

Nekustamā īpašuma
Slokas ielā 38 - 9, Rīgā
kadastra numurs: 01009216158
novērtējums



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

Datums: 2024. gada 23. novembris

Rīgā
23.11.2024.

Zvērinātam tiesu izpildītājam Katrīnai Baltalksnei,
adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011

Par nekustamā īpašuma vērtību

Pēc Jūsu pasūtījuma ir veikts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 19223 9 reģistrēta nekustamā īpašuma Slokas ielā 38 - 9, Rīgā, kadastra numurs: 01009216158, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 9 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 3068/85963 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala (turpmāk – Vērtējamais objekts) novērtējums. Novērtējumā ir sniegts viedoklis par Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis - Vērtējamā objekta izsoles cena noteikšana pārdošanai izsolē. Novērtējums bez tā autora rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā kā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošs faktors nav ņemts vērā uz Vērtējamo objektu attiecināmā Zemesgrāmatā reģistrētā atzīme par bezmantinieku mantu, piekritību valstij. Šajā vērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā, tas tiek atbrīvots no minētā apgrūtinājuma. Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoram netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.

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)

Piespiedu pārdošana – terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 piekrit 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, apkārtne, 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 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 20 000 (divdesmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā Vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās. Novērtējuma autora viedoklis balstās uz novērtējumā norādītajiem ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem.

L. Čudars

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

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

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
2.1. Tehniskais raksturojums	6
2.2. Vērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	6
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	8
3.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	8
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus apraksts	8
3.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze.....	9
3.4. Vērtējuma (pielietoto pieeju izvēles) pamatojums.....	9
3.5. Novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	10
3.6. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	15
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 Slokas ielā 38 - 9, Rīgā, kadastra numurs: 01009216158, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 9 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 3068/85963 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2024. gada 23. novembris
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 autora rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.
Piezīmes attiecībā uz Vērtējamo objektu un novērtējumu	<p>Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā kā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošs faktors nav ņemts vērā uz Vērtējamo objektu attiecināmā Zemesgrāmatā reģistrētā atzīme par bezmantinieku mantu, piekritību valstij. Novērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā, tas tiek atbrīvots no minētā apgrūtinājuma.</p> <p>Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoram netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.</p>
Tirgus vērtība	EUR 20 000 (divdesmit tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Slokas ielā 38 - 9, Rīgā, kadastra numurs: 01009216158, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 9 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 3068/85963 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 19223 9, īpašnieks: Aleksejs Osipovs, pamats: 2005. gada 23. augusta pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas Āgenskalna priedes rajona un Dzirciema apkaimes robežas rajonā, pie Slokas un Hāmaņa ielu krustojuma, iepretim Hāmaņa muižai. Tuvākajā apkārtnē atrodas rajonam raksturīgā 19.gadsimta nogalē, 20.gadsimta sākumā un padomju laikos celtā dzīvojamā apbūve, LU Botāniskais dārzs. Tuvumā atrodas pārsvarā visi galvenie sociālas infrastruktūras pamatobjekti, - tirdzniecības, mācību, veselības aprūpes iestādes, DUS, automazgātuve, sabiedriskā transporta pieturas. Pieklūšana pie īpašuma ir laba, ēkas pagalmā ir iespēja novietot autotransportu. Vērtējamā objekta atrašanās vieta no sadzīves viedokļa vērtējama kā laba.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.

Apgrūtinājumi, kas ietekmē Vērtējamā objekta vērtību, bet šajā vērtējumā netiek ņemti vērā Vērtējamā objekta vērtības noteikšanā

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 19223 9

II daļas 2. iedaļa

Atzīme - bezmantinieku manta, piekritīga valstij.

Pamats: 2024.gada 15.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.5218, 2024.gada 15.oktobra zvērinātas notāres Zanes Ankravas nostiprinājuma lūgums.

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 divstāvu dzīvojamās ēkas pirmajā stāvā, kura ekspluatācijā nodota 1900. gadā un kurā ir vairāki dzīvokļi. Ēkas kāpņu telpas ārdurvis ir koka, aprīkotas ar durvju kodu, nodrošinot piekļuves kontroli. Ēkas fasāde un kāpņu telpa kopumā ir sliktā stāvoklī un tām ir nepieciešams remonts, lai uzlabotu ēkas vizuālo un funkcionālo kvalitāti. Ēkas pagalmā iebraukšana ir iespējama caur slēdzamiem vārtiem. Pagalmā ir vieta autotransporta novietošanai, kas ir būtiska priekšrocība pilsētvidē.

Ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Nolietojums, %
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka; sānu siena – ķieģeļu mūra	70
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	70
Jumta segums	Metāla loksnes arantikorozijas pārklājumu	70

Ēkā reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids
Apkure. Centralizētā
Aukstā un karstā ūdens apgāde. Centralizētā
Elektroapgāde. Centralizētā
Kanalizācija. Centralizētā
Gāzes apgāde. Centralizētā
Vēdināšana. Dabiskā

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Ēkas novietojums



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem dzīvokļa kopējā platība ir 30.70 kv.m., t.sk. dzīvokļu dzīvojamā platība ir 17.3 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, gaitenis un tualete. Dzīvokļa istabu griestu augstums ir 3.25 m.

Dzīvokļa telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.25	17.3
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.25	8.7
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.25	3.7
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.25	1

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

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. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums atbilst mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām, kā arī aprīkojums ir atbilstošā darba kārtībā.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- rajonā ir attīstīta sadzīvei piemērota infrastruktūra;
- īpašumā ietilpst domājamā daļa no zemesgabala.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- ēkas fasāde un kāpņu telpa kopumā ir sliktā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā (1. stāvā no 2).

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOŠIE 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

Pēdējā gada laikā nekustamā īpašuma tirgu galvenie ietekmējošie faktori bija saistīti ar paaugstināto Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja augstā inflācija, ECB procentu likmju politika un Krievijas uzsāktā kara sekas Ukrainā. ECB lēmumi palielināt procentu likmes samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Krievijas izraisītais karš radīja nenoteiktību un ekonomisko nestabilitāti, kas veicināja tirgus piesardzību. Paaugstināta inflācija mazināja iedzīvotāju pirktspēju, tādējādi negatīvi ietekmējot īpašuma tirgu. Tomēr, ņemot vērā pēdējā laikā ECB lēmumus par procentu likmju samazināšanu, tirgus situācija pakāpeniski sāk uzlaboties, kas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un uzlabot pieejamību hipotekārajiem kredītiem.

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 augšējās 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.

Pamatojoties uz pieejamajiem tirgus datiem, pēdējā gada laikā Rīgas pilsētas Āgenskalna priedes rajonā un Dzirciema apkaimē galvenokārt notikuši darījumi ar pirmskara periodā celtu vairāku dzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļiem, kuru platība ir no 30 līdz 50 kv.m. Šajos rajonos vērojama stabila interese par šāda veida

dzīvokļiem, ko ietekmē attīstītā rajona infrastruktūra, tuvais attālums līdz pilsētas centram, kā arī ērtā sabiedriskā transporta pieejamība.

Renovētās pirmskara ēkās ar labu remontu esošie dzīvokļi tiek pārdoti par 900–2000 EUR/kv.m., kas norāda uz augstāku pieprasījumu pēc kvalitatīviem īpašumiem ar atbilstošu mūsdienu standartiem atjaunotu dzīves telpu. Nerenovētās ēkās esošo dzīvokļu cenas ir zemākas, svārstoties robežās no 400–600 EUR/kv.m., atspoguļojot nepieciešamību ieguldīt līdzekļus īpašuma renovācijā.

Šobrīd sludinājumu portālos internetā pieejami aptuveni 4 vērtējam īpašumam līdzīgu dzīvokļu piedāvājumi. To cenas ir robežās no 390 līdz 600 EUR/kv.m., kas norāda uz salīdzinoši ierobežotu piedāvājumu šajā tirgus segmentā. Tas var veicināt cenu noturību vai pat mērenu kāpumu nākotnē, it īpaši, ja tiek pieprasīti īpašumi ar labu atrašanās vietu un potenciālu renovācijai. Turklāt piedāvājumā esošie īpašumi bieži atšķiras gan tehniskā stāvokļa, gan remonta kvalitātes ziņā, kas būtiski ietekmē cenas diapazonu.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

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

- Atrašanās vieta: Īpašums atrodas dzīvojamā teritorijā ar atbilstošu un labi attīstītu infrastruktūru, kas nodrošina ērtu piekļuvi ikdienas sadzīves pakalpojumiem un transportam;
- Atbilstība dzīvokļa izmantošanas mērķim: Dzīvokļa platība, plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir piemērots un atbilst prasībām, kas izvirzītas šādas nozīmes īpašumiem, nodrošinot ērtu dzīvošanu;
- 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 korigēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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

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

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

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

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

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

Konkrētajā gadījumā 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 Kuldīgas ielā 10-3, Rīgā, - 1900.gadā ekspluatācijā uzsāktā koka konstrukcijas divstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 2.stāvā esošs divstāvu dzīvoklis ar kopējo platību 56 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada septembrī par cenu EUR 34950 jeb EUR 624.11 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Dzīvokļa daļa	
Datums	ID	Katrola numurs	Skaits	Platība m ²	Ārējais	Ēk. EUR/m ²	Īpaš. EUR/m ²
04/09/2024	1970785	01009283764	2	56.0	0.0	34 950	624
Informācija		Darījuma ID		Atbilst. 1		Karte	

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	1970785	Telpu grupas vai iedzīvotāju skaits	0/1
Darījuma tips	Pārdošana	Platība	56.0 m ²
Darījuma datums	04/09/2024	Iekšējais platība	56.0 m ²
Reģistrācijas numurs	01009283764	Ārējais	0.0 m ²
Pārdošanas tips	Valsts vai pašvaldības	Izīrētais	2
Pārdošanas tips	Juridiska persona	Telpu grupas iedzīvotāju apmērs	1/2
		Telpu grupas iedzīvotāju skaits	Daudzdzīvokļa
		Telpu grupas daļa	1/1
Būvniecības informācija		Zemes informācija	
Platība	605.7 m ²	Zemes vērtība katrola numura sarakstā	01000810228
Apgabuma iekārta	352.8 m ²	Zemes gabala daļa daļas	1/2/787
Telpu skaits	2	Platība	56.0 m ²
Skaits	2	NĒM	701 (1337 m ²)
Funkcijas iedzīvotājs	56%		
Uzstādīšana gada	1900		
Būvniecības apmērs	0100081028001		
Būvniecības apmērs sarakstā	0100081028001		
Būvniecības	Telpu grupas iedzīvotāju mājās (1/2)		
Būvniecības daļa	1/2/787		
Būvniecības materiāls	220 - Koka stabi, stieņi, 220 - Koka stieņi, koka konstrukcijas ārēji 10 cm biežumā, 220 - Koka konstrukcijas		
Būvniecības projekts	600 10 cm biežumā, koka 200 Koka mājās		

Fasādes attēli



24/06/2021
ID: 787508

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

2. Dzīvokļa īpašums Baldones ielā 10-2, Rīgā, - 1915.gadā ekspluatācijā uzsāktā koka konstrukcijas divstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāvā esošs divstāvu dzīvoklis ar kopējo platību 54.8 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023. gada novembrī par cenu EUR 35000 jeb EUR 638.69 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Dodies atpakaļ

Baldones iela 10 - 2, Rīga

Dzīvoklis | Koka mājas | Koka materiāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
24/11/2023	1738310	010009198123	1/2	2	54.8	0.0	35 000	639	639	1/1	548/4423

Informācija | Sludinājumi | Darījumi | Attēli | Karte

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	1738310	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Darījuma tips	Pārdots	Platība	54.8 m ²
Darījuma datums	24/11/2023	Iekšējais platība	54.8 m ²
Reģistrācijas datums	27/09/2023	Ārējais	0.0 m ²
Pārdotāja tips	Juridiska persona	Istaba	2
Pircēja tips	Fiziska persona	Stāvs	V2
		Telpu grupas kadastra apzīmējums	0100060019001002
		Telpu grupas izmantošanas veids	Daudzdzīvokļu
		Telpu grupas daļas	1/1

Būvniecības informācija	
Platība	566.9 m ²
Aptiņš	294.0 m ²
Telpums	2 303 m ²
Stāvi	2
Fiziskais nodotājums	40%
Uzcelšanas gads	1915
Būvniecības apzīmējums	0100060019001
Būvniecības apzīmējuma saraksts	0100060019003, 0100060019001
Būvniecības veids	Tīju vai vairāku dzīvokļu mājas (TLC2)
Būvniecības daļas	548/4423
Būvniecības materiāls	11 - Kokmateriāli
Ēkas projekts	Koka mājas

Attēli no sludinājumiem

27/09/2023 ID: 21496553

27/09/2023 ID: 21496554

27/09/2023 ID: 21496555

27/09/2023 ID: 21496556

27/09/2023

27/09/2023

27/09/2023

27/09/2023

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

3. Dzīvokļa īpašums Sabiles ielā 11-4, Rīgā, - 20.gadsimta sākumā ekspluatācijā uzsāktā koka konstrukcijas trīsstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāvā esošs vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 28.70 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada janvārī par cenu EUR 19000 jeb EUR 662.02 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Dodies atpakaļ

Sabiles iela 11 - 4, Rīga

Dzīvoklis | Koka mājas | Koka materiāli

Darījuma informācija				Cena				Domājams datums				
Datums	ID	Kadestra numurs	Solus	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Īst. EUR/m ²	Telpām	Solam	Zemē
20/01/2024	1769785	010009123051	1/3	1	28.7	0.0	19 000	662	662	1/1	2798/69357	2798/69357

Informācija | Skaidrinājumi 1 | Darījumi | Attēli 9 | Karte

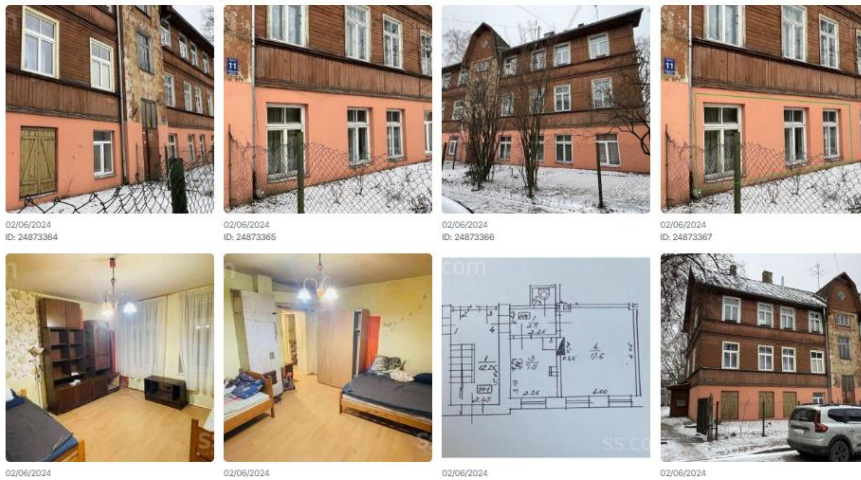
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	1769785		
Darījuma tips	Pārdošana		
Darījuma datums	20/01/2024		
Reģistrācijas datums	30/01/2024		
Pārdevēja tips	Fiziska persona		
Pircēja tips	Fiziska persona		

Būves informācija	
Platība	599.0 m ²
Apgāves laukums	2333.0 m ²
Tilpums	2 214 m ³
Stāvi	3
Fiziskais nolikojums	60%
Uzcelšanas gads	nov. zināms
Būves kadastra apzīmējums	01000590207001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000590207002, 01000590207001
Būves veids	Tilņu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	2798/69357
Būves arhitektu materiāls	11 - Koka materiāli
Ēkas projekts	Koka mājas

Dzīvokļa informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	28.7 m ²
Iekšējā platība	28.7 m ²
Ārējās	0.0 m ²
Istabas	1
Sīvas	1/3
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000590207001004
Telpu grupas ietološanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija	
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	01000590207
Zemes gabala dom. daļas	2798/69357
Platība	83.4 m ²
NĻM	601 (440 m ²), 702 (828 m ²)

Attēli no komentāriem



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

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Slokas iela 38 - 9, Rīga	Kuldīgas iela 10-3, Rīga	Baldones iela 10-2, Rīga	Sabiles iela 11-4, Rīga
Darījuma apstākļi	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks	-	sept. 2024	nov. 2023	janv. 2024
Darījuma cena, EUR	-	34,950	35,000	19,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	30.70	56.00	54.80	28.70
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	624.11	638.69	662.02
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	labāka
Apkārtne	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Īpašumtiesības uz zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas	ir	ir	nav	ir
Dzīvojamo istabu skaits	1	2	2	1
Dzīvokļa stāvs	1. no 2	1. no 2	1. no 2	1. no 3
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Atrašanās vieta	-	0%	0%	-10%
Apkārtne	-	0%	0%	0%
Novietojums kvartālā	-	0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis	-	0%	0%	0%
Aprīkojums	-	0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs	-	0%	0%	0%
Īpašumtiesības uz zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas	-	0%	10%	0%
Apgrūtinājumi	-	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		0%	10%	-10%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	640.83	624.11	702.55	595.82
Vērtējamā objekta vērtība, EUR		19,673		
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR		20,000		

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 20 000**.

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:
 $\text{EUR } 20\,000 \times 0,7 = \text{EUR } 14\,000$.

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

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 20 000 (divdesmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši euro)**.

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

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

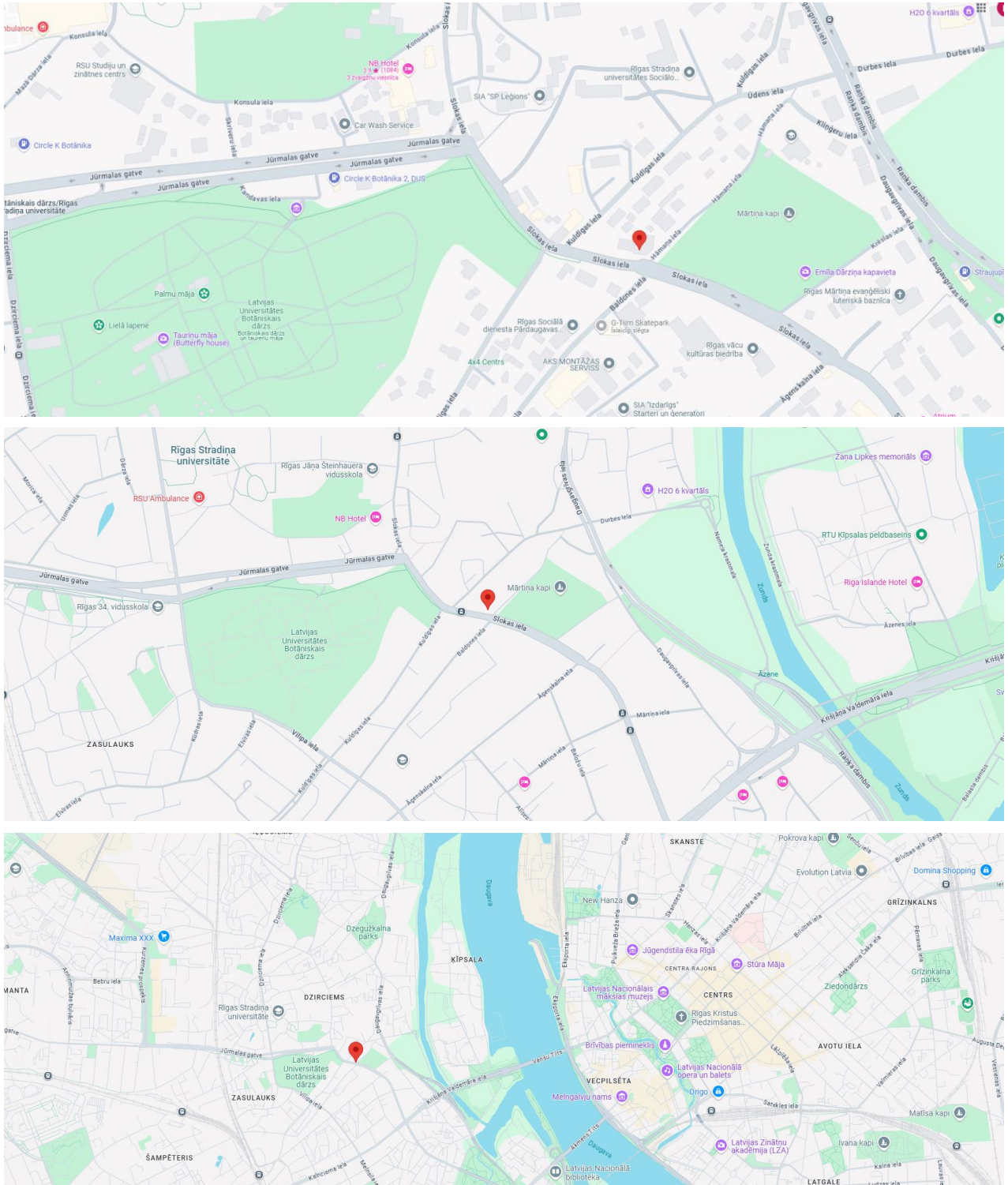
L. Čudars

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

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Google Maps, 2024)

Nekustamā īpašuma novērtējums

FOTOATTĒLI

Ēkas fasāde no Slokas ielas puses



Ēkas fasāde no pagalma puses



Ēkas sānu fasāde



Ēkas sānu fasāde



Vārti uz ēkas pagalmu



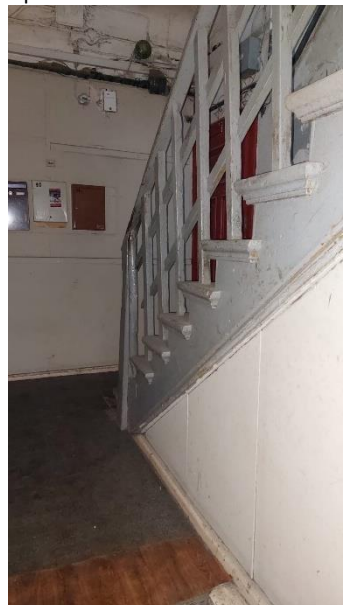
Ēkas pagalms



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa



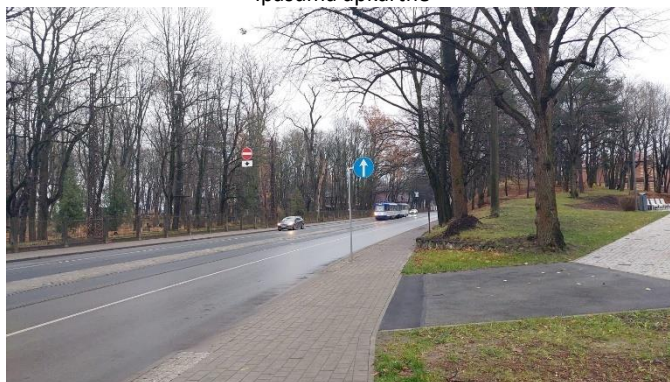
Gaitenis



Dzīvokļa ārdurvis



Īpašuma apkārtnē



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 19223 9

Kadastra numurs: 0100 921 6158

Adrese: Slokas iela 38 - 9, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 9. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Žurn. Nr. 300001253427, lēmums 15.11.2005, tiesnese Ilze Ieviņa	3068/85963	30.68 m ²
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: ALEKSEJS OSIPOVS, personas kods :	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 9.		
1.3.	Pamats: 2005. gada 23. augusta pirkuma līgums.		367.64 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300001253427, lēmums 15.11.2005, tiesnese Ilze Ieviņa		1,195.00 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - bezmantinieku manta, piekritīga valstij. Pamats: 2024. gada 15. oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.5218, 2024. gada 15. oktobra zvērinātes notāres Zanes Ankravas nostiprinājuma lūgums.		
1.2.	Žurn. Nr. 300007802137, lēmums 17.10.2024, tiesnese Kristīne Hartmane		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina 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 (300007802137) Dzēsts Žurn. Nr. 300001253427, lēmums 15.11.2005, tiesnese Ilze Ieviņa		
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.300001253427, 08.11.2005). Pamat: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300007802137, lēmums 17.10.2024, tiesnese Kristīne Hartmane		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009216158	-	4172	19223	Rīga

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	9
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4172
Kopplatība:	30.70
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4172 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3058 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9147 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	4172 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3058 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	9147 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01000610036001009	Slokas iela 38 - 9, Rīga, LV-1007	2595
Kadastrālā vērtība (EUR):	2595	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2595 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1105 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7074 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	4	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.09.2005	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	30.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	30.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	30.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.4
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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.25	-	-	17.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.25	-	-	8.7	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.25	-	-	3.7	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.25	-	-	1.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
01000610036	Slokas iela 38, Rīga, LV-1007	1362.81	3068/85963

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01000610036001	Slokas iela 38, Rīga, LV-1007	149.00	3068/85963	-
01000610036002	Slokas iela 38A, Rīga, LV-1007	65.13	3068/85963	-
01000610036003	Slokas iela 38B, Rīga, LV-1007	-	3068/85963	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	15.11.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	23.08.2005	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
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	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000610036001	9627/85963	4450	Slokas iela 38, Rīga, LV-1007

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	49865
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	49865 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	134132 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	20956 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	668.0
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	22.09.2009

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	347.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2815.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1900	-	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēji	-	1900	-	70
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	70
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1900	-	70

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments
Datums: 07.10.2014		

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