Aleksandram Vasiļjevam piederošās dzīvokļa īpašuma Slokas ielā 70 - 70, Rīgā kadastra numurs: 0100 923 9573 ½ domājamās daļas un ar to saistīto nekustamo īpašumu domājamo daļu novērtējums



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

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 1. oktobris

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

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Vērtējamā objekta sastāvā ir: - Aleksandram Vasiļjevam piederošā ½ domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma Slokas ielā 70-70, Rīgā, kadastra numurs 0100 923 9573, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000065584 70; - ar ½ domājamo daļu no dzīvokļa īpašuma Slokas iela 70-70, Rīga, funkcionāli saistītā 2105/477340 domājamā daļa no nekustamā īpašuma Slokas iela 70, Rīga, kadastra numurs 0100 066 0119, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000183188; - ar ½ domājamo daļu no dzīvokļa īpašuma Slokas iela 70-70, Rīga, funkcionāli saistītā 2105/477340 domājamā daļa no nekustamā īpašuma Slokas iela 70, Rīga, kadastra numurs 0100 066 0113, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000181629.
Vērtēšanas datums	2026. gada 1. oktobris
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 izsolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai vienīgi minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Ņemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	**EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti *euro*).**
Piespiedu pārdošanas vērtība	**EUR 11 800 (vienpadsmit tūkstoši astoņi simti *euro*).**
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas ierakstiem Aleksandram Vasiļjevam nostiprinātas īpašumtiesības uz šādām Vērtējamā objekta sastāvā ietilpstošām domājamām daļām: • ½ domājamo daļu no dzīvokļa īpašuma Slokas ielā 70-70, Rīgā, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000065584 70. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst dzīvoklis Nr. 70 un kopīpašuma 4210/477340 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Aleksandra Vasiļjeva īpašumtiesību nostiprināšanas pamats ir 2013. gada 5. jūnija pirkuma līgums; • 2105/477340 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Slokas ielā 70, Rīgā, kura sastāvā ir zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 066 0119 un kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000183188; • 2105/477340 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Slokas ielā 70, Rīgā, kura sastāvā ir zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 066 0113 un kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000181629.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Pārdaugavā, kvartālā, ko norobežo Slokas iela, Saldus, Dzegužu un Buļļu ielas, daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā Slokas ielā 70. Īpašuma apkārtnei raksturīga izveidota pilsētvide ar daudzdzīvokļu dzīvojamo apbūvi, ko papildina sabiedriskas nozīmes objekti un tirdzniecības un pakalpojumu sniegšanas vietas.

	Īpašuma apkārtnē pieejami ikdienā nepieciešamie sociālās infrastruktūras objekti – pirmsskolas izglītības iestādes, vispārizglītojošās skolas, ārstniecības iestādes, sporta un rekreācijas objekti, tirdzniecības centri un dažādu pakalpojumu sniedzēji. Tuvumā atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas, kur pieejami regulāri autobusu maršrutu reisi, kā arī Imantas dzelzceļa stacija, kas nodrošina ērtu un ātru satiksmi ar Rīgas centru, Pārdaugavas apkaimēm un Jūrmalas virzienu. Piekļuve īpašumam ir laba – to nodrošina asfaltēti pilsētas ielu tīkli, kas savieno īpašumu ar galvenajām maģistrālajām ielām. Pie ēkas un tās tiešā tuvumā ir pieejamas autotransporta novietošanas iespējas. Īpašuma sasniedzamība gan ar privāto autotransportu, gan sabiedrisko transportu vērtējama kā laba. Attālums līdz Rīgas vēsturiskajam centram ir salīdzinoši neliels, nodrošinot ērtu piekļuvi pilsētas administratīvajam, darījumu un kultūras centram. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba dzīvojamā nekustamā īpašuma izmantošanai, ņemot vērā attīstīto sociālo un transporta infrastruktūru, labu sasniedzamību, pilnvērtīgu apkārtnes apbūvi un pieejamo pakalpojumu klāstu.
Pašreizējais izmantošanas veids	Vērtējamais objekts ir ½ domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā un ar to funkcionāli saistītās zemes īpašumu domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma izmantošanas veids ir dzīvojamā telpa.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Ņemot vērā īpašuma veidu, atrašanās vietu un funkcionālo saistību ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, par labāko un efektīvāko izmantošanas veidu uzskatāma dzīvokļa īpašuma turpmāka izmantošana dzīvošanai, ar to funkcionāli saistītās zemes domājamās daļas izmantojot dzīvojamās mājas uzturēšanas un ekspluatācijas nodrošināšanai.
Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000065584 70, Nr. 100000183188 un Nr. 100000181629 II daļas 2. iedaļā reģistrētas atzīmes par Vērtējamā objekta sastāvā ietilpstošo Aleksandram Vasiļjevam piederošo nekustamo īpašumu domājamo daļu bezmantinieku mantas statusu, pamatojoties uz 2026. gada 26. augusta aktu par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr. 3165. Vērtējuma ietvaros minētās atzīmes netiek uzskatītas par dzīvokļa īpašuma vērtības ietekmējošu faktoru, pieņemot, ka Vērtējamā objekta atsavināšana tiek veikta atbilstoši piemērojamajai kārtībai un atzīmes nerada papildu ierobežojumus tā turpmākai izmantošanai.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v ei.lv (https://p a v ei.lv/ Estate.didnt.work (https://e st a te.di dnt.work/)) OpenS treetMap, VZD, L VM

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Dzīvoklis, kura ½ domājamā daļa ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā, atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Slokas ielā 70, Rīgā, 2. stāvā. Ēkas kadastra apzīmējums ir 01000660118001. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta (turpmāk – VZD) Kadastra informācijas sistēmas datiem ēka uzbūvēta 1990. gadā, tai ir pieci virszemes stāvi un viens pazemes stāvs. Ēkas kopējā platība ir 6 210,4 m², bet dzīvokļu kopējā platība, ieskaitot ārtelpas, ir 4 769,1 m².

Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas, kāpņu telpas logi ir pakešu plastikāta rāmjos. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtēts kā labs. Pie ēkas esošo ielu malās un tuvējās autostāvvietās ir iespēja novietot autotransportu. Apkārtējā teritorija kopumā uzturēta atbilstoši mikrorajona dzīvojamās apbūves raksturam.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra, dzlezsbetona
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta segums	Bitumena

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 42.1 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 17.5 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete, pieliekamais un lodžija. Telpu griestu augstums ir 2.55 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	3.8
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	1.5
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	2.7
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	9
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.55	17.5
6	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	7.6

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Inženiertehniskais nodrošinājums
Kadastra informācijas sistēmā dzīvoklim reģistrēta centralizētā apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, elektroapgāde, gāzes apgāde un kanalizācija, kā arī sanitārtehniskais aprīkojums. Minēto sistēmu un aprīkojuma faktiskais stāvoklis un darbspēja dzīvoklī nav pārbaudīta.

Apsekošanas ierobežojumi
Šī vērtējuma autoriem netika nodrošināta piekļuve dzīvokļa iekštelpām, tādēļ nebija iespējams pārbaudīt faktiskā plānojuma atbilstību kadastra datiem, novērtēt telpu tehnisko stāvokli, apdares kvalitāti un aprīkojumu. Dzīvokļa tehniskais raksturojums sagatavots, pamatojoties uz pieejamo dokumentāciju; iekštelpu apdares un faktiskā tehniskā stāvokļa raksturojums šajā novērtējumā netiek sniegts.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:
- Atrašanās Rīgā, izveidotā dzīvojamās apbūves teritorijā ar pieejamu ikdienas infrastruktūru un sabiedrisko transportu.
- Dzīvokļa novietojums ēkas 2. stāvā, kompakta platība un lodžija.
- Pieejams inženiertehniskais nodrošinājums; saskaņā ar VZD datiem ēka ir labā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:
- Tiek vērtēta ½ domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma un ar to funkcionāli saistītās zemes domājamās daļas. Kopīpašuma statuss ierobežo patstāvīgas lietošanas un rīcības iespējas un var samazināt potenciālo pircēju loku.
- Dzīvokļa iekštelpas nav apsekotas, tādēļ nav pārbaudīts to faktiskais tehniskais stāvoklis, apdare un aprīkojums. Tas rada nenoteiktību par iespējamo ieguldījumu apjomu un ir ņemams vērā vērtējuma pieņēmumos.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

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

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

Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi par salīdzināšanai izmantojamu objektu pārdošanas gadījumiem, tika secināts, ka pēdējā gada laikā darījumi ar līdzīgiem un salīdzināmiem dzīvokļiem ir notikuši pietiekami daudz, savukārt no atlasītajiem darījumiem var secināt, ka darījumu summas ar salīdzināmiem specprojekta vienistabas dzīvokļiem Dzirciema un Iļģuciema apkaimēs ir pārsvarā robežās no 1000 līdz 1300 EUR/kv.m., rēķinot par dzīvokļa kopējo platību, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem (avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes

rīks / notikušu darījumu datu bāze "Cenu Banka", nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (https://pavei.lv/Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/)).

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

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

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

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

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)
Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)
Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)
Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:
a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (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 izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Vērtēšanas aprēķina secība:

1. **Noteikta visa dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība.** Pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, analizētas līdzīgu pārdotu dzīvokļu cenas un koriģētas par būtiskām atšķirībām no vērtējamā īpašuma.
2. **Noteikta vērtējamās domājamās daļas tirgus vērtība.** Vispirms aprēķināta tās proporcionālā daļa no visa dzīvokļa vērtības. Pēc tam šī summa koriģēta, ņemot vērā, ka pircējs iegūst kopīpašnieka tiesības, nevis visu dzīvokli, un īpašuma lietošana ir saistīta ar otra kopīpašnieka tiesībām. Koriģētā summa ir vērtējamās domājamās daļas tirgus vērtība.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

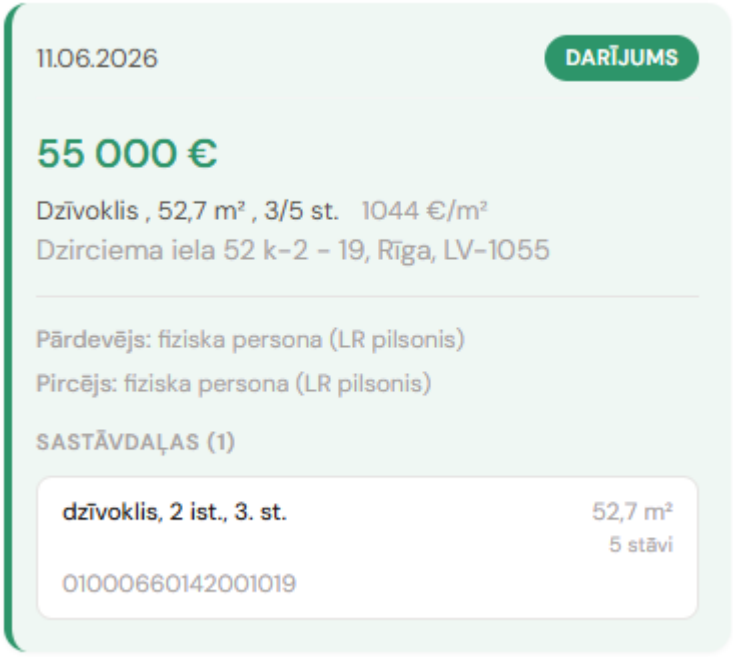
- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtne: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras 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.

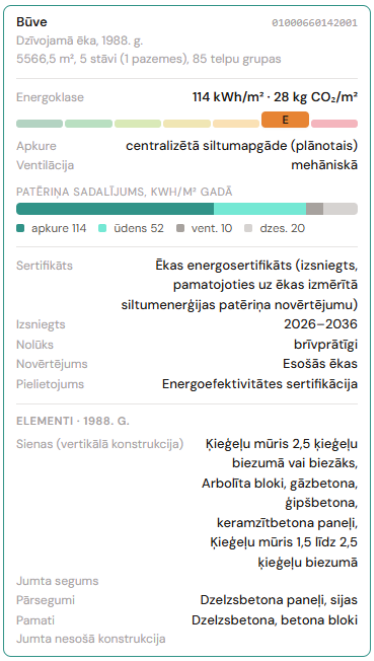
Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- 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.

Dzīvokļa īpašuma Slokas ielā 70-70, Rīgā tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Dzīvokļa īpašums Dzirciema ielā 52 k-2-19, Rīgā, - 1988. gadā celtas piecstāvu ķieģeļu mūra/dzelzsbetona paneļu konstrukcijas daudzdzīvokļu dzīvokļu ēkas 3.stāva divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 52.70 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2026. gada jūnijā par cenu EUR 55000, t.i. EUR 1043.64 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

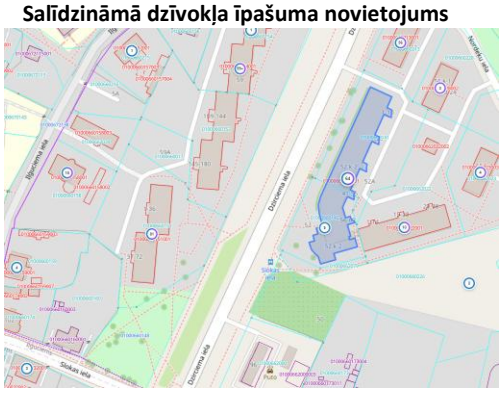




Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls

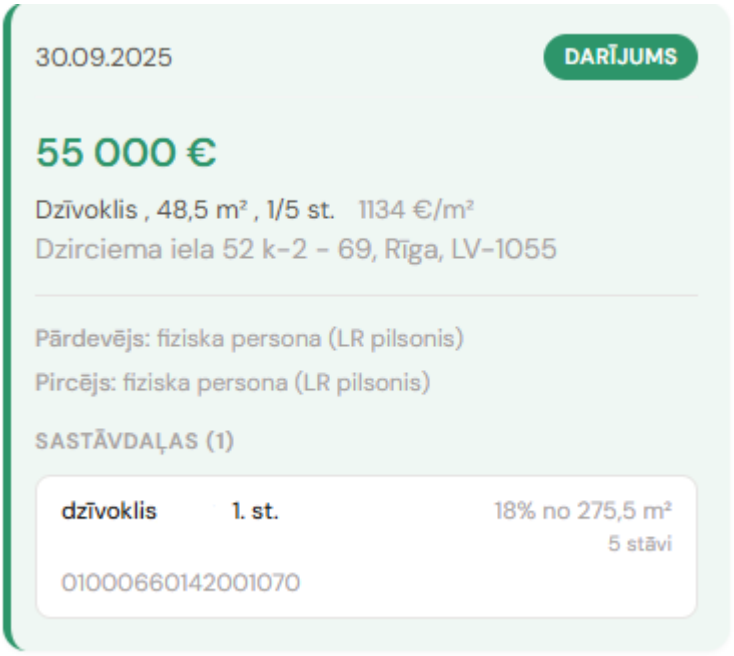


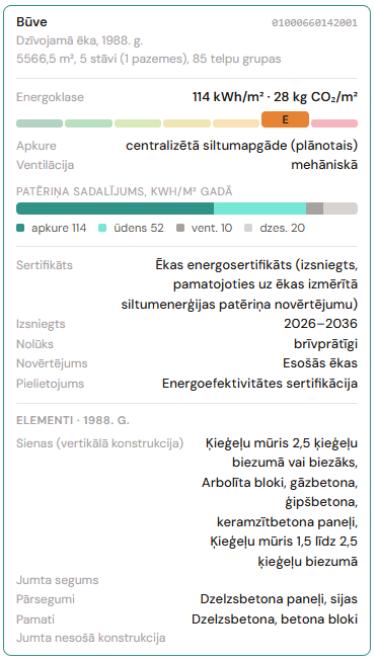
Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



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

2. Dzīvokļa īpašums Dzirciema ielā 52 k-2-69, Rīgā, - 1988. gadā celtas piecstāvu ķieģeļu mūra/dzelzsbetona paneļu konstrukcijas daudzdzīvokļu dzīvokļu ēkas 1.stāva vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 48.50 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada septembrī par cenu EUR 55000, t.i. EUR 1134.02 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

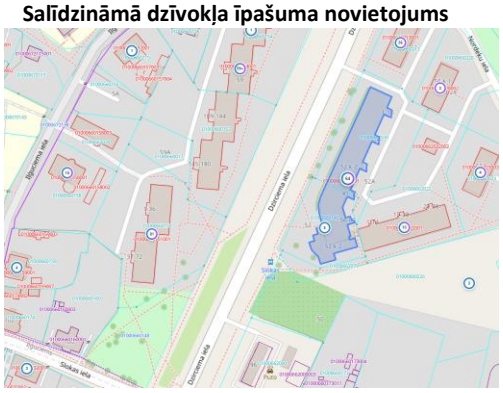




Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls

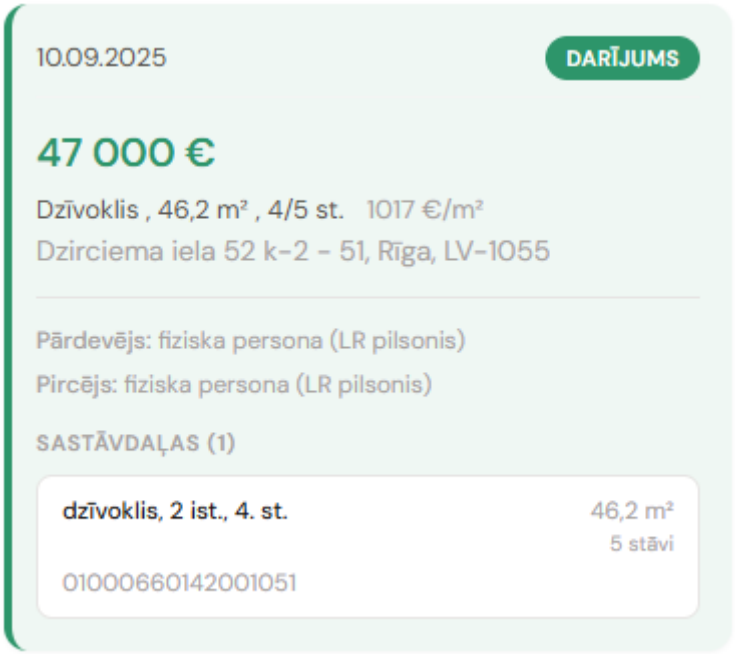


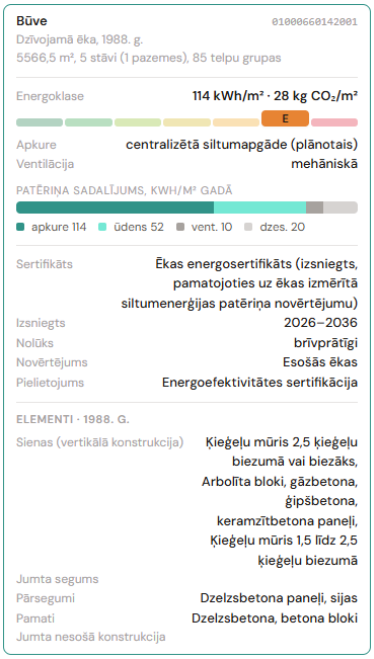
Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



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

3. Dzīvokļa īpašums Dzirciema ielā 52 k-2-19, Rīgā, - 1988. gadā celtas piecstāvu ķieģeļu mūra/dzelzsbetona paneļu konstrukcijas daudzdzīvokļu dzīvokļu ēkas 4.stāva divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 46.20 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada septembrī par cenu EUR 47000, t.i. EUR 1017.32 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

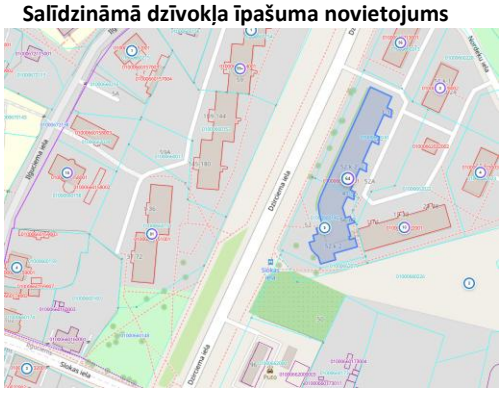




Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls



Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



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

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

Dati	**Dzīvokāl īpašums**	**Salīdzināmais īpašums Nr. 1**	**Salīdzināmais īpašums Nr. 2**	**Salīdzināmais īpašums Nr. 3**
Adrese	Slokas iela 70 - 70, Rīga	Dzirciema iela 52 k-2-19, Rīga	Dzirciema iela 52 k-2-69, Rīga	Dzirciema iela 52 k-2-19, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		jūn. 2026	sept. 2025	sept. 2025
Darījuma cena, EUR		55,000	55,000	47,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	42.10	52.70	48.50	46.20
Darījuma cena, EUR/kv.m.		1,043.64	1,134.02	1,017.32
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Apgrūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	1	2	1	2
Dzīvokļa stāvs	2. no 5	3. no 5	1. no 5	4. no 5
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		0%	0%	0%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Īpašuma tiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		**0%**	**0%**	**0%**
Vidējā koriģētā vērtība, EUR/kv.m.	**1,064.99**	1,043.64	1,134.02	1,017.32
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	**44,836**			
Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**44,800**			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 44 800.**

Dzīvokļa īpašuma ½ domājamās daļas vērtības noteikšana

Ar tirgus pieeju noteiktā dzīvokļa īpašuma vērtība attiecas uz īpašumu kopumā. Aleksandram Vasiļjevam piederošās ½ domājamās daļas vērtēšanā vispirms aprēķināta tai proporcionāli atbilstošā vērtība. Ņemot vērā to, ka domājamās daļas ieguvējs kļūst par kopīpašnieku, un dzīvokļa lietošana un rīcība ar īpašumu kopumā ir saistīta ar pārējo kopīpašnieku tiesībām, tas sašaurina iespējamo pircēju loku un var pagarināt atsavināšanai nepieciešamo laiku salīdzinājumā ar visa dzīvokļa pārdošanu. Ņemot vērā minētos apstākļus, proporcionālajai vērtībai piemērota 25% korekcija par kopīpašuma daļas ierobežoto likviditāti.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība, EUR	44,800
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma domājamā daļa, %	50%
1/2 no dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības, EUR	22,400
Vērtības korekcija sakarā ar īpašuma tiesībām uz domājamām daļām	-25%
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	**16,800**
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**16,800**

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Aleksandram Vasiļjevam piederošās ½ domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 16 800.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība raksturo iespējamo naudas summu, ko varētu iegūt, realizējot nekustamo īpašumu apstākļos, kuros pārdevējam ir noteikts ierobežots pārdošanas termiņš un nav iespējams nodrošināt tirgus vērtības noteikšanai raksturīgo pienācīgas tirgus ekspozīcijas periodu, pilnvērtīgu mārketingu un brīvu darījuma nosacījumu saskaņošanu. Atšķirībā no pārdošanas parastos tirgus apstākļos piespiedu realizācijas procesā pārdevēja iespējas izvēlēties darījuma laiku, piemērotāko realizācijas stratēģiju un pircēju loku ir ierobežotas. Savukārt potenciālais pircējs, apzinoties pārdevēja nepieciešamību īpašumu realizēt saīsinātā termiņā, parasti sagaida cenas samazinājumu kā kompensāciju par papildu riskiem, ierobežoto informāciju un iespējamiem sarežģījumiem īpašuma pārņemšanā. Tādēļ piespiedu pārdošanas vērtība parasti ir zemāka par īpašuma tirgus vērtību. Korekcijas apmērs nosakāms, izvērtējot konkrētā īpašuma raksturu, tirgus likviditāti, paredzamo pārdošanas termiņu, potenciālo pircēju loku, īpašuma tehnisko un juridisko stāvokli, kā arī citus darījumu ietekmējošus apstākļus. Šādas korekcijas mērķis ir noteikt ekonomiski pamatotu realizācijas cenu, kas, no vienas puses, būtu pietiekami pievilcīga potenciālajam pircējam, ņemot vērā uzņemtos riskus, bet, no otras puses, nodrošinātu iespējami augstāko pārdošanas rezultātu īpašuma īpašniekam konkrētajos piespiedu realizācijas apstākļos.

Būtiskākie riska faktori

1. Tirgus ekspozīcijas faktors

Piespiedu pārdošanas gadījumā īpašuma piedāvāšanas termiņš tirgū parasti ir īsāks nekā termiņš, kas būtu nepieciešams pilnvērtīgai īpašuma ekspozīcijai un adekvāta mārketinga procesa īstenošanai. Ierobežotā termiņa dēļ var nebūt iespējams sasniegt visus potenciālos pircējus, nodrošināt pietiekamu konkurenci starp tiem vai sagaidīt ekonomiski izdevīgāko piedāvājumu. Saīsināts ekspozīcijas periods samazina pārdevēja iespējas izvēlēties piemērotāko darījuma brīdi un palielina varbūtību, ka īpašums būs jārealizē par cenu, kas ir zemāka par cenu, kuru būtu iespējams sasniegt parastos tirgus apstākļos. Ņemot vērā minēto, tirgus ekspozīcijas faktora ietekme novērtēta 10% apmērā.

2. Īpašuma fiziskā un tehniskā stāvokļa faktors

Piespiedu pārdošanas procesā potenciālajam pircējam var būt ierobežotas iespējas pilnvērtīgi apskatīt īpašumu, veikt padziļinātu tehnisko izpēti un pārliecināties par būvju, inženierkomunikāciju, iekārtu un citu īpašuma sastāvdaļu faktisko stāvokli. Tā rezultātā pircējam var nākties uzņemties papildu risku saistībā ar iespējamiem slēptiem defektiem, neatliekamiem remontdarbiem vai iepriekš neidentificētām izmaksām.
Papildu nenoteiktību rada iespēja, ka laikposmā no pārdošanas procesa uzsākšanas līdz īpašuma faktiskai nodošanai pircēja valdījumā tā fiziskais vai tehniskais stāvoklis var pasliktināties. Pircējs šo nenoteiktību parasti kompensē, piedāvājot zemāku iegādes cenu. Fiziskā un tehniskā stāvokļa faktora ietekme novērtēta 10% apmērā.

3. Laika un īpašuma pārņemšanas faktors

Piespiedu pārdošanas procesā var pastāvēt nenoteiktība par termiņu, kurā pircējs faktiski iegūs īpašumu valdījumā un varēs uzsākt tā izmantošanu vai ekspluatāciju. Īpašuma pārņemšanu var aizkavēt procesuāli, juridiski vai praktiski apstākļi, tostarp dokumentu sakārtošana, īpašuma atbrīvošana, piekļuves nodrošināšana, esošo lietošanas attiecību izbeigšana vai citi ar nodošanu saistīti jautājumi.
Šāda aizkavēšanās var radīt pircējam papildu finansēšanas, uzturēšanas un juridiskās izmaksas, kā arī atlikt iespēju gūt ienākumus no īpašuma izmantošanas. Tādēļ laika un īpašuma pārņemšanas faktora ietekme novērtēta 10% apmērā.

Riska faktoru ietekmes apkopojums

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

Secinājums: Izvērtējot saīsināta tirgus ekspozīcijas perioda, ierobežotas īpašuma tehniskās izpētes, tā iespējamās stāvokļa pasliktināšanās, kā arī īpašuma pārņemšanas un ekspluatācijas uzsākšanas aizkavēšanās riskus, vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai tiek piemērots korekcijas koeficients 0,70.

Tādējādi vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta 70% apmērā no tā tirgus vērtības, kas atbilst kopējai tirgus vērtības korekcijai 30% apmērā.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
EUR 16 800 x 0,70 = EUR 11 760 jeb noapaļojot **EUR 11 800.**

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 11 800.**

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 1. oktobrī ir **EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti *euro*).**

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 1. oktobrī ir
EUR 11 800 (vienpadsmit tūkstoši astoņi simti *euro*).

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

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

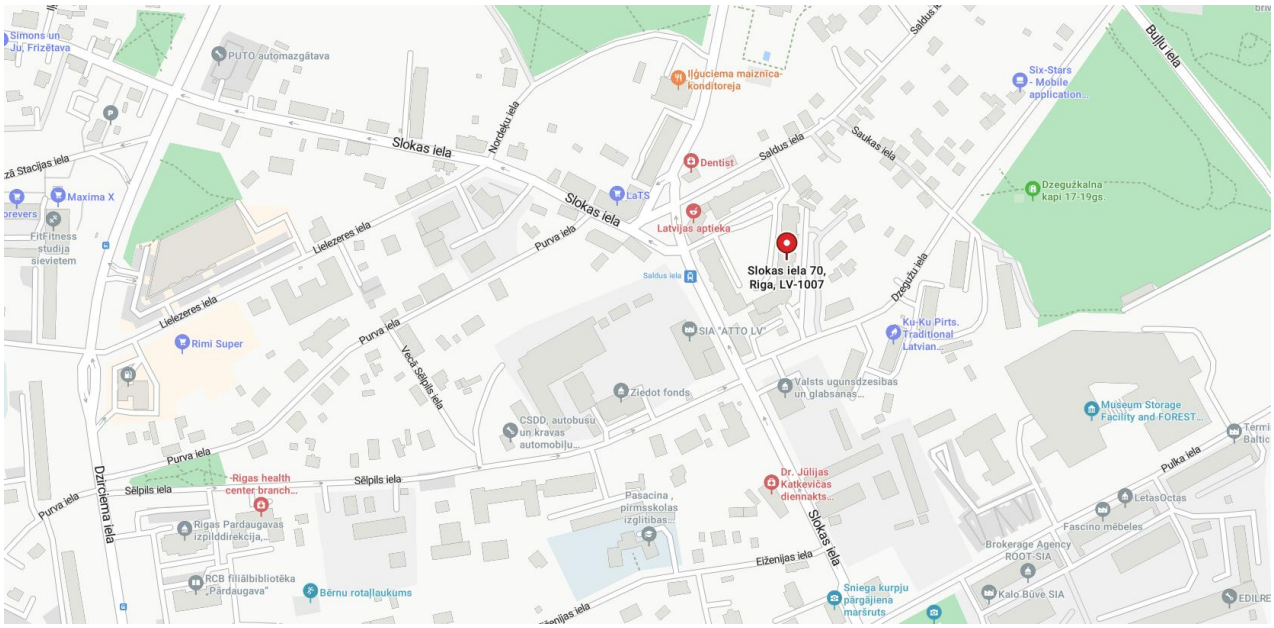
L. Čudars
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

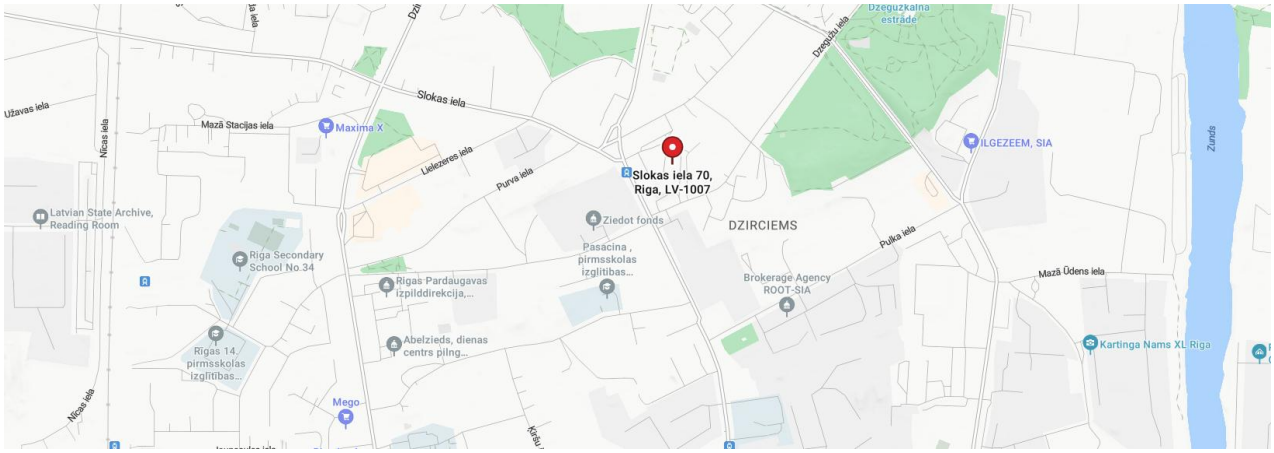
M. Veilands
Vērtēšanas asistents

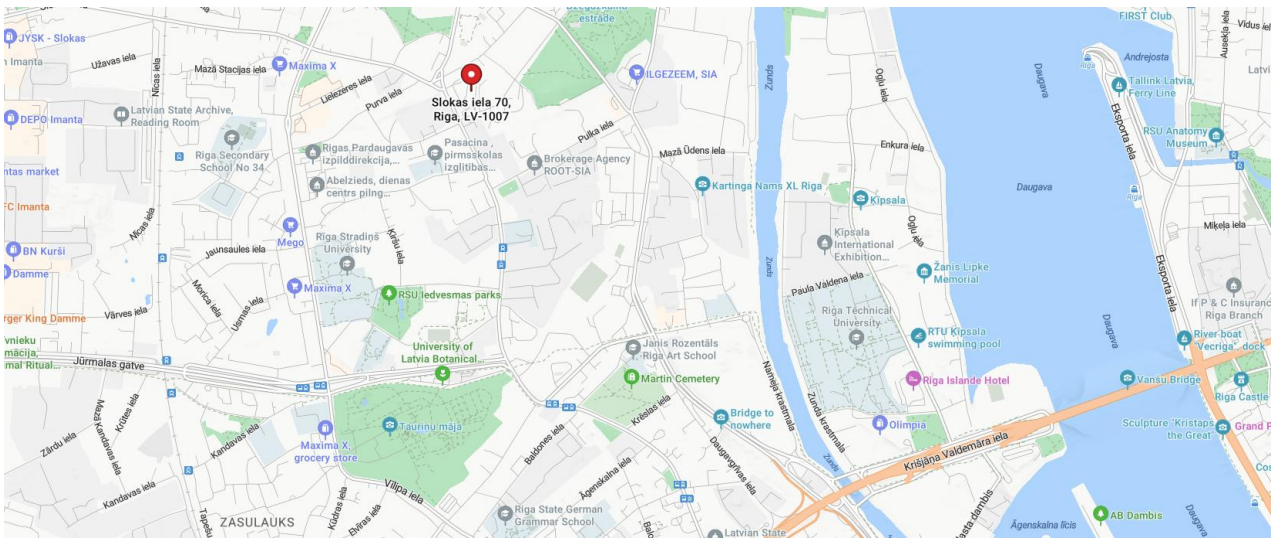
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

4. PIELIKUMI

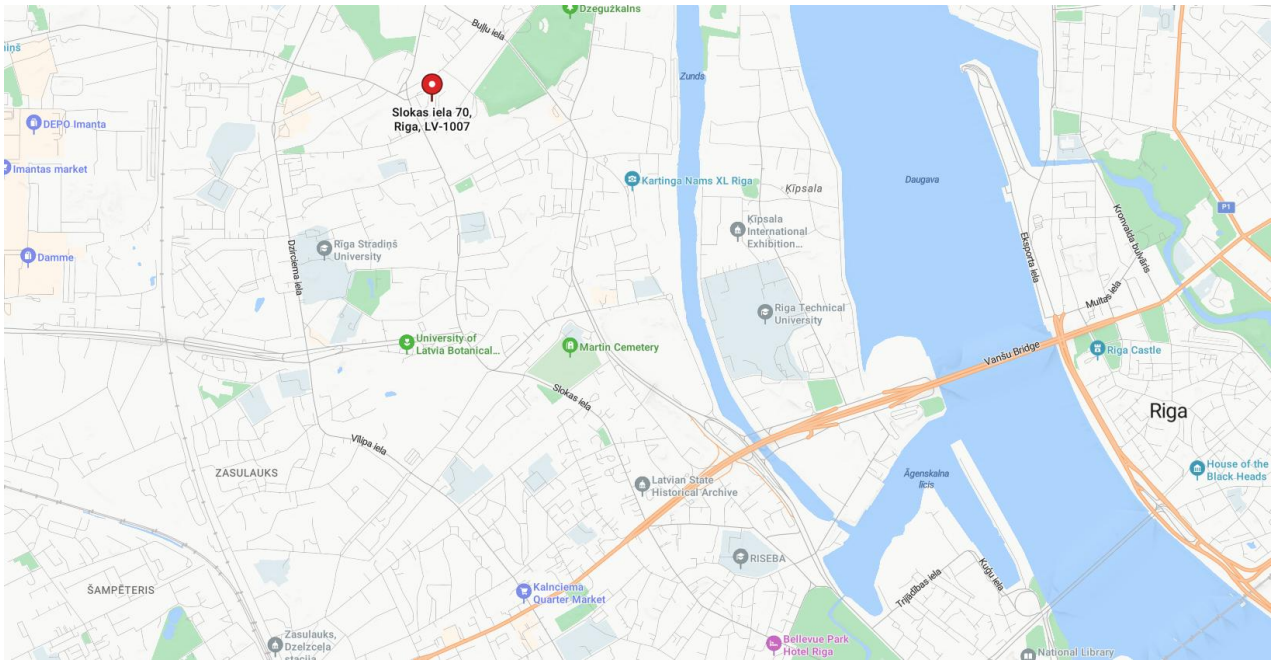
ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

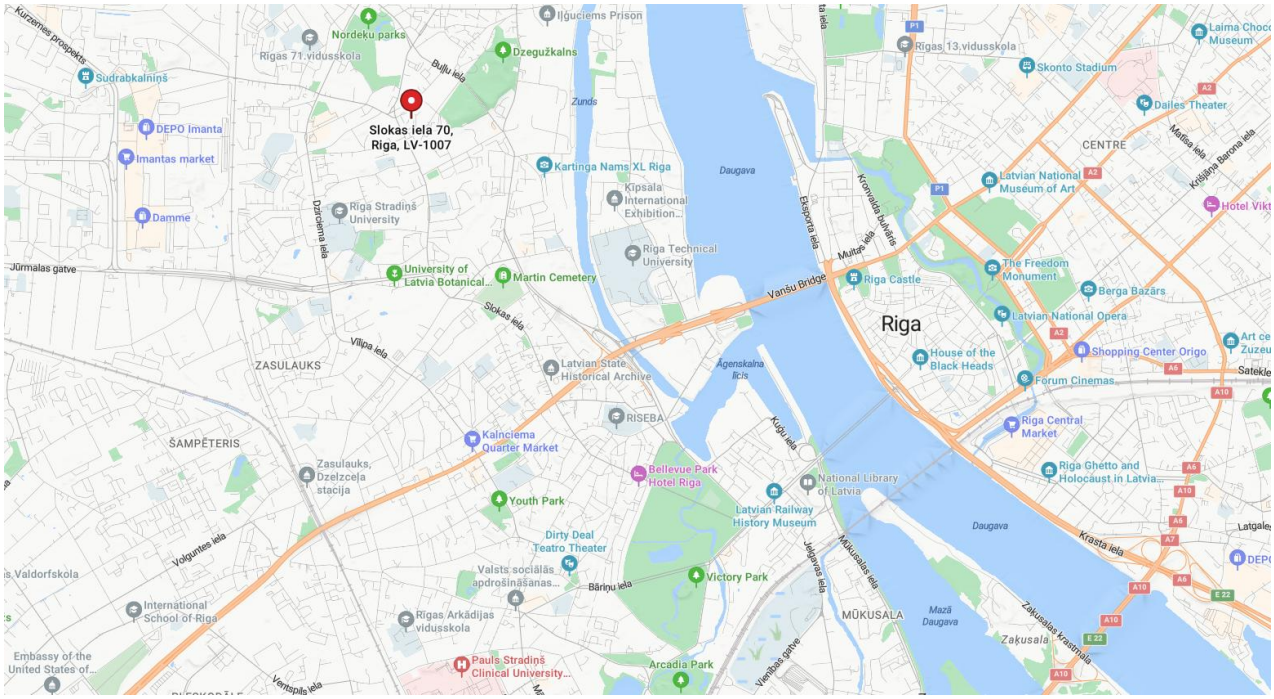


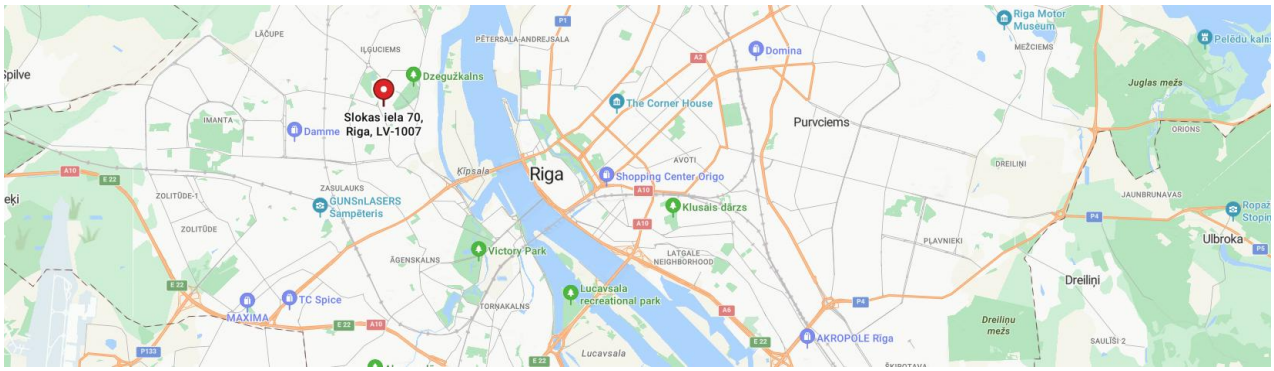




(Avots: Bing Maps)







(Avots: Bing Maps)

FOTOATTĒLI

Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtne









Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtne







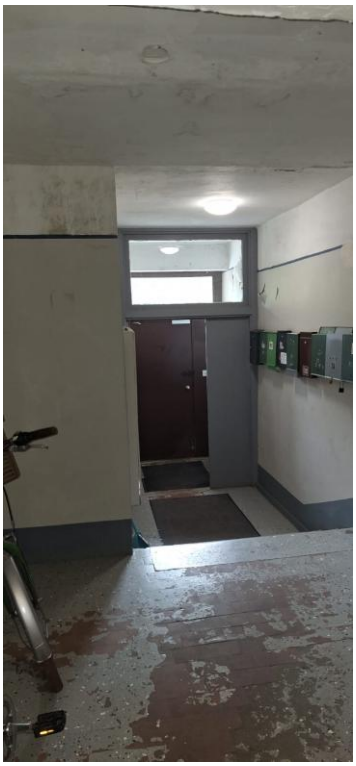


Ieeja Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpā





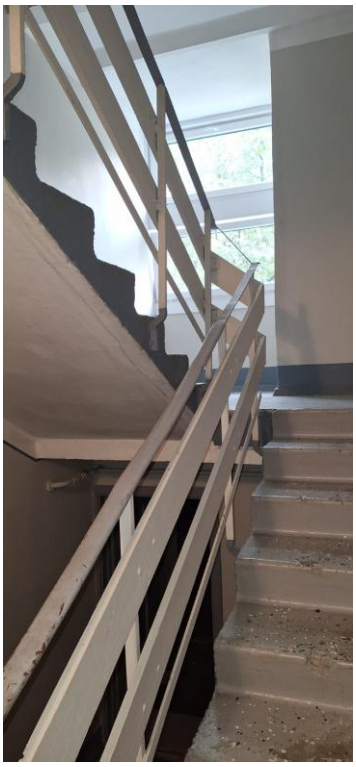
Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpa

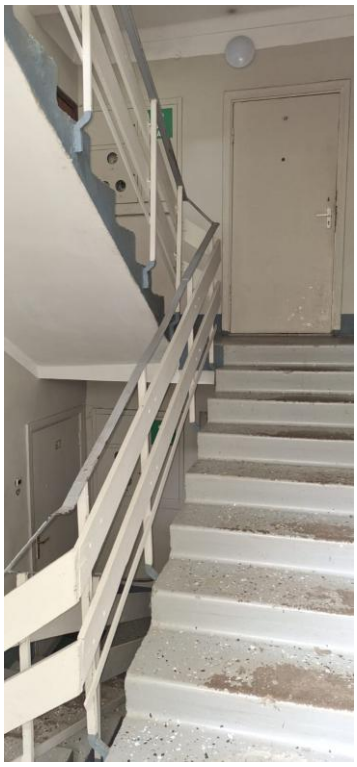




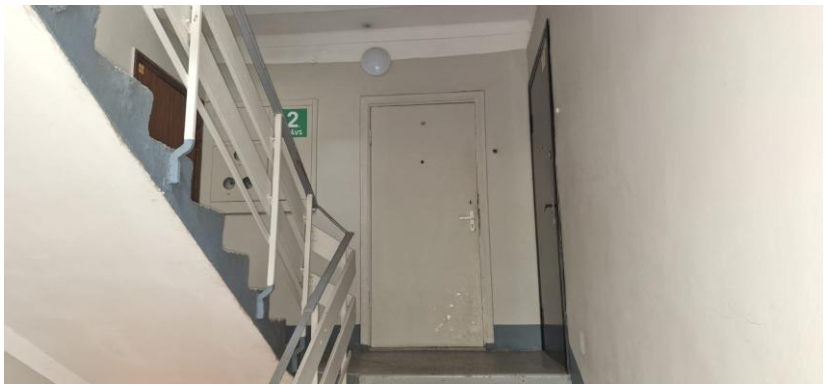
Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpa







Vērtētā dzīvokļa ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000065584 70

Kadastra numurs: 0100 923 9573

Adrese: Slokas iela 70 - 70, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 70. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Funkcionāli saistīts ar zemesgabaliem Slokas ielā 70, kas ierakstīti Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000183188 un Nr. 100000181629.	4210/477340	42.1 m²
	Žurn. Nr. 300002001668, lēmums 13.04.2007, tiesnese Liāna Liepiņa		

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: KSENIJA DEDOVIČA, personas kods	1	
1.2.	Pamats: 2007. gada 6. februāra pirkuma līgums.		2,144.80 LVL
	Žurn. Nr. 300002001668, lēmums 13.04.2007, tiesnese Liāna Liepiņa		
2.1.	Persona: KSENIJA DEDOVIČA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: JEKATERINA SUŠČEVSKA, personas kods	1/2	
2.3.	Īpašnieks: ALEKSANDRS VASIĻJEVS, personas kods	1/2	
2.4.	Pamats: 2013.gada 5.jūnija pirkuma līgums.		10,312.06 LVL
	Žurn. Nr. 300003448571, lēmums 11.06.2013, tiesnese Ligita Vecauziņa		

Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - 2002. gada 09. decembrī LR VZD Lielrīgas reģionālajā nodaļā reģistrēts atsavināšanas aizliegums par labu Solomonidai Barancovai, saskaņā ar 2002. gada 26. novembra uztura līgumu. Pamats: 2007. gada 27. marta Kadastra izziņa Nr. 9B-1.1.1/2708. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003448571) Dzēsts		
	Žurn. Nr. 300002001668, lēmums 13.04.2007, tiesnese Liāna Liepiņa		

Aleksandram Vasiljevam piederošās dzīvokļa īpašuma Slokas ielā 70 - 70, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 9573, ½ domājamās daļas un ar to saistīto nekustamo īpašumu, novērtējums

2.1.	Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002001668, 02.04.2007) dzēsta.Pamats: 2010.gada 22.februāra miršanas apliecība LV AE 0743395. Žurn. Nr. 300003448571, lēmums 11.06.2013, tiesnese Ligita Vecauziņa		
3.1.	Atzīme - bezmantinieku manta.		
3.2.	Pamats: 2026.gada 26.augusta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.3165. Žurn. Nr. 300008656919, lēmums 01.09.2026, tiesnese Ināra Jaunzeme		

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300008656919) Dzēsts		
1.2.	Nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs : SOLOMONIDA BARANCOVA, personas kods Pamats: 2002. gada 26. novembra uztura līgums Nr. 2517. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003448571) Dzēsts Žurn. Nr. 300002001668, lēmums 13.04.2007, tiesnese Liāna Liepiņa		

Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.2 (žurnāla Nr.300002001668, 02.04.2007).Pamats:2010.gada 22.februāra miršanas apliecība LV AE 0743395. Žurn. Nr. 300003448571, lēmums 11.06.2013, tiesnese Ligita Vecauziņa		
2.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300002001668, 02.04.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008656919, lēmums 01.09.2026, tiesnese Ināra Jaunzeme		

Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ieraksta		

Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ieraksta		

Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ieraksta		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009239573	-	42.1 m²	100000065584	70	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	14295	20.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	29228	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	14295	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	14295	20.02.2026	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	29228	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	14295	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000660118001070	Slokas iela 70 - 70, Rīga, LV-1007

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	12.09.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	42.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	42.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	34.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	7.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Aleksandram Vasiljevam piederošās dzīvokļa īpašuma Slokas ielā 70 - 70, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 9573, ½ domājamās daļas un ar to saistīto nekustamo īpašumu, novērtējums

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	-	-	3.8	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	-	-	1.5	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	-	-	2.7	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	-	-	9.0	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.55	-	-	17.5	-
6	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	7.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000660118001	Slokas iela 70, Rīga, LV-1007	4210/477340	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	11.06.2013	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.04.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Pirkuma līgums	06.02.2007	-	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Uztura līgums	26.11.2002	2517	Zvērināts notārs L.Sakne
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

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000660118001	0/1	Slokas iela 70, Rīga, LV-1007

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6210.4
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2026
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2024

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	6210.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	4769.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	4769.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	4195.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2525
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1670.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	573.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1441.3
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1441.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	140
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	31.07.2024

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01005660031	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	100000065584	-	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	23073.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1543.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1990
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1990
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1990
Jumta segums	Ruberoīds	1990

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	23.07.2024

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000660118	1/1	Slokas iela 70, Rīga, LV-1007

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2070
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000660118001	0/1	Slokas iela 70, Rīga, LV-1007

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000660118	-	0.207 ha	100000599681	-	Rīga

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2070
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2070
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.2070	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0047	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0192	ha
-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.2070	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0065	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2070	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0139	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu grunti	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0579	ha
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0043	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0579	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Kārlis Vīksne	17.01.2020

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