

Nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A-68,
kadastra numurs: 0100 912 2358, un
4155/282659 domājamās daļas no
nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A,
kadastra numurs: 0100 103 2071, 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 6. aprīlis

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

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Vērtējamā objekta sastāvā ir: <ul style="list-style-type: none">• nekustamais īpašums Rīgā, Parādes ielā 20A-68, kadastra numurs: 0100 912 2358, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 68 un kopīpašuma 4155/282659 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas;• 4155/282659 domājamā daļa no nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A, kadastra numurs: 0100 103 2071, zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 103 2071) 1724 kv.m. platībā, kas ir saistīts ar daudzdzīvokļu māju.
Vērtēšanas datums	2026. gada 6. aprīlis
Novērtējuma pasūtītājs	Katrīna Baltalksne, adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. 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	Nemot 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 33 000 (trīsdesmit trīs tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 23 100 (divdesmit trīs tūkstoši viens simts euro).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 27685 68 Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Rīgā, Parādes ielā 20A-68, kadastra numurs: 0100 912 2358, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 68 un kopīpašuma 4155/282659 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, ir reģistrētas Aleksandram Jurčenko, pamats: 2001. gada 6. novembra pirkuma līgums. Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 10000067621 Īpašumtiesības uz 4155/282659 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A, kadastra numurs: 0100 103 2071, zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 103 2071) 1724 kv.m. platībā, kas ir saistīts ar daudzdzīvokļu māju, ir reģistrētas Aleksandram Jurčenko, pamats: 2007.gada 6. decembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgā, Daugavgrīvas apkaimē, kvartālā starp Parādes, Lēpju ielām, Plēksnes un Birutas Baumanes aleju. Apkaimē raksturojama kā samērā attīstīta dzīvojamā teritorija ar atbilstošu infrastruktūru, kas padara to par pievilcīgu dzīvesvietu. Tuvākajā apkārtnē ir pieejami būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – izglītības iestādes, stadions, tirdzniecības un pakalpojumu iestādes un sabiedriskā transporta pieturvietas. Apkaimes transporta pieejamība ir samērā laba. Regulāri sabiedriskā transporta autobusu maršruti, nodrošina savienojumu ar Rīgas centru un citām pilsētas daļām. Īpašumam var piekļūt pa asfaltētām ielām, kā arī pie ēkas un tuvējās autostāvvietas iespējams novietot automašīnu. Kopumā īpašuma atrašanās

	vieta ir funkcionāli labi nodrošināta un piemērota ikdienas dzīvei, apvienojot attīstītu infrastruktūru, transporta pieejamību, kas sekmē īpašuma pievilcību tirgū.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Apgrūtinājumi	<p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 27685 68 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: 2026.gada 6.marta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.687.</p> <p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000067621 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - mantojuma atstājēja ALEKSANDRA JURČENKO domājamās daļas ir bezmantinieku manta. Pamats: 2026.gada 6.marta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.687.</p>
Izmantotie informācijas avoti	<p>Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v ei.lv (https://p a v ei.lv/) Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/) OpenStreetMap, VZD, LVM</p>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtētais dzīvoklis atrodas piecstāvu daudzdzīvokļu ēkā, kas nodota ekspluatācijā 1965. gadā. Dzīvoklis atrodas ēkas 5.stāvā. Saskaņā ar Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta (LR VZD) kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 3682 kv.m., dzīvokļu kopējā platība ir 2843.9 kv.m. Ēkas apbūves laukums ir 785.4 kv.m., būvtilpums – 12931 kub.m. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtēts kā labs. Ēkas apsekošanas laikā konstatēts, ka tās kāpņu telpas apdare ir novecojusi, nepieciešams remonts. Daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
Pārsegumi	Dzelzsbetona

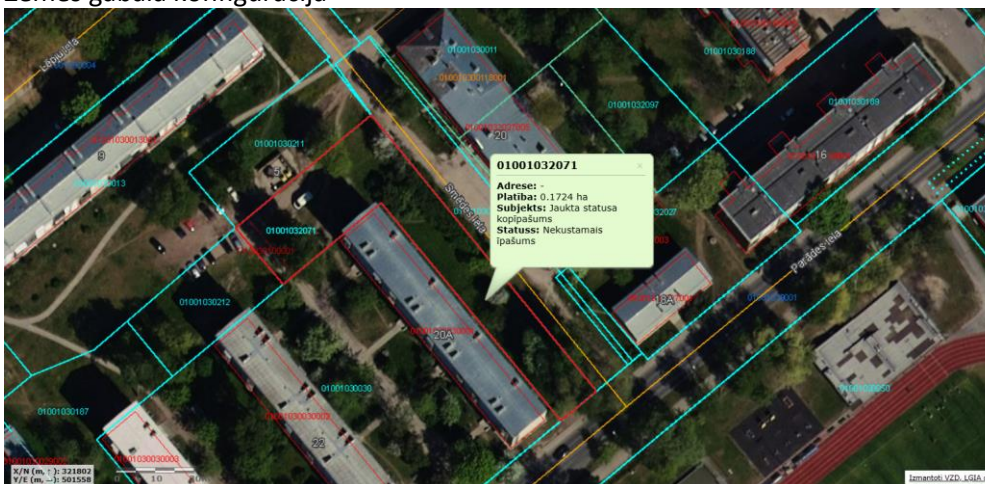
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Ar daudzdzīvokļu ēku saistītā zemes gabala platība ir 1724 kv.m. Teritorijā pie ēkas ir neliels pagalmis, vieta vairākām automašīnām.

Zemes gabala konfigurācija



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta (LR VZD) kadastra datiem vērtētā dzīvokļa kopējā platība ir 41.6 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 31.4 kv.m. Dzīvoklī ir 2 dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, sanitāro mezglu telpa un balkons. Telpu griestu augstums ir 2.5 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 paligtelpa	5	2.5	2.1
2	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.2
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	5.4
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	17.4
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	14
6	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	0	0.5

(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 apkaimē ar samērā attīstītu inženiertehnisko un sociālo infrastruktūru, sabiedriskā transporta pieejamību, kā arī tirdzniecības, izglītības un atpūtas objektu klāstu.
- Piekļuve īpašumam: pie īpašuma ir nodrošināti apmierinošas kvalitātes pievedceļi un samērā ērta piekļuve gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu.
- Autostāvvietu pieejamība: ēkas tuvumā ir iespēja novietot privāto autotransportu.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošais faktors:

- 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 dzīvokļa remontā, ja tāds ir nepieciešams.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI 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 kredītporfeli. 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.

Banku kreditēšanas aktivitāte pakāpeniski atjaunojas, savukārt pircēji joprojām saglabā piesardzīgu pieeju un rūpīgi izvērtē iegādājamo īpašumu kvalitāti, tehnisko stāvokli un cenu atbilstību tirgus situācijai. Dzīvokļu tirgū Rīgā tradicionāli lielāko darījumu īpatsvaru veido dzīvokļi sērijveida daudzstāvu dzīvojamās ēkās, kas veido nozīmīgu pilsētas dzīvojamā fonda daļu. Pieprasītākie ir funkcionāli 2–3 istabu dzīvokļi, labu plānojumu un pieņemamu tehnisko stāvokli. Pircēji priekšroku dod īpašumiem ar sakoptām koplietošanas telpām, labiekārtotu apkārtējo vidi un pieejamu autostāvvietu. Būtiska nozīme ir arī sabiedriskā transporta pieejamībai, infrastruktūras attīstībai, kā arī apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu izmaksu līmenim. Mazāk pieprasīti ir dzīvokļi ar sliktu tehnisko stāvokli vai būtiskiem funkcionāliem trūkumiem, piemēram, dzīvokļi ēku pirmajos stāvos vai augstākajos stāvos ēkās bez lifta. Tāpat pircēji arvien vairāk pievērš uzmanību ēku energoefektivitātei, ēkas pārvaldīšanas kvalitātei un nākotnes uzturēšanas izmaksām. Dzīvokļu cenu līmeni būtiski ietekmē īpašuma atrašanās vieta, ēkas sērija un būvniecības periods, dzīvokļa platība, apdares kvalitāte, kā arī apkārtnes infrastruktūra un sabiedriskā transporta pieejamība.

Apkaimi raksturo daudzstāvu sērijveida dzīvojamā apbūve, attīstīta sociālā infrastruktūra, laba sabiedriskā transporta pieejamība, kā arī tuvumā esošās rekreācijas teritorijas. Šie faktori nodrošina pieprasījumu pēc dzīvokļiem šajā apkaimē.

Apkaimē ievērojamu dzīvojamā fonda daļu veido dažādu sēriju padomju laikos celto dzīvojamo ēku un pirmskara ēku dzīvokļi. Sludinājumu portālos konstatēts neliels skaits piedāvājumu ar dzīvokļiem. Vērtēšanas brīdī apkaimē konstatēti 3 aktuāli padomju laikos celto daudzdzīvokļu māju divistabu dzīvokļu pārdošanas sludinājumi, cenas no 743 līdz 1057 EUR/m², rēķinot par dzīvokļa kopējo platību. Analizējot pēdējo gadu darījumu datus ar salīdzināmiem dzīvokļiem apkaimē un tai pieguļošajās teritorijās, secināms, ka darījumu cenas sērijveida daudzstāvu dzīvojamās ēkās var variēt atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa, ēkas uzturēšanas kvalitātes, stāva un citiem īpašuma individuālajiem faktoriem. Darījumu cenas ir pārsvarā robežās no 700 līdz 1100 EUR/m².

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

Analizējot Vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tika secināts, ka Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir 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 piemēroti prasībām, kas izvirzītas šādas nozīmes īpašumiem;
- Tirgus pieprasījums: Nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, kas ļauj secināt, ka tā izmantošana šādā veidā ir finansiāli pamatota un turpmākai lietderībai atbilstoša.

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

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

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

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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

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

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

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

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

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par 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 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 apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

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

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

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Dzīvokļa īpašums Parādes ielā 22 - 24, Rīgā, - divstābu dzīvoklis ar kopējo platību 41.9 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvoklis atrodas 1965. gadā ekspluatācijā nodotas piecstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada augustā par cenu EUR 33500, t.i. EUR 799.52 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

04.08.2025 **DARĪJUMS**

33 500 €

Dzīvoklis, 41,9 m², 2/5 st. 800 €/m²
Parādes iela 22 - 24, Rīga, LV-1016

Pārdevējs: fiziska persona (LR nepilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR nepilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 2. st.	41,9 m ² 5 stāvi
---------------------------	--------------------------------

01001030030002024

Būve 01001030030002

Dzīvojamā māja, 1965. g.
Parādes iela 22, Rīga, LV-1016
3687,6 m², 5 stāvi (1 pazemes), 84 telpu grupas

ELEMENTI

Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1965. g.
Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks 1965. g.
Pārsegumi Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves 1965. g.
Jumta segums Azbestcimenta loksnes 1965. g.



(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>)
Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>)
OpenStreetMap, VZD, LVM

2. Dzīvokļa īpašums Parādes ielā 24 - 41, Rīgā, - divstābu dzīvoklis ar kopējo platību 41.9 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvoklis atrodas 1965. gadā ekspluatācijā nodotas piecstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada novembrī par cenu EUR 40000, t.i. EUR 954.65 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

13.11.2025 **DARĪJUMS**

40 000 €

Dzīvoklis , 41,9 m² , 2/5 st. 955 €/m²
Parādes iela 24 - 41, Rīga, LV-1016

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 2. st.	41,9 m ² 5 stāvi
---------------------------	--------------------------------

01001030030003040

Būve 01001030030003

Dzīvojamā māja, 1965. g.
Parādes iela 24, Rīga, LV-1016
3667,7 m², 5 stāvi (1 pazemes), 89 telpu grupas

ELEMENTI

Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1965. g.
Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks 1965. g.
Pārsegumi Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves 1965. g.
Jumta segums Azbestcimenta loksnes 1965. g.



(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>)
Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>)
OpenStreetMap, VZD, LVM

3. Dzīvokļa īpašums Parādes ielā 22 - 23, Rīgā, - divstābu dzīvoklis ar kopējo platību 41.0 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvoklis atrodas 1965. gadā ekspluatācijā nodotas piecstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada augustā par cenu EUR 33000, t.i. EUR 804.88 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

04.08.2025 **DARĪJUMS**

33 500 €

Dzīvoklis , 41,9 m² , 2/5 st. 800 €/m²
Parādes iela 22 - 24, Rīga, LV-1016

Pārdevējs: fiziska persona (LR nepilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR nepilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 2. st.	41,9 m ² 5 stāvi
---------------------------	--------------------------------

01001030030002024

Būve 01001030030002

Dzīvojamā māja, 1965. g.
Parādes iela 22, Rīga, LV-1016
3687,6 m², 5 stāvi (1 pazemes), 84 telpu grupas

ELEMENTI

Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1965. g.
Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks 1965. g.
Pārsegumi Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velnes 1965. g.
Jumta segums Azbestcimenta loksnes 1965. g.



(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>)
Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>)
OpenStreetMap, VZD, LVM

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	Parādes iela 20A - 68, Rīga	Parādes iela 22 - 24, Rīga	Parādes iela 24 - 41, Rīga	Parādes iela 22 - 23, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		aug. 2025	nov. 2025	nov. 2025
Darījuma cena, EUR		33,500	40,000	33,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	41.60	41.90	41.90	41.00
Darījuma cena, EUR/kv.m.		799.52	954.65	804.88
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		-	-	-
Dzīvojamo istabu skaits	2	2	2	2
Dzīvokļa stāvs	5. no 5	2. no 5	2. no 5	1. 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		-10%	-10%	0%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
Pārreķina koeficients/procents		-10%	-10%	0%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	794.55	719.57	859.19	804.88
Vērtējamā objekta vērtība, EUR		33,053		
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR		33,000		

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 33 000.**

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:
 $EUR\ 33\ 000 \times 0,7 = EUR\ 23\ 100.$

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 23 100.**

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 6. aprīlī ir **EUR 33 000 (trīsdesmit trīs tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 6. aprīlī ir **EUR 23 100 (divdesmit trīs tūkstoši viens simts 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 pārlicību:

- 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"

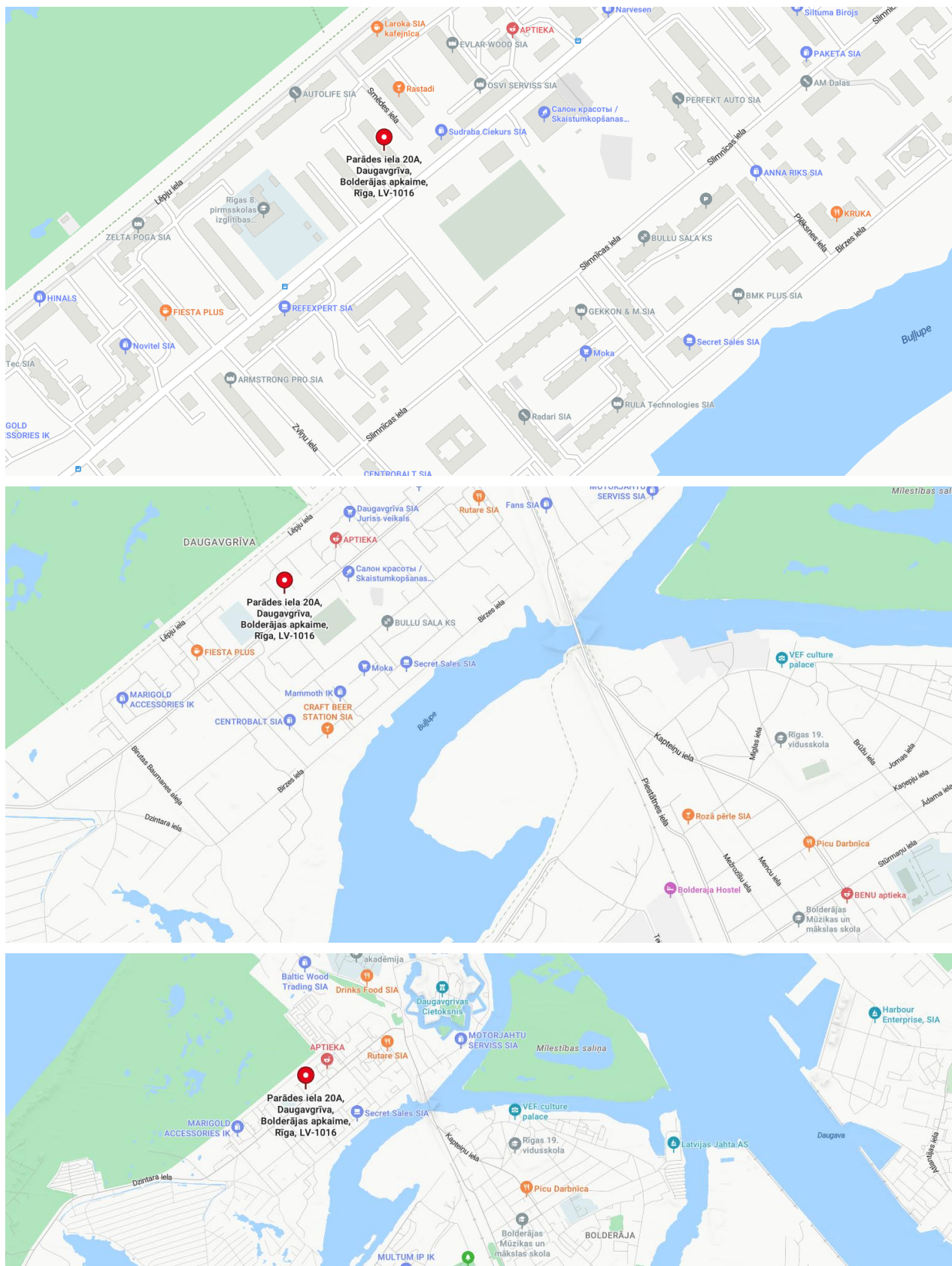
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

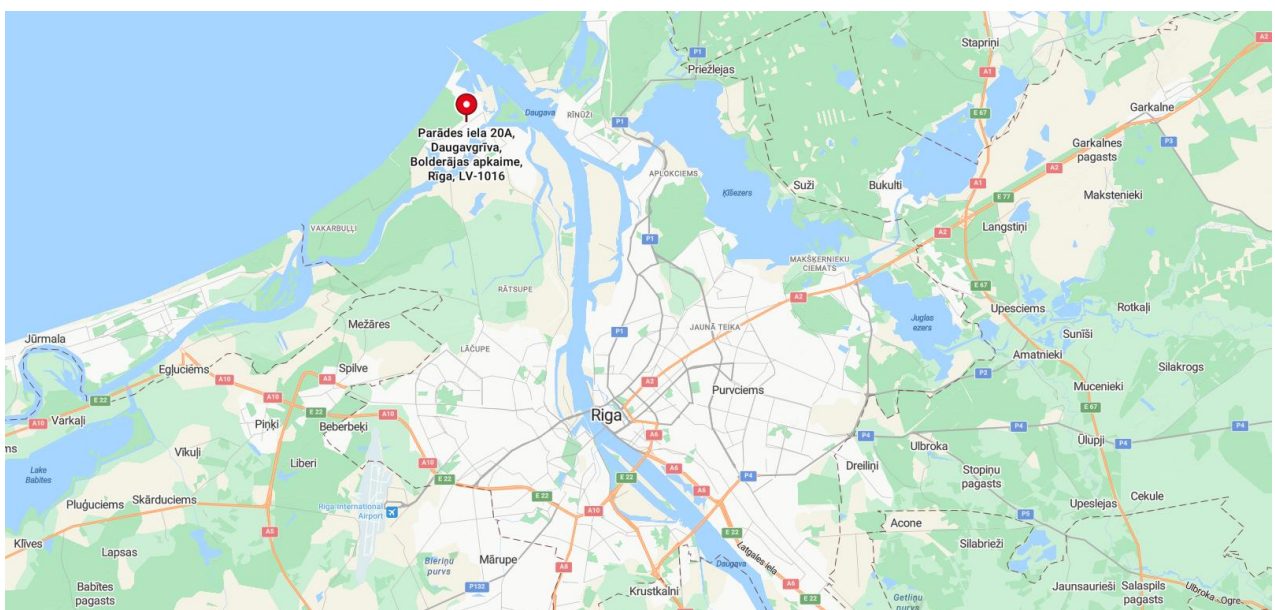
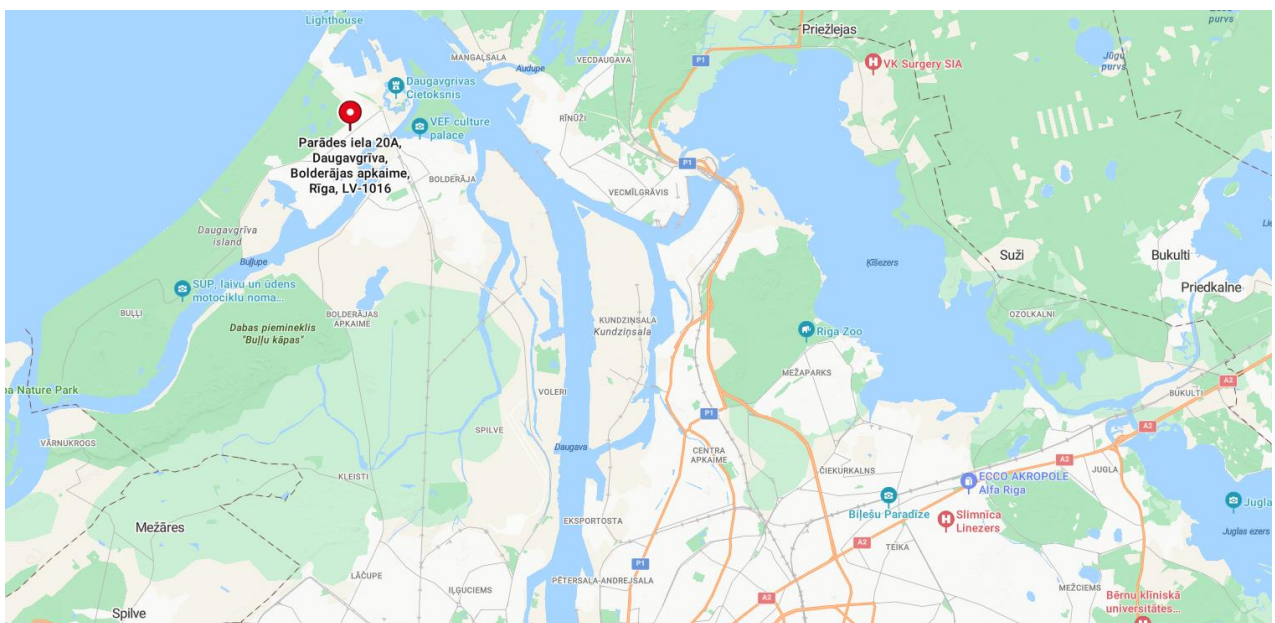
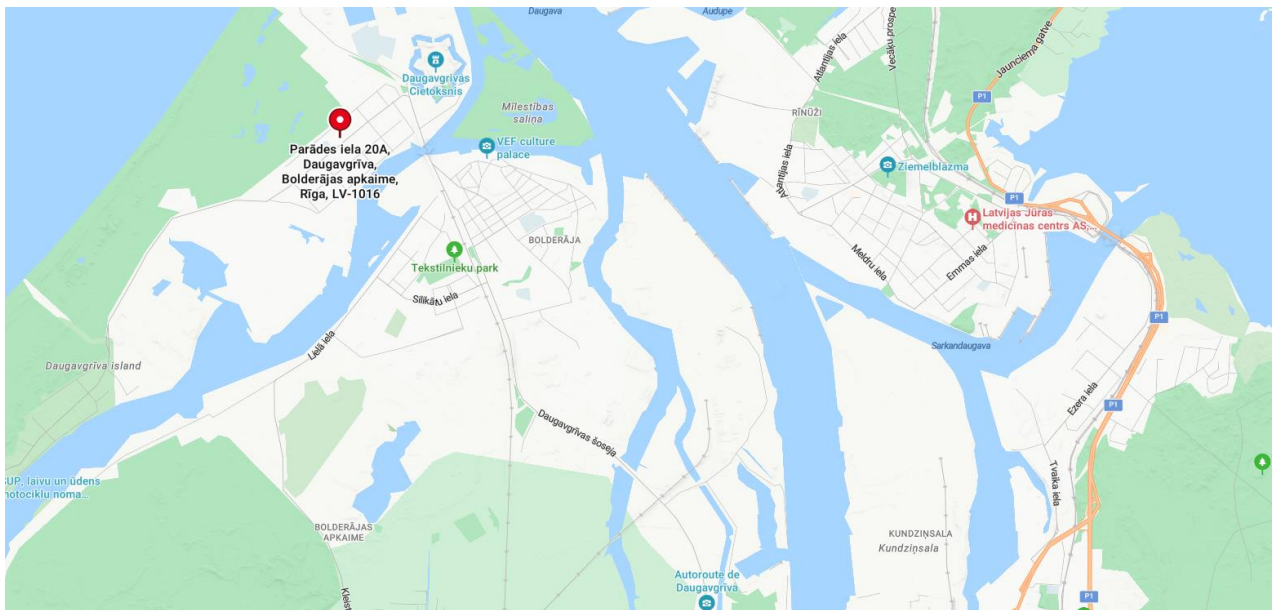
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(kartes avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A-68, kadastra numurs: 0100 912 2358, un 4155/282659 domājāmās daļas no nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A, kadastra numurs: 0100 103 2071, novērtējums



(kartes avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A-68, kadastra numurs: 0100 912 2358, un 4155/282659 domājams daļas no nekustamā īpašuma Rīgā, Parādes ielā 20A, kadastra numurs: 0100 103 2071, novērtējums

FOTOATTĒLI

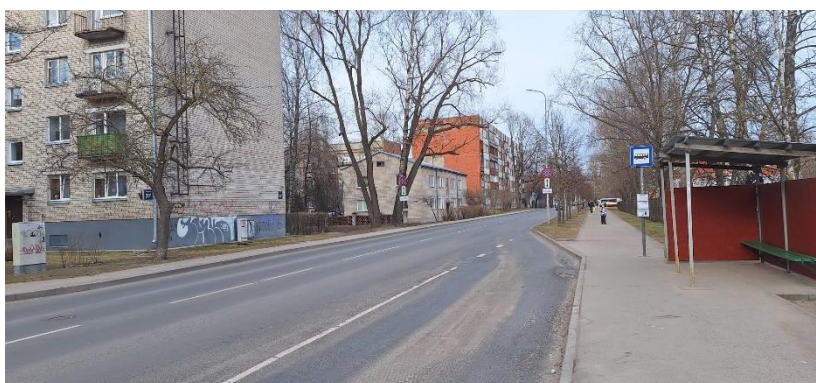
Daudzdzīvokļu ēkas Parādes ielā 20A, Rīgā fasāde un ēkas apkārtnē



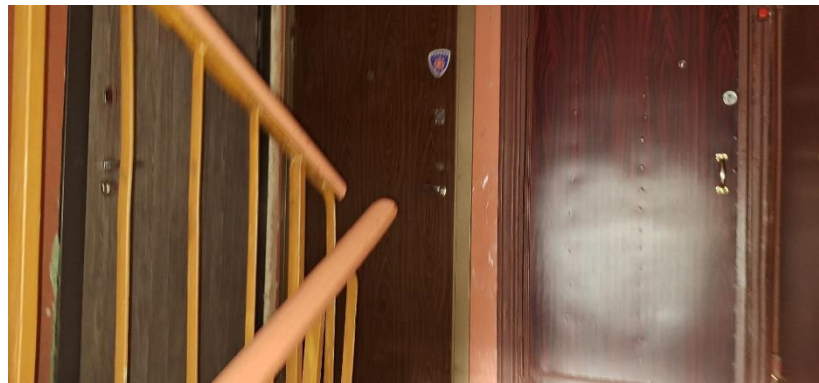
Daudzdzīvokļu ēkas Parādes ielā 20A, Rīgā apkārtnē



Parādes iela un tās apkārtnē



Kāpņu telpas ārdurvis un kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Dzīvokļa Parādes ielā - 68, Rīgā ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 27685 68

Kadastra numurs: 0100 912 2358

Adrese: Parādes iela 20A - 68, Rīga

I daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 68. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300002321548) Žurn. Nr. 300000174698, lēmums 18.01.2002, tiesnese Gita Grišāne	4155/282659	41.55 m ²
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000174698, 09.01.2002) daļā: dzīvoklis funkcionāli saistīts ar zemes gabalu Rīgā, Parādes ielā 19, ierakstītu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumos Nr. 10000067621. Pamats: 2007.gada 6. decembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002321548, lēmums 13.12.2007, tiesnese Inese Kazjonova		
I daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: ALEKSANDRS JURČENKO, personas kods	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 68.		
1.3.	Pamats: 2001. gada 6. novembra pirkuma līgums.		2,326.80 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000174698, lēmums 18.01.2002, tiesnese Gita Grišāne		1,997.00 LVL
II daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - bezmantinieku manta.		
1.2.	Pamats: 2026.gada 6.marta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.687. Žurn. Nr. 300008530461, lēmums 10.03.2026, tiesnese Ilze Freimane		
III daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000067621

Kadastra numurs: 0100 103 2071

Adrese: Parādes iela 20A, Rīga

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodaļumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 20.02.2026, žurnāla Nr. 300008519510 - Īpašuma iegūšana uz tiesas lēmuma pamata

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 103 2071. Žurn. Nr. 300000246391, lēmums 14.05.2002, tiesnese Gita Grišāne		1724 m ²
2.1.	Zemes gabals funkcionāli saistīts ar daudzdzīvokļu māju Parādes iela 20A, Rīgā, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.27685. Žurn. Nr. 300002312982, lēmums 06.12.2007, tiesnese Ieva Zabarovska		

Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000038741.	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
1.3.	Pamats: 2002. gada 27. marta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1-27/RD-02-1726. Žurn. Nr. 300000246391, lēmums 14.05.2002, tiesnese Gita Grišāne		
2.1.	Īpašnieks: Rīgas domes Īpašuma departaments, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4268/282659.	278391/282659	
2.2.	Īpašnieks: NIKOLAJS IVANOVŠ, personas kods	4268/282659	
2.3.	Pamats: 2007.gada 14. novembra vienošanās par zemes/dzīvokļa/... nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002300530, lēmums 21.11.2007, tiesnese Ilze Ieviņa		
3.1.	Īpašnieks: Rīgas domes Īpašuma departaments, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4227/282659.	274164/282659	
3.2.	Īpašnieks: IDA ŠEVČENKO, personas kods	4227/282659	

	Žurn. Nr. 300002303540, lēmums 23.11.2007, tiesnese Ligita Veccauziņa	
10.1.	Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000064250. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4227/282659.	245914/282659
10.2.	Īpašnieks: JURĪJS FEDOTOVS, personas kods	4227/282659
10.3.	Pamats: 2007.gada 13. novembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002299832, lēmums 26.11.2007, tiesnese Smaida Grava	
11.1.	Īpašnieks: Rīgas domes Īpašuma departaments, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4095/282659.	241819/282659
12.1.	Īpašnieks: DMITRIJS ČELIŠEVS, personas kods	4095/282659
12.2.	Pamats: 2007.gada 14. novembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002300481, lēmums 26.11.2007, tiesnese Inese Kazjonova	
13.1.	Īpašnieks: Rīgas domes Īpašuma departaments, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4195/282659.	237624/282659
13.2.	Īpašnieks: KRISTĪNE KUHTENĀ, personas kods	4195/282659
13.3.	Pamats: 2007.gada 28. novembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002312982, lēmums 06.12.2007, tiesnese Ieva Zabarovska	
14.1.	Īpašnieks: Rīgas domes Īpašuma departaments, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4129/282659.	233495/282659
15.1.	Īpašnieks: PJOTRS ZUBČEVSKIS, personas kods :	4129/282659
15.2.	Pamats: 2007.gada 4. decembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002321945, lēmums 13.12.2007, tiesnese Inese Kazjonova	
16.1.	Īpašnieks: Rīgas domes Īpašuma departaments, nodokļu maksātāja kods 90000038741. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4155/282659.	229340/282659
17.1.	Īpašnieks: ALEKSANDRS JURČENKO, personas kods	4155/282659
17.2.	Pamats: 2007.gada 6. decembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības. Žurn. Nr. 300002321548, lēmums 13.12.2007, tiesnese Inese Kazjonova	
18.1.	Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000064250. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 3049/282659.	226291/282659
18.2.	Īpašnieks: MAGDALINA ARHIPOVA, personas kods !	3049/282659
18.3.	Pamats: 2007.gada 27. novembra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības.	

6.1.	Noteikts aizliegums LAILAI EGLĪTEI, personas kods bez BIGBANK AS, reģistrācijas numurs 10183757 Igaunijā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	
6.2.	Pamats: 2023.gada 26.jūlija hipotēkas (ķīlas) līgums Nr. KCL- LVC-23013502/1. Žurn. Nr. 300005996512, lēmums 10.08.2023, tiesnese Anita Rudziša	
7.1.	Noteikts aizliegums EINĀRAM LEPNIM, personas kods bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	
7.2.	Pamats: 2025. gada 10. marta ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.2025001381/H-2. Žurn. Nr. 300008283375, lēmums 17.03.2025, tiesnese Žanna Zujeva	
8.1.	Atzīme - GEORGY PITERYAKOV, personas kods pederošā 4071/565318 domājamā daļa nekustamā īpašumā ir bezmantinieku manta.	
8.2.	Pamats: 2025.gada 6.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.4873. Žurn. Nr. 300008445147, lēmums 08.11.2025, tiesnese Inguna Helmane	
9.1.	Atzīme - mantojuma atstājēja ALEKSANDRA JURČENKO, personas kods () domājamās daļas ir bezmantinieku manta.	
9.2.	Pamats: 2026.gada 6.marta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.687. Žurn. Nr. 300008530461, lēmums 10.03.2026, tiesnese Ilze Freimane	

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	P.u. "Rīgas ūdens" maģistrālais ūdensvads. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005425284) Dzēsts	
1.2.	VA/S "Rīgas siltums" siltumtīkli. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300001827803), 2.1 (300005425284) Dzēsts	133 m ²
1.3.	Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" piederoši kabeļu tīkli. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300001827803), 2.1 (300005425284) Dzēsts	38 m ²
1.4.	A/S "Latvijas gāze" piederošs gāzes vads. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005425284) Dzēsts	
1.5.	Ceļa servitūts Žurn. Nr. 300000246391, lēmums 14.05.2002, tiesnese Gita Grišāne	74 m ²
2.1.	Zemes gabals funkcionāli saistīts ar būvju īpašumu Rīgā, Parādes ielā 20A, reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.27685. Pamats: 2006. gada 25. oktobra Rīgas Domes grozījumi 27.03.2002. uzziņai Nr.1-27/RD-02-1726. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005425284)	



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009122358	-	41.6 m ²	27685	68	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001030030001068	Parādes iela 20A - 68, Rīga, LV-1016
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	01.07.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	11225	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20790	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.):	41.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	9.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.5
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

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	5	2.5	-	-	2.1	-
2	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	2.2	-

3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	5.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	17.4	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	14.0	-
6	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	0.0	-	-	0.5	-

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
01001030030001	Parādes iela 20A, Rīga, LV-1016	4155/282659	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.12.2007	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	18.01.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Pirkuma līgums	06.11.2001	-	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

Šai 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
01001030030001	0/1	Parādes iela 20A, Rīga, LV-1016

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3682.0
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1964
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.01.2013

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	3682
Lietderīgā platība (kv.m.):	2843.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	2843.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2795.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2009.4
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	786
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	48.5
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	838.1
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	838.1
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	84
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01006030048	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	27685	-	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	785,4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	12931,0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1964
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1964
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1964
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1964

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	26.07.2016
---------	------------

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01001032071	-	0.1724 ha	100000067621	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001032071	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1724
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1724
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1724

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Tris, četri un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.1724	ha

Aprūtinājumi

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

1/3

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0074	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0191	ha
-	27.01.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0074	ha
-	27.01.2026	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0074	ha
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1723	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0020	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0169	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0057	ha
-	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1723	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0095	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1723	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Arnis Pūriņš	06.09.2001

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošanu	27.01.2026	11-16-R/299	VZD RRP
Pirkuma līgums	31.08.2011	-	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cits dokuments	10.12.2007	PIP-07-20285-nd/05-03	Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Pirkuma līgums	26.11.2007	-	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cits rīkojums	30.12.2004	DFPI-04-15164-nd/05-01-7	Rīgas domes Finanšu departaments
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	27.03.2002	1-27/RD-02-1726	Rīgas Dome
Cits rīkojums	29.10.2001	12-6/01-1883-ap	Rīgas domes Finanšu departaments
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	06.09.2001	-	SIA "ĢEO & DĒZĻA "
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.08.2001	1.12.1-4/3775	Rīgas Domes Īpašuma departamenta Īpašuma pārvalde
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
Zemes komisijas izziņa	31.07.1998	3018;3012	Rīgas pilsētas zemes komisija

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