

Nekustamā īpašuma
Dzirnavu ielā 115A - 18, Rīgā
Kadastra numurs: 0100 913 7725
novērtējums



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

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 7. februāris

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Dzirnau ielā 115A - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 913 7725, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 18 ar kopējo platību 98.1 kv.m., kopīpašuma 981/21278 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2026. gada 7. februāris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Lāčplēša iela 75, Rīga, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Vērtējamais objekts ir apgrūtināts ar aizlieguma atzīmi par atsavināšanu bez kreditora piekrišanas, kā arī ar vairākām piedziņas atzīmēm par labu dažādiem kreditoriem, kas izriet no tiesu nolēmumiem un zvērinātu tiesu izpildītāju nostiprinājuma lūgumiem. Novērtējot Vērtējamā objekta vērtību, minētie apgrūtinājumi netika ņemti vērā. Ņemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 128 000 (viens simts divdesmit astoņi tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 90 000 (deviņdesmit tūkstoši euro).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 22671 18. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Dzirnau ielā 115A - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 913 7725, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 18 ar kopējo platību 98.1 kv.m., kopīpašuma 981/21278 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, ir reģistrētas INGEMĀRAM GRĒVELIM. Pamats: 2006. gada 6. marta pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas centra rajona kvartālā, ko norobežo Dzirnau, Aleksandra Čaka, Ernesta Birznieka-Upīša, Avotu un Lāčplēša ielas. Attiecīgajai teritorijai raksturīga intensīva autotransporta un gājēju plūsma, kas nodrošina labu piekļūstamību un augstu komerciālo un dzīvojamo aktivitāti. Apkārtējo apbūvi galvenokārt veido pirmskara laika ķieģeļu mūra daudzstāvu dzīvojamās ēkas, kā arī sabiedriskas nozīmes un administratīvās ēkas, kas veido pilsētas centra raksturīgo apbūves struktūru. Teritorija ir labi integrēta pilsētas infrastruktūrā, ar attīstītu pakalpojumu, tirdzniecības un sabiedrisko iestāžu pieejamību. Attālums līdz Vecrīgai ir aptuveni 600 m, kas nodrošina ērtu piekļuvi pilsētas vēsturiskajam, kultūras un tūrisma centram. Sabiedriskā transporta pieejamība ir laba - tuvākās pieturas atrodas aptuveni 5 minūšu gājiena attālumā, nodrošinot regulārus savienojumus ar citām pilsētas daļām. Kopumā īpašuma atrašanās vieta, ņemot vērā centrālo novietojumu, attīstīto infrastruktūru, transporta pieejamību un apkārtējo apbūvi, ir vērtējama kā laba un piemērota attiecīgā nekustamā īpašuma funkcionālajam izmantojumam.

Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Apgrūtinājumi	Vērtējamais nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar aizlieguma atzīmi par atsavināšanu bez kreditora piekrišanas, kā arī ar vairākām piedziņas atzīmēm par labu kreditoriem, kas izriet no tiesu nolēmumiem un zvērinātu tiesu izpildītāju nostiprinājuma lūgumiem. Novērtējot vērtējamā objekta tirgus vērtību, minētie apgrūtinājumi netika ņemti vērā. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 22671 18 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Reģistrētie apgrūtinājumi un atzīmes 1. Aizlieguma atzīme par nekustamā īpašuma atsavināšanu, dāvināšanu, sadalīšanu un apgrūtināšanu ar lietu tiesībām bez AS "Aizkraukles banka" rakstiskas piekrišanas, pamatojoties uz 2006. gada 1. marta ķīlas/hipotēkas līgumu Nr. 18953/01. 2. Piedziņas atzīme par labu AS "G4S Latvija" par summu Ls 752,16 un 6 % gadā no pamatparāda Ls 381,02, pamatojoties uz 2012. gada tiesas nolēmumu un tiesu izpildītāja nostiprinājuma lūgumu. 3. Solidārās piedziņas atzīme par labu "Nordea Bank Finland Plc" Latvijas filiālei par summu Ls 152 028,34, pamatojoties uz 2012. gada tiesas spriedumu. 4. Piedziņas atzīme par labu AS "ABLV Bank" par summu Ls 107 010,05 un likumiskajiem procentiem. 5. Piedziņas atzīme par labu Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei par summu Ls 1 360,05. 6. Piedziņas atzīme par labu "Bigbank" Latvijas filiālei par summu EUR 9 616,19. 7. Piedziņas atzīme par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par summu EUR 17 376,30. 8. Piedziņas atzīme par labu SIA "Radikālstress" par summu EUR 22 352,25. 9. Piedziņas atzīme par labu Valsts kasei par summu EUR 430,00. 10. Piedziņas atzīme par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par summu EUR 8 983,36. 11. Piedziņas atzīme par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par summu EUR 6 118,83. 12. Piedziņas atzīme par labu SIA "AA Nams" par summu EUR 1 834,01 un likumiskajiem procentiem. 13. Piedziņas atzīme par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par summu EUR 3 999,62 un likumiskajiem procentiem. 14. Piedziņas atzīme par labu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par summu EUR 1 798,84. 15. Piedziņas atzīme par labu "If P&C Insurance" AS Latvijas filiālei par summu EUR 956,25. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 22671 18 II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats Atzīme par laulāto mantisko attiecību šķirtību, reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2016. gada 24. maijā.
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. Bing Maps karte.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

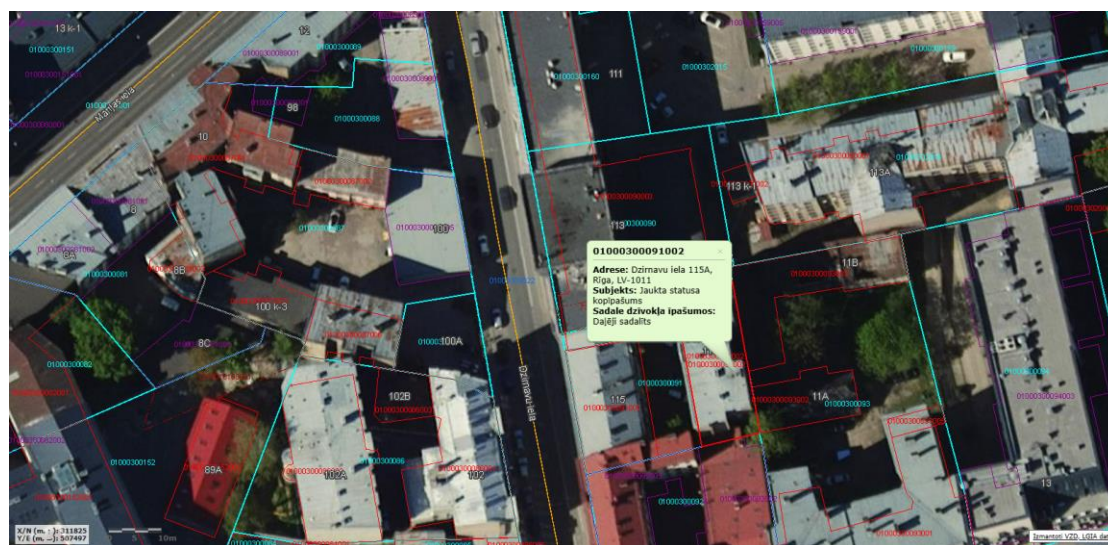
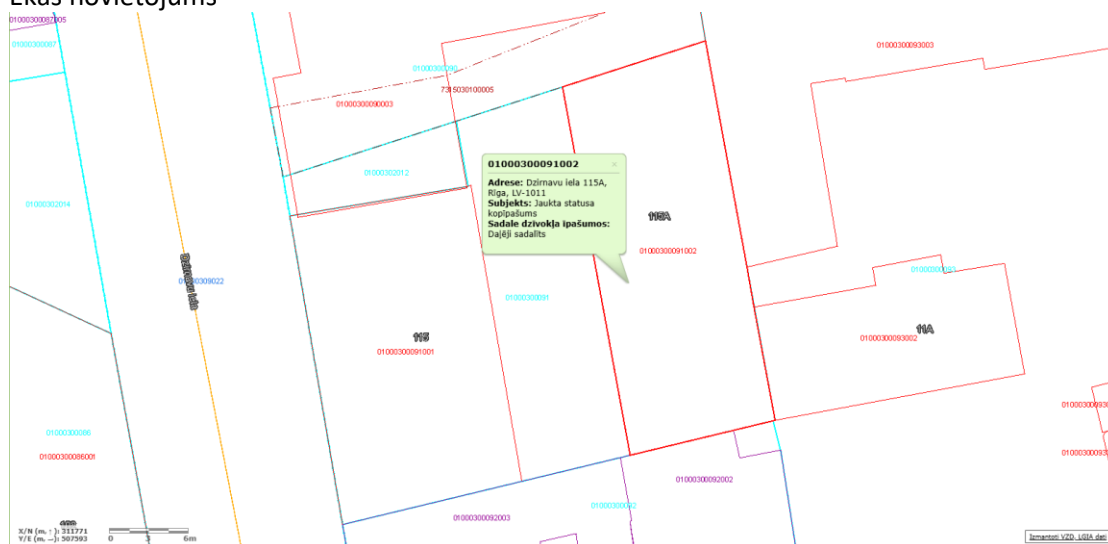
Vērtētais dzīvoklis atrodas sešstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas 2. stāvā. Ēka nodota ekspluatācijā 1880. gadā un ir sadalīta 15 dzīvokļu īpašumos. Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 1423.7 kv.m., lietderīgā platība ir 1217.4 kv.m., savukārt dzīvokļu kopējā platība ir 1105.4 kv.m. Ēkas apbūves laukums ir 313.1 kv.m., būvtilpums – 6281 kub.m. Ēkai ir pagrabstāvs. Kāpņu telpas ārdurvis ir koka, slēdzamas, kāpņu telpas logi ir pakešu plastikāta rāmjos.

Piekluve ēkai nodrošināta no Dzirnavu ielas caur aili fasādes ēkā, iekšpagalmā ir iespēja novietot autotransportu. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtēts kā apmierinošs. Apsekošanas laikā konstatēts, ka ēkas fasādei un kāpņu telpām ir nepieciešama renovācija un vizuālās un tehniskās kvalitātes uzlabošana.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona
Jumta segums	Azbestcementa loksnes

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 98.1 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 74.1 kv.m. un palīgtelpu platība ir 24 kv.m. Dzīvoklī ir 4 dzīvojamās istabas, virtuve, pieliekamais, divi gaiteni, vannas istaba un tualete. Telpu griestu augstums ir 3.2 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	3.2	4.3
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	5.6
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	8.2
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	0.7
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	4.5
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	13.6
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	18.7
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	24.3
9	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	17.5
10	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	0.7

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Reģistrētie labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ūdens apgādes tīkliem, kanalizācijai un gāzes vadam.

Nemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Līdz ar to dzīvokļa telpu apdare šajā novērtējumā netiek raksturota.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta: īpašums atrodas Rīgas centra rajonā ar attīstītu inženiertehnisko un sociālo infrastruktūru, labu sabiedriskā transporta pieejamību, kā arī plašu pakalpojumu, tirdzniecības, izglītības un atpūtas objektu klāstu.
- Apkārtējās apbūves raksturs: teritoriju galvenokārt veido daudzstāvu apbūve ar jauktu dzīvojamo un komerciālo funkciju, kas veicina pieprasījumu pēc dzīvojamām platībām.
- Piekļuve īpašumam: pie īpašuma ir nodrošināti apmierinošas kvalitātes pievedceļi un samērā ērta piekļuve gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu.
- Autostāvvietu pieejamība: iekšpagalmā ir iespējams novietot autotransportu, kas pilsētas centra apstākļos ir būtiska priekšrocība.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ierobežota piekļuve vērtējamajā dzīvokļa telpām: vērtēšanas procesā netika nodrošināta piekļuve dzīvokļa telpām, līdz ar to nebija iespējams izvērtēt iekšējās apdares kvalitāti, inženiertehnisko komunikāciju tehnisko stāvokli, telpu nolietojumu un faktisko aprīkojumu. Tas palielina nenoteiktības līmeni attiecībā uz nepieciešamajiem ieguldījumiem.
- Tehniskā stāvokļa nenoteiktība: ierobežotās apsekošanas iespējas dēļ pastāv risks, ka dzīvokļa faktiskais tehniskais stāvoklis var atšķirties no pieņēmumiem, kas izmantoti vērtējuma sagatavošanā.
- Tehniskais stāvoklis: ēkas fasādei un kāpņu telpām ir nepieciešama renovācija un vizuālās un tehniskās kvalitātes uzlabošana.
- Likviditātes aspekts: dzīvokļi ar salīdzinoši lielu platību Rīgas centra segmentā parasti ir mazāk likvidi nekā mazākas platības dzīvokļi, jo tiem raksturīgs šaurāks potenciālo pircēju loks un augstāka absolūtā darījuma cena, kas var ietekmēt realizācijas termiņu.
- Uzturēšanas izmaksas: lielāka platība var būt saistīta ar salīdzinoši augstākām apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un uzturēšanas izmaksām, kas var atturēt daļu potenciālo pircēju.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

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

Rīgas pilsētas Centra rajona nekustamā īpašuma tirgū pieprasītāki ir kvalitatīvi dzīvokļi ar funkcionālu plānojumu, labu apdares stāvokli, sakoptām koplietošanas telpām un pieejamu autostāvvietu vai novietošanas iespējām. Sabiedriskās infrastruktūras un transporta pieejamība, apkārtējās vides kvalitāte un ēkas vispārējais stāvoklis saglabā būtisku nozīmi pircēju lēmumu pieņemšanā. Dzīvokļi bez remonta, ar neizteiktu funkcionalitāti vai ar novietojumu zemākos stāvos bez lifta šajā tirgus segmentos tiek novērtēti zemāk un ir relatīvi mazāk pieprasīti. Pircēji pievērš pastiprinātu uzmanību koplietošanas telpu stāvoklim, siltumizolācijai, energoefektivitātei (ieskaitot logu stāvokli un apkures sistēmu), kā arī potenciālajām papildus izmaksām.

Veicot tirgus analīzi, izmantojot publiski pieejamos tirgus apskatus, darījumu datu bāzes (tostarp “Cenu banka” un citus salīdzināmus tirgus datu avotus), kā arī nekustamā īpašuma darījumu statistiku, konstatēts, ka Rīgas Centra rajona pirmskara ēku dzīvokļu cenas pēdējo gadu laikā ir samērā stabilas.

Darījumu cenas pirmskara ēku dzīvokļiem ar platību 80–100 m² Rīgas centra rajona kvartālā, ko norobežo Dzirnavu, Aleksandra Čaka, Ernesta Birznieka-Upīša, Avotu un Lāčplēša ielas ir robežās no 1100 – 2000 EUR/m², rēķinot par darījuma apjomu uz dzīvokļa kopējo platību. Cenu atšķirības lielā mērā nosaka dzīvokļa iekšējā apdare un tehniskais stāvoklis, ēkas tehniskais stāvoklis un aprikojums.

Dzīvokļi ar platību 80–100 m² ir relatīvi mazāk likvidi salīdzinājumā ar mazākas platības dzīvokļiem (piem., 40–60 m²). Galvenie likviditāti pazeminošie faktori ir:

- Salīdzinoši augstāka absolūtā darījuma summa, kas ierobežo potenciālo pircēju loku.
- Konkrētas pircēju segmentos specifiskas preferences, kur biežāk tiek meklēti dzīvokļi ar platību optimālā līmenī (piem., ģimenēm vai investoriem, kuri dod priekšroku 2-istabu dzīvokļiem ar optimālāku platību un plānojumu).
- Augstākas uzturēšanas izmaksas un apsaimniekošanas maksājumi, kas proporcionāli lielāki platībām.

Dzīvokļu tirgus cenas Rīgas Centra rajonā ietekmē virkne būtisku faktoru, kas ietekmē gan pieprasījumu, gan piedāvājumu:

- Atrašanās vieta pilsētas centrālā daļā, tuvums galvenajiem darba centriem, sabiedriskajam transportam, pakalpojumiem un izglītības iestādēm.
- Ēkas kvalitāte un tehniskais stāvoklis, tai skaitā jumta, fasādes, kāpņu telpu un inženiertehnisko sistēmu stāvoklis.
- Dzīvokļa funkcionalitāte un apdare, tai skaitā virtuves un sanitāro mezglu risinājumi, logu stāvoklis, siltumizolācija un citi faktori, kas ietekmē dzīvojamās vides kvalitāti.
- Koplietošanas telpu uzturēšana un apsaimniekošanas izmaksas.
- Hipotekārā kredīvēšana un finanšu nosacījumi pircējiem, kuri būtiski ietekmē pieprasījuma līmeni un darījumu apjomu.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

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

- Atrašanās vieta: Īpašums atrodas teritorijā ar atbilstošu infrastruktūru, kas nodrošina piekļuvi ikdienas sadzīves pakalpojumiem un sabiedriskajam transportam;
- Atbilstība dzīvokļa izmantošanas mērķim: Dzīvokļa novietojums, ēkā, telpu sastāvs, platība, reģistrētie labiekārtojumi ir piemērota prasībām, kas izvirzītas šādas nozīmes īpašumiem;
- Tirgus pieprasījums: Nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, kas ļauj secināt, ka tā izmantošana šādā veidā ir finansiāli pamatota un turpmākai lietderībai atbilstoša.

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

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

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

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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

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

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

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

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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 korigē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

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

- neliela atšķirība $x < 10\%$;
- vidēji neliela atšķirība $10\% < x < 20\%$;
- vidēji augsta atšķirība $20\% < x < 30\%$;
- augsta atšķirība $30\% < x$, kur x ir korekcijas lielums.

1. Dzīvokļa īpašums Aleksandra Čaka ielā 33 - 42, Rīgā, - 1900. gadā celtas septiņstāvu ēkas 5.stāva trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 91.1 kv.m., domājamā daļa no ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada maijā par cenu EUR 125000, t.i. EUR 1372 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

(darījuma informācijas un fotoattēlu avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA; novietojuma kartes avots: Bing Maps)

- CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Pievienot

Aleksandra Čaka iela 44 - 4, Rīga (Avoti)

Dzīvoklis Firmas telpa projekts Kečējs

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums			
Darījuma ID	2230432	Kadestra numurs	01000115810	Sāvis	3	Istaba	97.2	Ārējais	0.0
Datums	18/11/2025	ID	2230432	Kadestra numurs	01000115810	Sāvis	3	Istaba	97.2
Ārējais	EUR 131 000	Kop.	EUR/m² 1 348	Iekš.	EUR/m² 1 348	Telpām	V1	Būvēm	973/34911
Zemei	973/34911								

Informācija Stādījumumi Darījumi 26 Atmiņā 122 Karte

Darījuma informācija

ID 2230432

Darījuma tips Pārdošana

Darījuma datums 18/11/2025

Reģistrācijas datums 28/11/2025

Pārdevēja tips Fiziska persona

Pircēja tips Fiziska persona

Būves informācija

Plaštba 3 511.9 m²

Apbūves laukums 771.0 m²

Tipums 16 884 m²

Stāvi 5

Būves novietojums V3

Uzcelšanas gads 1992

Būves kadastra apzīmējums 01000290062001

Būves kadastra apzīmējumu saraksts 01000290062002, 01000290062001

Būves veids Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (TIZ)

Būves daļas 973/34911

Būves apraksta materiāls 22.4 - ķieģeļu mūra 1.5 stāvs 2,5 ķieģeļu blīzumā

Ēkas projekts Pirmskara telpa projekts

Energoefektivitātes klase E

Energoefektivitātes novērtējums apkurei 123.23 kWh/m²

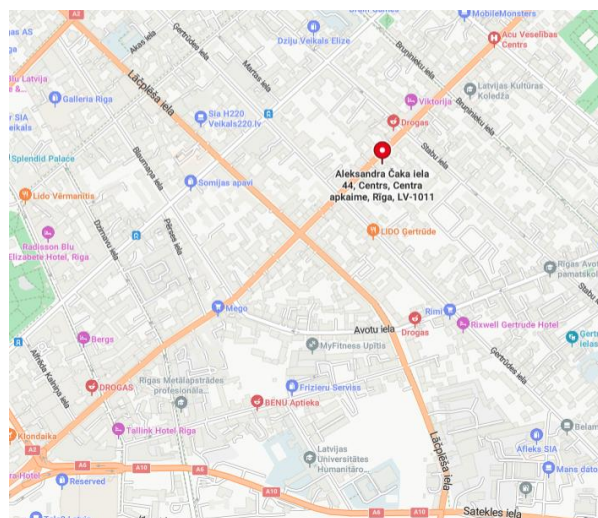
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 110.35 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Plaštba	97.2 m²
Iekšlietņu plaštba	97.2 m²
Ārējais	0.0 m²
Istabas	3
Stāvs	1/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000290062001004
Telpu grupas ietilpšanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	V1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000290062
Zemes gabala dom. daļas	973/34911
Plaštba	34.9 m²
NĪM	1002 (92 m²), 702 (1015 m²), 801 (145 m²)
-



Nekustamā īpašuma Dzirnavu ielā 115A - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 913 7725, novērtējums

3. Dzīvokļa īpašums Lāčplēša ielā 61 - 18, Rīgā, - 1910. gadā celtas piecstāvu ēkas 2.stāva piecistabu dzīvoklis ar kopējo platību 104.1 kv.m., domājamā daļa no ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada jūlijā par cenu EUR 155000, t.i. EUR 1489 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ + Pievienot

Lāčplēša iela 61 - 18, Rīga (Avoti)

Dzīvoklis | Pirmkārtā loka projekts | Kieģeļi |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	24/07/2025	Kadastra numurs	01000291591	Dzīv.	2/5	EUR	155 000
ID	2149797	Istaba	5	Km. EUR/m²	1 489	Iekš. EUR/m²	1 489
Darījuma tips	Pārdošana	Platība, m²	104.1	Telpām	1/1	Būv.	347/21285
Darījuma datums	24/07/2025	Ārējais	0.0	Zeml.	347/21285		
Reģistrācijas datums	30/07/2025						
Pārdevēja tips	Juridiska persona						
Pārdoja tips	Fiziska persona						

Informācija | **Sludinājumi** 5 | **Darījumi** 15 | **Atslē** 156 | **Karte**

Darījuma informācija

ID 2149797

Darījuma tips Pārdošana

Darījuma datums 24/07/2025

Reģistrācijas datums 30/07/2025

Pārdevēja tips Juridiska persona

Pārdoja tips Fiziska persona

Būves informācija

Platība 5 369.0 m²

Apgāves laukums 1 123.1 m²

Tilpums 24 316 m³

Stāvi 5

Būves nolietojums V4

Uzcēlšanas gads 1910

Būves kadastra apzīmējums 01000300146002

Būves kadastra apzīmējuma saraksts 01000300146002, 01000300146002, 01000300146001

Būves veids Telpu vai vairāku dzīvokļu mājas (TIC2)

Būves daļas 347/21285

Būves ārējo materiālu 212 - Kieģeļu mūra 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāk

Ēkas projekts Pirmkārtā loka projekts

Energoefektivitātes klase E

Energoefektivitātes novērtējums apkurei 106.65 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 99.08 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1

Platība 104.1 m²

Iekšējā platība 104.1 m²

Ārējais 0.0 m²

Istabas 5

Sabiedr.

Telpu grupas kadastra apzīmējums 01000300146002018

Telpu grupas funkcionālās veids Dzīvokļdzīvokļu

Telpu grupas daļas 1/1

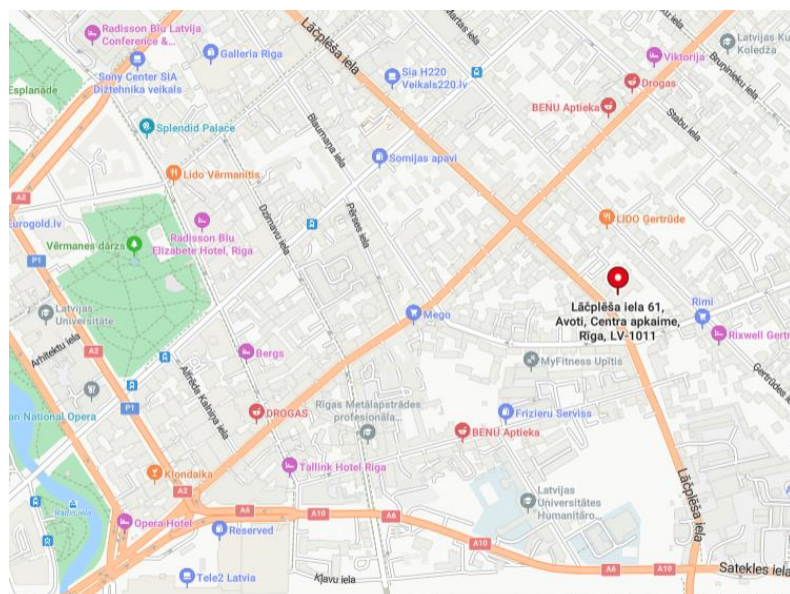
Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts 010003001460

Zemes gabala dom. daļas 347/21285

Platība 391 m²

NILM 1001 (24 m²), 702 (2161 m²), 801 (212 m²)



(darījuma informācijas un fotoattēlu avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”; RE Data, SIA; novietojuma kartes avots: Bing Maps)

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Dzirnavu iela 115A - 18, Rīga	Aleksandra Čaka iela 33 - 42, Rīga	Aleksandra Čaka iela 44 - 4, Rīga	Lācplēša iela 61 - 18, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		maijs. 2025	nov. 2025	jūl. 2025
Darījuma cena, EUR		125,000	131,000	155,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	98.10	91.10	97.20	104.10
Darījuma cena, EUR/kv.m.		1,372.12	1,347.74	1,488.95
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		labāks	labāks	labāks
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Apgrūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	4	3	3	5
Dzīvokļa stāvs	2. no 6	5. no 7	1. no 5	2. 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		-10%	-10%	-10%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		0%	10%	0%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		-10%	0%	-10%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	1,307.57	1,234.91	1,347.74	1,340.06
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	128,272			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	128,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 128 000**.

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:
 $\text{EUR } 128\,000 \times 0,7 = \text{EUR } 89\,600$ jeb noapaļojot **EUR 90 000**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 90 000**.

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 7. februārī ir **EUR 128 000 (viens simts divdesmit astoņi tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 7. februārī ir **EUR 90 000 (deviņdesmit 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 pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

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

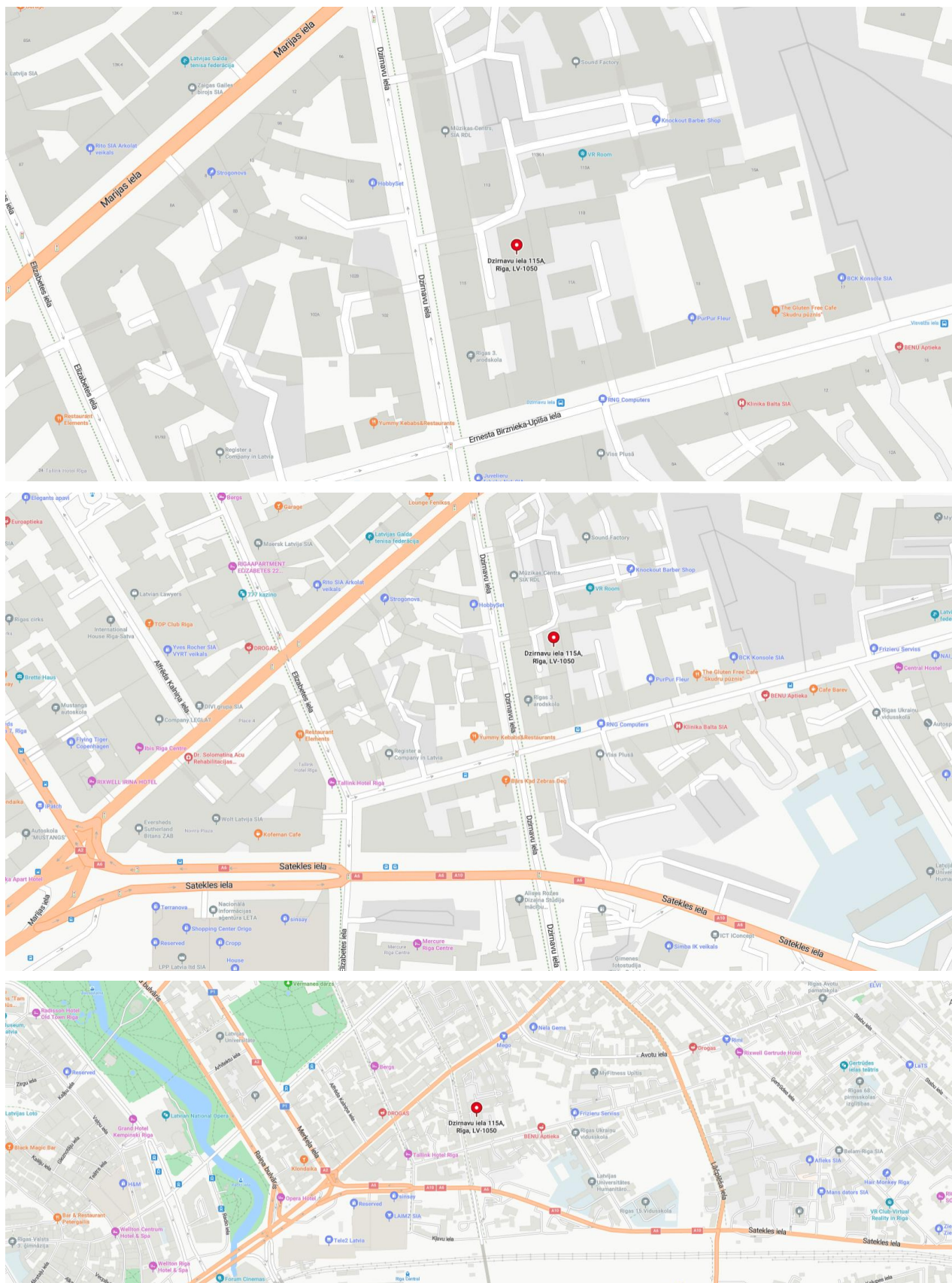
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

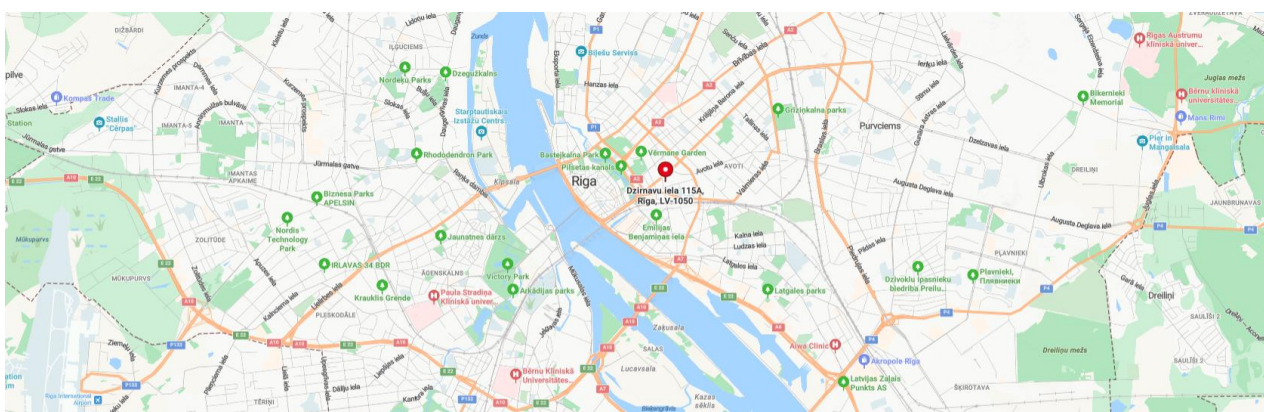
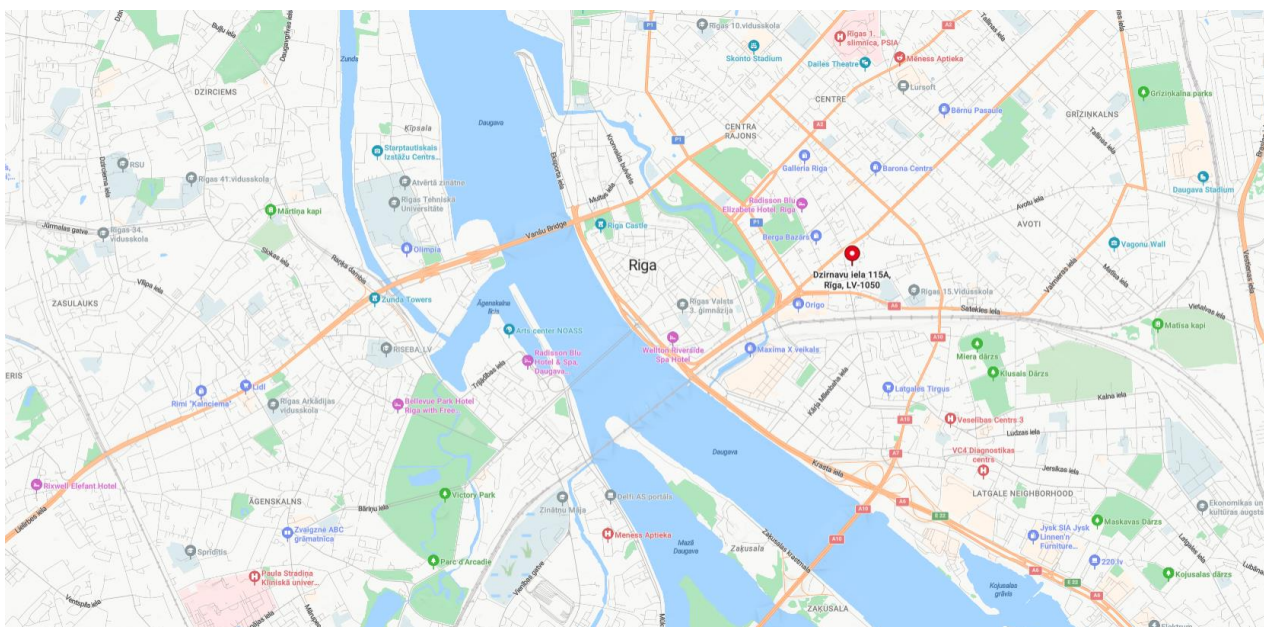
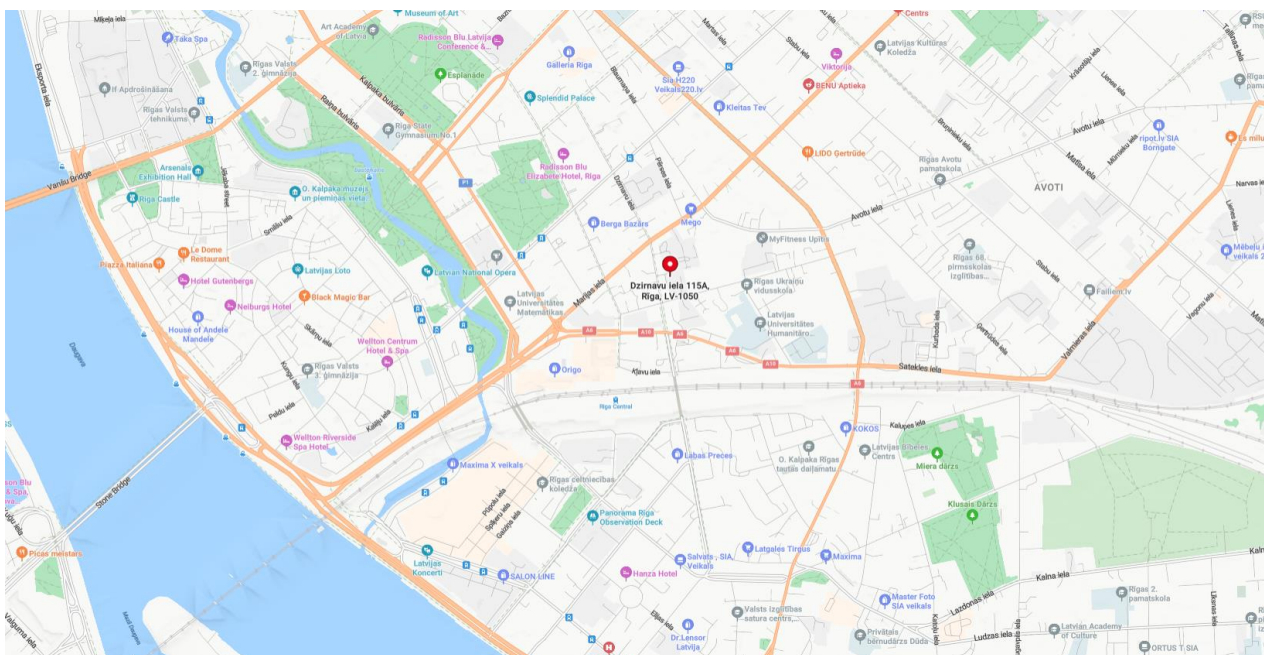
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Dzirnau ielā 115A - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 913 7725, novērtējums



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Dzirnavu ielā 115A - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 913 7725, novērtējums

FOTOATTĒLI

Iebraukšana iekšpagalmā



Iekšpagalms



Daudzdzīvokļu ēkas Dzirnavu ielā 115A, Rīgā fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas Dzirnavu ielā 115A, Rīgā fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas Dzirnavu ielā 115A, Rīgā fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpas durvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa Dzirnavu ielā 115A - 18, Rīgā ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 22671 18****Kadastra numurs: 0100 913 7725****Adrese: Dzirnavu iela 115A - 18, Rīga**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 18. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Žurn. Nr. 300000249287, lēmums 17.05.2002, tiesnese Sandra Krūmiņa	981/21278	98.1 m²

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: JURIJS ŠIRINS, personas kods :	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 18.		
1.3.	Pamats: 2002. gada 21. februāra pirkuma līgums.		5,491.92 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000249287, lēmums 17.05.2002, tiesnese Sandra Krūmiņa		15,770.00 LVL
2.1.	Persona: JURIJS ŠIRINS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: VITĀLIJS VASIĻJEVS, personas kods	1	
2.3.	Pamats: 2004. gada 15. janvāra pirkuma līgums. Īpašuma kadastrālā vērtība: Ls 9968, - Žurn. Nr. 300000661074, lēmums 26.01.2004, tiesnese Dzintra Zitmane		15,770.00 LVL
3.1.	Persona: VITĀLIJS VASIĻJEVS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: NIKOLAJŠ KUĻIČEVSKIS, personas kods	1	
3.3.	Pamats: 2004. gada 23. decembra pirkuma līgums. Īpašuma kadastrālā vērtība (2004.g.): Ls 9968, - Žurn. Nr. 300000961369, lēmums 04.01.2005, tiesnese Žanna Zujeva		15,776.00 LVL
4.1.	Persona: NIKOLAJŠ KUĻIČEVSKIS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.1.	Īpašnieks: INGEMĀRS GRĒVELS, personas kods	1	

about:blank

1/8

6.1.	Pamats: 2006. gada 6. marta pirkuma līgums. Īpašuma kadastrālā vērtība: - Ls 20466. Žurn. Nr. 300001381629, lēmums 15.03.2006, tiesnese Smaida Grava Atzīme - Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 24.05.2016. reģistrētas laulāto mantiskās attiecības ar reģistra numuru 1015640 par visas mantas šķirtību starp laulātajiem. Laulātie: ZANE GRĒVELE, personas kods INGEMĀRS GRĒVELS, personas kods Pamats: Uzņēmumu reģistra 2016. gada 31. maija paziņojums Nr.20-7-96685 Par laulāto mantisko attiecību reģistrāciju. Žurn. Nr. 300004116485, lēmums 02.06.2016, tiesnese Mairita Zadiņa	20,466.00 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 13. janvāra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.KZ04003/H-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300000973231) Dzēsts Žurn. Nr. 300000661080, lēmums 26.01.2004, tiesnese Dzintra Zitmane	
2.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība AIZKRAUKLES BANKA, nodokļu maksātāja kods 50003149401 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 24. decembra ķīlas līgums Nr. 12755/01. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300003726766) Dzēsts Žurn. Nr. 300000961374, lēmums 04.01.2005, tiesnese Žanna Zujeva	
3.1.	Līdz ar Akciju sabiedrība LATVIJAS UNIBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003151743 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000661080, 19.01.2004) dzēst. Žurn. Nr. 300000973231, lēmums 14.01.2005, tiesnese Līga Eglīte	
4.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības AIZKRAUKLES BANKA, nodokļu maksātāja kods 50003149401 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2005. gada 5. septembra hipotēkas līgums Nr.16207/01. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.2 (300003726766) Dzēsts Žurn. Nr. 300001184857, lēmums 06.09.2005, tiesnese Ligita Vecauziņa	
5.1.	Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība AIZKRAUKLES BANKA, nodokļu maksātāja kods 50003149401 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 1. marta ķīlas/hipotēkas/iekļājuma līgums Nr.18953/01.	

- Žurn. Nr. 300001381635, lēmums 15.03.2006, tiesnese Smaida Grava
- 6.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar KPL 361. pantu. Pamats: 2012.gada 20. februāra lēmums par aresta uzlikšanu mantai. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 22.1 (300008492774)
Dzēsts
- Žurn. Nr. 300003200355, lēmums 14.03.2012, tiesnese Ilze Ieviņa
- 7.1. Atzīme - vērsta Ls 752,16 un 6% gadā no pamatparāda Ls 381,02 piedziņa par labu AS" G4S Latvijas". Pamats: 2012.gada 31. jūlija zvērināta tiesu izpildītāja A.Slazda nostiprinājuma lūgums, 2012.gada 3.aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izpildu raksts civillietā Nr. C30749311. Tiesas lēmums stāties likumīgā spēkā 18.05.2012..
- Žurn. Nr. 300003277435, lēmums 06.08.2012, tiesnese Smaida Grava
- 8.1. Atzīme - vērsta solidāra Ls 152028,34 piedziņa par labu Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiāle, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: Zvērināts tiesu izpildītājs Raimonda Mežiņa 2012.gada 14. augusta nostiprinājuma lūgums Iz. Nr. 5108J, 2012.gada 21. maija tiesas spriedums Rīgas apgabaltiesas spriedums lietā Nr. C 04452611 C-1104-12/3 (stāties likumīgā spēkā 2012. gada 17. jūlijā).
- Žurn. Nr. 300003285879, lēmums 23.08.2012, tiesnese Kristīne Anuze
- 9.1. Atzīme - vērsta Ls 107010,05 un 6 % gadā no neatmaksātās pamatparāda summas piedziņa Piedzinējs: ABLV Bank,, AS, nodokļu maksātāja kods 50003149401.
- 9.2. Pamats: 2013.gada 30.maija Zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda nostiprinājuma lūgums, 2013.gada 5.februāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums, civillietas Nr.C30533412, stāties likumīgās spēkā 2013. gada 9. aprīlī..
- Žurn. Nr. 300003446383, lēmums 04.06.2013, tiesnese Ilze Ieviņa
- 10.1. Atzīme - vērsta Ls 1360.05 piedziņa. Piedzinējs: Rīgas Domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, nodokļu maksātāja kods 90001999188.
- 10.2. Pamats: 2013.gada 17.septembra Zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko nostiprinājuma lūgums Nr. 12545/040/2013-NOS, 2013.gada 7.marta Rīgas domes pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums - izpildīrojums Nr.PIP-13-369-lsi/07-15-3/1792-PL.
- Žurn. Nr. 300003507254, lēmums 20.09.2013, tiesnese Inguna Helmane
- 11.1. Ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000961374, 27.12.2004) dzēsts. Pamats: 2006.gada 24.marta nostiprinājuma lūgums Nr.2650.
- 11.2. Ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300001184857, 05.09.2005) dzēsts. Pamats: 2006.gada 24.marta nostiprinājuma lūgums Nr.2650.
- Žurn. Nr. 300003726766, lēmums 08.10.2014, tiesnese Irina Norkusa
- 12.1. Atzīme - vērsta EUR 9616.19 piedziņa. Piedzinējs: BIGBANK AS Latvijas filiāle, reģistrācijas numurs 40103200513.

		Pamats: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2014. gada 15. septembra tiesas lēmums, lieta Nr.3-12/4027, zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2014. gada 2. decembra nostiprinājuma lūgums Nr.18616/041/2014-NOS. Žurn. Nr. 300003762635, lēmums 11.12.2014, tiesnese Ināra Kužņecova		
12.2.				
13.1.		Atzīme - vērsta EUR 17376,30 piedziņa. Piedzinējs: Rīgas namu pārvaldnieks, SIA, reģistrācijas numurs 40103362321. Pamats: 2015. gada 17. augusta zvērināta tiesu izpildītāja Kalvja Dūriša nostiprinājuma lūgums Nr.06823/O50/2015-NOS , 2015. gada 23. jūlija Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C29805812, C-0758-15/9. Žurn. Nr. 300003924649, lēmums 18.08.2015, tiesnese Inguna Helmane		
13.2.				
14.1.		Atzīme - vērsta 22352.25 EUR piedziņa. Piedzinējs: Radikāls trests, SIA, reģistrācijas numurs 40103281088. Pamats: 2016. gada 13. jūnija zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas nostiprinājuma lūgums Nr.04522/083/2016-NOS, 2016. gada 1. jūnija Rīgas rajona tiesas izpildu raksts, lieta Nr.C33607915. Žurn. Nr. 300004127096, lēmums 14.06.2016, tiesnese Inguna Helmane		
14.2.				
15.1.		Atzīme - vērsta 430,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts kase, reģistrācijas kods 90000050138. Pamats: 2018. gada 7. novembra zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša nostiprinājuma lūgums Nr.05981/053/2018-NOS, 2018. gada 3. augusta Latvijas Republikas Valsts robežsardzes Ventspils pārvaldes lēmums administratīvā pārkāpuma lietā Nr.827-703-AA104508. Žurn. Nr. 300004724728, lēmums 09.11.2018, tiesnese Gita Lilo		
15.2.				
16.1.		Atzīme - vērsta 8983,36 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas namu pārvaldnieks, SIA, reģistrācijas numurs 40103362321. Pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019. gada 13. februāra izpildu raksts lietā Nr.C29325018; C-3250-18/5, zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga 2019. gada 21. maija nostiprinājuma lūgums Nr.11133/081/2019-NOS. Žurn. Nr. 300004870949, lēmums 22.05.2019, tiesnese Žanna Zujeva		
16.2.				
17.1.		Atzīme - vērsta 6118,83 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321. Pamats: 2021. gada 29. marta Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C29295820; C-0854-21/17, 2021. gada 6. aprīļa zvērinātas tiesu izpildītājas E. Eisteres nostiprinājuma lūgums Nr.04711/062/2021-NOS. Žurn. Nr. 300005329632, lēmums 08.04.2021, tiesnese Ilze Freimane		
17.2.				
18.1.		Atzīme - vērsta 1834.01 EUR un likumisko 6% gadā no piespriešanās, bet vēl nesamaksātās galvenā parāda summas (1443.94 EUR) līdz sprieduma izpildei piedziņa (izsoles noslēguma dienai). Piedzinējs: SIA AA Nams, reģistrācijas numurs 40203188471.		
18.2.		Pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 16. martā izdots izpildu raksts lietā Nr.C29239621; Lietas arhīva Nr.C-0616-22/9, zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres		

	2022. gada 11. aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.04715/062/2022-NOS. Žurn. Nr. 300005583081, lēmums 26.04.2022, tiesnese Anita Rudziša		
19.1.	Atzīme - vērsta 3999.62 EUR un likumisko procentu 6% gadā no neatmaksātās pamatparāda summas piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.		
19.2.	Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2022. gada 13. aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.04869/062/2022-NOS, Zemgales rajona tiesas 2022. gada 16. marta izdots lēmums lietā Nr.3-12/02561-22. Žurn. Nr. 300005585224, lēmums 30.04.2022, tiesnese Liāna Liepiņa		
20.1.	Atzīme - vērsta 1798,84 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321.		
20.2.	Pamats: Zemgales rajona tiesas 2022. gada 5. augusta lēmums lietā Nr.3-12/06602-22, zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2022. gada 22. septembra nostiprinājuma lūgums Nr.13172/062/2022-NOS. Žurn. Nr. 300005699558, lēmums 28.09.2022, tiesnese Līga Grīnberga		
21.1.	Atzīme - vērsta 956,25 EUR piedziņa. Piedzinējs: If P & C Insurance AS Latvijas filiāle, reģistrācijas numurs 40103201449.		
21.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2025. gada 14. jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.06297/059/2025-NOS, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 19. jūnija izpildu raksts lietā Nr. C771771324. Žurn. Nr. 300008363094, lēmums 15.07.2025, tiesnese Ināra Jaunzeme		
22.1.	Atzīme Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300003200355, 12.03.2012) dzēsta. Pamats: Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 7. aprīļa spriedums Lietā Nr.11514000111. Žurn. Nr. 300008492774, lēmums 17.01.2026, tiesnese Mairita Zadiņa		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Pamats: 2002. gada 21. februāra pirkuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2. iedaļa 1.1 (300005329632) Dzēsts Žurn. Nr. 300000249287, lēmums 17.05.2002, tiesnese Sandra Krūmiņa		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000249287, 13.05.2002). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.		Platība, lielums

	Žurn. Nr. 300005329632, lēmums 08.04.2021, tiesnese Ilze Freimane		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: mainīga procentu likme, kas sastāv no pievienotās likmes- 4,3% gadā un bāzes likmes 3 mēnešu USD LIBOR. Līgumsods: par nolīgto maksājumu vai to daļas kavējumu- 36% gadā no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - procentu samaksa- katru mēnesi mēneša 13.datumā, aizdevuma atmaksas- pa daļām saskaņā ar grafiku. Kreditors: Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2004. gada 13. janvāra kredīta līgums Nr.KZ04003, 2004. gada 13. janvāra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.KZ04003/H-1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300000973231) Dzēsts Žurn. Nr. 300000661080, lēmums 26.01.2004, tiesnese Dzintra Zitmane		36,176.00 LVL
2.1.	Nostiprināta kā otrā hipotēka (aizdevuma summa ls 75774, -). Procentu likme: 6MLibor + 3,6% gadā. Līgumsods: 0,5% dienā par katru nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība AIZKRAUKLES BANKA, nodokļu maksātāja kods 50003149401. Pamats: 2004. gada 24. decembra kredīta līgums Nr. 12755, 2004. gada 24. decembra ķīlas līgums Nr. 12755/01. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 28536 1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 2.1 (300003726766) Dzēsts Žurn. Nr. 300000961374, lēmums 04.01.2005, tiesnese Žanna Zujeva		90,928.80 LVL
3.1.	Nostiprināta kārtējā hipotēka (tajā skaitā izsniedzamā kredīta summa 87991,06 LVL). Procentu likme: 6MLibor + 2,5%. Līgumsods: 0,5% dienā par katru nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība AIZKRAUKLES BANKA, nodokļu maksātāja kods 50003149401. Pamats: 2005. gada 5. septembra Hipotekārā kredīta līgums Nr.16207, 2005. gada 5. septembra hipotēkas līgums Nr.16207/01. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 2.2 (300003726766) Dzēsts Žurn. Nr. 300001184857, lēmums 06.09.2005, tiesnese Ligita Vecauziņa		105,589.27 LVL
4.1.	Nostiprināta kā kārtējā hipotēka. Procentu likme: 6MLIBOR+1,8% gadā. Līgumsods: 0,5 % dienā par katru nokavējuma dienu. Samaksas termiņš - līdz saistību izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība AIZKRAUKLES BANKA, nodokļu maksātāja kods 50003149401. Pamats: 2006. gada 1. marta aizdevuma/kredīta līgums Nr.18953, 2006. gada 1. marta ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgums Nr.18953/01. Žurn. Nr. 300001381635, lēmums 15.03.2006, tiesnese Smaida Grava		125,834.24 LVL
5.1.	Pamats: 2015.gada 3.novembra tiesas lēmums Rīgas rajona tiesas lēmums, lieta Nr.C33607915 - nod.Nr.10000042219-40.		

5.2.	Atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai Prasītājs: Radikāls trests, SIĀ, reģistrācijas numurs 40103281088.	21,345.00 EUR
5.3.	Pamats: 2015.gada 3.novembra tiesas lēmums Rīgas rajona tiesas lēmums, lieta Nr.C33607915. Žurn. Nr. 300003985203, lēmums 16.11.2015, tiesnese Ilze Ieviņa	
6.1.	Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 6.1 (300008506874); IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300008506874) Žurn. Nr. 300008285469, lēmums 21.03.2025, tiesnese Kristīne Hartmane	22,671.18 EUR
6.1.	Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Žurn. Nr. 300008506874, lēmums 04.02.2026, tiesnese Kristīne Hartmane	10,461.57 EUR
6.2.	Pamats: 2013.gada 7.marta pašvaldības lēmums Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-13-369-lsi/07-15-3/1792-PL, 2015.gada 13.maija pašvaldības lēmums Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-15-2282-lsi/7-15-3/1792-PL, 2019.gada 15.februāra pašvaldības lēmums Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-19-1119-lsi/7-15-3/1792-PL, 2020.gada 11.marta pašvaldības lēmums Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-20-2030-lsi/7-15-3/1792-PL, 2020.gada 13.novembra pašvaldības lēmums Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-20-5436-lsi/7-15-3/1792-PL, 2024.gada 15.marta pašvaldības lēmums Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta lēmums-izpildrikojums Nr.DF-24-1611-lsi/7.8-2/1792-PL, 2025.gada 05.marta pašvaldības lēmums Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta lēmums-izpildrikojums Nr.DF-25-25-1641-lsi/7.8-2/1792-PL. Žurn. Nr. 300008285469, lēmums 21.03.2025, tiesnese Kristīne Hartmane	
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1.	Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300008285469, 21.03.2025), izsakot to jaunā redakcijā. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 6.1 (300008506874) Žurn. Nr. 300008506874, lēmums 04.02.2026, tiesnese Kristīne Hartmane	
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000661080, 19.01.2004). Pamats: 2005. gada 12. janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.307. Žurn. Nr. 300000973231, lēmums 14.01.2005, tiesnese Līga Eglīte	36,176.00 LVL

2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, žurnāla Nr. 300000961374, 27.12.2004). Pamats: 2006.gada 24.marta nostiprinājuma lūgums Nr.2650.	129,380.03 EUR
2.2.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1, žurnāla Nr. 300001184857, 05.09.2005). Pamats: 2006.gada 24.marta nostiprinājuma lūgums Nr.2650. Žurn. Nr. 300003726766, lēmums 08.10.2014, tiesnese Irina Norkusa	150,240.00 EUR



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009137725	-	98.1 m ²	22671	18	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	52595	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	111659	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	52595	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	111659	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000300091002018	Dzirnavu iela 115A - 18, Rīga, LV-1011
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	10
Ēkas apsekošanas datums:	24.09.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	45365	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	87898	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	98.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	98.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	98.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	74.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	24
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

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

1/3

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

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.2	-	-	4.3	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.2	-	-	5.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.2	-	-	8.2	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.2	-	-	0.7	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.2	-	-	4.5	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	-	-	13.6	-
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	-	-	18.7	-
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	-	-	24.3	-
9	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	-	-	17.5	-
10	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.2	-	-	0.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000300091	Dzīnavu iela 115, Rīga, LV-1011	981/21278

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000300091001	Dzīnavu iela 115, Rīga, LV-1011	981/21278	-
01000300091002	Dzīnavu iela 115A, Rīga, LV-1011	981/21278	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.06.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	15.03.2006	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.01.2005	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.01.2004	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	17.05.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	04.01.2005	-	Zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	17.05.2002	-	Zemesgrāmatu nodaļa
Pirkuma līgums	21.02.2002	-	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	Adrese
01000300091002	324/10639	Dzirnavu iela 115A, Rīga, LV-1011

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1423.7
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220104 - Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1880
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2023

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1423.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	1217.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1105.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1105.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	850.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	254.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	112
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	112
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	206.3
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	206.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	21
Virszemes stāvu skaits:	6
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	26.02.2021

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000300091	-	0.0916 ha	22671	-	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

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

1/2

Apbūves laukums	-	313.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	6281.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1880
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1880
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1880
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1880
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1880

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	06.11.2023
---------	------------

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



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000300091001	1643/21278	Dzirnavu iela 115, Rīga, LV-1011

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	990.1
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1897
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.03.2024

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	990.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	914.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	810.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	810.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	590.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	220.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	104.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	104.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	75.3
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	75.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	17
Vīrszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	13.05.2021

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000300091	-	0.0916 ha	22671	-	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

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

1/2

Apbūves laukums	-	327,3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4671,0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1897
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1897
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1897
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1897
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1897

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		Dokuments
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		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
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	31.03.2025
---------	------------

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000300091	324/10639	Dzirnavu iela 115, Rīga, LV-1011

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0916
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	116962	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	439680	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000300091001	1643/21278	Dzirnavu iela 115, Rīga, LV-1011
01000300091002	324/10639	Dzirnavu iela 115A, Rīga, LV-1011

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000300091	-	0.0916 ha	22671	-	Rīga

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0916
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

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

1/2

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0916

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0039	ha
Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.0336	ha
Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0703	0.0541	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0003	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0040	ha
-	14.12.2025	7314010700	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0916	ha
-	01.05.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0033	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0459	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0001	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0459	ha
-	01.02.2025	7312040400	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu jūras kabeļu līniju	0.0916	ha
-	01.02.2025	7312040300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0059	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0916	ha
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0916	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
instrumentālā uzmērišana	Jānis Cinis	04.04.2000

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