Sergejam Ļitvinovam mantojuma tiesībās esošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 108A-4, Rīgā, kadastra numurs 0100 907 9577, novērtējums



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

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 1. oktobris

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

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Vērtējamā objekta sastāvā ir 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 108A - 4, Rīgā, kadastra numurs: 0100 907 9577, kas sastāv no dzīvokļa Nr.4 un kopīpašuma 7433/32253 domājamās daļas no divu dzīvokļu mājas (kadastra apz. 01000820019002) un zemes gabala (kad. apz. 01000820019).
Vērtēšanas datums	2026. gada 1. oktobris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izsolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai vienīgi minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Ņemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	**EUR 9 200 (deviņi tūkstoši divi simti *euro*).**
Piespiedu pārdošanas vērtība	**EUR 6 400 (seši tūkstoši četri simti *euro*).**
Īpašumtiesības	**Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23201 4**. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Jūrmalas gatvē 108A - 4, Rīgā, kadastra numurs: 0100 907 9577, kas sastāv no dzīvokļa Nr.4 un kopīpašuma 7433/32253 domājamās daļas no divu dzīvokļu mājas un zemes gabala ir reģistrētas privātpersonai. Pamats: 2001. gada 30. janvāra pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Imantas apkaimes kvartālā, ko norobežo Jūrmalas gatve, Zolitūdes un Akāciju ielas. Apkaimei raksturīga daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamā apbūve, ko papildina publiskās un komerciālās apbūves objekti. Īpašuma apkārtnē pieejami ikdienā nepieciešamie sociālās infrastruktūras objekti - pirmsskolas izglītības iestādes, mācību un ārstniecības iestādes, sporta un rekreācijas objekti, tirdzniecības centri. Tuvumā atrodas sabiedriskā transporta (autobuss, vilciens) pieturvietas, kur pieejami regulāri maršrutu reisi, kas nodrošina ērtu un ātru satiksmi ar Rīgas centru, Pārdaugavas apkaimēm un Jūrmalas virzienu. Piekļuve īpašumam ir laba - to nodrošina asfaltēti pilsētas ielu tīkli, kas savieno īpašumu ar galvenajām maģistrālajām ielām. Pie ēkas un tās tiešā tuvumā ir pieejamas autotransporta novietošanas iespējas. Īpašuma sasniedzamība gan ar privāto autotransportu, gan sabiedrisko transportu vērtējama kā laba. Attālums līdz Rīgas vēsturiskajam centram ir salīdzinoši neliels, nodrošinot ērtu piekļuvi pilsētas administratīvajam, darījumu un kultūras centram. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba dzīvojamā nekustamā īpašuma izmantošanai, ņemot vērā attīstīto sociālo un transporta infrastruktūru, labu sasniedzamību, pilnvērtīgu apkārtnes apbūvi un pieejamo pakalpojumu klāstu.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums divu dzīvokļu dzīvojamā mājā; reģistrētais telpu grupas lietošanas veids - dzīvojamās telpas.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašuma turpmāka izmantošana dzīvošanai, saglabājot tā sastāvā ietilpstošo zemes un ēku domājamo daļu izmantošanu dzīvojamo ēku uzturēšanai un ekspluatācijai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 01000820019 reģistrētas elektronisko sakaru un elektrisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslas, aviācijas navigācijas tehniskā līdzekļa tālās ietekmes zona, kā arī apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam. Minētie apgrūtinājumi vērtējumā ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v ei.lv (https://p a v ei.lv/ Estate.didnt.work (https://e st a te.di dnt.work/)) OpenS treetMap, VZD, L VM

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

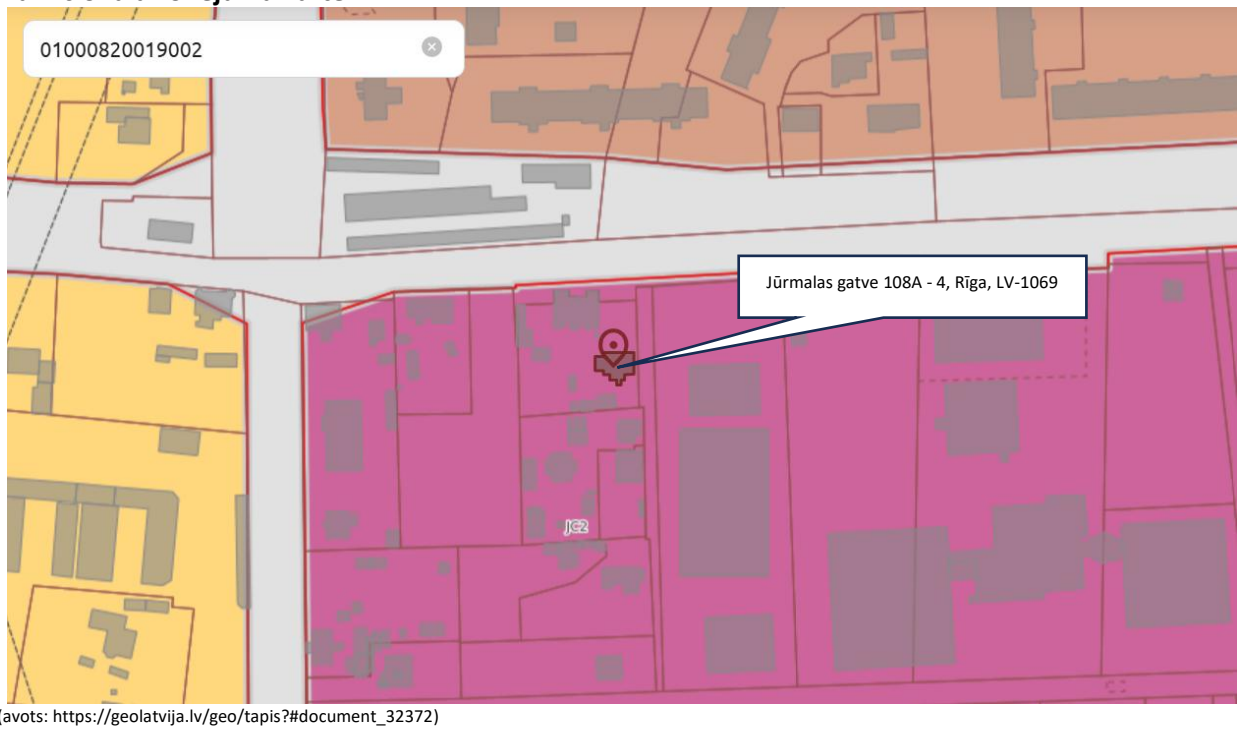
2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Dzīvoklis atrodas dzīvojamās ēkas Jūrmalas gatvē 108A, Rīgā, 2. stāvā. Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem ēka ar kadastra apzīmējumu 01000820019002 uzbūvēta 1935. gadā un reģistrēta kā divu dzīvokļu dzīvojamā māja. Tai ir divi virszemes stāvi, nav pazemes stāvu, un kopējā platība ir 171,4 m².

Ēkas pamati ir betona, sienas - no koka karkasa konstrukcijām un koka dēļiem, pārsegumi - no koka sijām. Ēkas fasādei ir krāsots apmetums. Jumta segums ir metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu. Kadastrā ēkai reģistrēta apkure, aukstā ūdensapgāde, elektroapgāde, kanalizācija un sanitārtehniskais aprīkojums. Kadastrā ēkai reģistrēta nolietojuma kategorija V3 – "Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī".

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 01000820019, uz kuras atrodas dzīvojamā ēka, ietilpst funkcionālajā zonā "Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)". Šajā zonā paredzēta daudzfunkcionāla teritorijas izmantošana, pieļaujot dzīvojamo apbūvi, biroju, tirdzniecības, pakalpojumu un citus publiskās apbūves objektus atbilstoši Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Dzīvokļa izmantošana dzīvošanai atbilst zonā pieļaujamajai dzīvojamai funkcijai.

Dzīvokļa īpašuma Jūrmalas gatvē 108A-4, Rīgā, atrašanās vieta Rīgas teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartē



(avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document_32372)

Zemes gabalam ir četrstūra konfigurācija. Reljefs - līdzens. Teritorijas neapbūvētā daļa izmantota pagalma un apstādījumu ierīkošanai.

Dzīvokļa īpašums Jūrmalas gatvē 108A-4, Rīgā, LV-1069, reģistrēts ar kadastra numuru 01009079577. Dzīvokļa telpu grupas kadastra apzīmējums ir 01000820019002002. Tas atrodas ēkas 2. stāvā, un tā kopējā platība ir 74,5 m², tostarp 70,3 m² iekštelpu platība un 4,2 m² terases platība. Saskaņā ar kadastra datiem dzīvoklī ir divas dzīvojamās istabas ar kopējo platību 29,8 m², virtuve, gaitenis, tualete, trīs saimniecības telpas un terase. Palīgtelpu kopējā platība ir 40,5 m². Reģistrētais telpu augstums ir 2,35 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	4.5
2	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	5.9
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	5.9
4	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	4.5
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	7
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.35	15
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	12.7
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.35	14.8
9	terase	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.35	4.2

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Vērtējuma sagatavošanas laikā vērtētājiem netika nodrošināta piekļuve vērtējamā dzīvokļa telpām. Tādēļ nebija iespējams pārbaudīt telpu faktisko plānojumu un tā atbilstību Kadastra datiem, iekšējās apdares kvalitāti un nolietojumu, logu, durvju, grīdu, sanitārtehnisko iekārtu un inženiertīklu tehnisko stāvokli, kā arī pārliecināties par mitruma, pelējuma, konstrukciju deformāciju vai citu bojājumu esamību.

Līdz ar to dzīvokļa iekšējās apdares līmenis, aprīkojums un faktiskais tehniskais stāvoklis šajā vērtējumā netiek raksturots. Bez telpu apsekošanas nav iespējams arī izslēgt nesaskaņotas pārbūves, telpu plānojuma neatbilstību Kadastra dokumentiem vai slēptus tehniskus defektus.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību, izvērtēti tā atrašanās vietas, piekļuves, juridiskā sastāva, funkcionālo un tehnisko īpašību aspekti, kas ietekmē objekta konkurētspēju un potenciālo pircēju interesi. Minētie faktori vērtēti savstarpējā saistībā, ņemot vērā to iespējamo ietekmi uz īpašuma izmantošanas iespējām, uzturēšanas izmaksām un nepieciešamajiem ieguldījumiem.

Vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašums atrodas Rīgā, izveidotā dzīvojamās apbūves teritorijā ar pieejamiem ikdienas pakalpojumiem un sabiedrisko transportu. Šāds novietojums nodrošina dzīvojamai izmantošanai piemērotu vidi un sasniedzamību.
- Īpašuma sasniedzamību nodrošina Jūrmalas gatve un apkārtējais ielu tīkls. Apkārtnē ir autotransporta novietošanas iespējas, ievērojot stāvēšanas ierobežojumus un brīvo vietu pieejamību.
- Saskaņā ar kadastra datiem dzīvoklim ir divas dzīvojamās istabas, virtuve, palīgtelpas un terase. Šāds telpu sastāvs nodrošina iespējas īpašumu izmantot mājsaimniecības dzīvojamām vajadzībām.
- Ēkai reģistrēta apkure, ūdensapgāde, elektroapgāde un kanalizācija, kas veido dzīvojamās funkcijas nodrošināšanai nepieciešamo infrastruktūru.
- Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes vienības un dzīvojamo ēku domājamās daļas, tādējādi īpašuma sastāvs aptver arī ar dzīvokļa izmantošanu saistīto kopīpašumu.

Negatīvie faktori un vērtēšanas ierobežojumi:

- Kadastra informācijas sistēmā ēkai reģistrēta nolietojuma kategorija V3 – "Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī", savukārt norādītais apsekošanas datums ir 1999. gada 15. februāris. Šī informācija raksturo reģistrētos datus un nav uzskatāma par ēkas pašreizējā tehniskā stāvokļa apliecinājumu.
- Vērtēšanas procesā netika nodrošināta piekļuve dzīvokļa iekštelpām, tādēļ nebija iespējams pārbaudīt faktiskā plānojuma atbilstību kadastra datiem, telpu apdares kvalitāti, nolietojumu, aprīkojumu un inženierkomunikāciju darbspēju. Līdz ar to pastāv nenoteiktība par iespējamo remontdarbu nepieciešamību un ieguldījumu apjomu.

Minētie faktori ņemti vērā vērtības noteikšanā. Iekštelpu apsekošanas ierobežojums izvērtēts atbilstoši novērtējumā formulētajiem pieņēmumiem.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

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

Rīgas Imantas apkaimē un tai blakus esošajās apkaimēs pirmskara koka ēku dzīvokļi veido salīdzinoši šauru un neviendabīgu tirgus segmentu. Pieprasījumu pēc šādiem īpašumiem galvenokārt nosaka atrašanās vieta, sabiedriskā transporta un infrastruktūras pieejamība, dzīvokļa plānojums un labiekārtojuma līmenis, kā arī ēkas konstrukciju, fasādes, jumta un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis. Būtiska nozīme ir inženierkomunikāciju pieejamībai, apkures risinājumam, apsaimniekošanas kvalitātei, uzturēšanas izmaksām, autostāvvietu iespējām un tam, vai dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes domājamās daļas.

Augstāka tirgus pievilcība parasti ir remontētiem un labiekārtotiem dzīvokļiem sakoptās koka ēkās ar atjaunotām konstrukcijām un komunikācijām. Mazāk pieprasīti ir dzīvokļi ēkās ar būtisku fizisko nolietojumu, neskaidru tehnisko stāvokli vai paredzamiem kapitālieguldījumiem. Pirmskara koka ēku segmentā banku finansējuma pieejamību var ietekmēt ēkas tehniskais stāvoklis, apdrošināšanas iespējas un nodrošinājuma likviditāte, tādēļ šādu īpašumu realizācijas periods var būt ilgāks nekā labā tehniskā stāvoklī esošiem dzīvokļiem mūra vai tipveida daudzdzīvokļu ēkās.

Veicot analīzi, tika izvērtēti pēdējos 2 gados reģistrēti dzīvokļu pārdošanas darījumi pirmskara koka ēkās Imantas apkaimē un tai blakus esošajās apkaimēs. Darījumu cenas pārsvarā ir robežās no 300 līdz 550 EUR/m², rēķinot par dzīvokļu kopējo platību. Kopumā dzīvokļu īpašumu cenu līmeni ietekmē īpašuma atrašanās vieta un apkārtnes prestižs, sociālās un transporta infrastruktūras pieejamība, piekļuves un autotransporta novietošanas iespējas, dzīvokļa platība, telpu sastāvs, plānojuma funkcionalitāte un novietojums ēkā, dzīvokļa apdares, labiekārtojuma un tehniskais stāvoklis, inženierkomunikāciju pieejamība un apkures veids, kā arī ēkas vecums, konstrukcijas, energoefektivitāte, kopējais tehniskais stāvoklis un paredzamo remontdarbu apjoms. Būtiska nozīme ir arī koplietošanas telpu un apkārtējās teritorijas stāvoklim, apsaimniekošanas kvalitātei un izmaksām, zemes īpašuma tiesībām, reģistrētajiem apgrūtinājumiem.

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:

- Dzīvokļa telpu sastāvs, inženierkomunikācijas un ēkas konstruktīvais risinājums un tehniskais stāvoklis ir piemēroti dzīvojamai lietošanai;
- Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apkārtējās apbūves raksturu un pieprasījumu dzīvojamo īpašumu tirgū, secināts, ka vērtējamā objekta esošā izmantošana kā dzīvoklim ir vienlaikus fiziski iespējama, tiesiski pieļaujama, finansiāli pamatota un ekonomiski visefektīvākā.

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

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)
Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)
Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)
Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:
a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)
Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.

- Atrašanās vieta un apkārtne: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:
- neliela atšķirība x <10%;
- vidēji neliela atšķirība 10%<x<20%;
- vidēji augsta atšķirība 20%<x<30%;
- augsta atšķirība 30%<x, kur x ir korekcijas lielums.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Dzīvokļa īpašums Sabiles ielā 4 - 3, Rīgā, 1890. gadā celtas divstāvu koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāva divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 37.10 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada martā par cenu EUR 15000, t.i. EUR 404.31 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.



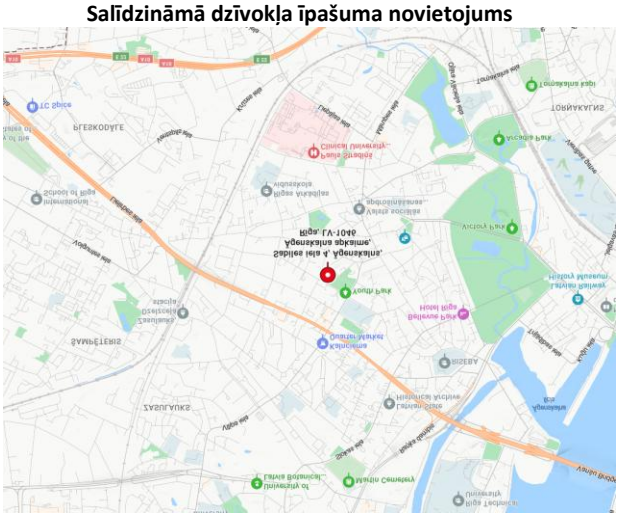
(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (https://pavei.lv/ Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/))

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls



(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

2. Dzīvokļa īpašums Kuldīgas ielā 45A - 16, Rīgā, 1880. gadā celtas trīsstāvu koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēkas 2.stāva divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 36.8 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada septembrī par cenu EUR 14000, t.i. EUR 380.43 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.



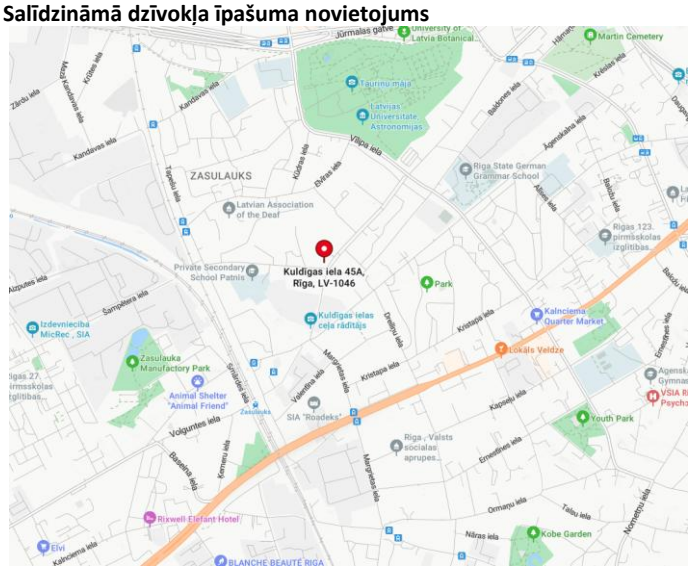
(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (https://pavei.lv/ Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/))

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls



(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

3. Dzīvokļa īpašums Darba ielā 11 - 1, Rīgā, 1900. gadā celtas divstāvu koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāva divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 30.4 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada oktobrī par cenu EUR 12000, t.i. EUR 394.74 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.



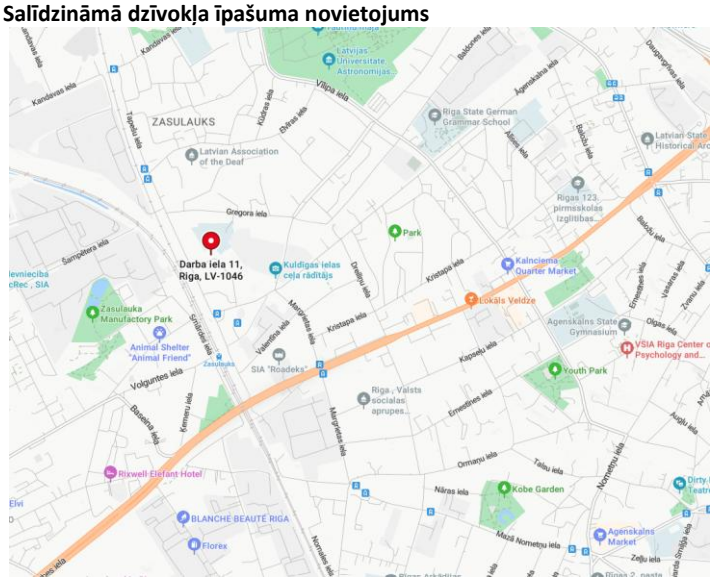
(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (https://pavei.lv/ Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/))

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma ēkas fotoattēls



(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā dzīvokļa īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem 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	Jūrmalas gatve 108A - 4, Rīga	Sabiles iela 4 - 3, Rīga	Kuldīgas iela 45A - 16, Rīga	Darba iela 11 - 1, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		marts. 2025	sept. 2025	okt. 2025
Darījuma cena, EUR		15,000	14,000	12,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	74.50	37.10	36.80	30.40
Darījuma cena, EUR/kv.m.		404.31	380.43	394.74
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		labāka	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Apgrūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	2	2	2	2
Dzīvokļa stāvs	2. no 2	1. no 2	2. no 2	1. no 2
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		-5%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		0%	0%	0%
Dzīvokļa platība		-15%	-15%	-15%
Īpašuma tiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		**-20%**	**-15%**	**-15%**
Vidējā koriģētā vērtība, EUR/kv.m.	**327.45**	323.45	323.37	335.53
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	**24,395**			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	**24,400**			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 24 400.**

Dzīvokļa īpašuma ½ domājamās daļas vērtības noteikšana

Ar tirgus pieeju noteiktā dzīvokļa īpašuma vērtība attiecas uz īpašumu kopumā. Sergejam Ļitvinovam mantojuma tiesībās esošās 1/2 domājamās daļas vērtēšanā vispirms aprēķināta tai proporcionāli atbilstošā vērtība. Ņemot vērā to, ka domājamās daļas ieguvējs kļūst par kopīpašnieku, un dzīvokļa lietošana un rīcība ar īpašumu kopumā ir saistīta ar pārējo kopīpašnieku tiesībām, tas sašaurina iespējamo pircēju loku un var pagarināt atsavināšanai nepieciešamo laiku salīdzinājumā ar visa dzīvokļa pārdošanu. Ņemot vērā minētos apstākļus, proporcionālajai vērtībai piemērota 25% korekcija par kopīpašuma daļas ierobežoto likviditāti.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība, EUR	24,400
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma domājamā daļa, %	50%
1/2 no dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības, EUR	12,200
Vērtības korekcija sakarā ar īpašuma tiesībām uz domājamām daļām	-25%
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	**9,150**
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**9,200**

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Sergejam Ļitvinovam mantojuma tiesībās esošās 1/2 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 9 200.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

Būtiskākie riska faktori

1. Tirgus ekspozīcijas faktors

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

2. Īpašuma fiziskā un tehniskā stāvokļa faktors

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

3. Laika un īpašuma pārņemšanas faktors

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

Riska faktoru ietekmes apkopojums

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

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

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

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
EUR 9 200 x 0,70 = EUR 6 440 jeb noapaļojot **EUR 6 400.**

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 6 400.**

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 1. oktobrī ir **EUR 9 200 (deviņi tūkstoši divi simti *euro*).**

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 1. oktobrī ir **EUR 6 400 (seši tūkstoši četri simti *euro*).**

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

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

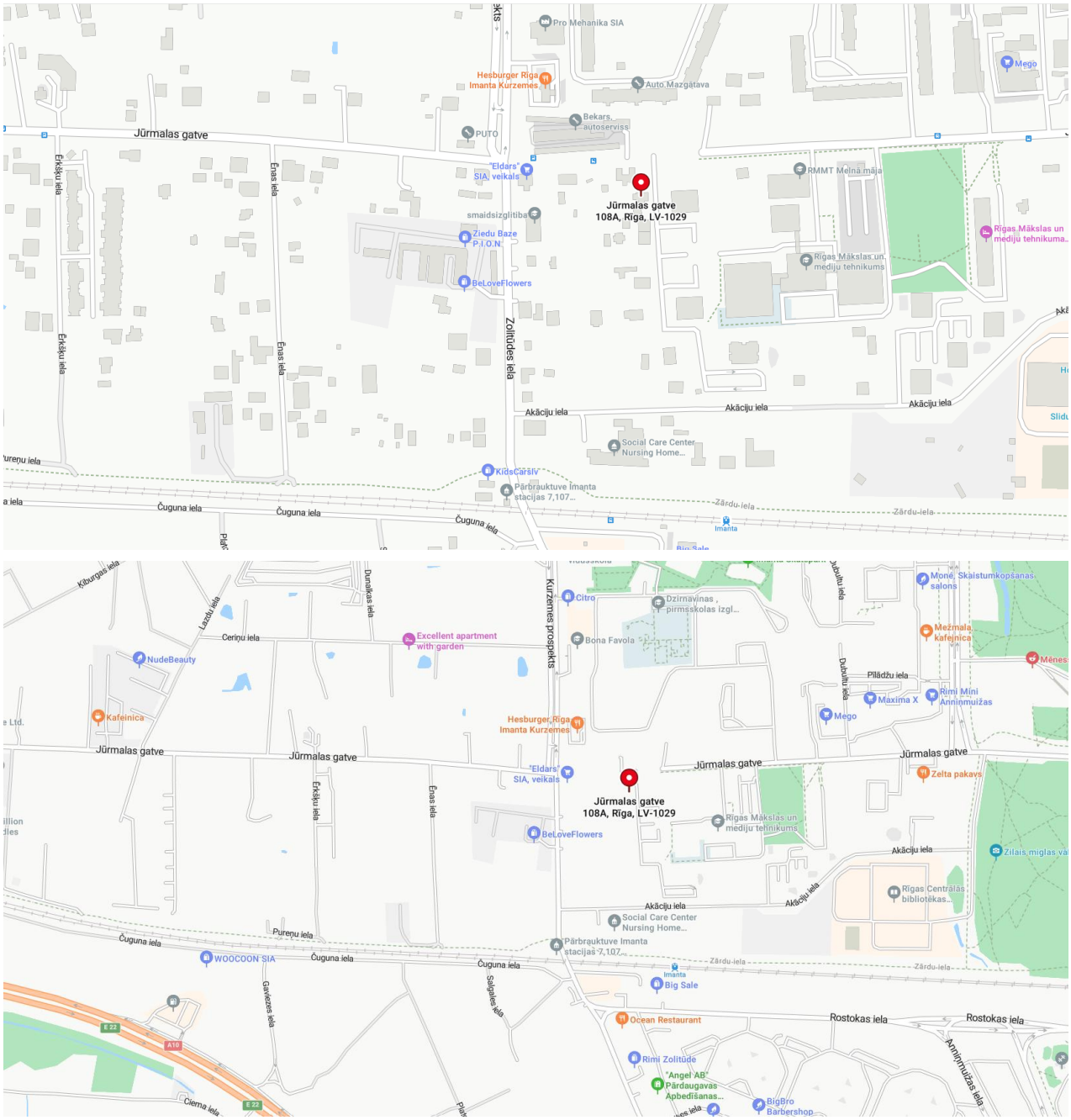
L. Čudars
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

M. Veilands
Vērtēšanas asistents

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

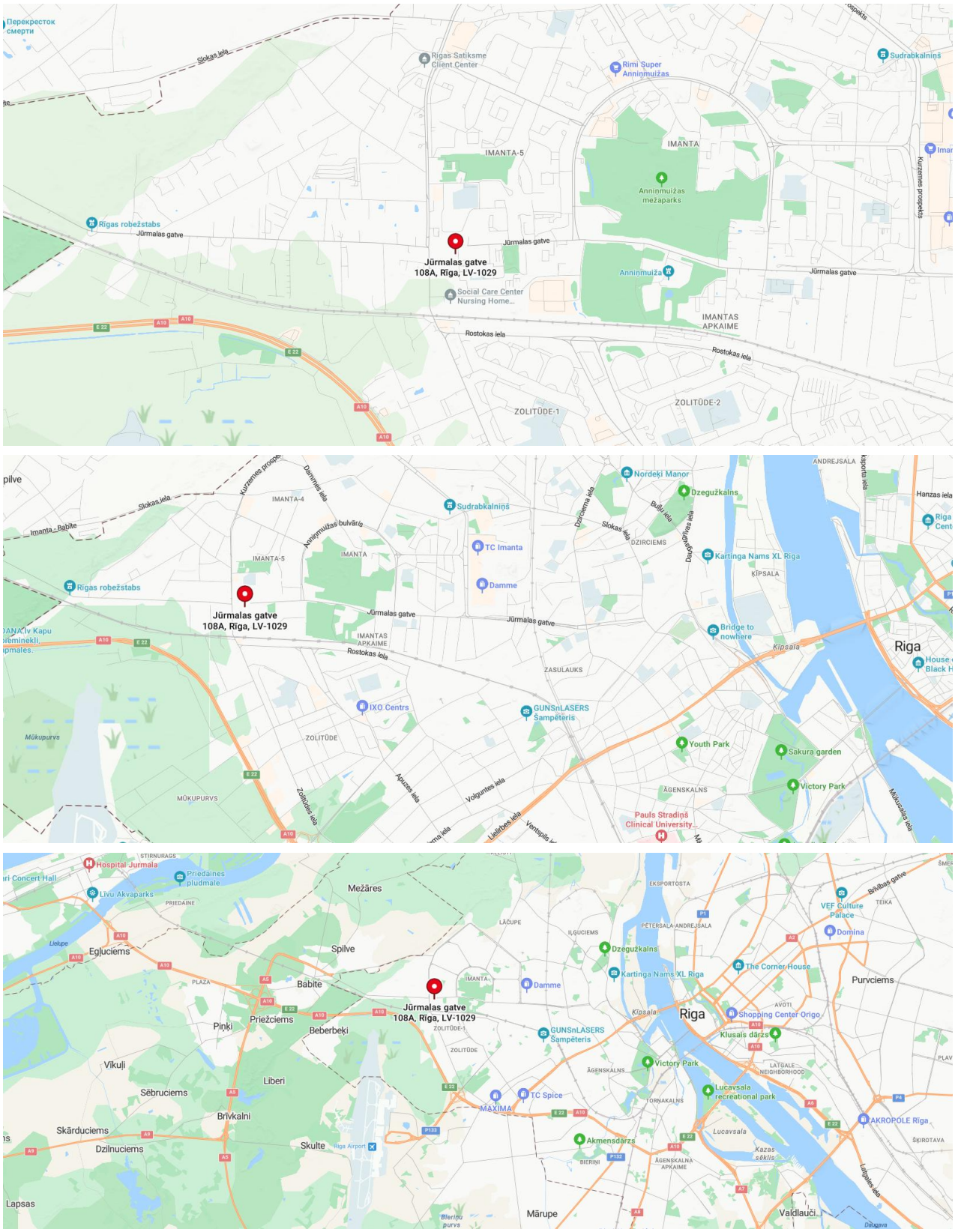
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Sergejam Ļitvinovam mantojuma tiesībās esošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 108A-4, Rīgā, kadastra numurs 0100 907 9577, novērtējums



(Avots: Bing Maps)

FOTOATTĒLI

Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka Jūrmalas gatvē 108A, Rīgā









Vārtiņi uz īpašuma teritoriju



Sergejam Ļitvinovam mantojuma tiesībās esošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 108A-4, Rīgā, kadastra numurs 0100 907 9577, novērtējums

Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka Jūrmalas gatvē 108A, Rīgā











Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka Jūrmalas gatvē 108A, Rīgā











Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka un pagalma teritorija





Ēkas ārdurvis



Koplietošanas elpas



Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēka un pagalma teritorija







Vērtētā dzīvokļa īpašuma ēkas apkārtne un pievedceļš





RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 23201 4

Kadastra numurs: 0100 907 9577

Adrese: Jūrmalas gatve 108A - 4, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.4. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. Žurn. Nr. 15343, lēmums 12.04.2001, tiesnese Liāna Liepiņa	7433/32253	74.33 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: SVETLANA ĻITVINOVA, personas kods	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.4.		
3.1.	Pamats: 2001. gada 30. janvāra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 15343, lēmums 12.04.2001, tiesnese Liāna Liepiņa		4,162.48 LVL

Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: kopējās lietošanas inženiertehniskās komunikācijas - saskaņā ar pirkuma līguma 3. punktu. Žurn. Nr. 15343, lēmums 12.04.2001, tiesnese Liāna Liepiņa		

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		

Sergejam Ļitvinovam mantojuma tiesībās esošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 108A-4, Rīgā, kadastra numurs 0100 907 9577, novērtējums

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009079577	-	74.5 m²	23201	4	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000820019002002	Jūrmalas gatve 108A - 4, Rīga, LV-1069

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	15.02.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	74.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	74.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	70.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	40.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4.2
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	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	-	-	4.5	-
2	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	-	-	5.9	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	-	-	5.9	-
4	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	-	-	4.5	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	-	-	7.0	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.35	-	-	15.0	-

7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	-	-	12.7	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.35	-	-	14.8	-
9	terase	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.35	-	-	4.2	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000820019	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069	7433/32253

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000820019001	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069	7433/32253	-
01000820019002	Jūrmalas gatve 108A, Rīga, LV-1069	7433/32253	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	12.04.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
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
Pirkuma līgums	30.01.2001	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000820019002	0/1	Jūrmalas gatve 108A, Rīga, LV-1069

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	171.4
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dviņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	15.02.1999

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	171.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	161.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	161.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	156.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	89
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	67.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4.2
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	10.3
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	10.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000820019	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0.1743 ha	23201	-	Rīga

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000820019002001	Jūrmalas gatve 108A - 3, Rīga, LV-1069
01000820019002002	Jūrmalas gatve 108A - 4, Rīga, LV-1069
01000820019002901	-
01000820019002902	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	475.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	115.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1935
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1935
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1935
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1935

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Cīti, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000820019	0/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1743
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000820019001	0/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019002	0/1	Jūrmalas gatve 108A, Rīga, LV-1069
01000820019003	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019004	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019005	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019006	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019007	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019009	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019015	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019016	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069
01000820019017	1/1	Jūrmalas gatve 108, Rīga, LV-1069

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000820019	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0.1743 ha	23201	-	Rīga

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1743
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:	0.1743

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.0873	ha
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0870	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1743	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0009	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Pienkauss	02.12.1999

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