Nekustamā īpašuma
Valmieras ielā 24, Rīgā
kadastra numurs: 01000380083
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 28. 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	Nekustamais īpašums Valmieras ielā 24, Rīgā, kadastra numurs: 01000380083, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000380083) 2610 kv.m. platībā, dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000380083001) ar kopējo platību 712.9 kv.m. un šķūņa (kadastra apzīmējums 01000380083004) ar kopējo platību 58.2 kv.m.
Vērtēšanas datums	2026. gada 28. oktobris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs 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 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.
Tirgus vērtība	**EUR 280 000 (divi simti astoņdesmit tūkstoši *euro*).**
Piespiedu pārdošanas vērtība	**EUR 224 000 (divi simti divdesmit četri tūkstoši *euro*).**
Īpašumtiesības	**Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5694** Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Valmieras ielā 24, Rīgā, kadastra numurs: 01000380083, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000380083) 2610 kv.m. platībā, dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000380083001) un šķūņa (kadastra apzīmējums 01000380083004) ir reģistrētas V24 Riga SIA, reģistrācijas numurs 50203601811. Pamats: 2026.gada 18.augusta dalībnieka lēmums Nr.1/2026, 2026.gada 18.augusta akts mantiskā ieguldījuma pieņemšanas-nodošanas akts, Uzņēmumu reģistra 2026.gada 25.augustalēmums Nr.6-12/66622/1.
Atrašanās vietas raksturojums	Īpašums atrodas Rīgas Latgales priekšpilsētā, blakus Valmieras un Lienes ielu krustojumam. Apkārtējo teritoriju raksturo vēsturiska dzīvojamā apbūve, ko papildina jaunākas daudzdzīvokļu ēkas, komercobjekti un sabiedriskās nozīmes būves. Valmieras un Lienes ielas nodrošina ērtu sasaisti ar pilsētas centru un galvenajām maģistrālajām ielām. Apkārtnē ir pieejams sabiedriskais transports, tirdzniecības un sadzīves pakalpojumu objekti, izglītības iestādes un cita ikdienai nepieciešamā infrastruktūra. Atrašanās vieta vērtējama kā labi sasniedzama un pilsētas infrastruktūras ziņā nodrošināta. Vienlaikus Valmieras un Lienes ielu satiksmes intensitāte var radīt paaugstinātu transporta trokšņa un gaisa piesārņojuma ietekmi. Kopumā īpašuma novietojums ir piemērots dzīvojamai, sociālai vai jauktai izmantošanai un vērtējams kā īpašuma tirgus vērtību pozitīvi ietekmējošs faktors.
Pašreizējais izmantošanas veids	Zemes un būvju īpašums ar kopdzīvojamo māju un šķūni. Kopdzīvojamā māja atrodas neapmierinošā tehniskā stāvoklī un netiek ekspluatēta.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Namīpašuma attīstība dzīvojamai izmantošanai, veicot ēkas sakārtošanu un pielāgošanu atbilstoši teritorijas plānojuma un kultūras mantojuma aizsardzības prasībām.

Apgrūtinājumi	**Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes un aizliegumi** Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 5694 II daļas 2. iedaļā "Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi" reģistrēta atzīme par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu 3 285,00 EUR apmērā. Piedzinējs ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību "EP Īpašums", reģistrācijas Nr. 40003942856. Atzīmes nostiprināšanas pamats ir Rīgas pilsētas tiesas 2026. gada 6. augusta lēmums lietā Nr. 3-12/42760-26/62 un zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2026. gada 14. septembra nostiprinājuma lūgums Nr. 10349/045/2026-NOS. Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, minētā atzīme par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu šajā vērtējumā nav ņemta vērā. **Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas datiem** Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā pieejamo informāciju nekustamajam īpašumam Valmieras ielā 24, Rīgā, ar kadastra numuru 0100 038 0083 ir reģistrēti vairāki apgrūtinājumi, kas saistīti ar inženierkomunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslām, kultūras mantojuma aizsardzību un aviācijas navigācijas tehniskā līdzekļa tālās ietekmes zonu. Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0083 visā tās 0,2610 ha jeb 2 610 m² platībā skar šādi apgrūtinājumi: • valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija; • individuāli noteikta aizsardzības zonas teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā; • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Atsevišķās zemes gabala daļās reģistrētas šādas inženierkomunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas: • gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0,0411 ha jeb 411 m²; • gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa - 0,0049 ha jeb 49 m²; • ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par diviem metriem, - 0,0046 ha jeb 46 m²; • gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0044 ha jeb 44 m²; • gar pašteces kanalizācijas vadu - 0,0015 ha jeb 15 m²; • ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu - 0,0010 ha jeb 10 m². Minētie Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi šajā vērtējumā ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Šie apgrūtinājumi var ierobežot īpašuma pārbūves, jaunas būvniecības vai teritorijas intensīvākas attīstības iespējas. Šādu ieceru īstenošanai var būt nepieciešami papildu saskaņojumi, kā arī kultūras mantojuma un inženierkomunikāciju aizsardzības prasību ievērošana.
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: Pavei.lv (https://pavei.lv/ Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/)) OpenS treetMap, VZD, L VM

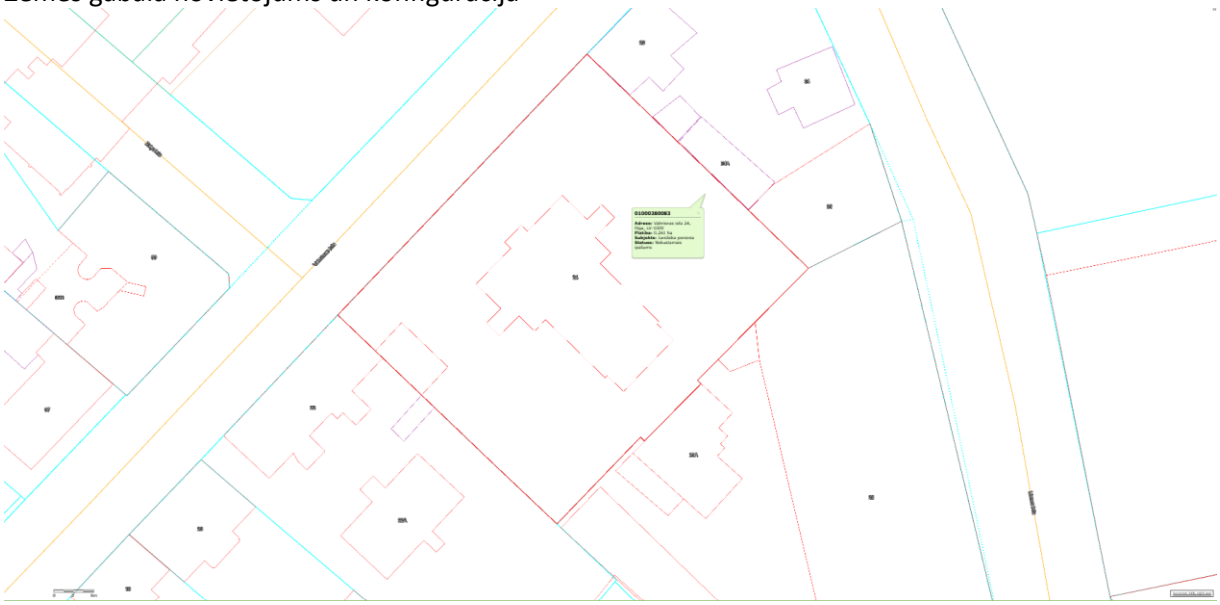
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Nekustamā īpašuma Valmieras ielā 24, Rīgā, LV-1009, ar kadastra numuru 0100 038 0083 sastāvā ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0083 un divas būves: dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0083 001 un šķūnis ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0083 004.

Zemes vienības platība ir 2610 m². Visai zemes vienībai Kadastrā noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ar kodu 0702 - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Zemes vienībai ir aptuveni četrstūra konfigurācija un robeža gar Valmieras ielu. Teritorija ir daļēji nožogota, tajā ir koku apaugums. Teritorijas reljefs ir nevienmērīgs - atsevišķās vietās vērojams paugurains virsmas raksturs ar lokālām augstuma atšķirībām.

Zemes gabala novietojums un konfigurācija

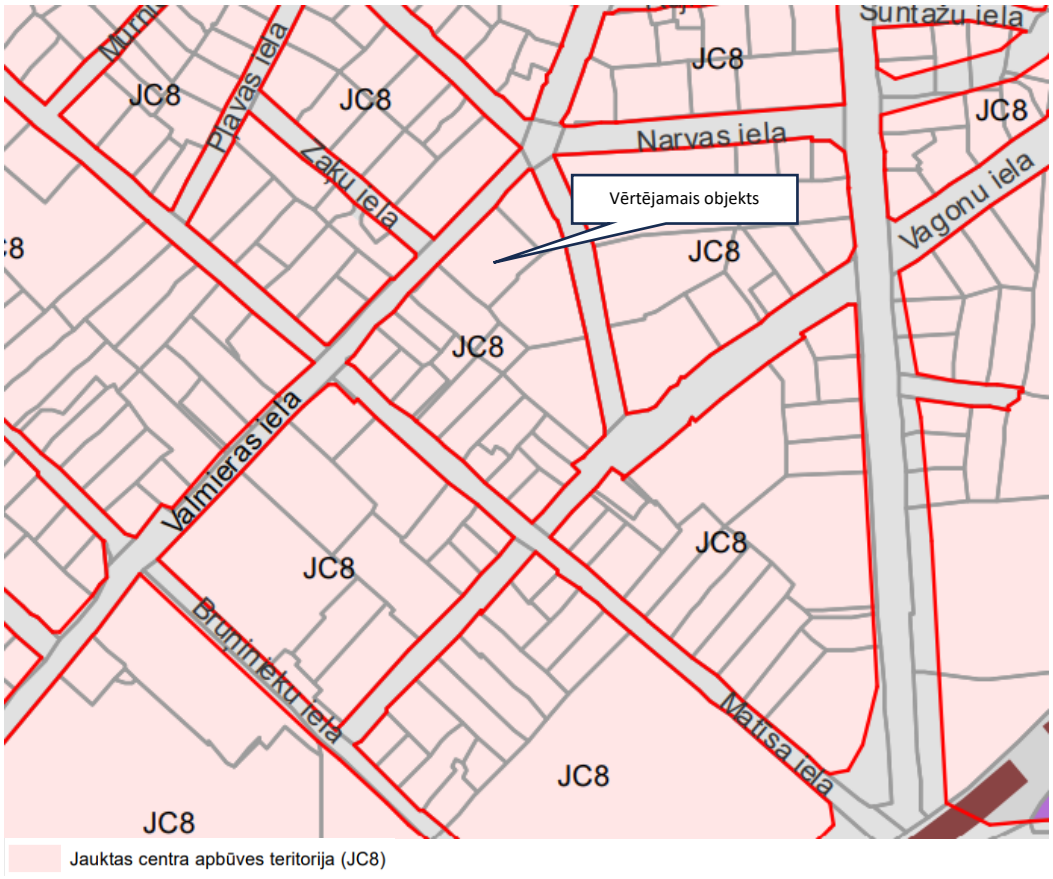




Izmantoti VZD, LĢIA dati

Rīgas teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartē vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8). JC8 ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kur paredzēts plašs jauktas izmantošanas spektrs. Tas ietver dzīvojamo apbūvi, birojus, tirdzniecības un pakalpojumu objektus, tūrisma un atpūtas iestādes, kā arī kultūras, izglītības, veselības aprūpes un citas publiskas funkcijas tajās vietās, kur attiecīgā izmantošana atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas plānošanas dokumentos. Konkrētā zemesgabala atļauto izmantošanu un apbūves parametrus nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums un attiecīgajā teritorijā spēkā esošie lokālplānojumi un detālplānojumi. Īpašuma izmantošanā un apbūvē jāievēro kultūras mantojuma aizsardzības prasības un zemesgabalam noteiktie apgrūtinājumi. Visai zemes vienībai Kadastrā reģistrēts apgrūtinājums "valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis", kā arī UNESCO sarakstā iekļauta kultūras pieminekļa individuāli noteikta aizsardzības zona.

RĪGAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS
FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Zemes gabalam ir pilsētas apbūves teritorijai atbilstošs inženiertehniskais nodrošinājums - īpašumā un tā tuvumā atrodas centralizētās ūdensapgādes, kanalizācijas, siltumapgādes, gāzes apgādes un elektroapgādes tīkli. To esamību apliecina arī Kadastrā reģistrētās inženierkomunikāciju aizsargjoslas.

Kopumā zemes gabala platība, regulārā konfigurācija, tieša piekļuve no publiskas ielas un pilsētas inženierkomunikāciju pieejamība vērtējami pozitīvi. Zemes izmantošanas un attīstības potenciālu daļēji ierobežo esošā apbūve, inženierkomunikāciju aizsargjoslas un kultūras mantojuma aizsardzības prasības, tomēr zemes gabala parametri ir piemēroti esošās apbūves atjaunošanai vai citai normatīvajiem aktiem atbilstošai attīstības iecerei.

Būvju raksturojums

Abu būvju Kadastrā reģistrēto apbūves laukumu summa ir 485,7 m² jeb aptuveni 19 % no zemes vienības platības.

Būvju platības, būvapjomi, stāvu skaits, būvniecības gadi un konstrukciju apraksts norādīti atbilstoši Kadastra datiem.

Rādītājs	Kopdzīvojamā māja	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	0100 038 0083 001	0100 038 0083 004
Uzbūvēšanas gads	1910	1965
Kopējā platība	712,9 m²	58,2 m²
Apbūves laukums	427,5 m²	58,2 m²
Būvtilpums	3349 m³	186 m³
Virszemes stāvu skaits	3	1
Pazemes stāvu skaits	0	0
Telpu grupu skaits	24	1
Nolietojuma vērtējums	V4	V4

Galvenā būve ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0083 001 ir 1910. gadā celta dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja. Kopdzīvojamā māja novietota zemesgabala vidusdaļā ar atkāpi no Valmieras ielas. Ap dzīvojamo ēku atrodas pagalma teritorija.

Ēkas novietojums



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Ēkai ir trīs virszemes stāvi, nav pazemes stāva, tās kopējā platība ir 712,9 m², apbūves laukums - 427,5 m², bet būvtilpums - 3 349 m³. Ēkā reģistrētas 24 telpu grupas. Dzīvokļu kopējā platība ir 447,1 m², tostarp 416,6 m² dzīvojamā platība, savukārt koplietošanas palīgtelpas aizņem 265,8 m². Ēkas pamati veidoti no akmens mūra, pārsegumi - no koka sijām ar koka dēļu aizpildījumu, bet jumta segums - no metāla loksnēm. Kadastrā reģistrēta centralizētā apkure, aukstā ūdensapgāde, elektroapgāde un kanalizācija, kā arī vietējā karstā ūdens sagatavošana un gāzes apgāde. Inženiersistēmu faktiskā darbspēja bez apsekošanas nav nosakāma.

Ēkā pārsvarā ir vienistabas dzīvokļi; dzīvokļu platības ir no 9,1 līdz 44,4 m², bet telpu augstums - no 2,50 līdz 4,30 m. Turpmāk tabulā apkopota informācija par būvē ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0083 001

Kadastrā reģistrēto 22 dzīvokļu platībām, istabu skaitu un telpu augstumu.

Adrese	Kopējā platība (m²)	Istabu skaits	Telpu augstums (m)
Valmieras iela 24 - 1, Rīga, LV-1009	20.2	1	2.95
Valmieras iela 24 - 2, Rīga, LV-1009	10.1	1	2.66
Valmieras iela 24 - 3, Rīga, LV-1009	23.1	1	2.95
Valmieras iela 24 - 4, Rīga, LV-1009	17.9	1	2.95
Valmieras iela 24 - 5, Rīga, LV-1009	18.1	1	2.95
Valmieras iela 24 - 6, Rīga, LV-1009	44.4	3	2.95
Valmieras iela 24 - 7, Rīga, LV-1009	18.6	1	2.95
Valmieras iela 24 - 8, Rīga, LV-1009	35.6	2	3,02–4,23
Valmieras iela 24 - 9, Rīga, LV-1009	12.7	1	4.30
Valmieras iela 24 - 10, Rīga, LV-1009	27.9	1	4.30
Valmieras iela 24 - 11, Rīga, LV-1009	14.5	1	4.30
Valmieras iela 24 - 12, Rīga, LV-1009	18.6	1	4.30
Valmieras iela 24 - 13, Rīga, LV-1009	14.0	1	4.30
Valmieras iela 24 - 14, Rīga, LV-1009	24.3	1	4.30
Valmieras iela 24 - 16, Rīga, LV-1009	24.7	1	4.30
Valmieras iela 24 - 17, Rīga, LV-1009	17.8	1	4.30
Valmieras iela 24 - 18, Rīga, LV-1009	13.7	1	4.30
Valmieras iela 24 - 19, Rīga, LV-1009	9.9	1	4.30
Valmieras iela 24 - 20, Rīga, LV-1009	9.1	1	4.30
Valmieras iela 24 - 21, Rīga, LV-1009	22.6	1	2.50
Valmieras iela 24 - 22, Rīga, LV-1009	32.9	1	2,52–2,77
Valmieras iela 24 - 24, Rīga, LV-1009	16.4	1	4.30

Kadastra datos ēkai norādīts V4 nolietojuma vērtējums - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Publiski pieejamā informācija liecina, ka kopš 2016. gada tā tehniskā stāvokļa dēļ nav bijusi derīga dzīvošanai. 2023. gadā bija plānoti ēkas konservācijas darbi, bet 2024. gada maijā īpašumā notika divi ugunsgrēki. Plašākajā ugunsgrēkā tika skarts ēkas otrais stāvs, pārsegums starp otro stāvu un bēniņiem, kā arī jumta konstrukcija. Arī apsekošanas laikā konstatēts, ka kopdzīvojamā māja atrodas neapmierinošā tehniskā stāvoklī un netiek ekspluatēta. Ēkas logi un durvis ir aiznagloti. Vērojamas demolēšanas pazīmes un ēkas nolietojums.

Otra būve ar kadastra apzīmējumu 0100 038 0083 004 ir 1965. gadā celts vienstāva šķūnis ar kopējo un apbūves platību 58,2 m² un būvtilpumu 186 m³. Šķūnis atrodas zemesgabala dienvidrietumu daļā, tuvāk ielai un robežai ar blakus īpašumu Valmieras ielā 22

Šķūņa novietojums



Izmantoti VZD, LGIA dati

Šķūnim ir ķieģeļu mūra pamati, koka karkasa un dēļu sienas, kā arī metāla lokšņu jumta segums. Gan galvenā ēka, gan šķūnis 2024. gadā bija iekļauti Rīgas domes komisijas izskatāmo būvju sarakstā saistībā ar to ārējo izskatu un vidi degradējošu būvju klasificēšanu.

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, Valmieras ielā, izveidotā pilsētas apbūves teritorijā. Novietojums pilsētas ielu tīklā nodrošina īpašuma sasniedzamību un saikni ar apkārtējo apbūvi.
- Īpašuma sastāvā ietilpst optimālas platības un konfigurācijas zemes vienība. Zemesgabalam ir četrstūra konfigurācija un robeža gar Valmieras ielu.
- Īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8), kur paredzēts plašs jauktas izmantošanas spektrs. Dzīvojamās, darījumu un publiskās funkcijas īstenojamas atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas plānošanas dokumentiem.

Vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Apsekošanā konstatēts, ka kopdzīvojamā māja un šķūnis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī un netiek ekspluatēta.
- Ēku pašreizējais stāvoklis rada nepieciešamību pēc būtiskiem ieguldījumiem.

Minētie faktori ņemti vērā vērtības noteikšanā.

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

Pēdējos gados nekustamā īpašuma tirgus attīstību būtiski ietekmējušas inflācijas, finansējuma izmaksu un ģeopolitiskās situācijas pārmaiņas. Procentu likmju paaugstināšanās sadārdzināja aizņemšanos un ierobežoja daļas pircēju maksātspēju, savukārt būvniecības izmaksas ietekmēja jaunu projektu un esošo ēku atjaunošanas ekonomisko pamatojumu. ECB procentu likmju samazināšana 2024.–2025. gadā sekmēja finansēšanas nosacījumu uzlabošanos, un mājokļu kreditēšana Latvijā aktivizējās. Vienlaikus 2026. gada publiskie tirgus pārskati raksturo nevienmērīgu attīstību dažādos īpašumu segmentos un ģeopolitisko risku saglabāšanos.

Mājokļu tirgus aktivitātes pārmaiņas nav vienādi attiecināmas uz apbūves zemes un attīstāmu namīpašumu tirgu. Šādu īpašumu iegādē būtiska nozīme ir projekta kopējām izmaksām, īstenošanas laikam un sagaidāmajiem ieņēmumiem. Zemes tirgus pārskatos kā nozīmīgi cenu veidojošie faktori izcelti novietojums, komunikāciju pieejamība, piekļuve un izmantošanas iespējas. Rīgas centrālajā daļā īpašumu individuālās atšķirības un ierobežotais zemes darījumu skaits apgrūtina viena vispārīga cenu līmeņa noteikšanu.

Apbūves zemesgabalu piedāvājums
Publiski pieejamie pārdošanas piedāvājumi rāda, ka Rīgas centrālajā daļā sastopams plašs zemesgabalu cenu diapazons. Ārpus atsevišķiem izteikti zemas cenas piedāvājumiem un augstākās cenu kategorijas objektiem piedāvājuma līmeni ilustrē aptuveni 80–400 EUR/m² zemes platības. Zemākas cenas sastopamas centra perifērijā un īpašumiem ar sarežģītākiem izmantošanas nosacījumiem, savukārt augstākas cenas raksturīgas piedāvājumiem ar pievilcīgāku novietojumu un skaidrāk formulētām attīstības iespējām.

Latgales priekšpilsētā publiskajos zemesgabalu piedāvājumos, neietverot augstākās vienības cenas objektus, konstatējams aptuveni 78–190 EUR/m² cenu līmenis. Fridriķa, Jersikas un Aiviekstes ielas piedāvājumos prasītās cenas ir aptuveni 78–100 EUR/m², bet Latgales ielas piedāvājumā — aptuveni 190 EUR/m². Šie rādītāji ilustrē konkrētus publiskos piedāvājumus un nav uzskatāmi par visu attiecīgās teritorijas īpašumu tirgus vērtības robežām.

Zemes un ēku īpašumu piedāvājums
Latgales priekšpilsētas zemes un ēku īpašumu piedāvājums ietver īres namus, attīstības objektus, renovētas ēkas un privātmājas. Atsevišķi nodalot dārgākos piedāvājumus, publiski piedāvāto namīpašumu un attīstības objektu kopējās prasītās cenas ir aptuveni 98 000–235 000 EUR. Attiecinot īpašumu kopējās cenas pret ēku platību, iegūstams aptuveni 100–810 EUR/m², savukārt pret zemes platību - aptuveni 70–210 EUR/m² cenu diapazons.

Vienības cenu atšķirības nosaka ēku tehniskais stāvoklis, izmantošanas iespējas, zemes un apbūves platību attiecība, īpašuma juridiskais sastāvs un nepieciešamie ieguldījumi. Abi pārrēķina rādītāji raksturo visa zemes un ēku īpašuma cenu; tie nav atsevišķi noteiktas zemes vai būvju vērtības. Atkārtoti viena īpašuma sludinājumi nav uzskatāmi par neatkarīgiem tirgus novērojumiem, bet kopīpašuma daļu piedāvājumi nošķirami no pilnā sastāvā pārdodamiem īpašumiem.

Vērtības aprēķinā izmantotie darījumi
Piedāvājumu informāciju papildina vērtības aprēķinā izmantotie pārdošanas darījumi:

- Pērnavas ielā 71 darījums noslēgts 2025. gada oktobrī par 97 000 EUR. Aprēķinā norādītā dzīvojamās ēkas platība ir 97,9 m² un zemes platība — 545 m². Darījuma cena atbilst aptuveni 991 EUR/m² ēkas platības jeb 178 EUR/m² zemes platības. Darījuma priekšmets ir domājamā daļa, tādēļ salīdzinājumā ņemta vērā kopīpašuma attiecību ietekme.
- Mazajā Krasta ielā 77 darījums noslēgts 2025. gada augustā par 148 000 EUR. Ēkas platība ir 337,7 m², zemes platība - 1338 m². Cena atbilst aptuveni 438 EUR/m² ēkas platības jeb 111 EUR/m² zemes platības.
- Krāslavas ielā 15 darījums noslēgts 2024. gada februārī par 120 000 EUR. Ēkas platība ir 431,3 m², zemes platība - 640 m². Cena atbilst aptuveni 278 EUR/m² ēkas platības jeb 188 EUR/m² zemes platības.

Minētajos darījumos cenas, attiecinātas pret zemes platību, ir aptuveni 111- 188 EUR/m².

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

Lai noteiktu labāko un efektīvāko nekustamā īpašuma izmantošanu, vērtētājs analizē četrus 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.

Fiziskā iespējamība. Īpašumu veido 2610 m² liels zemesgabals, kopdzīvojamā māja un šķūnis. Galvenās ēkas reģistrētā funkcija un telpu struktūra ir saistīta ar dzīvojamo izmantošanu. Apsekošanā konstatētais neapmierinošais tehniskais stāvoklis, demolēšanas pazīmes un ēkas neekspluatēšana nosaka nepieciešamību veikt tās sakārtošanu pirms dzīvojamās funkcijas atsākšanas.

Tiesiskā pieļaujamība. Īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8). Konkrētās izmantošanas un apbūves prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojums un attiecīgajā teritorijā spēkā esošie lokālplānojumi un detālplānojumi.

Finansiālais pamatojums. Īpašuma turpmākās izmantošanas ekonomisko rezultātu nosaka attiecība starp pēc būvdarbu pabeigšanas sasniedzamo īpašuma vērtību vai ienākumiem un nepieciešamajiem ieguldījumiem. Ēkas pašreizējais stāvoklis ir būtisks ieguldījumu apjomu ietekmējošs faktors.

Maksimālā produktivitāte. Salīdzināmi risinājumi ir esošās dzīvojamās funkcijas atjaunošana un ēkas pielāgošana dzīvokļiem.

Ņemot vērā īpašuma sastāvu, galvenās ēkas reģistrēto funkciju un novietojumu pilsētas apbūves teritorijā, par pamatotu turpmākās izmantošanas virzienu uzskatāma namīpašuma attīstība dzīvojamai izmantošanai - attīstāms namīpašums, ņemot vērā dzīvojamās izmantošanas atsākšanai nepieciešamos ieguldījumus un īstenošanas laiku.

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.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo nav pietiekami ticamu datu nākotnes naudas plūsmas prognozēšanai. Galvenā ēka netiek ekspluatēta, un tās izmantošanas atsākšanai nepieciešami būtiski ieguldījumi, kuru apjoms un īstenošanas termiņi nav noteikti. Tādēļ prognozes par ienākumu gūšanas sākumu, nomas ieņēmumiem un izdevumiem būtu būtiski atkarīgas no nepārbaudītiem pieņēmumiem, mazinot ar šo pieeju iegūtā vērtības rezultāta ticamību.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo vēsturiskās apbūves neapmierinošais tehniskais stāvoklis un funkcionālās īpatnības apgrūtina tās nolietojuma un atlikušās ekonomiskās lietderības ticamu noteikšanu. Līdzvērtīgas apbūves izveides izmaksas, koriģējot tās ar nolietojumu, šajā gadījumā mazāk tieši atspoguļotu pircēju rīcību nekā salīdzināmu īpašumu darījumu cenas.

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Vērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta, izmantojot tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeju. Tā balstās uz līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas cenu analīzi, veicot korekcijas atbilstoši atšķirībām starp salīdzināmajiem īpašumiem un Vērtējamo objektu.

Salīdzināmo īpašumu cenu koriģēšanā izvērtēti šādi faktori:

- Darījuma laiks un apstākļi - tirgus situācija darījuma noslēgšanas laikā un darījuma cenu ietekmējošie nosacījumi.
- Atrašanās vieta un piekļuve - īpašuma novietojums, apkārtējās apbūves raksturs, infrastruktūra un piebraukšanas iespējas.
- Zemes gabala parametri - platība, konfigurācija un apbūves izvietošanas iespējas.
- Atļautā izmantošana - teritorijas plānojumā noteiktās funkcijas un apbūves prasības.
- Esošā apbūve - būvju platība, tehniskais stāvoklis, funkcionālā piemērotība un sakārtošanai nepieciešamie ieguldījumi.
- Inženiertehniskais nodrošinājums - komunikāciju un pieslēgumu pieejamība.
- Apgrūtinājumi un aizsardzības prasības - inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kultūrvēsturiskās vides aizsardzības nosacījumi un citi izmantošanas ierobežojumi.

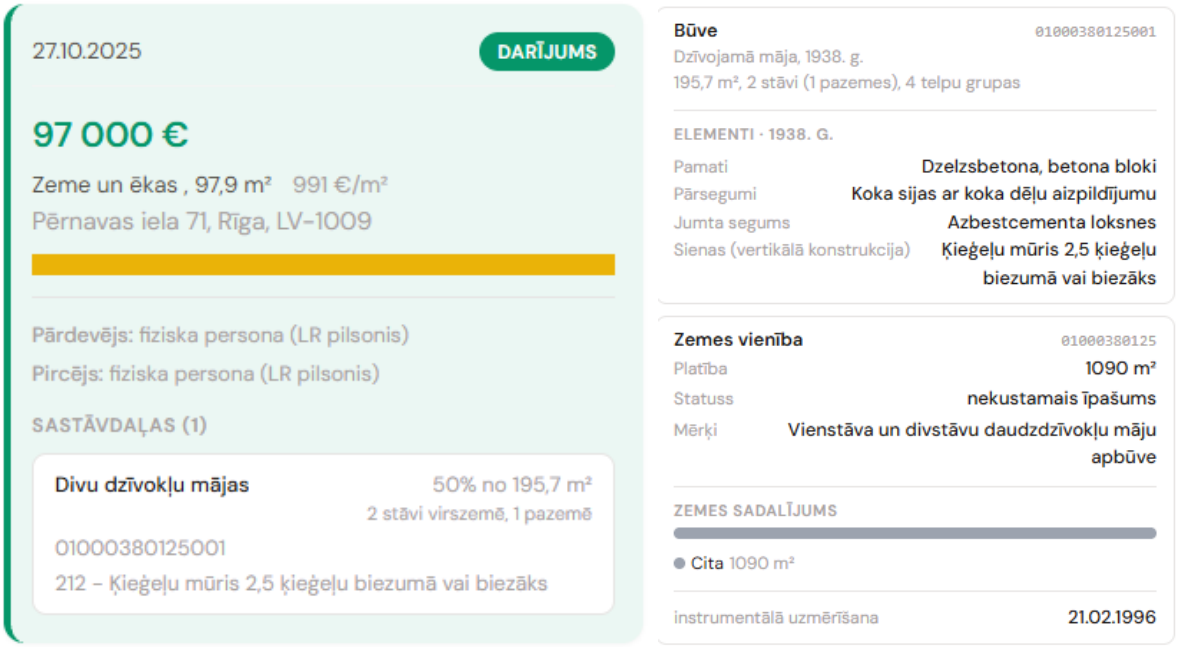
Par salīdzināšanas vienību izvēlēta darījuma cena uz vienu zemes platības kvadrātmetru (EUR/m²). Salīdzināmo īpašumu kopējās darījumu cenas attiecinātas pret attiecīgajā darījumā ietilpstošās zemes platību. Šāda salīdzināšanas vienība izvēlēta, jo Vērtējamā objekta apbūve atrodas ļoti sliktā tehniskā stāvoklī un īpašuma vērtības lielāko daļu veido zeme, tās novietojums un izmantošanas iespējas. Aprēķinā izmantotā EUR/m² cena raksturo visu darījumā pārdoto īpašumu, ietverot arī tā apbūvi. Tādēļ salīdzinājumā ņemts vērā būvju tehniskais stāvoklis.

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. Nekustamais īpašums Pērnavas ielā 71, Rīgā, - 1938. gadā celta mūra vairāku dzīvokļu ēka ar kopējo platību 195.7 kv.m. un zemes gabals 1090 kv.m. platībā. Nekustamā īpašuma ½ domājamā daļa pārdota 2025. gada oktobrī par cenu EUR 97000, t.i. EUR 177.98 attiecībā uz ½ no zemes gabala platības vienu kvadrātmetru.



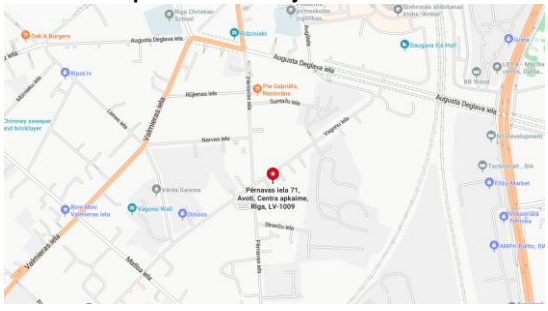
(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (https://pavei.lv/ Estate.didnt.work (https://estate.didnt.work/))

Salīdzināmā īpašuma ēkas fotoattēls



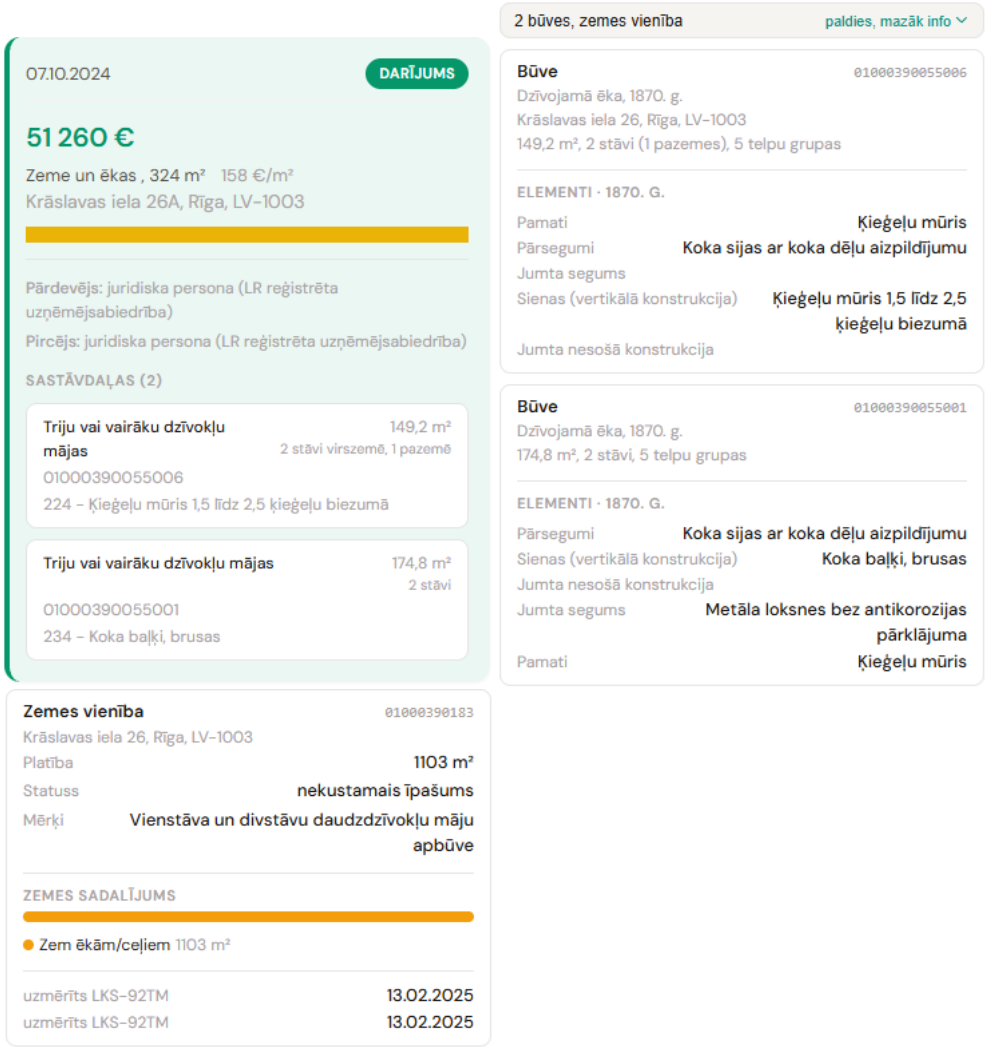
(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

2. Nekustamais īpašums Mazā Krasta ielā 77, Rīgā, - 1870. gadā celta mūra dzīvojamā ēka ar kopējo platību 149.2 kv.m., 1870. gadā celta mūra dzīvojamā ēka ar kopējo platību 174.8 kv.m. un zemes gabals 1103 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2024. gada oktobrī par cenu EUR 51260, t.i. EUR 110.61 attiecībā uz zemes gabala 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 īpašuma ēkas fotoattēls



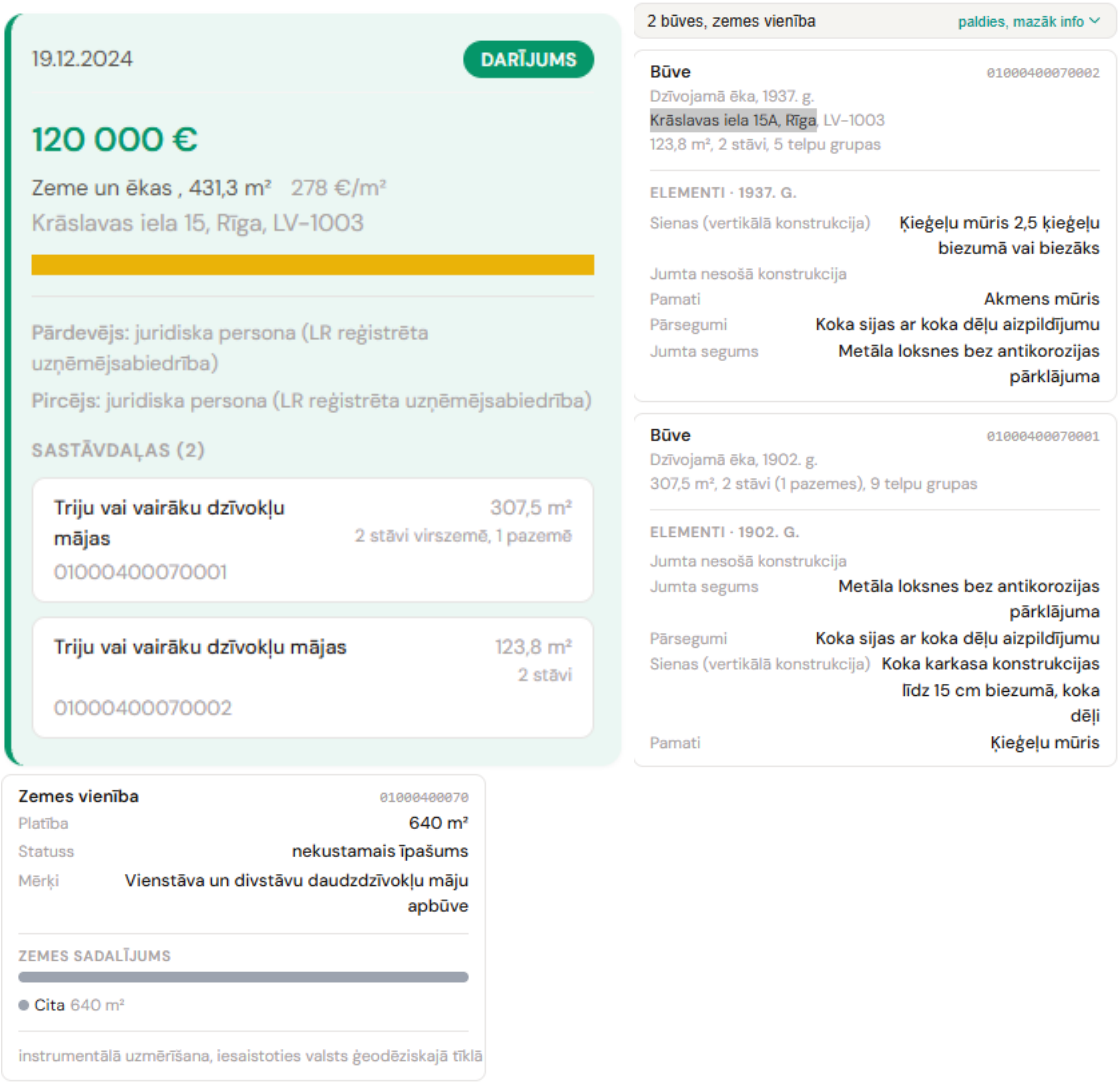
(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

3. Nekustamais īpašums Krāslavas ielā 15, Rīgā, - 1937. gadā celta mūra dzīvojamā ēka ar kopējo platību 123.7 kv.m., 1902. gadā celta koka konstrukcijas dzīvojamā ēka ar kopējo platību 307.5 kv.m. un zemes gabals 640 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2024. gada decembrī par cenu EUR 120000, t.i. EUR 187.50 attiecībā uz zemes gabala 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 īpašuma ēkas fotoattēls



(Avots: Google Maps)

Salīdzināmā īpašuma novietojums



(Avots: Bing Maps)

Aprēķinos veikto korekciju pamatojums:

- Tehniskais stāvoklis: piemērotas negatīvas korekcijas −35 % īpašumam Nr. 1 un −15 % īpašumiem Nr. 2 un Nr. 3, ņemot vērā salīdzināmo ēku labāku tehnisko stāvokli.
- Ēkas platība un likviditāte: piemērotas korekcijas attiecīgi −15 %, −5 % un −5 %, ņemot vērā Vērtējamā objekta lielāko ēkas platību un ar tās sakārtošanu saistīto ieguldījumu apjomu.
- Zemes platība un likviditāte: piemērotas korekcijas attiecīgi −10 %, −5 % un −10 %, ievērojot Vērtējamā objekta lielāko zemesgabalu un platības ietekmi uz vienības cenu.
- Pārējie aspekti: salīdzināmajam īpašumam Nr. 1 piemērota +20 % korekcija, jo salīdzināmā īpašuma darījuma objekts ir īpašuma domājamā daļa. Domājamās daļas īpašnieka iespējas patstāvīgi lemt par īpašuma izmantošanu un attīstību ierobežo kopīpašuma attiecības un nepieciešamība saskaņot lēmumus ar pārējiem kopīpašniekiem. Tas samazina domājamās daļas pievilcību un likviditāti salīdzinājumā ar īpašumu, kas tiek pārdots pilnā sastāvā.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību:

Dati	**Vērtējamais objekts**	**Salīdzināmais īpašums Nr. 1**	**Salīdzināmais īpašums Nr. 2**	**Salīdzināmais īpašums Nr. 3**
Adrese	Valmieras iela 24, Rīga	Pērnavas iela 71, Rīga	Mazā Krasta iela 77, Rīga	Krāslavas iela 15, Rīga
Darījuma apstākļi		pārdevums	pārdevums	pārdevums
Darījuma laiks		okt.25	aug.25	febr.24
Darījuma cena, EUR		97,000	148,000	120,000
Dzīvojamās ēkas kopējā platība, kv.m.	712.90	97.90	337.70	431.30
Zemes gabala platība, kv.m.	2,610	545	1,338	640
Darījuma cena attiecībā uz zemes platību, EUR/kv.m.		177.98	110.61	187.50
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis		labāks	labāks	labāks
Piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgas	līdzvērtīgas	līdzvērtīgas
Teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis		-35%	-15%	-15%
Zemes gabala platība		0%	0%	0%
Ēkas platība (likviditāte NĪ tirgū)		-15%	-5%	-5%
Zemes platība (likviditāte NĪ tirgū)		-10%	-5%	-10%
Pārējie aspekti		20%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		**-40%**	**-25%**	**-30%**
Vidējā koriģētā vērtība attiecībā uz zemes platību, EUR/kv.m.	**107.00**	106.79	82.96	131.25
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	**280,000**			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 280 000.**

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 5% 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 5% 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	-5%
Fiziskais faktors	-5%
Laika faktors	-10%
Kopā	**-20%**
Korekcijas koeficients	100%-20%=80% jeb **0,80**

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 0,80.

Tādējādi vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta 80% apmērā no tā tirgus vērtības, kas atbilst kopējai tirgus vērtības korekcijai 20% apmērā.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
EUR 280 000 x 0,80 = EUR 224 000**.**

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 224 000.**

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta tirgus vērtība 2026. gada 28. oktobrī var tikt noteikta **EUR 280 000 (divi simti astoņdesmit tūkstoši *euro*).**

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 28. oktobrī ir **EUR 224 000 (divi simti divdesmit četri tūkstoši *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.

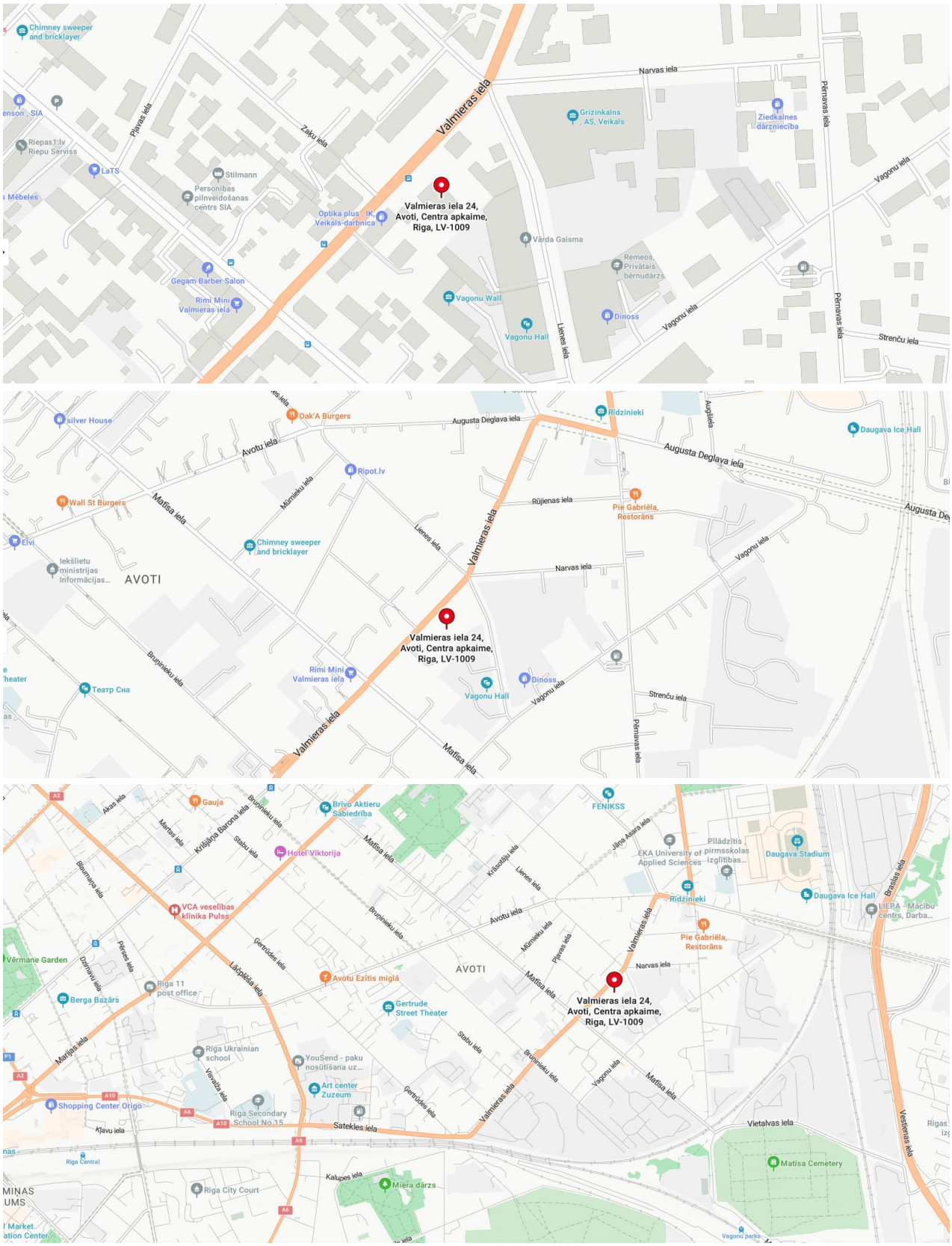
L. Čudars
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

M. Veilands
Vērtēšanas asistents

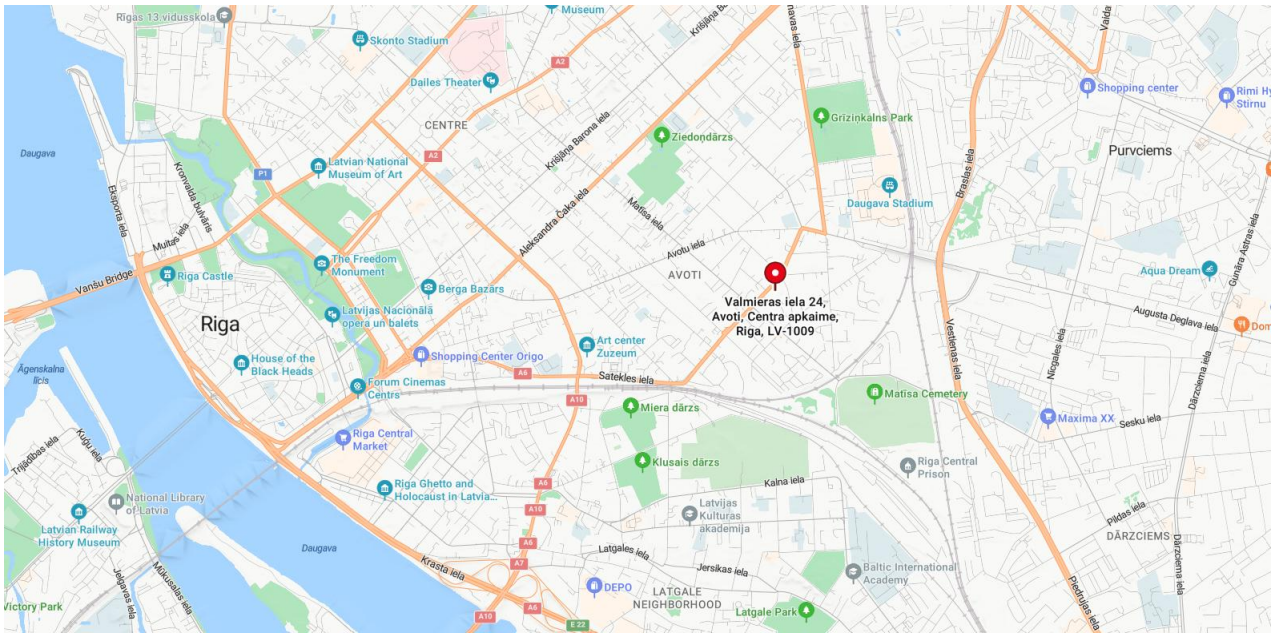
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

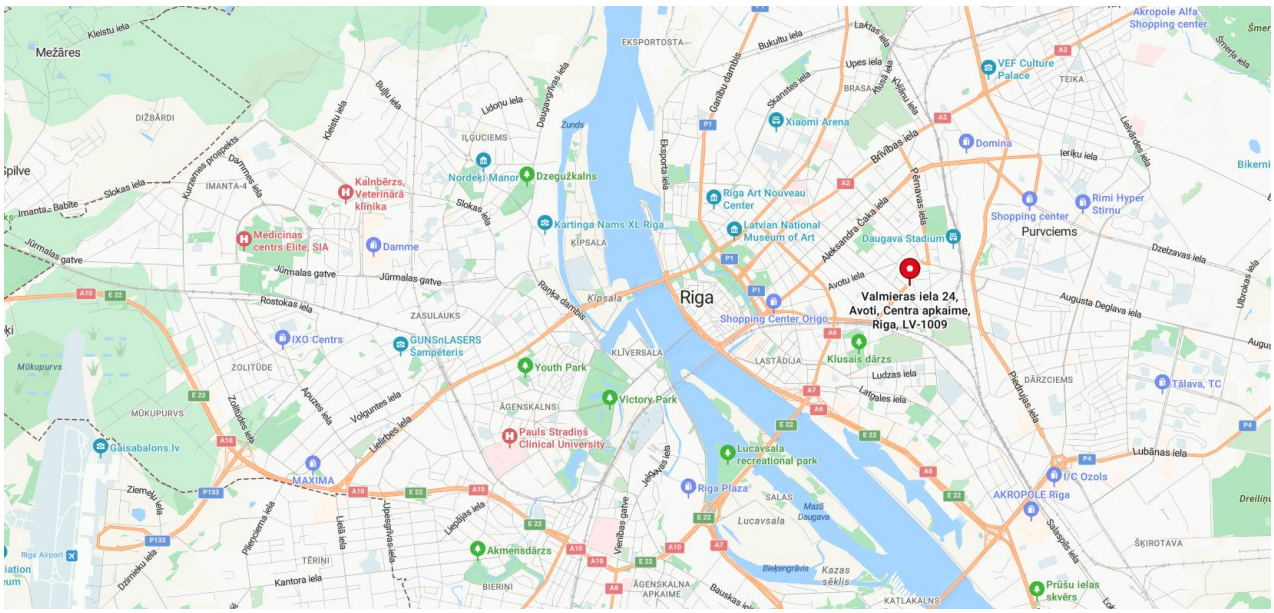
4. PIELIKUMI

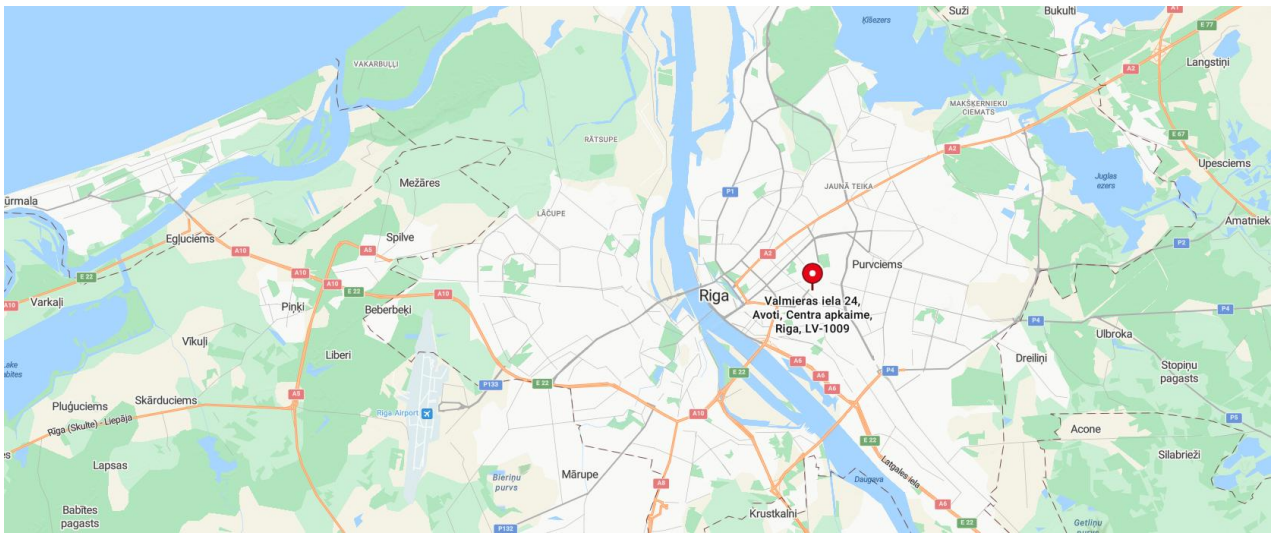
ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)







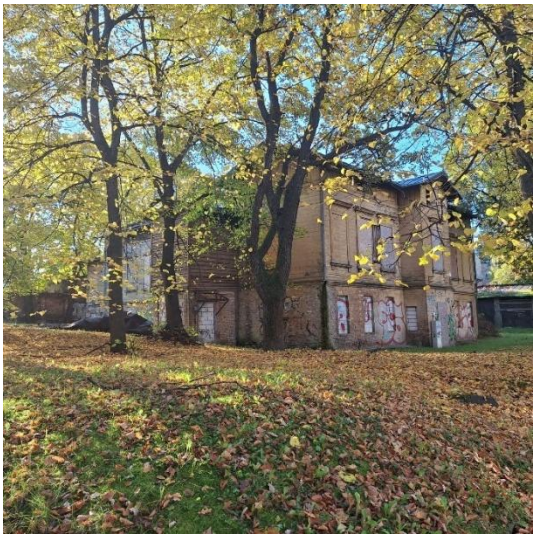
(Avots: Bing Maps)

Fotoattēli

Īpašums Valmieras ielā 24, Rīgā



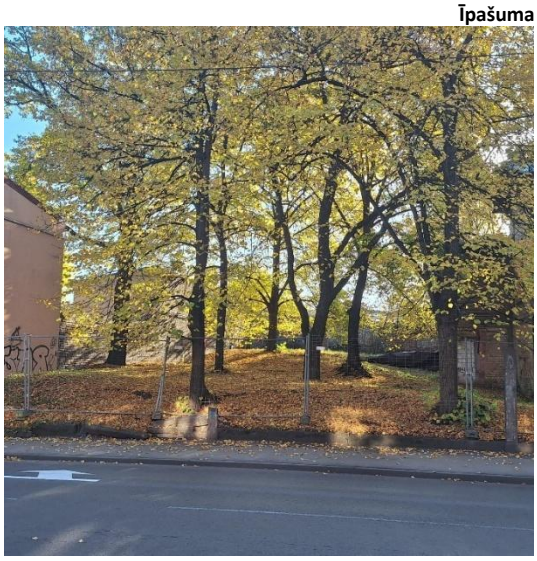
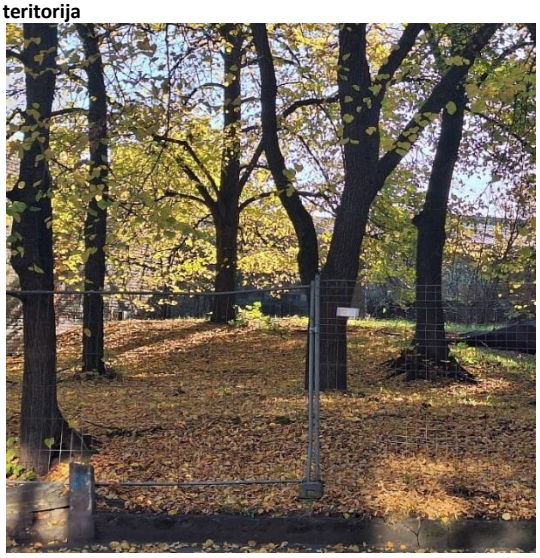


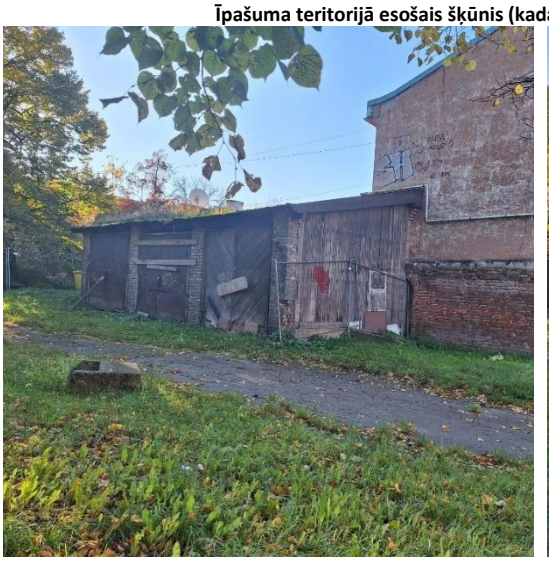
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājass (kadastra apzīmējums 01000380083001) fasāde un logu aila




Īpašuma teritorija

Īpašuma teritorijā esošais šķūnis (kadastra apzīmējums 01000380083004)




Īpašuma apkārtne










RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5694

Kadastra numurs: 0100 038 0083

Adrese: Valmieras iela 24, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 2610 (divi tūkstoši seši simti desmit) kv.m.lielu platību, uz kura atrodas viena divstāva koka-mūra dienasta viesnīca (liters Nr.1). Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300001055933)		2610 m²
	Žurn. Nr. 5053, lēmums 10.12.1996, tiesnese Gita Rurāne		
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 5053, 1996) un izteikt šādā redakcijā: Zemes gabals aptver kopā 2610 (divi tūkstoši seši simti desmit) kv.m.lielu platību, uz kura atrodas dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 038 0083 001) un šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 038 0083 004).Pamats: 2004. gada 15. decembra Rīgas pilsētas būvvaldes izziņa Nr.2-DA-04-1559-dv, 2005. gada 15. aprīļa Īpašuma departamenta izziņa nr. 1-9/DJ-05-181iz.		2610 m²
	Žurn. Nr. 300001055933, lēmums 27.04.2005, tiesnese Baiba Strauta		

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.	Uz Rīgas pilsētas domes 1996.gada 20.novembra uzziņas Nr.1-19/1475 un Valsts zemes dienasta 1996.gada 22.augusta izziņas par nekustamo īpašumu Nr.41421 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības RĪGAS PILSĒTAI. Namīpašuma vērtība LS:10177,44.	1	
	Žurn. Nr. 5053, lēmums 10.12.1996, tiesnese Gita Rurāne		
2.1.	Persona: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: ANDREJS RUTLAUKS, personas kods	1	
	Nekustams īpašums ir viņa atsevišķa manta.		
2.3.	Pamats: 2024.gada 17.jūlija pirkuma līgums Nr.DMPK-24-10839-lī, 2001.gada 11.aprīļa laulības līgums reģ. Nr.3427, reģistrēts Uzņēmumu reģistra laulāto mantisko attiecību reģistrā 2001.gada 11.aprīlī ar Nr.1000925.		40,000.00 EUR
	Žurn. Nr. 300007966047, lēmums 22.11.2024, tiesnese Mairita Zadiņa		

3.1.	Persona: ANDREJS RUTLAUKS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: V24 Riga SIA, reģistrācijas numurs 50203601811.	1	
3.3.	Pamats: 2026.gada 18.augusta dalībnieka lēmums Nr.1/2026, 2026.gada 18.augusta akts mantiskā ieguldījuma pieņemšanas-nodošanas akts, Uzņēmumu reģistra 2026.gada 25.augusta lēmums Nr.6-12/66622/1. Žurn. Nr. 300008658167, lēmums 10.09.2026, tiesnese Ieva Zabarovska		42,800.00 EUR

Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - vērsta 3285.00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "EP Īpašums", reģistrācijas numurs 40003942856.		
1.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 6.augusta lēmums lietā Nr.3-12/42760-26/62, zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2026.gada 14.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.10349/045/2026-NOS. Žurn. Nr. 300008670916, lēmums 15.09.2026, tiesnese Inguna Helmane		

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Zemes gabalā atrodas Rīgas elektrotīklu ievads, elektrisko kabeļu tīkli 31 kv.m. platībā; Rīgas gāzes gāzes vads. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007966047) Dzēsts Žurn. Nr. 5053, lēmums 10.12.1996, tiesnese Gita Rurāne		

Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāls Nr.233096005053, 09.12.1996). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300007966047, lēmums 22.11.2024, tiesnese Mairita Zadiņa		

Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000380083	-	0.261 ha	5694	-	Rīga

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000380083	1/1	Valmieras iela 24, Rīga, LV-1009

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2610
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
01000380083001	1/1	Valmieras iela 24, Rīga, LV-1009
01000380083004	1/1	Valmieras iela 24, Rīga, LV-1009

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.2610	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0015	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0049	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0046	ha
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļis	0.2610	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2610	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0044	ha
-	01.05.2025	7312060200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0010	ha
-	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0411	ha
-	14.12.2025	7314020202	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.2610	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000380083001	1/1	Valmieras iela 24, Rīga, LV-1009

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	712.9

Nosaukums:	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja.
Galvenais lietošanas veids:	1130 - Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas
Būves tips:	11300101 - Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas
Uzbūvēšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2016

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	712.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	447.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	447.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	447.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	416.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	30.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	265.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	265.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	24
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000380083001001	Valmieras iela 24 - 1, Rīga, LV-1009
01000380083001002	Valmieras iela 24 - 2, Rīga, LV-1009
01000380083001003	Valmieras iela 24 - 3, Rīga, LV-1009
01000380083001004	Valmieras iela 24 - 4, Rīga, LV-1009
01000380083001005	Valmieras iela 24 - 5, Rīga, LV-1009
01000380083001006	Valmieras iela 24 - 6, Rīga, LV-1009
01000380083001007	Valmieras iela 24 - 7, Rīga, LV-1009
01000380083001009	Valmieras iela 24 - 9, Rīga, LV-1009
01000380083001010	Valmieras iela 24 - 10, Rīga, LV-1009
01000380083001011	Valmieras iela 24 - 11, Rīga, LV-1009
01000380083001012	Valmieras iela 24 - 12, Rīga, LV-1009
01000380083001013	Valmieras iela 24 - 13, Rīga, LV-1009
01000380083001014	Valmieras iela 24 - 14, Rīga, LV-1009
01000380083001016	Valmieras iela 24 - 16, Rīga, LV-1009
01000380083001017	Valmieras iela 24 - 17, Rīga, LV-1009
01000380083001018	Valmieras iela 24 - 18, Rīga, LV-1009
01000380083001019	Valmieras iela 24 - 19, Rīga, LV-1009
01000380083001020	Valmieras iela 24 - 20, Rīga, LV-1009
01000380083001021	Valmieras iela 24 - 21, Rīga, LV-1009
01000380083001022	Valmieras iela 24 - 22, Rīga, LV-1009
01000380083001024	Valmieras iela 24 - 24, Rīga, LV-1009
01000380083001025	Valmieras iela 24 - 8, Rīga, LV-1009
01000380083001901	-
01000380083001903	-

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
Būvtilpums	-	3349.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	427.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Būvvaldes izziņa	21.03.2016	BV-3890-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	26.01.2016	506488-1	Fiziska persona

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1910
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1910
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1910

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	26.01.2016

01000380083004	1/1	Valmieras iela 24, Rīga, LV-1009

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	58.2
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	58.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.2

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	58.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000380083004001	-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	58.2
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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	58.2	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	58.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	186.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads

Pamati	Ķieģeļu mūris	1965
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1965
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1965

Īpašnieki

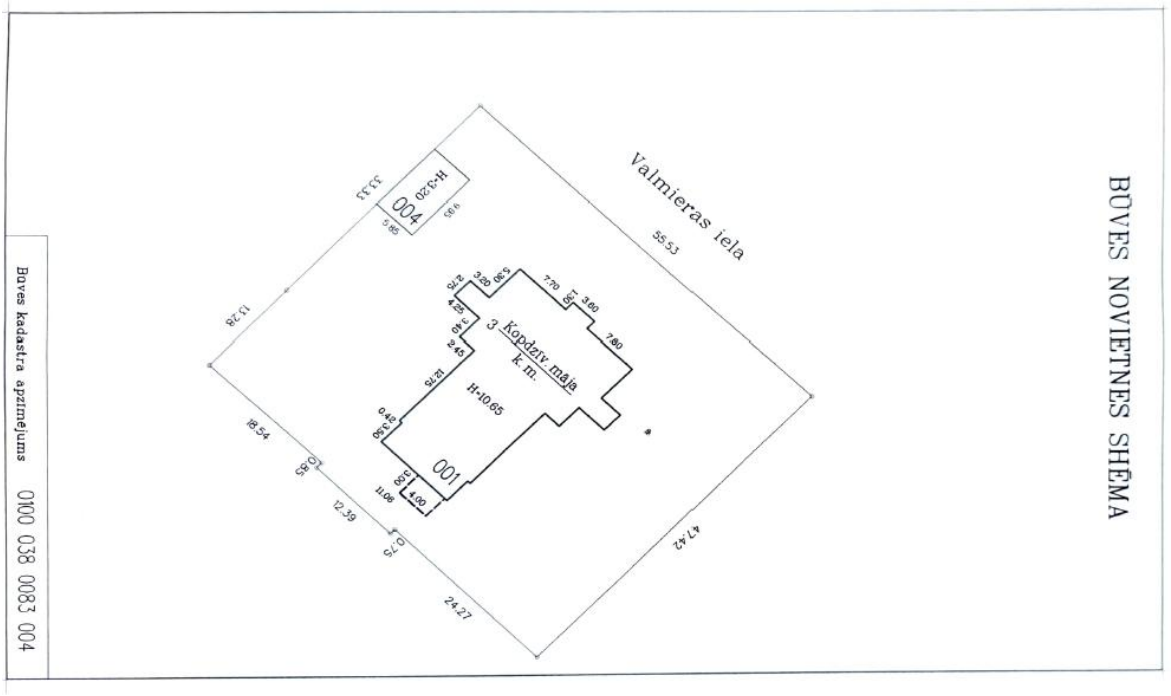
Zemesgrāmata

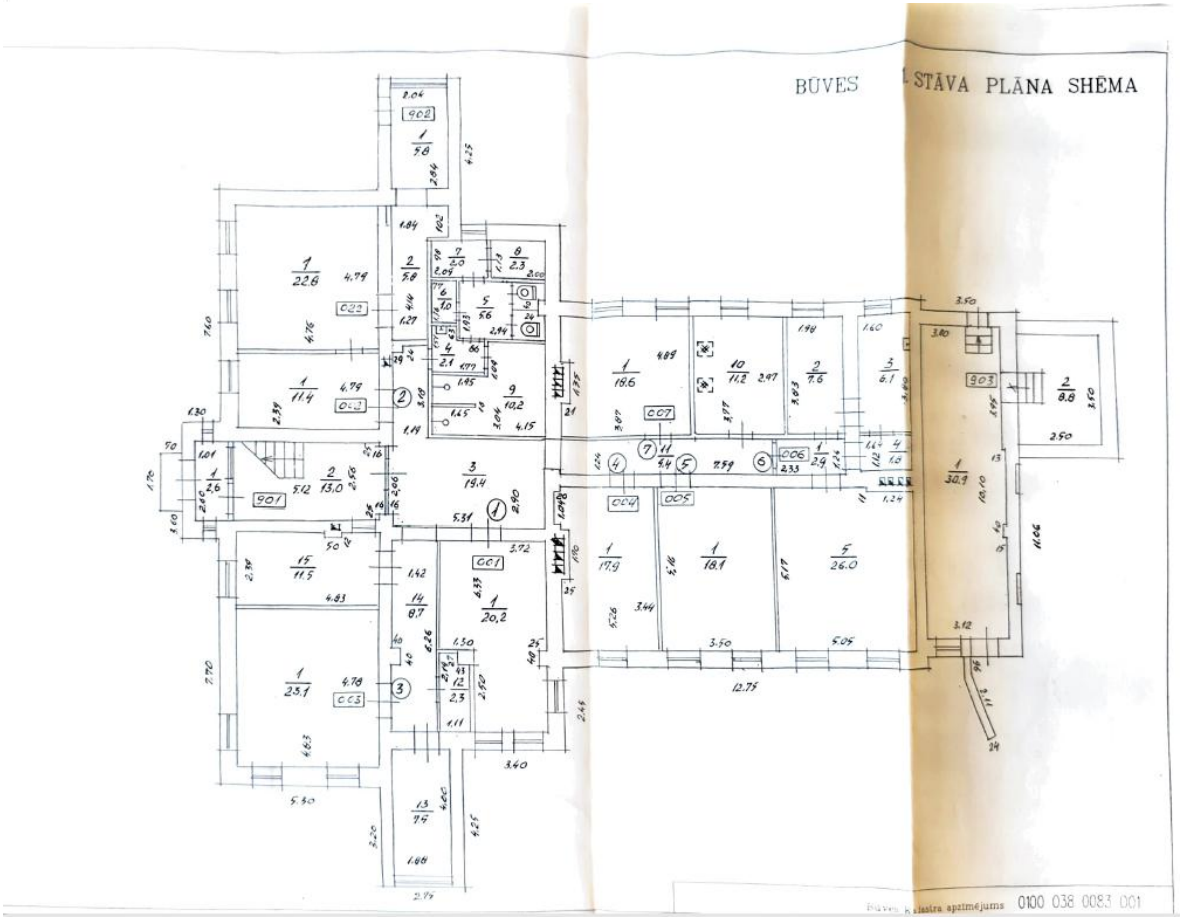
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	10.09.2026	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	22.11.2024	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	27.04.2005	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	10.12.1996	-

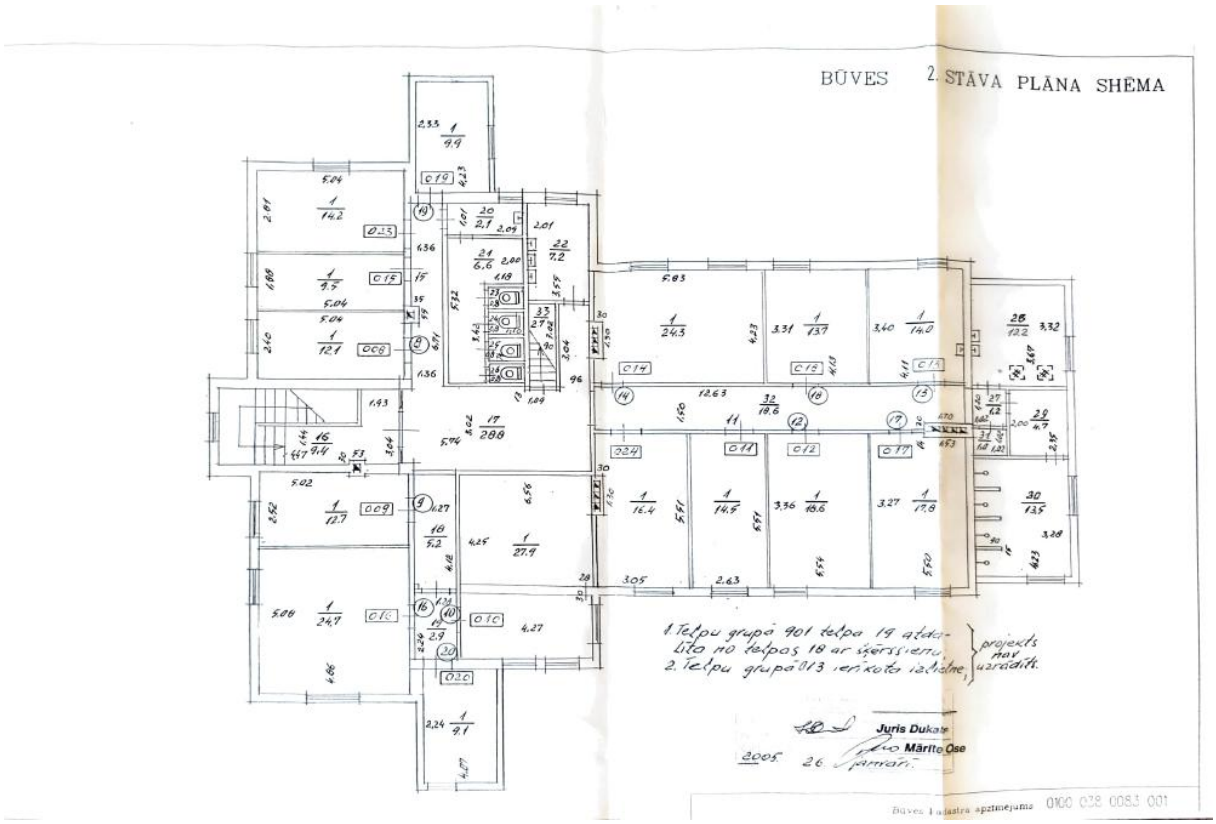
Dokumenti

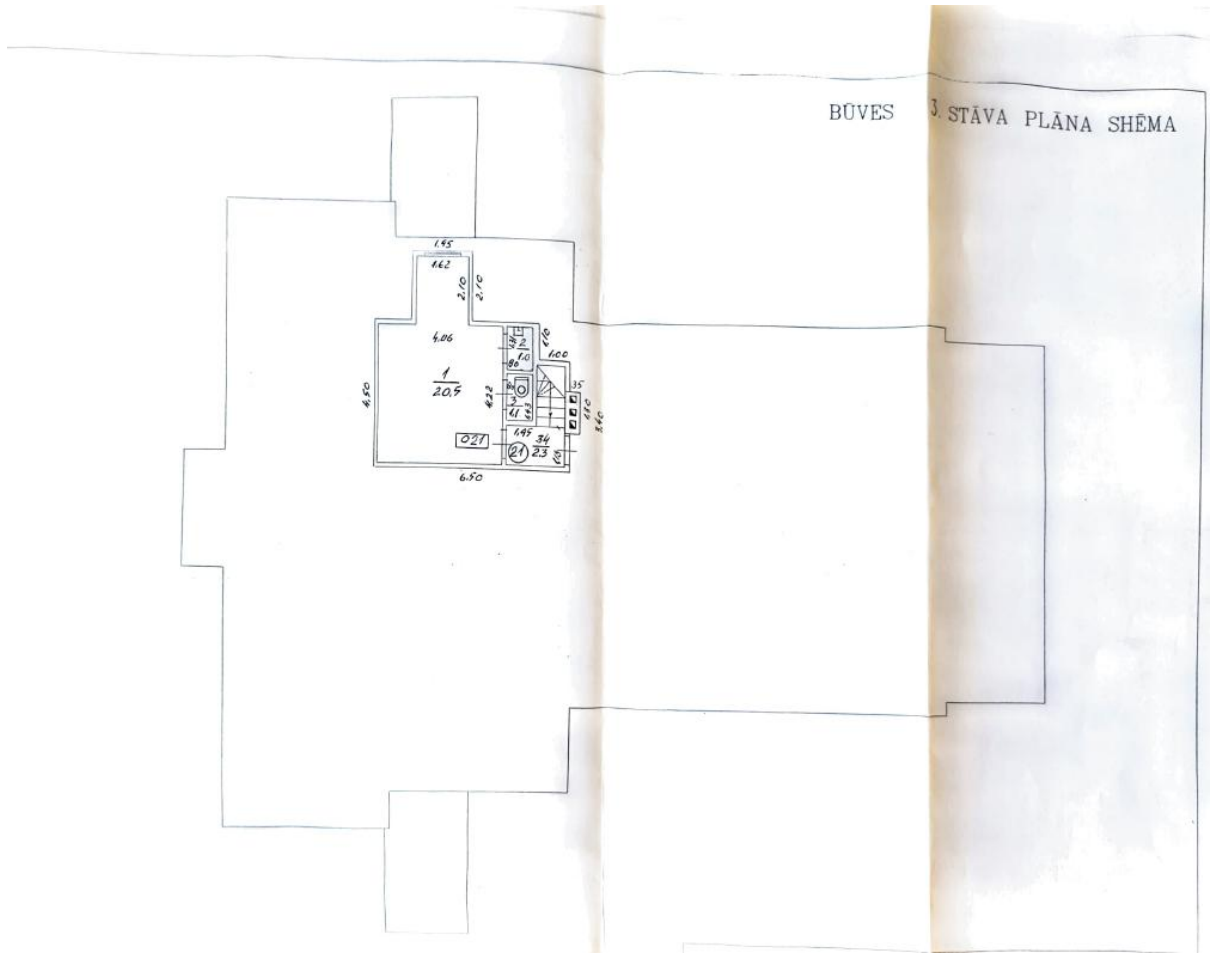
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.06.2022	DMPK-22-1012-nd	Rīgas valstspilsētas pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	09.06.2022	DA-202-1499-dv	Rīgas valstspilsētas pašvaldība
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NIVK IS	03.02.2016	11-10-R/716	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.11.2015	PAIS 506488	Fiziska persona
Cita veida dokuments	08.12.2008	PIP-08-14814-nd/08-01	Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	02.09.2008	DA-08-951-ls	Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	10.01.2005	1-9-DI-05-24iz	Rīgas Domes Īpašuma departaments
Cita veida dokuments	15.12.2004	2-DA-04-1559-dv	Rīgas pilsētas Būvvalde
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
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	14.01.1997	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	10.12.1996	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	20.11.1996	1-19/1475	Rīgas Dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	11.06.1996	-	Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	25.03.1996	5-JP-6728/21	Latvijas Valsts Vēstures arhīvs
Zemes komisijas izziņa	19.03.1996	784	Rīgas pilsētas zemes komisija
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	07.03.1995	1174	Rīgas Dome

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


BŪVES NOVIETNES SHĒMA
Valmieras iela
Kopdzīv. māja k.m.
Būves kadastra apzīmējums 0100 038 0083 004


BŪVES STĀVA PLĀNA SHĒMA
Būves kadastra apzīmējums 0100 038 0083 001


BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA
1. Telpu grupā 901 telpa 19 atdalīta no telpas 18 ar šķērssienu, projekts nav uzrādīts.
2. Telpu grupā 813 ierīkota izlietne.
Juris Dukaļs
Māris Ose
2005. 26. janvāris.


BŪVES 3. STĀVA PLĀNA SHĒMA