pārdošanas cena bija 34 200 EUR jeb 681 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	40 500		35 000		34 200	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada marts	1,00	2024.gada decembris	1,00	2025.gada februāris	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Nav īpašumā	1,05	Nav īpašumā	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	40 500		36 750		35 910	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	49,70		48,20		50,20	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	814,89		762,45		715,34	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Labāks	0,95
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
7. Dzīvokļa lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Stāvvietā, noliktava ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	0%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	733,40		724,33		715,34	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			724,4			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²			49,20			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			35 600			

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

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

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

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		35 600
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,93	-2 492
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-5 340
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-1 780
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,97	-1 068
Kopējais samazinājums	30,00%	-10 680
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		
		25 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.18**, kas atrodas **Lidoņu ielā 3A, Rīgas pilsētā, LV-1055**, kadastra numurs **0100 916 2856**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 06.maijā* ir

25 000 (divdesmit pieci tūkstoši) **eiro**.

*** - īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids

Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000008821 18
Kadastra numurs: **01009162856**
Nosaukums:
Adrese/atraššanās vieta: Lidoņu iela 3A - 18, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 18. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.	4906/581415	49.06 m²
	<i>Žurn. Nr. 300000504552, lēmums 01.07.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: SERGEJS STEPANOVŠ	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 18.		
1.3.	Pamats: 2003. gada 3. janvāra pirkuma līgums.		1845.20 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība:		5008.00 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300000504552, lēmums 01.07.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "MATEKS CREDIT", nodokļu maksātāja kods 40003270389 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007. gada 9. janvāra ķīlas līgums Nr. 70901/1.		
	<i>Žurn. Nr. 300001879788, lēmums 15.01.2007., tiesnese Vita Saulīte</i>		
2.1.	Atzīme - vērsta 39763.90 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS "West Kredit", reģistrācijas numurs 40003270389.		
2.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 9.aprīļa izpildu raksts lietā Nr.C771473924, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2025.gada 15.aprīļa nostiprinājuma līgums Nr.07501/071/2025-NOS.		
	<i>Žurn. Nr. 300008304514, lēmums 21.04.2025., tiesnesis Juris Taukulis</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008304514)		
	<i>Žurn. Nr. 300000504552, lēmums 01.07.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000504552, 19.06.2003). Pamats:		

	Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.		
	<i>Žurn. Nr. 300008304514, lēmums 21.04.2025., tiesnesis Juris Taukuls</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka (aizdevuma summa Ls 2147). Procentu likme: 13% gadā no aizdevuma summas. Līgumsods: 0,5% dienā no aizdevuma summas. Samaksas termiņš - saskaņā ar 09.01.2007. aizdevuma līguma Nr. 70901/1 maksāšanas grafiku. Kreditors: akciju sabiedrība "MATEKS CREDIT", nodokļu maksātāja kods 40003270389. Pamats: 2007. gada 9. janvāra aizdevuma līgums Nr. 70901/1, 2007. gada 9. janvāra ķīlas līgums Nr. 70901/1. <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004415737); IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300002459939), 2.1 (300003096371), 3.1 (300003580993), 4.1 (300004415737)</i>		4294.00 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300001879788, lēmums 15.01.2007., tiesnese Vita Saulīte</i>		
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389.		43367.88 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300004415737, lēmums 24.08.2017., tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
1.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001879788, 11.01.2007) : Aizdevuma summa palielināta par Ls 2279,64 un noteikta Ls 4426,64. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību izpildei. Pamats: 2008.gada 17. aprīļa vienošanās protokols pie 2007.gada 9.janvāra līguma Nr.70901/1. <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004415737)</i>		8853.28 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300002459939, lēmums 04.06.2008., tiesnese Gita Grišāne</i>		
2.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001879788, 11.01.2007) - palielināta aizdevuma summa par LVL 6956,11 līdz kopējai aizdevuma summai LVL 11382,75. Līgumsods - par maksājuma kavējumu par katru nokavējuma dienu no nesamaksātās aizdevuma summas: no 1-29 dienām - 0,1%, no 30-44 dienām - 0,20%, pēc 45 dienām - 0,25%, pēc 61 dienas - 0,4% apmērā. Pamats: 2008.gada 28. jūlija vienošanās protokols Nr.2 pie 2007.gada 9.janvārī līguma Nr.70901/1, 2008.gada 31. oktobra vienošanās protokols Nr.3 pie 2007.gada 9.janvāra līguma Nr.70901/1, 2010.gada 18. februāra vienošanās protokols Nr.4 pie 2007.gada 9.janvāra aizdevuma līguma Nr.70901/1 un 2007.gada 9.janvāra ķīlas līguma Nr.70901/1, 2010.gada 30. jūnija vienošanās protokols Nr.P5E pie 2007.gada 9.janvāra aizdevuma līguma Nr.70901/1 un 2007.gada 9.janvāra ķīlas līguma Nr.70901/1, 2011.gada 15. jūlija vienošanās protokols Nr.P6E pie 2007.gada 9.janvāra aizdevuma līguma Nr.70901/1 un 2007.gada 9.janvāra ķīlas līguma Nr.70901/1. <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004415737)</i>		22765.50 LVL
	<i>Žurn. Nr. 300003096371, lēmums 06.09.2011., tiesnese Kristīne Ozoliņa</i>		
3.1.	Grozīts 1.un 2.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300001879788, 11.01.2007): palielināta nodrošinātā prasījuma summa, tajā skaitā aizdevuma summa palielināta par EUR 900,77 un noteikta EUR 17397,52 apmērā. Līgumsods: par katru kārtējā maksājuma kavējumu 1% apmērā no kavētā maksājuma par katru nokavēto dienu un pirmstermiņa laušanas gadījumā 0,5% apmērā no nesamaksātās aizdevuma summas par katru nokavēto dienu. Pamats: 2014.gada 13.janvāra vienošanās protokols Nr.P7E pie 2007.gada 09.janvāra aizdevuma līguma Nr.70901/1 un 2007.gada 09.janvāra ķīlas līguma Nr.70901/1. <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004415737)</i>		34795.04 EUR
	<i>Žurn. Nr. 300003580993, lēmums 30.01.2014., tiesnese Agnese Skulme</i>		
4.1.	Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300001879788, 15.01.2007), palielinot nodrošināmā prasījuma summu, aizdevuma summu, izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2017.gada 16.augusta vienošanās protokols Nr.P8E pie		

	2007.gada 9.janvāra aizdevuma līguma Nr.70901/1 un 2007.gada 9.janvāra ķīlas līguma Nr.70901/1. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004415737)		
	<i>Žurn. Nr. 300004415737, lēmums 24.08.2017., tiesnese Antra Tiltiņa-Zariņa</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

4/30/25, 8:48 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009162856	-	49,2 m ²	100000008821	18	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	18537	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	29458	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	18537	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	29458	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000770073001018	Lidoņu iela 3A - 18, Rīga, LV-1055
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	03.05.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15305	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	25346	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.):	49.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	49.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	1.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

4/30/25, 8:48 AM

Ekrānizdruka

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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.7	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.1	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.0	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	14.7	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	1.3	-

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 zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000770073	Lidoņu iela 3A, Rīga, LV-1055	4906/581415

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000770073001	Lidoņu iela 3A, Rīga, LV-1055	4906/581415	-

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Sergejs Stepanovs	1/1	fiziska persona	01009162856	-

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

4/30/25, 8:48 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000770073001	13691/581415	Lidoņu iela 3A, Rīga, LV-1055	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7674.3
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1969
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	03.11.2023

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2169687	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3978310	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.):	7674.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	5842.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	5842.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	5690
Dzīvojamā platība (kv.m.):	3777.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1912.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	152.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1831.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1831.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	167
Vīrszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

4/30/25, 8:48 AM

Ekrānizdruka

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000770073	-	0.6796 ha	100000008821	-	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	23269.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1550.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1969
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	1969
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velvēs	1969
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1969

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 / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		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
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 25.08.2022

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

