

Nekustamā īpašuma
Juglas ielā 39 - 57, Rīgā
kadastra numurs: 01009036298
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods,
reģ. Nr. LV21077510117, Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011

Datums: 2024. gada 23. novembris

Rīgā
23.11.2024.

Zvērinātam tiesu izpildītājam Rihardam Vaivodam,
reģ. Nr. LV21077510117,
adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011

Par nekustamā īpašuma vērtību

Pēc Jūsu pasūtījuma ir veikta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 15083 57 reģistrēta nekustamā īpašuma Juglas ielā 39 - 57, Rīgā, kadastra numurs: 01009036298, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 57 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 5898/290960 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala (turpmāk – Vērtējamais objekts) novērtēšana. Novērtējumā sniegts viedoklis par Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis - Vērtējamā objekta izsoles cena noteikšana pārdošanai izsolē. Novērtējums bez novērtējuma autora rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim, iesniedzams finanšu iestādēs, kā arī nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar Vērtējamo objektu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā kā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošs faktors nav ņemts vērā uz Vērtējamo objektu attiecināmais Zemesgrāmatā reģistrētais apgrūtinājums – atzīme par piedziņu. Šajā vērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā, tas tiek atbrīvots no minētā apgrūtinājuma.

Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoram 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.

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)

Piespiedu pārdošana – terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (Latvijas Standarts LVS 401:2013)

Vērtējamā objekta vērtības aprēķins ir balstīts uz novērtējuma autora rīcībā esošās informācijas, nekustamā īpašuma tirgus situācijas un citu Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošo faktoru analīzi. Veicot aprēķinus, tika ņemti vērā tādi vērtību ietekmējošie faktori kā Vērtējamā objekta novietojums, apkārtnē, kvalitāte, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt Vērtējamā objekta vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 47 500 (četrdesmit septiņi tūkstoši pieci simti euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 33 300 (trīsdesmit trīs tūkstoši trīs simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā Vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±10% robežās. Novērtējuma autora viedoklis balstās uz novērtējumā norādītajiem ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem.

L. Čudars

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

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

Nekustamā īpašuma novērtējums

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
2.1. Tehniskais raksturojums	6
2.2. Vērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	6
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	8
3.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	8
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus apraksts	8
3.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze.....	9
3.4. Vērtējuma (pielietoto pieeju izvēles) pamatojums.....	9
3.5. Novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	10
3.6. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	15
3.7. Slēdziens par Vērtējamā objekta vērtību.....	16
4. PIELIKUMI.....	17
1. Īpašuma novietojums	
2. Īpašuma fotoattēli	
3. Zemesgrāmatas apliecība	
4. LR VZD kadastra informācija	
5. Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts	

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Juglas ielā 39 - 57, Rīgā, kadastra numurs: 01009036298, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 57 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 5898/290960 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2024. gada 23. novembris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, reģ. Nr. LV21077510117, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izsolē.
Piezīmes attiecībā uz Vērtējamo objektu un novērtējumu	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā kā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošs faktors nav ņemts vērā uz Vērtējamo objektu attiecināmais Zemesgrāmatā reģistrētais apgrūtinājums – atzīme par piedziņu. Novērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā, tas tiek atbrīvots no minētā apgrūtinājuma. Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 47 500 (četrdesmit septiņi tūkstoši pieci simti euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 33 300 (trīsdesmit trīs tūkstoši trīs simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Juglas ielā 39 - 57, Rīgā, kadastra numurs: 01009036298, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 57 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 5898/290960 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 15083 57, īpašnieks: AINA BĒRZIŅA, pamats: 2000. gada 6. jūnija pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Juglas apkaimes kvartālā, kas robežojas ar Juglas, Lilastes un Skudalienas ielām. Tuvākajā apkārtnē atrodas visi galvenie sociālas infrastruktūras pamatobjekti, - t/c "Maksima", "Mego", mācību iestādes, bērnudārzs, veselības aprūpes iestādes, DUS, autostāvvietas, automazgātuve, autobusu gala pietura. Piekļūšana pie īpašuma laba, tuvumā ir pagalmi ar zaļo zonu, pie ēkas ir iespēja novietot autotransportu. Vērtējamā objekta atrašanās vieta no sadzīves viedokļa vērtējama kā laba.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.

<p>Apgrūtinājumi, kas ietekmē Vērtējamā objekta vērtību, bet šajā vērtējumā netiek ņemti vērā Vērtējamā objekta vērtības noteikšanā</p>	<p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 15083 57 II daļas 2. iedaļa Atzīme - vērsta 3230,27 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz NORMUNDA BĒRZIŅA mantoto nekustamo īpašumu. Piedzinējs: biedrība "JUGLAS 39", reģistrācijas numurs40008125380. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2024.gada2.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.06874/044/2024-NOS,Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 18.janvāra izpildu raksts lietāNr.C771046523.</p>
<p>Izmantotie informācijas avoti</p>	<p>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 tirgus apskati.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1965. gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu, dzelzsbetona paneļu konstrukcijas, tā saucamā "vecā lietuviešu" projekta daudzdzīvokļu mājas 5.stāvā. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas ar durvju kodu, logi plastikāta rāmjos. Kāpņu telpas grīdām un pakāpieniem nepieciešama renovācija, sienas un griesti ir apmierinošā stāvoklī. Pie ēkas ir iespēja novietot autotransportu, pagalmā ierīkotas zaļās zonas un izbūvēti gājēju ceļiņi.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļi
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
Jumta nesošā konstrukcija	Koka
Jumta segums	Azbestcements loksnes

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Ēkā reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids
Apkure. Centralizētā
Aukstā un karstā ūdens apgāde. Centralizētā
Elektroapgāde. Centralizētā
Kanalizācija. Centralizētā
Gāzes apgāde. Centralizētā
Vājstrāvas tīkli. TV
Vēdināšana. Dabiskā

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Daudzdzīvokļu mājas novietojums



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem dzīvokļa kopējā platība ir 58.40 kv.m., t.sk. dzīvokļu dzīvojamā platība ir 43.80 kv.m. Dzīvoklī ir 3 dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete, skapis un balkons. Dzīvokļa istabu griestu augstums ir 2.55 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	5	2.55	4
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	0.9
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	2
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	5.4
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.55	18.7
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.55	11.1
7	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	1.4
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.55	14
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	0.9

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

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. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums atbilst mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām, kā arī aprīkojums ir atbilstošā darba kārtībā.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- rajonā ir attīstīta sadzīvei piemērota infrastruktūra;
- īpašumā ietilpst domājamā daļa no zemesgabala;
- dzīvoklim ir balkons.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- ēkas kāpņu telpa nav renovēta;
- dzīvoklis atrodas ēkas augšējā stāvā (5. stāvā no 5).

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 iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un Vērtējamo objektu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū;
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Pēdējā gada laikā nekustamā īpašuma tirgu galvenie ietekmējošie faktori bija saistīti ar paaugstināto Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja augstā inflācija, ECB procentu likmju politika un Krievijas uzsāktā kara sekas Ukrainā. ECB lēmumi palielināt procentu likmes samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Krievijas izraisītais karš radīja nenoteiktību un ekonomisko nestabilitāti, kas veicināja tirgus piesardzību. Paaugstināta inflācija mazināja iedzīvotāju pirkspēju, tādējādi negatīvi ietekmējot īpašuma tirgu. Tomēr, ņemot vērā pēdējā laikā ECB lēmumus par procentu likmju samazināšanu, tirgus situācija pakāpeniski sāk uzlaboties, kas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un uzlabot pieejamību hipotekārajiem kredītiem.

Pašreizējā tirgus situācijā Rīgā un Pierīgā pieprasītākie ir kvalitatīvi 2 līdz 3-istabu dzīvokļi ar remontētu un sakoptu kāpņu telpu, autostāvvietu ar samērīgiem apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem. Mazāk pieprasīti ir neremontēti dzīvokļi, ar novietojumu 1.stāvā vai ēkas augšējās stāvos, ja nav lifta. Pircēji rūpīgi izvērtē cenas atbilstību īpašumam, ēkas tehniskajam stāvoklim un dzīvokļa apdares stāvoklim. Dzīvokļu cenu amplitūdu galvenokārt nosaka tā atrašanās vieta, dzīvokļa platība, dzīvokļa, ēkas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa labiekārtojuma līmenis, sabiedriskās infrastruktūras un sabiedriskā transporta pieejamība utt. Būtisks faktors ir apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu izmaksas, kā arī, vai zeme zem mājas ir īpašumā.

Pamatojoties uz pieejamajiem tirgus datiem, Rīgas pilsētas Juglas apkaimē pēdējā gada laikā darījumi notikuši galvenokārt ar sērījveida 2-istabu dzīvokļiem (50-60 kv.m.). Pārsvārā darījumi notikuši ar vacajiem lietuviešu projekta dzīvokļiem. Trīsistabu dzīvokļi ar labu remontu pārdoti par 1000–1150 EUR/kv.m., bet

neremontēti – par 800–900 EUR/kv.m. Sludinājumu portālos internetā pieejami ap 3 līdzīgu trīsistabu dzīvokļu piedāvājumi, kuru cenas svārstās no 850 līdz 1150 EUR/kv.m.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

Analizējot Vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tika secināts, ka Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – dzīvoklis. Šāds secinājums balstīts uz šādiem faktoriem:

- Atrašanās vieta: Īpašums atrodas dzīvojamā teritorijā ar atbilstošu un labi attīstītu infrastruktūru, kas nodrošina ērtu piekļuvi ikdienas sadzīves pakalpojumiem un transportam;
- Atbilstība dzīvokļa izmantošanas mērķim: Dzīvokļa platība, plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir piemērots un atbilst prasībām, kas izvirzītas šādas nozīmes īpašumiem, nodrošinot ērtu dzīvošanu un efektīvu resursu izmantošanu;
- Tirgus pieprasījums: Nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, kas ļauj secināt, ka tā izmantošana šādā veidā ir finansiāli pamatota un turpmākai lietderībai atbilstoša.

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

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

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

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza
Nekustamā īpašuma novērtējums

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 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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 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.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā:

- 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.

Nekustamā īpašuma novērtējums

- Aprūtinājumi: 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 Murjāņu ielā 56-36, Rīgā, - 1966.gadā ekspluatācijā uzsāktā dzelzsbetona paneļu konstrukcijas daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā esošs trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 59.80 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada jūnijā par cenu EUR 53800 jeb EUR 899.67 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

Doties atpakaļ

Murjāņu iela 56 - 36, Rīga

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Hruščova tāika projekts (paneļi) | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums																	
Datums	11/06/2024	ID	1885877	Kadastra numurs	01009194665	Stāvs	4/5	Istabas	3	Platība, m ²	59.8	Ārējais	EUR	53 800	Kop., EUR/m ²	900	Iekš., EUR/m ²	946	Telpām	1/1	Būvei	5873/388509	Zemei	5873/388509

Informācija | Sludinājumi 5 | Darījumi 35 | Attēli 26 | Karte

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Zemes informācija	
ID	1885877	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01001242125001
Darījuma tips	Pārdošana	Platība	59.8 m ²	Zemes gabala dom. daļas	5873/388509
Darījuma datums	11/06/2024	Iekšējai platība	56.9 m ²	Platība	49.8 m ²
Reģistrācijas datums	20/06/2024	Ārējais	2.9 m ²	NĪM	702 (3293 m ²)
Pārdevēja tips	Juridiskā persona	Istabas	3		
Pircēja tips	Fiziskā persona	Stāvs	4/5		
		Telpu grupas kadastra apzīmējums	01001242125001036		
		Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu		
		Telpu grupas daļas	1/1		

Būves informācija	
Platība	5 011.5 m ²
Apdzīvots laukums	944.6 m ²
Tīpums	14 613 m ²
Stāvi	5
Fiziskais nolietojums	42%
Uzcelšanas gads	1966
Būves kadastra apzīmējums	01001242125001
Būves kadastra apzīmējumu saraksts	01001242125001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	5873/388509
Būves ārējo materiālu	223 - Dzelzsbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērīveida projekts

(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

2. Dzīvokļa īpašums Murjāņu ielā 56-36, Rīgā, - 1966.gadā ekspluatācijā uzsāktā dzelzsbetona paneļu konstrukcijas daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā esošs trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 57.50 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada septembrī par cenu EUR 54000 jeb EUR 939.13 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Maiļenas iela 74 - 51, Rīga

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Hruščova laika projekts (paneļu) | Mākslīgā materiāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	iek., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
24/09/2024	1955315	01009022051	3/5	3	57.5	11	54 000	939	957	1/1	5744/360113	5744/360113

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 42 | Attēli 12 | Karte

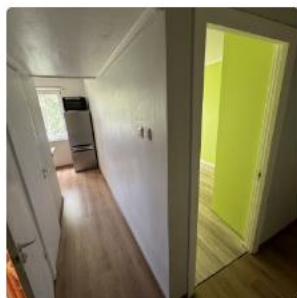
Darījuma informācija	
ID	1955315
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	24/09/2024
Reģistrācijas datums	30/09/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija	
Platība	4 627.5 m²
Aptuvenais laukums	875.0 m²
Tilpums	13 600 m³
Stāvi	5
Fiziskais nolietojums	30%
Uzcelšanas gads	1966
Būves kadastra apzīmējums	0100124218001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	0100124218001
Būves veids	Tīru vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	5744/360113
Būves ārējo materiālu	238 - Cits neklasificēts materiāls
Ēkas projekts	Sērīveida projekts

Dzīvokļa informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	57.5 m²
Iekšējais platība	56.4 m²
Ārējais	11 m²
Istabas	3
Stāvs	3/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	0100124218001051
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija	
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	0100124218
Zemes gabala dom. daļas	5744/360113
Platība	67.2 m²
NĻM	702 (4214 m²)

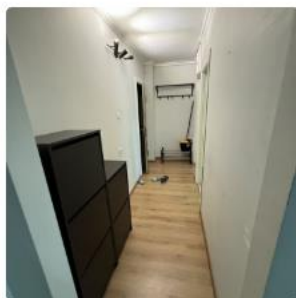
Attēli no sludinājumiem



26/08/2024
ID: 26661565



26/08/2024
ID: 26661566



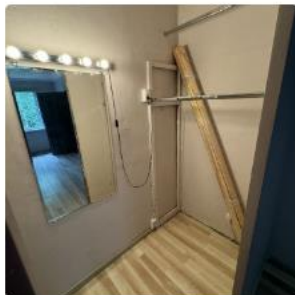
26/08/2024
ID: 26661567



26/08/2024
ID: 26661568



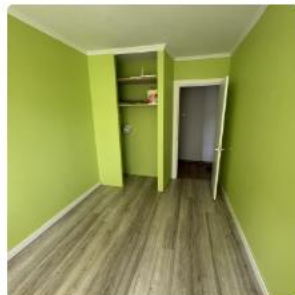
26/08/2024



26/08/2024



26/08/2024



26/08/2024

(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

3. Dzīvokļa īpašums Malienas ielā 70-25, Rīgā, - 1966.gadā ekspluatācijā uzsāktā dzelzsbetona paneļu konstrukcijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā esošs trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 59.60 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada maijā par cenu EUR 52000 jeb EUR 872.48 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Malienas iela 70 - 25, Rīga

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Hruščova iela projekts (paneļu) | Viegļbetoni |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija			Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
20/05/2024	1865724	01009098884	2/5	3	59.6	1.0	52 000	872	887	1/1	248/16327	248/16327

Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 40 | Attēli 1 | Karte

Darījuma informācija

ID	1865724
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	20/05/2024
Reģistrācijas datums	27/05/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	4 947,8 m ²
Apbūves laukums	9515 m ²
Tilpums	14 490 m ³
Stāvi	5
Fiziskais nolietojums	31%
Uzcelšanas gads	1966
Būves kadastra apzīmējums	01001242116001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01001242116001
Būves veids	Trīšu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	248/16327
Būves ārlietu materiāls	232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērīveida projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	59.6 m ²
Iekšējai platība	58.6 m ²
Ārējais	1.0 m ²
Istabas	3
Stāvs	2/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01001242116001025
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01001242116
Zemes gabala dom. daļas	248/16327
Platība	64.4 m ²
NILM	702 (4242 m ²)

(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem 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	Juglas iela 39 - 57, Rīga	Murjāņu iela 56-36, Rīga	Malienas iela 74 - 51, Rīga	Malienas iela 70 - 25, Rīga
Darījuma apstākļi	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks	-	jūn. 2024	sept. 2024	maijs. 2024
Darījuma cena, EUR	-	53,800	54,000	52,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	58.40	59.80	57.50	59.60
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	899.67	939.13	872.48
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Īpašumtiesības uz zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas	ir	ir	ir	ir
Dzīvojamā istabu skaits	3	3	3	3
Dzīvokļa stāvs	5. no 5	4. no 5	3. no 5	2. no 5
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Atrašanās vieta	-	0%	0%	0%
Apkārtne	-	0%	0%	0%
Novietojums kvartālā	-	0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis	-	0%	0%	0%
Aprīkojums	-	0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs	-	-10%	-10%	-10%
Īpašumtiesības uz zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas	-	0%	0%	0%
Aprūtinājumi	-	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		-10%	-10%	-10%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	813.38	809.70	845.22	785.23
Vērtējamā objekta vērtība, EUR		47,502		
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR		47,500		

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 47 500.**

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:
 $EUR\ 47\ 500 \times 0,7 = EUR\ 33\ 250$ jeb noapaļojot **EUR 33 300**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 33 300**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 47 500 (četrdesmit septiņi tūkstoši pieci simti euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 23. novembrī ir **EUR 33 300 (trīsdesmit trīs tūkstoši trīs 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 pārlicību:

- 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.

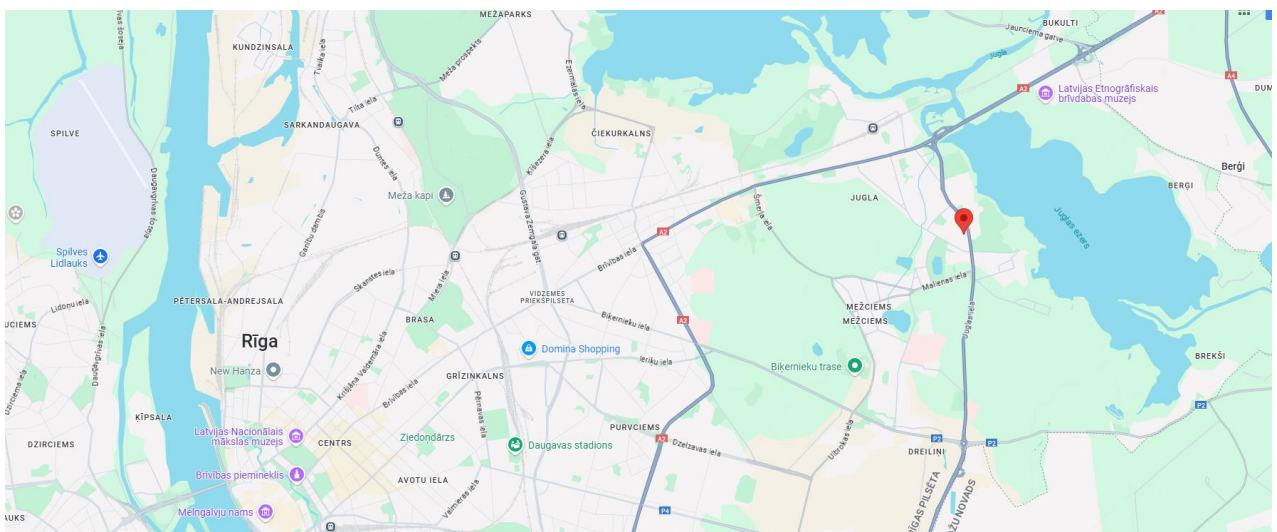
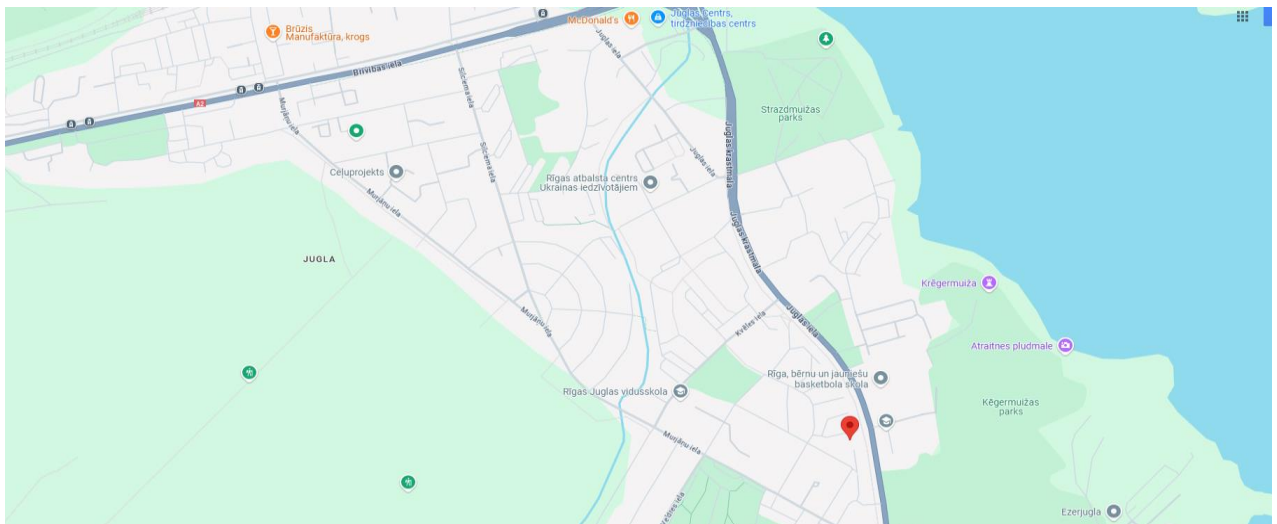
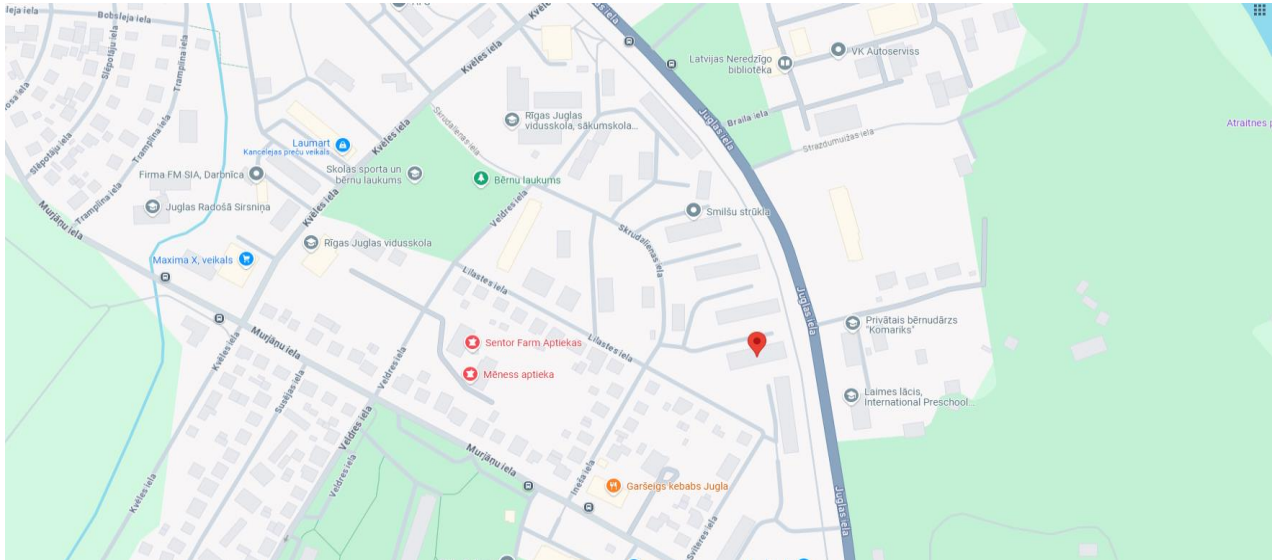
L. Čudars

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

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Google, Google Maps, 2024)

Nekustamā īpašuma novērtējums

FOTOATTĒLI

Daudzdzīvokļu ēka un piemājas teritorija



Pie mājas esošie pievedceļi

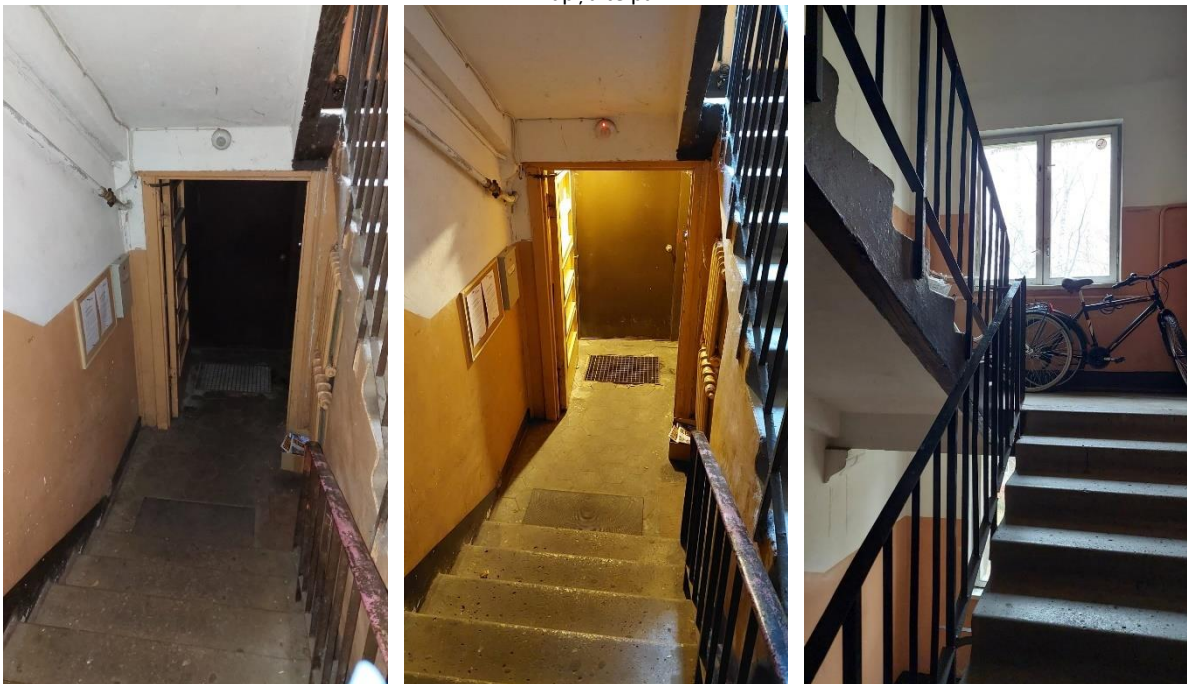




leeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Vērtētā dzīvokļa ārdurvis



Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 15083 57

Kadastra numurs: 0100 903 6298

Adrese: Juglas iela 39 - 57, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālreālas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.57. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. Žurn. Nr. 44835, lēmums 10.10.2000, tiesnese Līga Eglīte	5898/290960	58.98 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālreālu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: AINA BĒRZIŅA, personas kods : , dzim. 1		
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.57.		
3.1.	Pamats: 2000. gada 6. jūnija pirkuma līgums. Žurn. Nr. 44835, lēmums 10.10.2000, tiesnese Līga Eglīte		2,188.76 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - vērsta 3230,27 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz NORMUNDA BĒRZIŅA, personas kods , mantoto nekustamo īpašumu. Piedzīnējs: biedrība "JUGLAS 39", reģistrācijas numurs 40008125380.		
1.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2024.gada 2.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.06874/044/2024-NOS, Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 18.janvāra izpildu raksts lietā Nr.C771046523. Žurn. Nr. 300007503142, lēmums 15.09.2024, tiesnesis Dainis Locs		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		

about:blank

1/2

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			



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009036298	-	26328	15083	Rīga

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	57
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	26328
Kopplatība:	58.40
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	26328 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	44758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	46735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	26328 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	44758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	46735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01001242023001057	Juglas iela 39 - 57, Rīga, LV-1064	20961
Kadastrālā vērtība (EUR):	20961	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	20961 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	38995 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	41178 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	5	
Telpu skaits:	9	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.1998	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	57.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	43.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	13.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

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

1/3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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 paligtelpa	5	2.55	-	-	4.0	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.55	-	-	0.9	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.55	-	-	2.0	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.55	-	-	5.4	-
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.55	-	-	18.7	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.55	-	-	11.1	-
7	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.55	-	-	1.4	-
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.55	-	-	14.0	-
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	0.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
01001242023	Juglas iela 39, Rīga, LV-1064	3577.80	5898/290960

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01001242023001	Juglas iela 39, Rīga, LV-1064	1788.98	5898/290960	-

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	10.10.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
-----------------	------------------	---------------	--------------

04.11.24 14:18

Ekrānizdruka

Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Pirkuma līgums	06.06.2000	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
01001242023001	0/1	-	Juglas iela 39, Rīga, LV-1064

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	1113481
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1113481 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2145584 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2265724 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3733.2
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.02.2019

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	3733.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	2922.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	2922.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2866.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2040.9
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	825.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	56.1
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	810.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	810.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01001242023	Nekustamais īpašums pilnībā	-	15083	Rīga

	sadalīts dzīvokļu īpašumos				
Būves apjoma rādītāji					
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums	
Apbūves laukums	-	710.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-	
Būvtilpums	-	10980.0 kub.m.	-	-	
Dokumenti					
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde		
Labiekārtojumu anketa	10.10.2018	764762-1/1	Fiziska persona; VZD		
Būves konstruktīvie elementi					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamatī	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1965	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļi	-	1965	-	25
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1965	-	20
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1965	-	40
Reģistrētie labiekārtojumi					
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)			
Apkure. Centralizētā					
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts			
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / 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 ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts			
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts			
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts			
Datums:	27.02.2019				

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