

**Nekustamā īpašuma
Silciema ielā 2 - 18, Rīgā
kadastra numurs: 0100 916 2222
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 25. marts

Nemot 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	Nekustamais īpašums Silciema ielā 2 - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 916 2222, kas sastāv no dzīvokļa Nr.18 ar kopējo platību 47.70 kv.m. un kopīpašuma 4774/336316 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2026. gada 25. marts
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	<p>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.</p> <p>Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā nav ņemta vērā Zemesgrāmatā reģistrētā atzīme par vērsto piedziņu uz Vērtējamo objektu. Novērtējumā tiek pieņemts, ka, atsavinot Vērtējamo objektu, tas tiek atbrīvots no minētā apgrūtinājuma.</p>
Tirgus vērtība	EUR 55 600 (piecdesmit pieci tūkstoši seši simti euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 38 900 (trīsdesmit astoņi tūkstoši deviņi simti euro).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 14388 18. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Silciema ielā 2 - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 916 2222, kas sastāv no dzīvokļa Nr.18 ar kopējo platību 47.70 kv.m. un kopīpašuma 4774/336316 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, ir reģistrētas Ilmāram Bambim, pamats: 2002. gada 26. novembra pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Juglas apkaimē, kvartālā starp Brīvības gatvi, Silciema, Vangažu un Murjāņu ielām. Apkaimē raksturojama kā attīstīta dzīvojamā teritorija ar labi izveidotu infrastruktūru, kas padara to par pievilcīgu dzīvesvietu. Apkārtnē galvenokārt veidota no daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamām ēkām, kas nodrošina kompaktu un funkcionāli organizētu mikrorajona vidi. Tuvākajā apkārtnē ir pieejami būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – izglītības iestādes, tirdzniecības vietas, pakalpojumu sniedzēji un sabiedriskā transporta pieturvietas, kas nodrošina ērtu ikdienas vajadzību apmierināšanu. Apkaimes transporta pieejamība ir laba. Pa Brīvības gatvi un tai piegulošajām ielām kursē regulāri sabiedriskā transporta maršruti, nodrošinot ērtu savienojumu ar Rīgas centru un citām pilsētas daļām. Īpašumam piekļūt iespējams pa asfaltētiem pievedceļiem, 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, ērtu transporta pieejamību un stabilu dzīvojamo apbūvi, kas sekmē īpašuma pievilcību tirgū.

Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Apgrūtinājumi	<p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14388 18</p> <p>II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - vērsta 7672,32 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS "Civinity Mājas", reģistrācijas numurs 40103223751. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2025.gada 1.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.11380/045/2025-NOS, Latgales rajona tiesas 2025.gada 27.augusta lēmums lietā Nr.3-12/09785-25.</p> <p>Novērtējumā tiek pieņemts, ka, atsavinot Vērtējamo objektu, tas tiek atbrīvots no minētā apgrūtinājuma.</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 12 stāvu daudzdzīvokļu ēkā, kas nodota ekspluatācijā 1973. gadā un ir būvēta pēc tā dēvētā "Čehu projekta". Dzīvoklis izvietots ēkas ceturtajā stāvā. Saskaņā ar Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta (LR VZD) kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 4742.2 kv.m., dzīvokļu kopējā platība ir 3314.4 kv.m. Ēkas apbūves laukums ir 456.6 kv.m., būvtilpums – 17251 kub.m.

Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas. Kāpņu telpā ir uzstādīts kravas lifts un parastais lifts, liftiem ir ievērojams nolietojums. Kāpņu telpas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtēts kā labs.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

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

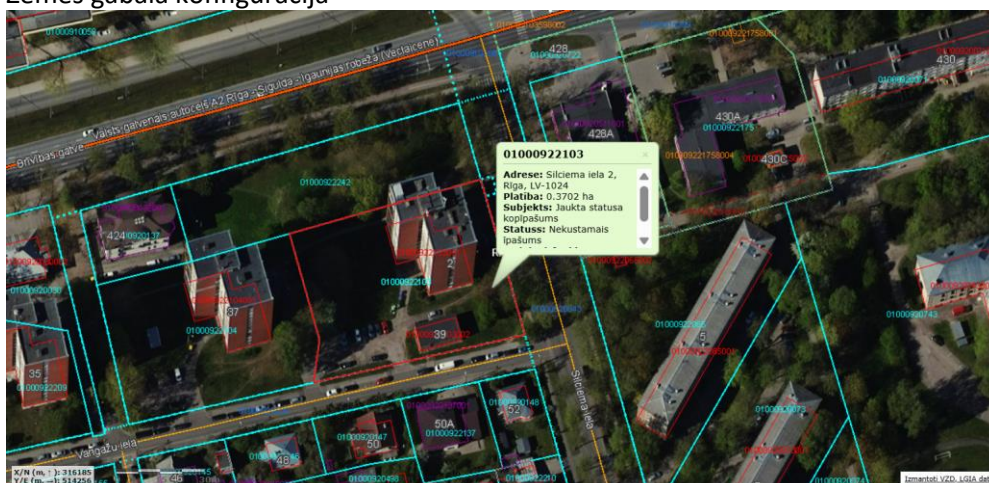
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Ar daudzdzīvokļu ēku saistītā zemes gabala platība ir 3702 kv.m., taisnstūrim līdzīga konfigurācija, piebraukšana teritorijā no Vangažu ielas. Teritorijā pie ēkas ir neliels pagalms, vieta vairākām automašīnām, Vangažu ielas pusē atrodas siltummezgla ēka. Pie ēkas esošo ielu malās ir iespēja novietot autotransportu.

Zemes gabala konfigurācija



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 47.7 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 26.9 kv.m. Dzīvoklī ir 2 dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un lodžija. Telpu griestu augstums ir 2.56 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.56	7
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.56	1.4
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.56	2.1
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.56	6.7
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.56	10.1
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.56	16.8
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	4	0	3.6

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

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

Ņemot 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 attīstītu inženiertehnisko un sociālo infrastruktūru, labu sabiedriskā transporta pieejamību, kā arī plašu pakalpojumu, 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: pie ēkas ir iespēja novietot 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.

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 iekļāšanās, 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, tai skaitā Rīgas centrālajā tirgus daļā.

Pēdējo gadu laikā dzīvojamo nekustamo īpašumu tirgu Latvijā, tostarp Rīgā, būtiski ietekmējuši makroekonomiskie faktori, kas noteikuši gan pieprasījuma dinamiku, gan cenu attīstības tendences. Augstā inflācija, Eiropas Centrālā banka īstenotā monetārā politika un ģeopolitiskā situācija reģionā, īpaši Krievijas iebrukums Ukrainā, pēdējos gados radīja paaugstinātu nenoteiktību finanšu tirgos. ECB pieņemtie lēmumi par procentu likmju paaugstināšanu būtiski sadārdzināja hipotekāro kreditēšanu, kā rezultātā samazinājās potenciālo pircēju maksātspēja un līdz ar to arī darījumu aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū.

Tomēr 2024.–2025. gadā, mazinoties inflācijas spiedienam un stabilizējoties finanšu tirgus gaidām attiecībā uz procentu likmju turpmāko dinamiku, dzīvojamo nekustamo īpašumu tirgū vērojamas stabilizācijas pazīmes. 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 ar vidēju platību, 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.

Analizējot dzīvojamo nekustamo īpašumu tirgu Juglas apkaimē, secināms, ka šī teritorija ir pieprasīta ar relatīvi aktīvu darījumu tirgu. Apkaimi raksturo daudzstāvu sērijveida dzīvojamā apbūve, attīstīta sociālā infrastruktūra, laba sabiedriskā transporta pieejamība pa Brīvības gatves transporta koridoru, kā arī tuvumā esošās rekreācijas teritorijas, tostarp Juglas ezera apkārtne un plašas zaļās zonas. Šie faktori nodrošina pieprasījumu pēc dzīvokļiem šajā apkaimē.

Juglā ievērojamu dzīvojamā fonda daļu veido dažādu sēriju padomju laikos celtās dzīvojamās ēkas, tostarp tā dēvētā Čehu projekta ēkas. Šāda tipa ēkas raksturo funkcionāls dzīvokļu plānojums, salīdzinoši plašas virtuves, kas palielina dzīvokļu pievilcību tirgū. Šī tipa dzīvokļi mikrorajonu tirgū tiek uzskatīti par stabilu un pieprasītu segmentu, īpaši gadījumos, ja dzīvokļi ir labā tehniskā stāvoklī. Vērtēšanas brīdī piedāvājums ar līdzīga tipa dzīvokļiem Juglas apkaimē ir salīdzinoši ierobežots. Sludinājumu portālos konstatēts neliels skaits piedāvājumu ar dzīvokļiem Čehu projekta ēkās. Vērtēšanas brīdī Juglas apkaimē konstatēts viens aktuāls sludinājums ar šāda tipa dzīvokli, kur piedāvājuma cena atbilst aptuveni 1080 EUR/m², rēķinot par dzīvokļa kopējo platību.

Vienlaikus, analizējot pēdējo gadu darījumu datus ar salīdzināmiem dzīvokļiem Juglas apkaimē un tai piegulošajās 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.

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 piespiedšanas (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 Vangažu ielā 37 - 37, Rīgā (Juglas apkaimē), Čehu projekta daudzdzīvokļu ēkas 7.stāva divstābu dzīvoklis ar kopējo platību 49.80 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada oktobrī par cenu EUR 58000, t.i. EUR 1164.66 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

16.10.2025 **DARĪJUMS**

58 000 €

Dzīvoklis , 49,8 m² , 7/14 st. 1165 €/m²
Vangažu iela 37 - 37, Rīga, LV-1024

Pārdevēji: 2 fiziskas personas (2 LR pilsoņi)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 7. st.	49,8 m ² 14 stāvi
---------------------------	---------------------------------

01000922104001037

Būve 01000922104001

Dzīvojamā ēka, 1976. g.
Vangažu iela 37, Rīga, LV-1024
4707,6 m², 14 stāvi (1 pazemes), 141 telpu grupa

ELEMENTI

Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1976. g.
Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi 1976. g.
Pārsegumi Dzelzsbetona paneļi, sijas 1976. g.
Jumta segums 1976. g.
Jumta nesošā konstrukcija 1976. 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 Vangažu ielā 35 - 14, Rīgā (Juglas apkaimē), Čehu projekta daudzdzīvokļu ēkas 3.stāva divstābu dzīvoklis ar kopējo platību 45.10 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada februārī par cenu EUR 51000, t.i. EUR 1130.82 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

19.02.2025 **DARĪJUMS** 01000920135001

51 000 €

Dzīvoklis , 45,1 m² , 3/14 st. 1131 €/m²
Vangažu iela 35 - 14, Rīga, LV-1024

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

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 3. st.	45,1 m ² 14 stāvi
---------------------------	---------------------------------

01000920135001014

Būve
Dzīvojamā ēka, 1978. g.
Vangažu iela 35, Rīga, LV-1024
4780,4 m², 14 stāvi (1 pazemes), 95 telpu grupas

ELEMENTI

Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1978. g.
Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneļi 1978. g.
Pārsegumi Dzelzsbetona paneļi, sijas 1978. g.
Jumta segums 1978. g.
Jumta nesošā konstrukcija 1978. 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 Vangažu ielā 32 - 60, Rīgā (Juglas apkaimē), Čehu projekta daudzdzīvokļu ēkas 11.stāva divstābu dzīvoklis ar kopējo platību 47.6 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada februārī par cenu EUR 57150, t.i. EUR 1200.63 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

28.02.2025	DARĪJUMS	Būve 01000922177001
57 150 €		Dzīvojamā ēka, 1972. g. Vangažu iela 32, Rīga, LV-1024 4822,1 m ² , 14 stāvi (1 pazemes), 152 telpu grupas
Dzīvoklis, 47,6 m ² , 11/14 st. 1201 €/m ² Vangažu iela 32 - 60, Rīga, LV-1024		ELEMENTI
Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis) Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)		Pamati Dzelzsbetona pāļi, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) 1972. g.
SASTĀVDAĻAS (1)		Sienas (vertikālā konstrukcija) Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneli 1972. g.
dzīvoklis, 2 ist., 11. st. 47,6 m ² 14 stāvi		Pārsegumi Dzelzsbetona paneli, sijas 1972. g.
01000922177001060		Jumta segums 1972. g. Jumta nesošā konstrukcija 1972. 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	Silciema iela 2 - 18, Rīga	Vangažu iela 37 - 37, Rīga	Vangažu iela 35 - 14, Rīga	Vangažu iela 32 - 60, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		okt. 2025	febr. 2025	febr. 2025
Darījuma cena, EUR		58,000	51,000	57,150
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	47.70	49.80	45.10	47.60
Darījuma cena, EUR/kv.m.		1,164.66	1,130.82	1,200.63
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	4. no 12	7. no 12	3. no 12	11. no 12
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		0%	0%	0%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		0%	0%	0%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	1,165.37	1,164.66	1,130.82	1,200.63
Vērtējamā objekta vērtība, EUR		55,588		
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR		55,600		

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 55 600.**

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:
 $EUR\ 55\ 600 \times 0,7 = EUR\ 38\ 920$ vai noapaļojot **EUR 38 900**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 38 900**.

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 25. martā ir **EUR 55 600 (piecdesmit pieci tūkstoši seši simti euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 25. martā ir **EUR 38 900 (trīsdesmit astoņi tūkstoši deviņi simti euro)**.

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar 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"

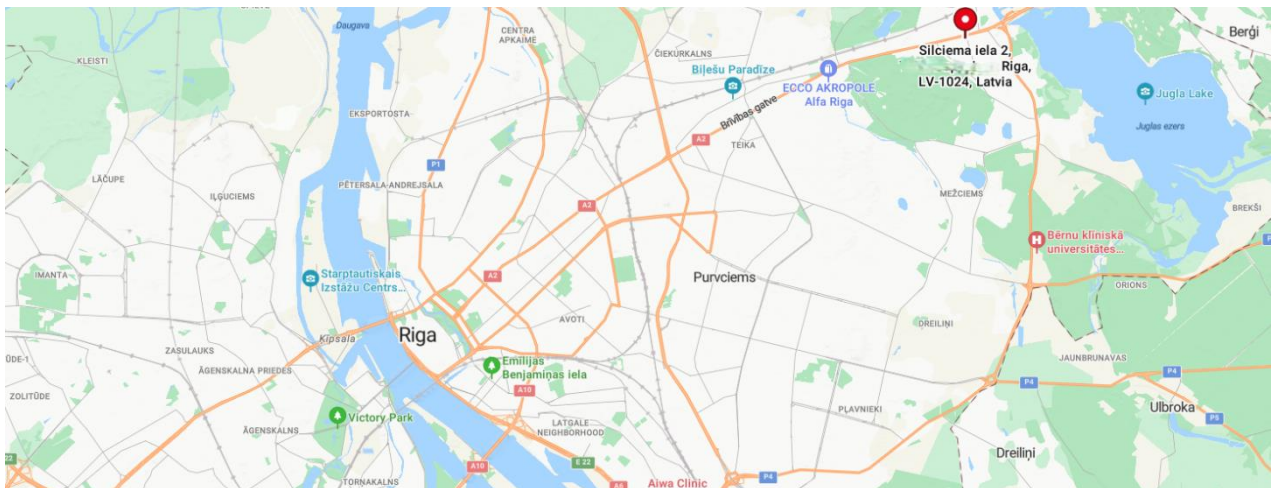
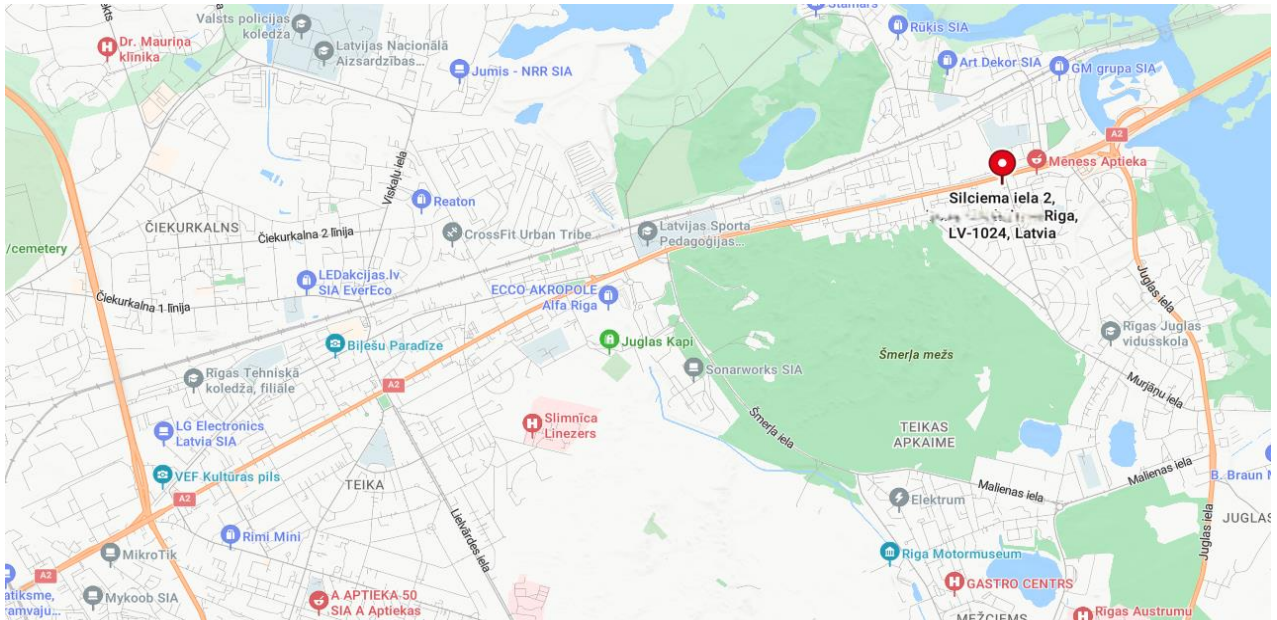
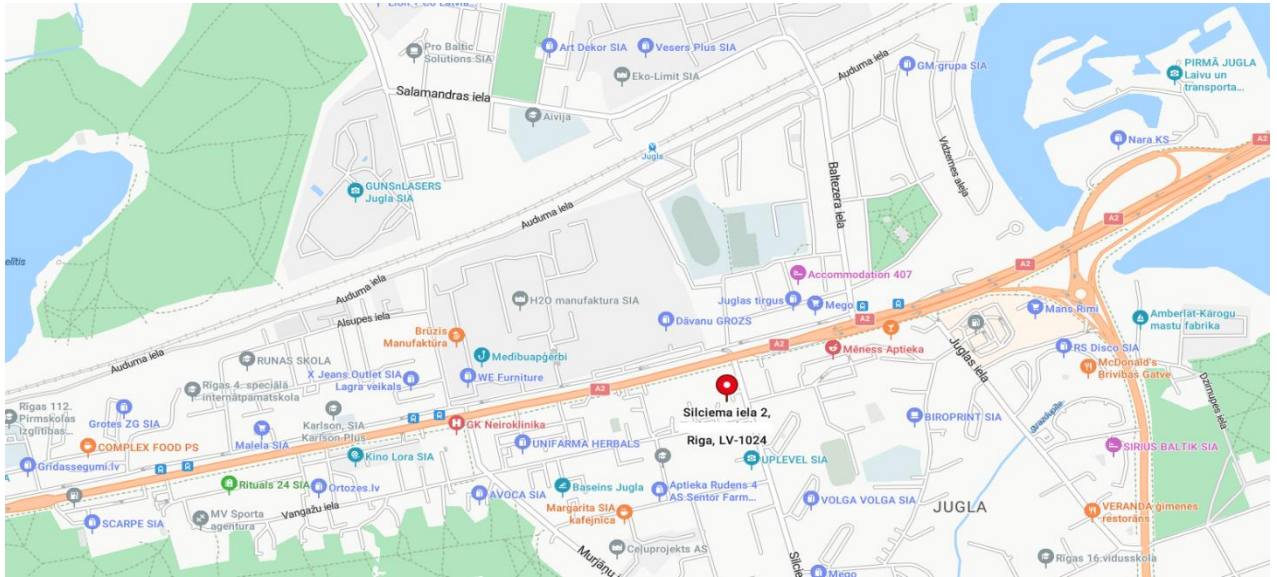
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(kartes avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Silciema ielā 2 - 18, Rīgā, kadastra numurs: 0100 916 2222, novērtējums

FOTOATTĒLI

Daudzdzīvokļu ēkas Silciema ielā 2, Rīgā fasādes



Daudzdzīvokļu ēkas Silciema ielā 2, Rīgā piemājas teritorija un apkārtnē



Daudzdzīvokļu ēkas Silciema ielā 2, Rīgā kāpņu telpas ārdurvis



Kāpņu telpa un lifti



Gaiteni



Dzīvokļa Silciema ielā 2 - 18, Rīgā ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14388 18

Kadastra numurs: 0100 916 2222

Adrese: Silciema iela 2 - 18, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 18. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. Žurn. Nr. 300000397178, lēmums 14.01.2003, tiesnese Ilze Ieviņa	4774/336316	47.74 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: ILMĀRS BAMBIS, personas kods	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 18.		
1.3.	Pamats: 2002. gada 26. novembra pirkuma līgums.		2,142.28 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība, 2002. gada: Žurn. Nr. 300000397178, lēmums 14.01.2003, tiesnese Ilze Ieviņa		10,464.00 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2003. gada 3. janvāra hipotēkas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003453111) Dzēsts Žurn. Nr. 300000397180, lēmums 14.01.2003, tiesnese Ilze Ieviņa		
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000397180, 08.01.2003) dzēsts.Pamats: 2013.gada 8.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.101. Žurn. Nr. 300003453111, lēmums 14.06.2013, tiesnese Ilze Ieviņa		
3.1.	Atzīme - vērsta 1632.12 EUR piedziņa. Piedzinējs: HAUSMASTER, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005155718) Dzēsts		

about:blank

1/3

3.2.	Pamats: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020. gada 8. janvāra izpildu raksts lietā Nr.C30643319;C-6433-19/18, zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2020. gada 18. februāra nostiprinājuma lūgums Nr.01991/045/2020-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005155718) Dzēsts		
4.1.	Žurn. Nr. 300005075110, lēmums 25.02.2020, tiesnese Gita Lilo Atzīme Nr. 3.1, ieraksts 3.2 (žurnāla Nr. 300005075110, 18.02.2020) dzēsts. Pamats: 2020. gada 7. jūlija zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.06250/045/2020-NOS. Žurn. Nr. 300005155718, lēmums 08.07.2020, tiesnese Irina Norkusa		
5.1.	Atzīme - vērsta 7672,32 EUR piedziņa. Piedzīnējs: AS "Civinity Mājas", reģistrācijas numurs 40103223751.		
5.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2025. gada 1. oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.11380/045/2025-NOS, Latgales rajona tiesas 2025. gada 27. augusta lēmums lietā Nr.3-12/09785-25. Žurn. Nr. 300008418768, lēmums 03.10.2025, tiesnese Ināra Jaunzeme		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas aprūstina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005075110) Dzēsts Žurn. Nr. 300000397178, lēmums 14.01.2003, tiesnese Ilze Ieviņa		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000397178, 08.01.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005075110, lēmums 25.02.2020, tiesnese Gita Lilo		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka par aizdevuma summu LVL 3500,00. Procentu likme: RIGIBOR + 3,3% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš - nokavējuma līgumsodam - pēc Bankas pieprasījuma; procentiem - attiecīgā maksājuma perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2003. gada 3. janvāra aizdevuma (kredīta) līgums Nr. 2003/15/HK, 2003. gada 3. janvāra hipotēkas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300003453111) Dzēsts Žurn. Nr. 300000397180, lēmums 14.01.2003, tiesnese Ilze Ieviņa		4,550.00 LVL

Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
1.1.	<p style="text-align: center;">IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi</p> <p>Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300000397180, 08.01.2003). Pamats: 2013.gada 8.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.101. Žurn. Nr. 300003453111, lēmums 14.06.2013, tiesnese Ilze Ieviņa</p>		Summa



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009162222	-	47.7 m ²	14388	18	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000922103001018	Silciema iela 2 - 18, Rīga, LV-1024
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	10.08.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	47.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	44.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	26.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	4	2.56	-	-	7.0	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.56	-	-	1.4	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.56	-	-	2.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.56	-	-	6.7	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.56	-	-	10.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.56	-	-	16.8	-
7	Lodžija(k.0.5)	Dzīvokļa ārtelpa	4	0.0	-	-	3.6	-

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

1/2

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000922103	Silciema iela 2, Rīga, LV-1024	4774/336316

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000922103001	Silciema iela 2, Rīga, LV-1024	4774/336316	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	14.01.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Cita veida dokuments	12.11.2008	-	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Pirkuma līgums	26.11.2002	-	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.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000922103001	0/1	Silciema iela 2, Rīga, LV-1024

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4742.2
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220105 - Daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1973
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.09.2020

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4742.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	3388.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	3314.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	3131.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1996.6
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	1134.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	182.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	73.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	70.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	3.6
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	1353.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1353.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	76
Virszemes stāvu skaits:	14
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	07.10.2020

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000922103	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0.3702 ha	14388	-	Rīga

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

1/2

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	456.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	17251.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona pāji	1973
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1973
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1973
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1973
Jumta segums	Ruberoīds	1973

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	30.09.2020
---------	------------

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000922103	0/1	Silciema iela 2, Rīga, LV-1024

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3702
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
01000922103001	0/1	Silciema iela 2, Rīga, LV-1024
01000922103002	1/1	Vangažu iela 39, Rīga, LV-1024

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	90.3
Nosaukums:	Siltummezgls
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510103 - Katlumājas
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.04.2005

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000922103	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0.3702 ha	14388	-	Rīga

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3702
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

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

1/2

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:	0.3702

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0703	0.3349	ha
Komercdarbības objektu apbūve	0801	0.0053	ha
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0300	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu liniju un kabeļu kanalizāciju	0.0102	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu liniju	0.1651	ha
-	01.02.2025	7312040600	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu liniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ieraktu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0016	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu liniju	0.0197	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0117	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru liniju torni un antenu mastu	0.0098	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0482	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1651	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0517	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā linija	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0483	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Pienkauss	24.07.1998

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