

**ATSKAITE NR. 43 - 2023
PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU**



VADAKSTES IELA 17 - 34

Rīgas pilsēta, Ziepniekkalns

SIA GRAND CREDIT

Rīgā, 2023. gada 13. novembrī
Nr. 43-2023

Cien. kundzes un God. kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **nekustamā īpašuma (kadastra nr. 0100 914 7792) – dzīvokļa Nr.34 ar kopējo platību 55,4 m² un 554/31393 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas**, kas atrodas **Rīgā, Vadakstes ielā 17**, tirgus vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai SIA GRAND CREDIT. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 10. novembrī. Vērtējamais objekts tika apskatīts tikai no ārpuses. Vērtētājs nav veicis iekštelpu apskati, jo pasūtītājs šādu iespēju nodrošināt nevarēja.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2023. gada 10. novembrī visvairāk iespējamā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 30 000 EUR (noapaļoti)

(TRĪSDESMIT TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas). Vērtētājam neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā. Tiek pieņemts, ka dzīvokļa ārdurvis un logi ir koka (apmierinošā stāvoklī).

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.112

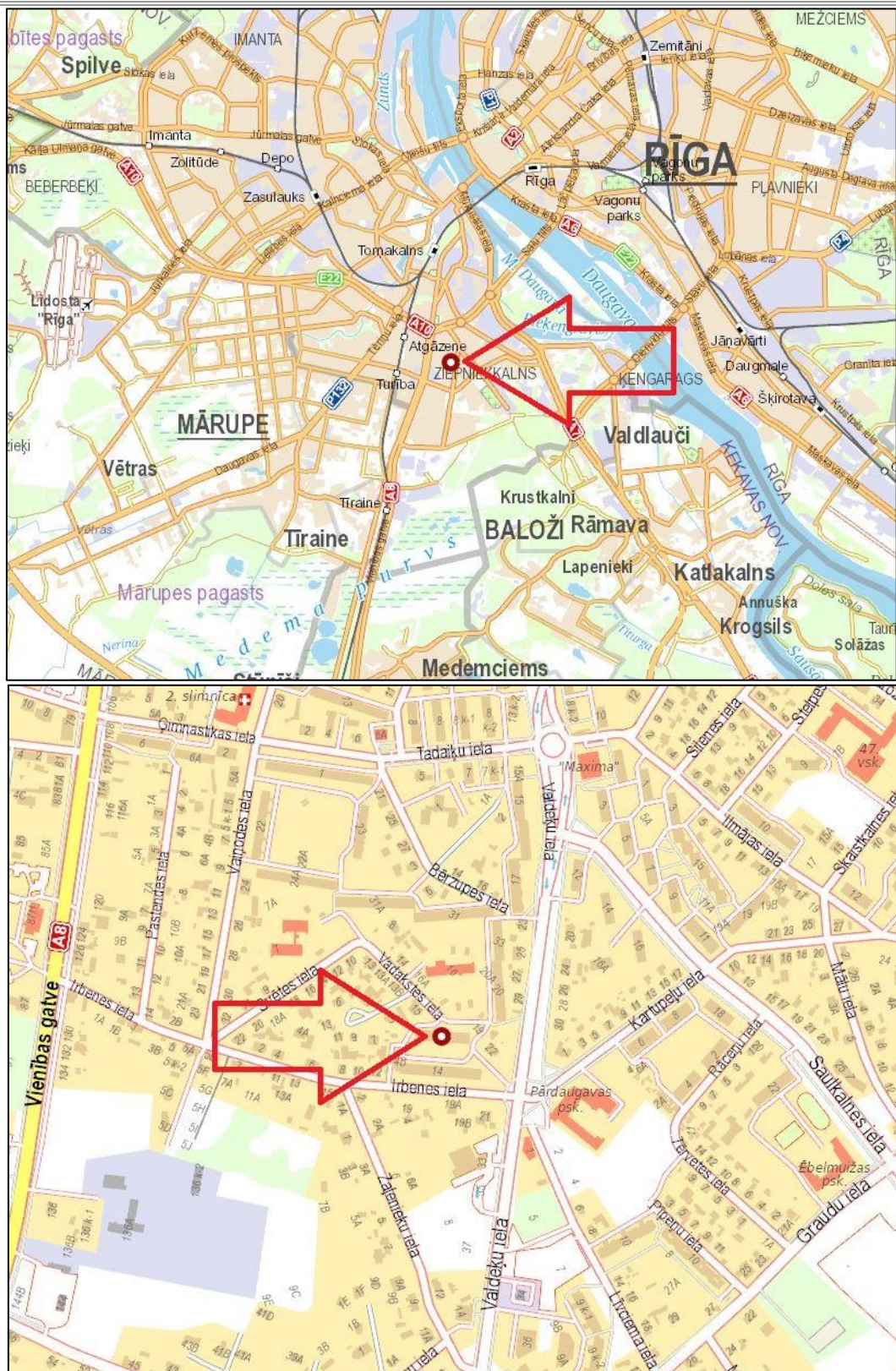
*dokuments parakstīts ar drošu elektronisko
parakstu un satur laika zīmogu*

Mēs priecājamies sadarboties ar Jums.

Ja Jums rodas kādi jautājumi vai nepieciešamība pēc mūsu palīdzības,
sazinieties ar mums pa tālruni +371 26516366, e-pastu: vertejumi@evertejumi.lv

SATURS.....	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU.....	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	7
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	8
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS.....	8
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	9
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	10
5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS	10
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA	10
5.7 PĪESPĪEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA	12
6. SLĒDZIENS	13
 PIELIKUMI	
GALVENIE IZMANTOTIE PĪEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS NR.2
LĪVA SERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA.....	PIELIKUMS NR.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: www.balticmaps.eu

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Attēls Nr. 1: Skats uz dzīvojamo māju



Attēls Nr. 2: Skats uz dzīvojamo māju



Attēls Nr. 3: Skats uz dzīvojamās mājas Nr. zīmi



Attēls Nr. 4: Skats uz ieeju trepju telpā

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Rīga, Vadakstes iela 17 - 34
Kadastra nr.:	0100 914 7792
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: ➤ Dzīvoklis Nr.34; ➤ 554/31393 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas.
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: ZG – 55,4 m² Kadastrs.lv – 55,4 m² (t.sk. ārtelpas – 3,7 m²) Tehniskais stāvoklis: Pieņemts kā slikts Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamās platības (dzīvoklis) Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības (dzīvoklis) Īpaši uzlabojumi: Pieņemts, ka nav Nelikumīgās celtniecības pazīmes: Pieņemts, ka nav
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamu objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000050598-34 uz RUTAS ZVALES vārda. Pamats: ➤ 2002. gada 30. augusta pirkuma līgums.
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta hipotēka; kreditors – Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Grand Credit”, reģ. Nr. 50003952521. ➤ Noteikts aizliegums bez Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Grand Credit”, reģ. Nr. 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Vērtējums Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai SIA GRAND CREDIT. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
Pasūtītājs:	SIA GRAND CREDIT
Īpašie pieņēmumi:	➤ Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas). Vērtētājam neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā. Tiek pieņemts, ka dzīvokļa ārdurvis un logi ir koka (apmierinošā stāvoklī).
Noteiktās vērtības:	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	EUR 30 000 (trīsdesmit tūkstoši eiro)
Tirgus vērtība: /noteikta aprēķinu vajadzībām/	EUR 40 000 (četrdesmit tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2023. gada 10. novembris
Vērtējamā objekta atskaītes sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2023. gada 13. novembris

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

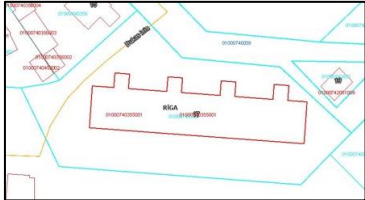
Vērtējamais objekts atrodas apmēram 5 km attālumā no Rīgas pilsētas vēsturiskā centra (Brīvības pieminekļa), mikrorajonā Ziepniekkalns, ielu kvartālā ko veido Vadakstes iela, Valdeķu iela, Irbenes iela un Bukas iela.

Apkārtējo infrastruktūru galvenokārt veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, savrupmāju apbūve, kā arī administratīva, sabiedriska un komerciāla rakstura ēkas.

Ēka atrodas apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru. Aptuveni 600 m attālumā atrodas Ebelmuižas parks, kas ir viens no vecākajiem muižu parkiem. Netālu atrodas mācību iestādes (Rīgas Pārdaugavas pamatskola – 200 m attālumā; Rīgas Ēbelmuižas pamatskola – 500 m attālumā; Rīgas 47. vidusskola – 800 m attālumā, Rīgas 95. Vidusskola un Rīgas Ziepniekkalna vidusskola – aptuveni 1,6 km attālumā), bērnudārzi (Rīgas 76. PII – 50 m attālumā; Rīgas Ziepniekkalna pirmsskola – 200 m attālumā; Dzērvenīte PII – 600 m attālumā), Biznesa augstskola Turība – 1,3 km attālumā, vairāki lielveikali, pasts u.c. sabiedrisko pakalpojumu uzņēmumi. Īpašuma apkārtējā teritorija pamatā ir veidota kā dzīvojamais rajons un paredzams, ka nākotnē tas saglabās dzīvojamā rajona funkcijas. Vērtējamā objekta novietojums pilsētā vērtējams kā apmierinošs.

Sabiedriskā transporta kustību ar apkārtējām apdzīvotām vietām nodrošina autobusu, trolejbusu un vilcienu satiksme. Tuvākās sabiedriskā autobusa pieturvietas atrodas aptuveni 250 m attālumā Valdeķu ielā, tuvākās trolejbusu pieturvietas atrodas aptuveni 300 m attālumā Saulkalnes ielā. Tuvākās vilcienu stacijas „Atgāzene” un „Biznesa augstskola Turība” atrodas aptuveni 1,3-1,5 km attālumā no vērtējamā objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā ļoti labs.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka: eksploatācijas uzsākšanas gads konstruktīvais risinājums (sērija) stāvu skaits ēkā lifts kāpņu telpas stāvoklis ēkas ārdurvis tehniskais stāvoklis kopumā dzīvojamai mājai funkcionāli saistītie zemes gabali	1973. 103. sērija 5 Nav Pieņemts kā apmierinošs Metāla Labs Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītiem zemes gabaliem, neietilpst vērtējamā objekta sastāvā. Dzīvojamā māja ir funkcionāli saistīta ar 1 zemes vienību (kadastra apzīmējums 01000740355; jaukta statusa kopīpašums.																																																																								
																																																																									
Dzīvoklis: stāvs ēkā novietojums ēkā dzīvojamo istabu skaits telpu eksplikācija kopējā platība inženierkomunikācijas iekštelpu raksturojums tehniskais stāvoklis kopumā	2 Ēkas vidusdaļā 2 <table><tr><th>Telpas nr. telpu grupā</th><th>Telpas nosaukums</th><th>Telpas veids</th><th>Stāvs</th><th>Telpas augstums (m)</th><th>Telpas platība (m²)</th></tr><tr><td>1</td><td>Istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>14,3</td></tr><tr><td>2</td><td>Istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>18,3</td></tr><tr><td>3</td><td>Virtuve</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>7,1</td></tr><tr><td>4</td><td>Gaitenis</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>6,4</td></tr><tr><td>5</td><td>Tualete</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>1,2</td></tr><tr><td>6</td><td>Vannas istaba</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>2,6</td></tr><tr><td>7</td><td>Pieliekamais</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>0,7</td></tr><tr><td>8</td><td>Pieliekamais</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>0,3</td></tr><tr><td>9</td><td>Pieliekamais</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>0,5</td></tr><tr><td>10</td><td>Pieliekamais</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>0,3</td></tr><tr><td>11</td><td>Lodžija</td><td>Dzīvokļa ārtelpa</td><td>2</td><td>2,6</td><td>3,7</td></tr></table> ZG – 55,4 m² Kadastrs.lv – 55,4 m² (t.sk. ārtelpas – 3,7 m²) Centralizētas pilsētas Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas). Vērtētājam neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā. Tiek pieņemts, ka dzīvokļa ārdurvis un logi ir koka (apmierinošā stāvoklī). Pieņemts kā sliktis	Telpas nr. telpu grupā	Telpas nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Telpas augstums (m)	Telpas platība (m²)	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,6	14,3	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,6	18,3	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	7,1	4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	6,4	5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	1,2	6	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	2,6	7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,7	8	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,3	9	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,5	10	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,3	11	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2,6	3,7
Telpas nr. telpu grupā	Telpas nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Telpas augstums (m)	Telpas platība (m²)																																																																				
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,6	14,3																																																																				
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,6	18,3																																																																				
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	7,1																																																																				
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	6,4																																																																				
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	1,2																																																																				
6	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	2,6																																																																				
7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,7																																																																				
8	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,3																																																																				
9	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,5																																																																				
10	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,6	0,3																																																																				
11	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2,6	3,7																																																																				

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2023. gada 10. novembrī.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tā tad Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **Finansēšanas faktors** - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

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.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

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

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Rīgas mikrorajonos izvietoto dzīvokļu tirgu sērijveida dzīvojamās mājās (īpaši pētīts 2-istabu dzīvokļu tirgus Ziepniekkalnā), vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija: /<https://www.zemesgramata.lv>, "Pirkuma līgumi"/
 - ✓ Rīgas Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika:

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
Rīgas pilsētas tiesa													
Pirkuma līgums													
Rīgas pilsētas zemesgrāmata													
2018	1285	1091	1158	1060	1272	1139	1140	1273	1149	1342	1214	1152	14275
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14982
2020	1251	1259	1231	772	748	834	1110	1089	1303	1361	1314	1462	13734
2021	1050	1040	1173	1234	1207	1300	1458	1403	1450	1472	1217	1641	15645
2022	1213	1262	1367	1112	1328	1276	1268	1358	1211	1193	1033	1483	15104
2023	1279	946	1189	1103	1036	1371	1172	1390	1132	1249	461	0	12328
Kopā	7378	6863	7381	6565	6899	7146	7467	7784	7427	7881	6362	6915	86068
Kopā	7378	6863	7381	6565	6899	7146	7467	7784	7427	7881	6362	6915	86068

- Informācija par darījumiem: /www.cenubanka.lv/
 - ✓ Pēdējā gada laikā Ziepniekkalnā reģistrēti 267 darījumi sērijveida dzīvojamās ēkās, tostarp apskatāmajā segmentā reģistrēti 128 darījumi.
 - ✓ Cenu amplitūda 2-istabu dzīvokļu darījumiem apskatāmajā segmentā ir 1 000 EUR – 71 500 EUR;
 - Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums ir plašs. Piedāvājumā dzīvokļi bez remonta, kā arī ļoti labā stāvoklī esoši dzīvokļi.
- 11.11.2023. – 67 sludinājumi; tostarp piedāvājumā ir 25 divistabu dzīvokļi sērijveida dzīvojamās ēkās.
- Cenu amplitūda 2-istabu dzīvokļu piedāvājumam apskatāmajā segmentā ir 30 000 EUR – 84 000 EUR.
- Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu pēdējā gadā, kad 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuvuši ievērojami dārgāki. Saskaņā ar Latvijas bankas publicētām EURIBOR likmēm, 09.2023 EURIBOR 6 mēnešu likme ir sasniegusi 4% sliekšni. Mērķis ir mazināt patēriņa pieprasījumu, kas nedaudz parādās arī datos par notikušajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu - darījumu skaits atsevišķos mēnešos ir mazāks kā ierasts.
- 2023. gadā kredītu pieprasījumi Latvijas bankās ir mazliet kritušie, tomēr kredīvēšanas tirgus nav apstājies.
- Saskaņā ar Latio sagatavoto pārskatu „Mājokļu tirgus pārliecības indekss, augusts 2023”, nekustamo īpašumu darījumu dinamika saglabājas stabila, mājokļu segmentu pašlaik uztur pircēji, kas iegādājas īpašumus par saviem līdzekļiem. Turpina saglabāties augsts darījumu skaits, kas notiek bez kredītu piesaistes. Augustā tas bija 30% no visiem reģistrētajiem darījumiem.

Gan Rīgā, gan reģionos mājokļu tirgū parādās tendence, ka palielinās ārzemēs dzīvojošo tautiešu pārdošanā izliktie īpašumi. Bet daļa pārdevēju nespēj ar darījumu, jo gaida pircēju, kas spēs samaksāt prasīto cenu. Tas savukārt ir sekmējis piedāvājuma pieaugumu. Daļa īpašumu, kas nav spējuši atrast īsto pircēju ilgstošā laikā periodā, redzot lielo pieprasījumu īres tirgū, tiek izīrēti.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Ārtelpas (lodžija);
- Novietojums ēkā (2. stāvs);
- Centralizētu inženierkomunikāciju nodrošinājums.

Negatīvie faktori:

- Pieņemtais dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis;
- Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala NAV vērtējamā objekta sastāvā.

5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

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./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa (Kadastrs.lv norādītā) kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m² cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m² cena katram salīdzināmajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m² cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

Aprēķini (tirgus vērtība):

dati no: © Cenu Banka Nekustamo īpašumu darījumu arhīvs www.cenubanka.lv				
OBJEKTS Nr.1	Adrese: Ziepju iela 9 - 34, Rīga			kadastra Nr.: 01009103401
cenubanka.lv ID 1669796	Ēka:	5 stāvi	103 sērija	1976 celtniecības gads
	Dzīvoklis:	3 stāvs	53.5 kopējā platība, m2	1.8 t.sk. ārtelpas, m2
Zeme: NAV domājamās daļas īpašumā				
Komunikācijas: centralizētas inženierkomunikācijas				2 istabas
Tehniskais stāvoklis: labs				
OBJEKTS Nr.2	Adrese: Ķekavas iela 12 - 19, Rīga			kadastra Nr.: 01009100143
cenubanka.lv ID 1634134	Ēka:	5 stāvi	103 sērija	1982 celtniecības gads
	Dzīvoklis:	2 stāvs	53.7 kopējā platība, m2	1.7 t.sk. ārtelpas, m2
Zeme: IR domājamās daļas īpašumā				
Komunikācijas: centralizētas inženierkomunikācijas				2 istabas
Tehniskais stāvoklis: apmierinošs/labs				
OBJEKTS Nr.3	Adrese: Ilmājas iela 15 - 48, Rīga			kadastra Nr.: 01009129241
cenubanka.lv ID 1572612	Ēka:	5 stāvi	103 sērija	1987 celtniecības gads
	Dzīvoklis:	3 stāvs	54.2 kopējā platība, m2	3.1 t.sk. ārtelpas, m2
Zeme: IR domājamās daļas īpašumā				
Komunikācijas: centralizētas inženierkomunikācijas				2 istabas
Tehniskais stāvoklis: apmierinošs/labs				

PARAMETRI	Salīdzinošo objektu galvenie raksturlielumi						VĒRTĒJAM AIS OBJEKTS
	OBJEKTS Nr.1		OBJEKTS Nr.2		OBJEKTS Nr.3		
Darījums / Sludinājums	Darījums		Darījums		Darījums		
Darījuma / Sludinājuma datums	24.08.2023		14.06.2023		22.02.2023		
DZ. aprēķinu platība; m2	bez ārtelpām		51.70		52.00		51.10
DZ kopējā platība; m2	53.50		53.70		54.20		55.40
DZ ārtelpu platība; m2	180		170		3.10		3.70
Pārdošanas/piedāvājuma cena	EUR 51,000		EUR 51,700		EUR 52,000		
dzīvokļa 1m ² nosacītā cena	EUR 986		EUR 994		EUR 1,018		
KRITĒRIJI	Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objekta cenu						
Darījuma apstākļi	0 %		0 %		0 %		
Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	0 %		- 2 %		- 5 %		
Koriģētā īpašuma 1 m2 cena	EUR 986		EUR 974		EUR 967		
KRITĒRIJI	Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objekta cenu						
Īpašumtiesības (zeme zem ēkas)	0%	vienlīdzīgi	-5%	sliktāks	-5%	sliktāks	
Atrašanās vieta	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Ēkas tips, kur atrodas dzīvoklis	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-20%	sliktāks	-15%	sliktāks	-15%	sliktāks	
Dzīvokļa izvietojums ēkā	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Inženierkomunikācijas	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Ārtelpas	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa platība	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa plānojums	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Citi kritēriji	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
KOPĒJĀKOREKCIJA	-20%		-20%		-20%		
Koriģētā īpašuma 1 m2 cena	EUR 789		EUR 779		EUR 773		EUR 781
noapaloti							
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA tirgus vērtība, izmantojot TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS metodi ir							EUR 40,000

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība: **EUR 40,000**

Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	5%	EUR 2,000
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	5%	EUR 2,000
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 2,000
Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 2,000
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 2,000

Kopējā korekcija: **25%** **EUR 10,000**

Piespiedu pārdošanas vērtība: **EUR 30,000**

6. SLĒDZIENS

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Atbilstoši tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2023. gada 10. novembrī visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 30 000 EUR (noapaļoti)
(TRĪSDESMIT TŪKSTOŠI EIRO)

Es zemāk parakstīties apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Ģirts Spēlmanis _____

SIA „GG24” valdes loceklis
LĪVA sertifikāts Nr.112

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties.

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000050598 - 34

Kadastra numurs: 01009147792

Vadakstes iela 17 - 34, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 34. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 300000360145, lēmums 13.11.2002., tiesnese Gita Grišāne</i>	554/31393	55.4 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: RUTA ŽVALE, personas kods 220359-10600.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 34.		
1.3. Pamats: 2002. gada 30. augusta pirkuma līgums.		2992.08 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Žurn. Nr. 300000360145, lēmums 13.11.2002., tiesnese Gita Grišāne</i>		6871.00 LVL

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta 83.58 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005830970)</i>
1.2. Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2022.gada 24.oktobra lēmums - izpildrīkojums Nr.PIP-22-3799-Isi/7-15-3/5839-PL, zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2023.gada 3.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.01248/051/2023-NOS. <i>Žurn. Nr. 300005801270, lēmums 07.02.2023., tiesnese Gita Līlo Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005830970)</i>
2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005801270, 06.02.2023) dzēsta. Pamats: 2023.gada 14.marta zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona nostiprinājuma lūgums Nr.02562/051/2023-NOS. <i>Žurn. Nr. 300005830970, lēmums 15.03.2023., tiesnese Ilze Ieviņa</i>
3.1. Noteikts aizliegums bez Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
3.2. Pamats: 2023.gada 10.marta hipotēkas līgums Nr.10-03/23026-D/2. <i>Žurn. Nr. 300005835744, lēmums 24.03.2023., tiesnesis Dainis Locs</i>

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521.	14000.00 EUR
1.2. Pamats: 2023.gada 10.marta aizdevuma līgums, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku Nr.10-03/23026-D/1, 2023.gada 10.marta hipotēkas līgums Nr.10-03/23026-D/2. <i>Žurn. Nr. 300005835744, lēmums 24.03.2023., tiesnesis Dainis Locs</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009147792	-	19294	100000050598	Rīga

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	34
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	19294
Kopplatība:	55.40
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	19294 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	44088 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	19294 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	44088 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01000740355001034	Vadakstes iela 17 - 34, Rīga, LV-1058	17564

Kadastrālā vērtība (EUR):	17564
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	17564 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	40136 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.07.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	55.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	55.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	51.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	19.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.7
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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	14.3	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	18.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	7.1	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	6.4	-
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	1.2	-
6	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	2.6	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	0.7	-
8	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	0.3	-
9	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	0.5	-
10	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	0.3	-
11	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.6	-	-	3.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01000740355001	Vadakstes iela 17, Rīga, LV-1058	1729.68	554/31393	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.11.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Pirkuma līgums	30.08.2002	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 112

Girts Spēlmanis

vārds, uzvārds

080182-10505

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 25. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 26. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 25. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559