

**ATSKAITE NR. 55 - 2024
PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU**

f



ZEMES IELA 11 - 53

RĪGAS PILSĒTA, PĻAVNIEKI

SIA GRAND CREDIT

Rīgā, 2024. gada 10. jūnijā
Nr. 55-2024

Cien. kundzes un God. kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **nekustamā īpašuma (kadastra nr. 0100 920 6887) – dzīvokļa Nr.53 ar kopējo platību 63,2 m² un 6320/600826 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala**, kas atrodas **Rīgā, Zemes ielā 11**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

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

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 06. jūnijā. Vērtējamo objekta apskate veikta tikai no ārpuses. Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem un papildus sniegtajai informācijai, kas aprakstīta šajā vērtējuma atskaitē.

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

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

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

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2024. gada 06. jūnijā visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 49 700 EUR (noapaļoti)
(ČETRDESMIT DEVIŅI TŪKSTOŠI SEPTIŅI SIMTI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

➤ Nav

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

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

ar cieņu,

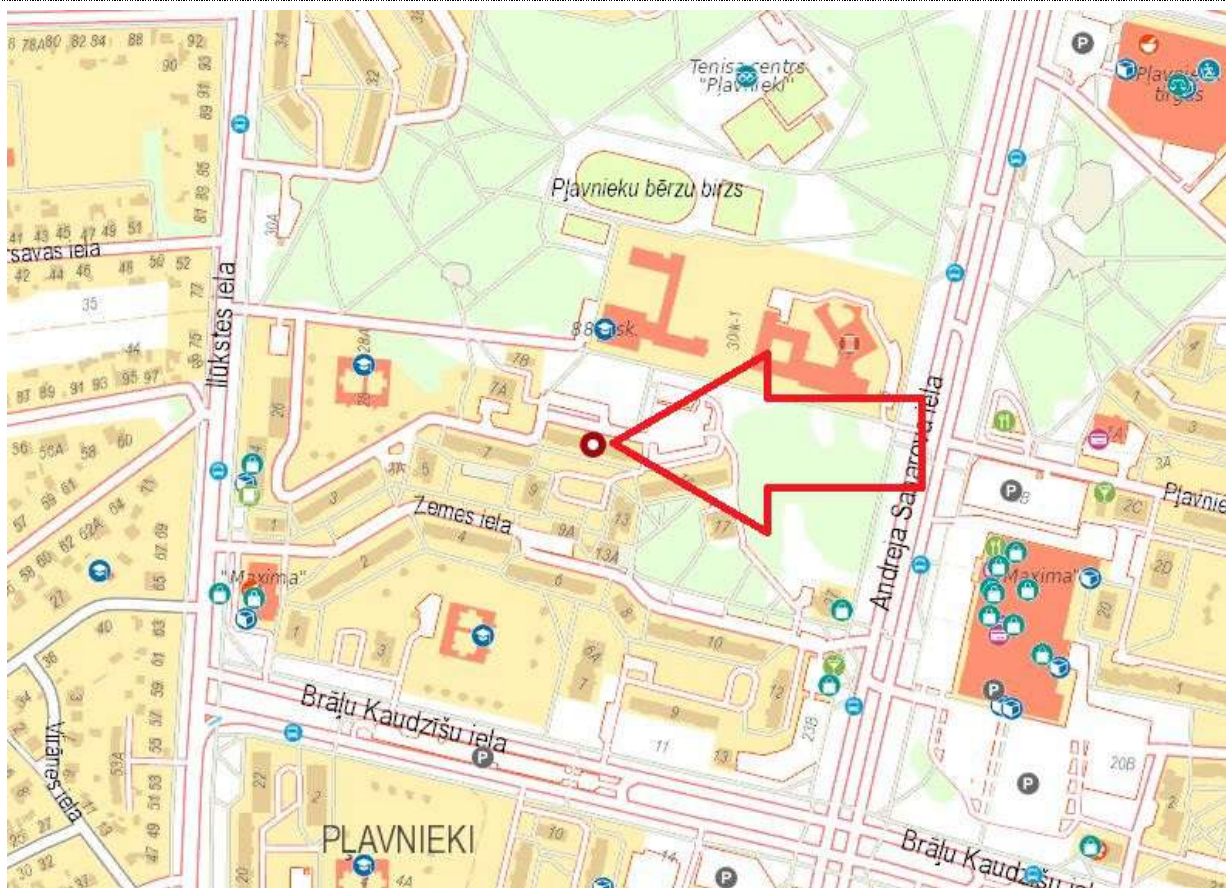
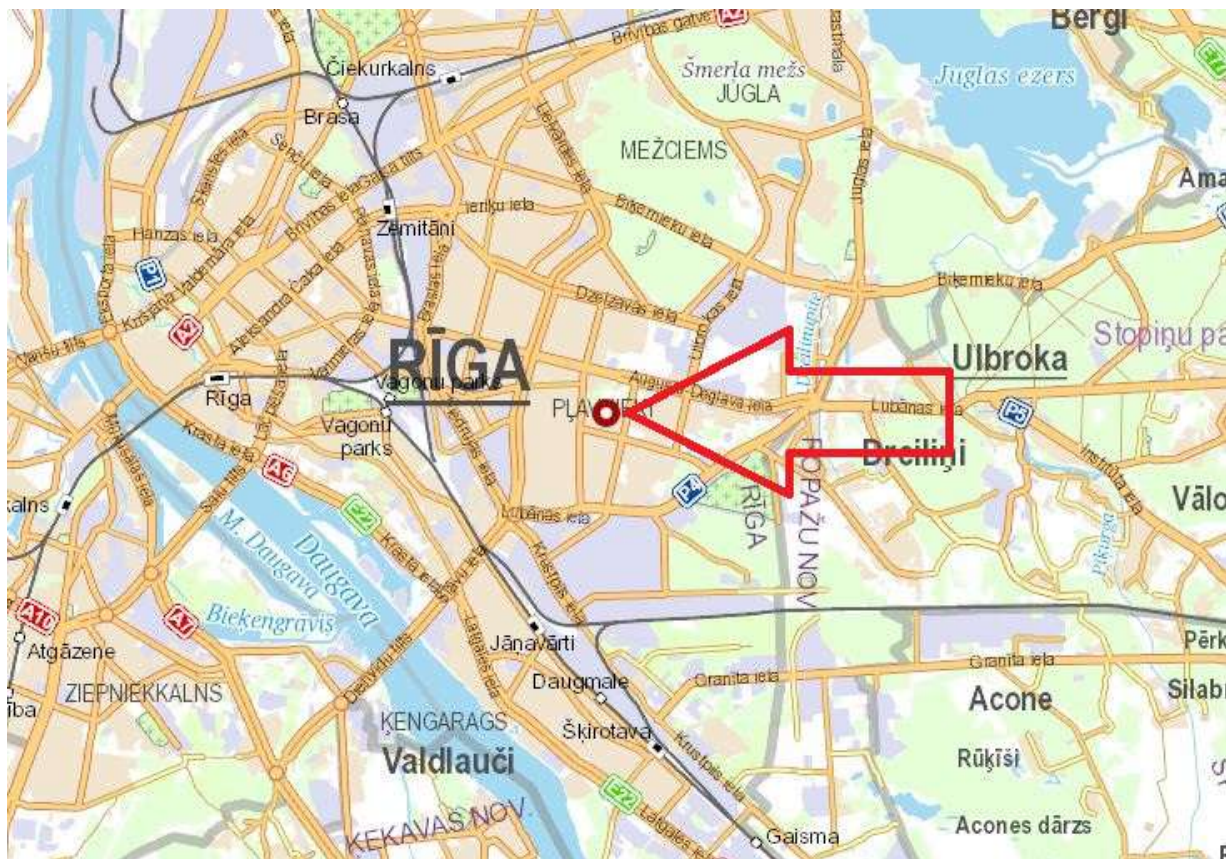
Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis
T.+371 26516366

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

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	8
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	9
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	10
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	10
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	12
5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS	13
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA	13
5.7 PĪESPĪEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA	16
5. SLĒDZIENS	17
 PIELIKUMI	
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS NR.2
LĪVA SERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA	PIELIKUMS NR.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: balticmaps.eu

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Attēls Nr. 1: Skats uz dzīvojamo ēku



Attēls Nr. 2: Skats uz dzīvojamo ēku



Attēls Nr. 3: Dzīvojamās ēkas Nr. zīmi



Attēls Nr. 4: Ieeja trepju telpā

Pasūtītāja iesniegtie fotoattēli



Attēls Nr. 5: Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 6: Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 7: Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 8: Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 9: Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 10: Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 11: Iekšskats dzīvoklī

Adrese:	Rīga, Zemes iela 11 - 53
Kadastra nr.:	0100 920 6887
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dzīvoklis Nr.53; ➤ 6320/600826 kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Vērtējamā objekta raksturojums:	<p>Platība: ZG – 63,2 m² Kadastrs.lv – 63,2 m² (t.sk. ārtelpas – 1,3 m²)</p> <p>Tehniskais stāvoklis: Pieņemts kā labs</p> <p>Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamās platības (dzīvoklis)</p> <p>Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības (dzīvoklis)</p> <p>Īpaši uzlabojumi: Pieņemts, ka nav</p> <p>Patvalīgas būvniecības pazīmes: Pieņemts, ka nav</p>
Īpašumtiesības:	<p>Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 20494-53 uz ILONAS SĀRES vārda.</p> <p>Pamats:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2018. gada 15.augusta pirkuma līgums.
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nostiprināta hipotēka; kreditors – Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Grand Credit”, reģ. Nr. 50003952521. ➤ Noteikts aizliegums bez Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Grand Credit”, reģ. Nr. 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <p>Vērtējums</p> <p>Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.</p>
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai SIA GRAND CREDIT. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
Pasūtītājs:	SIA GRAND CREDIT
Īpašie pieņēmumi:	➤ Nav
Noteiktās vērtības:	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	EUR 49 700 (četrdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti eiro)
Tirgus vērtība:	EUR 71 000 (septiņdesmit viens tūkstotis eiro)
/noteikta aprēķinu vajadzībām/	
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2024. gada 06. jūnijs
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2024. gada 10. jūnijs

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas apmēram 8 km attālumā no Rīgas pilsētas vēsturiskā centra (Brīvības pieminekļa), Pļavniekos, ielu kvartālā ko veido Zemes iela, Ilūkstes iela, Augusta Deglava iela un Andreja Saharova iela.

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

Ēka atrodas apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru. Netālu atrodas mācību iestādes (Rīgas 88. vidusskola – 100 m attālumā; Rīgas 93. vidusskola – 700 m attālumā), bērnudārzi, vairāki lielveikali, pasts u.c. sabiedrisko pakalpojumu uzņēmumi.

Sabiedriskā transporta kustību ar apkārtējām apdzīvotām vietām nodrošina autobusu un trolejbusu satiksme. Tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas aptuveni 500 m attālumā, Ilūkstes ielā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā labs.

Īpašuma apkārtējā teritorija pamatā ir veidota kā dzīvojamais rajons un paredzams, ka nākotnē tas saglabās dzīvojamā rajona funkcijas. Vērtējamā objekta novietojums pilsētā vērtējams kā apmierinošs.

Pļavnieki - fizģeogrāfiskais raksturojums

Robežas

Pļavnieku apkaime atrodas uz Rīgas A daļā un robežojas ar Purvciema, Dreiliņu, Šķīrotavas un Dārziema apkaimēm, Maskavas forštates un Avotu ielas apkaimēm, kā arī saskaras ar Stopiņu novadu apkaimes ZA stūrī. Robežas – Lubānas iela, Ilūkstes iela, Augusta Deglava iela.

Pļavnieku apkaimes kopējā platība ir 298,5 ha. Noteiktās Pļavnieku apkaimes robežas dabā ir skaidri nolasāmas, jo tās iet pa maģistrālajām ielām un pašreizējais apbūves raksturs Pļavniekos pārsvarā atšķiras no apbūves rakstura kaimiņu apkaimēs. Pļavniekus viennozīmīgi var uzskatīt par telpiski vienotu un funkcionāli savstarpēji saistītu teritoriju jeb apkaimi, kas lielā mērā jau ir izveidota.

Dabas teritorijas

Dabas un apstādījumu teritorijas Pļavnieku apkaimē aizņem 11,8% jeb 35,2 ha lielu platību un lielākie šo teritoriju nogabali atrodas 3 apkaimes vietās – ZR daļā ap A.Saharova un A.Deglava ielu ar parkveida raksturu, DA un ZA daļā pie Lubānas ielas (mežs). Apkaimes ZA daļā noteiktas arī mazākas dabas un apstādījumu teritorijas – galvenokārt kā šauri zaļie koridori gar ielām. Realitātē apstādījumu teritorijas aizņem lielāku platību, jo tās atrodas arī dzīvojamo ēku kvartālu iekšpagalmos, kā arī kā ielu apstādījumi un nelieli skvēri (piemēram, pie A.Saharova ielas) vai apbūvei paredzētās, bet neapbūvētās teritorijas (piemēram, apkaimes ZA daļā pie garāžām).

Teritorijas izmantošana

Lielāko apkaimes daļu (42,5% jeb 127,0 ha) aizņem dzīvojamās apbūves teritorijas, jo Pļavnieki kopumā ir liels daudzstāvu dzīvojamais rajons. Visvairāk šādu teritoriju atrodas apkaimes R un centrālajā daļā, kā arī pie A.Deglava ielas ZA daļā. Salīdzinoši būtisku apkaimes teritorijas daļu (7,3% jeb 21,7 ha) aizņem centru apbūves teritorijas. Tās izvietotas ap A.Saharova ielu (galvenokārt ielas A pusē), kas ir apkaimes centrālā ass. Daudzstāvu dzīvojamo kvartālu robežās izvietotas arī apkaimes publiskās apbūves teritorijas. Kopumā tās aizņem 6,0% jeb 18,1 ha no kopējās platības un lielākā daļa no tām ir izglītības iestādes. Jauktas apbūves teritorijas atrodas tikai tās ZA daļā uz A no Ulbrokas un Akadēmiķa Keldiša ielu krustojuma, kā arī pie A.Deglava un Lubānas ielu krustojuma.

Avots: www.apkaimes.lv

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka:	
ekspluatācijas uzsākšanas gads	1983.
konstruktīvais risinājums (sērija)	602. sērija
stāvu skaits ēkā	10
lifts	Ir
kāpņu telpas stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs
ēkas ārdurvis	Metāla
tehniskais stāvoklis kopumā	Pieņemts kā apmierinošs
dzīvojamai mājai funkcionāli saistītie zemes gabali	Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītiem zemes gabaliem ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.
	Dzīvojamā māja ir funkcionāli saistīta ar 1 zemes vienību (kadastra apzīmējums 01001212330, kopējā platība 5412 m ² ; jaukta statusa kopīpašums.



Dzīvoklis:																																																													
stāvs ēkā	5																																																												
novietojums ēkā	Ēkas vidusdaļā																																																												
dzīvojamo istabu skaits	3																																																												
telpu eksplikācija																																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Telpas nr. telpu grupā</th> <th>Telpas nosaukums</th> <th>Telpas veids</th> <th>Stāvs</th> <th>Telpas augstums (m)</th> <th>Telpas platība (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Gaitenis</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>8,8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Gaitenis</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Tualete</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Vannas istaba</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Virtuve</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>8,8</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Dzīvojamā istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>15,1</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Dzīvojamā istaba</td> <td>Dzīvokļa ārtelpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>11,5</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Dzīvojamā istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>10,6</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Lodžija</td> <td>Dzīvokļa ārtelpa</td> <td>5</td> <td>2,5</td> <td>1,3</td> </tr> </tbody> </table>	Telpas nr. telpu grupā	Telpas nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Telpas augstums (m)	Telpas platība (m ²)	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	8,8	2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	2,1	3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	1,6	4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	3,4	5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	8,8	6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2,5	15,1	7	Dzīvojamā istaba	Dzīvokļa ārtelpa	5	2,5	11,5	8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2,5	10,6	9	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	2,5	1,3
Telpas nr. telpu grupā	Telpas nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Telpas augstums (m)	Telpas platība (m ²)																																																								
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	8,8																																																								
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	2,1																																																								
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	1,6																																																								
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	3,4																																																								
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2,5	8,8																																																								
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2,5	15,1																																																								
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvokļa ārtelpa	5	2,5	11,5																																																								
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2,5	10,6																																																								
9	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	2,5	1,3																																																								
kopējā platība	ZG – 63,2 m ²																																																												
inženierkomunikācijas	Kadastrs.lv – 63,2 m ² (t.sk. ārtelpas – 1,3 m ²)																																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Komunikāciju veids</th> <th>Centrālie tīkli</th> <th>Vietējie tīkli</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elektroapgāde</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ūdensvads</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kanalizācija</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gāze</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Apkure</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli	Elektroapgāde	X		Ūdensvads	X		Kanalizācija	X		Gāze	X		Apkure	X																																											
Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli																																																											
Elektroapgāde	X																																																												
Ūdensvads	X																																																												
Kanalizācija	X																																																												
Gāze	X																																																												
Apkure	X																																																												
Patvaļīgas būvniecības pazīmes iekštelpu raksturojums	Pieņemts, ka nav Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir labā tehniskā stāvoklī. Sienas klātas gan ar tapetēm, gan krāsotas. Dzīvojamās telpās un virtuvē grīdas klātas ar laminātu. Sanmezglos grīdas un sienas flīzētas. Dzīvokļa ārdurvis ir metāla; logi – PVC (apmierinošā stāvoklī).																																																												
tehniskais stāvoklis kopumā	Pieņemts kā labs																																																												

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 06. jūnijā.

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

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

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

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

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

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

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

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

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

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

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

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Rīgas mikrorajonos izvietoto dzīvokļu tirgu sērijveida dzīvojamās ēkās (īpaši pētīts 3-istabu dzīvokļu tirgus, Pļavniekos), vērtētājs novērojis sekojošo:

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

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
Rīgas pilsētas tiesa													
Pirkuma līgums													
Rīgas pilsētas zemesgrāmata													
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14982
2020	1251	1259	1231	772	748	834	1110	1089	1303	1361	1314	1462	13734
2021	1050	1040	1173	1234	1207	1300	1458	1403	1450	1472	1217	1641	15645
2022	1213	1262	1367	1112	1328	1276	1268	1358	1211	1193	1033	1483	15104
2023	1279	946	1189	1103	1036	1371	1172	1390	1132	1249	1188	1117	14172
2024	960	1142	1067	1180	1192	286	0	0	0	0	0	0	5827
Kopā	7053	6914	7290	6685	6819	6293	6327	6511	6278	6539	5875	6880	79464
Kopā	7053	6914	7290	6685	6819	6293	6327	6511	6278	6539	5875	6880	79464

- Informācija par darījumiem: /www.cenubanka.lv/:
 - ✓ Pēdējā gada laikā Pļavniekos reģistrēti 406 darījumi sērijveida dzīvojamās ēkās, tostarp apskatāmajā segmentā reģistrēti 103 darījumi.
 - ✓ Cenu amplitūda 3-istabu dzīvokļu darījumiem apskatāmajā segmentā ir 500 EUR – 120 000 EUR;
 - ✓ 602.sērijas ēkās reģistrēti 83 darījumi ar 3-istabu dzīvokļiem cenu diapazonā 500 – 88 500 EUR, jeb līdz 1405 EUR/m².
 - Daja darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums ir plašs. Piedāvājumā dzīvokļi bez remonta, kā arī ļoti labā stāvoklī esoši dzīvokļi.
- 10.06.2024. – piedāvājumā ir aptuveni 146 dzīvokļi sērijveida dzīvojamās ēkās; tostarp piedāvājumā ir 43 trīsistabu dzīvokļi apskatāmajā segmentā.
- Cenu amplitūda 3-istabu dzīvokļu piedāvājumam apskatāmajā segmentā ir 50 000 EUR – 118 500 EUR.
- Cenu amplitūda 2-istabu dzīvokļu piedāvājumam 602.sērijas ēkās ir 50 000 EUR – 105 000 EUR.
- Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu pēdējā gadā, kad 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuvuši ievērojami dārgāki. Saskaņā ar Latvijas bankas publicētām EURIBOR likmēm, 02.2024 EURIBOR 6 mēnešu likme ir nokritusies zem 4% sliekšņa (02.02.2024 – 3,837%). Kopš 2023. gada nogales EURIBOR likmes izmaiņas ir lejupejošas. Mērķis ir mazināt patēriņa pieprasījumu, kas nedaudz parādās arī datos par notikušajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu - darījumu skaits atsevišķos mēnešos ir mazāks kā ierasts.

- 2023. gadā kredītu pieprasījumi Latvijas bankās bija mazliet kritušies, tomēr kreditēšanas tirgus nav apstājies.
- Saskaņā ar Latio sagatavoto pārskatu „Mājokļu tirgus pārlicības indekss, Jūnijs 2024”, šis gads nekustamā īpašuma mājokļu segmentā iesācies netipiski aktīvi, tomēr neskaidrās prognozes saistībā ar EURIBOR likmju izmaiņām aizvien lielu daļu pircēju no lēmuma par hipotekāro kredītu. Turpina pieaugt darījumu skaits, kas notikuši bez kredīta piesaistes (oktobrī 30%, novembrī 40%, decembrī 42%), jūnijā sasniedzot 45%. Kā arī, atskatoties pēdējā pusgada apkopotos Latio pārskatus, samazinās nepieciešamo dienu skaits, kas nepieciešams, lai pārdotu mājokli par tirgus cenu. Lai gan nedaudz palielinājusies interese par īpašumiem ar lielāku platību un cenām virs 150 000 EUR, tomēr kopējā tendence saglabājusies nemainīga – lielākoties pircēji iegādājas īpašumus līdz 100 000 EUR, maksimāli izvairoties no bankas finansējuma.



Mēneša otrajā pusē rosīgāks kļuvis īres tirgus. Iemesls – vietējo un ārvalstu studentu aktivitāte, uzsākot mācības ziemas semestrī un meklējot dzīvošanai piemērotu mājokli. Aktīvākā īrnieku interese raksturīga par 1-2 istabu dzīvokļiem. Tāpat gada pirmais mēnesis nekustamo īpašumu tirgū iezīmējis vēl vienu tendenci, proti, augusi iedzīvotāju interese par privātmāju īres iespējām.

Sērījveida ēkās vidējās cenas darījumos pieaugušas par nebūtisku pusprocentu – jūnijā mājokļiem apkaimēs vidējā kvadrātmetra cena darījumos bija 1015 EUR, savukārt dzīvokļi Centra apkaimē tika pārdoti vidēji par 1410 EUR/ m². Mājokļu īpašnieki iespēju robežās gatavi runāt par cenu samazinājumu. Kā novēro darījumu vadītāji, pieprasītākie ir dzīvokļi 103., 104. un 119. sēriju ēkās. Visbiežāk pircēji Rīgā iegādājas divistabu dzīvokļus, nedaudz retāk – mājokļu ar vienu vai trim istabām, pievērsot uzmanību atrašanās vietai un ēkas tehniskajam stāvoklim.

Avots: „Mājokļu tirgus pārlicības indekss, Jūnijs 2024” @Latio

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Pieņemtais dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis;
- Ēkā ir lifts;
- Centralizētu inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala IR vērtējamā objekta sastāvā.

Negatīvie faktori:

- Netika konstatēti.

5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

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

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesēn ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. /LVS 401:2013 p.3.21.2./

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

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

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

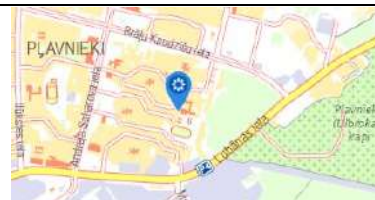
Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1

Jasmuižas eila10 - 85, Rīga

3-istabu dzīvoklis 602. sērijas ēkā ar kopējo platību 63,1 m² (t.sk ārtelpas – 2,1 m²). Dzīvoklis izvietots 9-stāvu ēkas 4. stāvā. Zemes dom.daļas IR īpašuma sastāvā. Iekštelpu apdare un kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Īpašums pārdots 2024. gada aprīlī, cena 63 300 EUR.

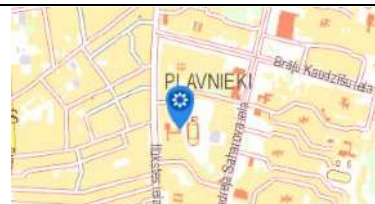


Objekts Nr.2

Rudens iela 6 - 13, Rīga

3-istabu dzīvoklis 602. sērijas ēkā ar kopējo platību 64,4 m² (t.sk ārtelpas – 2,4 m²). Dzīvoklis izvietots 9-stāvu ēkas 4. stāvā. Zemes dom.daļas NAV īpašuma sastāvā. Iekštelpu apdare un kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs.

Īpašums pārdots 2024. gada martā, cena 71 000 EUR.

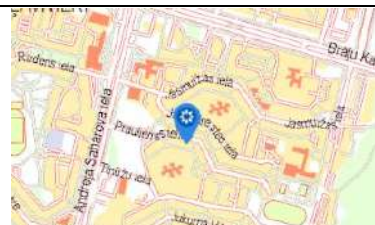


Objekts Nr.3

Jaņa Grestes iela 4 - 25, Rīga

3-istabu dzīvoklis 602.sērijas ēkā ar kopējo platību 64.2 m² (t.sk ārtelpas – 2,6 m²). Dzīvoklis izvietots 9-stāvu ēkas 7. stāvā. Zemes dom.daļas IR īpašuma sastāvā. Iekštelpu apdare un kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs.

Īpašums pārdots 2024. gada martā, cena 69 000 EUR.



Aprēķini (tirgus vērtība):

dati no: © Cenu Banka Nekustamo īpašumu darījumu arhīvs www.cenubanka.lv				
OBJEKTS Nr.1	Adrese: Jasmuižas iela 10 - 85, Rīga			kadastra Nr.: 01009119518
cenubanka.lv ID	Ēka:	9 stāvi	602 sērija	1984 celtniecības gads
1845150	Dzīvoklis:	4 stāvs	63,1 kopējā platība, m ²	2,1 t.sk. ārtelpas, m ²
Zeme: IR domājamās daļas īpašumā				
Komunikācijas: centralizētas inženierkomunikācijas 3 istabas				
Tehniskais stāvoklis: apmierinošs				
OBJEKTS Nr.2	Adrese: Rudens iela 6 - 13, Rīga			kadastra Nr.: 01009048782
cenubanka.lv ID	Ēka:	9 stāvi	602 sērija	1981 celtniecības gads
1828421	Dzīvoklis:	4 stāvs	64,4 kopējā platība, m ²	2,4 t.sk. ārtelpas, m ²
Zeme: NAV domājamās daļas īpašumā Pašvaldības zeme				
Komunikācijas: centralizētas inženierkomunikācijas 3 istabas				
Tehniskais stāvoklis: labs				
OBJEKTS Nr.3	Adrese: Jāņa Grestes iela 4 - 25, Rīga			kadastra Nr.: 01009052061
cenubanka.lv ID	Ēka:	9 stāvi	602 sērija	1984 celtniecības gads
1827908	Dzīvoklis:	7 stāvs	64,2 kopējā platība, m ²	2,6 t.sk. ārtelpas, m ²
Zeme: IR domājamās daļas īpašumā				
Komunikācijas: centralizētas inženierkomunikācijas 3 istabas				
Tehniskais stāvoklis: labs				

PARAMETRI	Salīdzinošo objektu galvenie raksturlielumi						VĒRTĒJAMĀS OBJEKTS
	OBJEKTS Nr. 1		OBJEKTS Nr. 2		OBJEKTS Nr. 3		
Darījums / Sludinājums	Darījums		Darījums		Darījums		
Darījuma / Sludinājuma datums	03.04.2024		18.03.2024		08.03.2024		
DZ. aprēķinu platība; m² bez ārtelpām	61,00		62,00		61,60		61,90
DZ kopējā platība; m ²	63,10		64,40		64,20		63,20
DZ ārtelpu platība; m ²	2,10		2,40		2,60		1,30
Pārdošanas/piedāvājuma cena	EUR 63 300		EUR 71 000		EUR 69 000		
dzīvokļa 1 m ² nosacītā cena	EUR 1 038		EUR 1 145		EUR 1 120		
KRITERIJI	Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objekta cenu						
Darījuma apstākļi	0%		0%		0%		
Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	0%		0%		0%		
Koriģētā īpašuma 1 m² cena	EUR 1 038		EUR 1 145		EUR 1 120		
KRITERIJI	Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objekta cenu						
Īpašumtiesības (zeme zem ēkas)	0%	vienlīdzīgi	2%	labāks	0%	vienlīdzīgi	
Atrašanās vieta	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Apkārtējā apbūve, satiksmes intensitāte	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Ēkas tips, kur atrodas dzīvoklis	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	10%	labāks	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa izvietojums ēkā	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Koplietošanas telpu tehn.stāvoklis	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Inženierkomunikācijas	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Ārtelpas	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa platība	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa plānojums	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Patvaļīgas būvn. pazīmes	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Citi kritēriji	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
KOPĒJĀ KOREKCIJA	10%		2%		0%		
Koriģētā īpašuma 1 m² cena	EUR 1 141		EUR 1 168		EUR 1 120		EUR 1 143
							noapajot
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA tirgus vērtība, izmantojot TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS metodi ir							EUR 71 000

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

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

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība: **EUR 71 000**

Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	10%	EUR 7 100
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	5%	EUR 3 550
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ielgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 3 550
Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 3 550
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 3 550

Kopējā korekcija: **30%** | **EUR 21 300**

Piespiedu pārdošanas vērtība: **EUR 49 700**

5. SLĒDZIENS

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

Atbilstoši tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2024. gada 06. jūnijā visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 49 700 EUR (noapaļoti)
(ČETRDESMIT DEVIŅI TŪKSTOŠI SEPTIŅI SIMTI EIRO)

Es zemāk parakstījies apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārlicību:

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

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 20494 - 53

Kadastra numurs: 01009206887

Zemes iela 11 - 53, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 53. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. <i>Žurn. Nr. 30000994108, lēmums 21.02.2005., tiesnese Līga Eglīte</i>	6320/600826	63.2 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: JŪLIJA IVANOVA, personas kods .	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 53.		
1.3. Pamats: 2005. gada 4. janvāra pirkuma līgums.		2646.84 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Žurn. Nr. 30000994108, lēmums 21.02.2005., tiesnese Līga Eglīte</i>		8609.00 LVL
2.1. Persona: JŪLIJA IVANOVA, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: ALDIS KRISTHOLDS, personas kods .	1	
2.3. Pamats: 2018.gada 20.jūnija Kuldīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā C70011518, stājies likumīgā spēkā 2018.gada 11.jūlijā. <i>Žurn. Nr. 300004617210, lēmums 30.07.2018., tiesnese Ieva Zabarovska</i>		45700.00 EUR
3.1. Persona: ALDIS KRISTHOLDS, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: ILONA SĀRE, personas kods -	1	
3.3. Pamats: 2018.gada 15.augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004672652, lēmums 23.08.2018., tiesnesis Dainis Locs</i>		30000.00 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.Pamats: 2005. gada 3. marta ieķīlājuma līgums Nr.2.1.7.10.23.-05/43-IE1. <i>Žurn. Nr. 300001016244, lēmums 09.03.2005., tiesnese Gīta Grišāne</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300002942333), 8.1 (300004617210)</i>
2.1. Atzīme - vērsta Ls 4531,26 piedziņa par labu Akciju sabiedrībai "Latvijas Krājbanka", nodokļu maksātāja kods 40003098527.Pamats: Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2010.gada 8.jūnija spriedums Nr.C29585909/2574/10, Zvērināta tiesu izpildītāja J.Vildaus 2010.gada 14.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002911308, lēmums 24.09.2010., tiesnese Kristīne Ozoliņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300003345070)</i>
3.1. Grozīt atzīmi Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001016244, 07.03.2005) un izteikt šādā redakcijā: Noteikts aizliegums bez "Citadele banka", akciju sabiedrības, nodokļu maksātāja kods 40103303559 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2010.gada.08.novembra nostiprinājuma lūgums iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.7966, 2010.gada 03. novembra vienošanās Nr.2.-14/17

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
Žurn. Nr. 300002942333, lēmums 24.11.2010., tiesnese Ilga Neimane <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004617210)	
4.1. Atzīme Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300002911308, 20.09.2010) dzēsta. Pamats: 2012.gada 29. novembra zvērināta tiesu izpildītāja J.Vildaus nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300003345070, lēmums 04.12.2012., tiesnese Kristīne Anuže	
5.1. Atzīme - vērsta Ls 3811.88 piedziņa. Piedzinējs: MARGINALEN BANK BANKAKTIEBOLAG. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004617210)	
5.2. Pamats: 2013.gada 20.maija zvērināta tiesu izpildītāja Andra Sladza nostiprinājuma lūgums, 2013.gada 28.februāra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr. C29756311; C-4345/12. Žurn. Nr. 300003441695, lēmums 30.05.2013., tiesnese Inese Kazjonova <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004617210)	
6.1. Atzīme - vērsta Ls 21676.21 piedziņa. Piedzinējs: NORVIK BANKA, AS, nodokļu maksātāja kods 40003072918. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004617210)	
6.2. Pamats: 2012.gada 24.oktobra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C29-4861/11; C29-2253/12, 2013.gada 4.decembra zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska nostiprinājuma lūgums Nr.24475/084/2013-NOS. Žurn. Nr. 300003553128, lēmums 10.12.2013., tiesnese Liāna Liepiņa <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004617210)	
7.1. Atzīme - vērsta 3907,54 EUR apmērā (tiesības saņemt likumiskos 6% gadā) EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas namu pārvaldnieks, SIA, reģistrācijas numurs 40103362321. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004617210)	
7.2. Pamats: 2018.gada 8.februāra zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr.03355/081/2018-NOS, 2017.gada 12.decembra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C29395717. Žurn. Nr. 300004543719, lēmums 09.02.2018., tiesnese Ilze Ievija <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300004617210)	
8.1. Ieraksti Nr. 1.1, 3.1, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300001016244, 07.03.2005, 300002942333, 15.11.2010, 300003441695, 24.05.2013, 300003553128, 05.12.2013, 300004543719, 08.02.2018) dzēsti. Pamats: 2018.gada 20.jūnija Kuldīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā C70011518, stājies likumīgā spēkā 2018.gada 11.jūlijā. Žurn. Nr. 300004617210, lēmums 30.07.2018., tiesnese Ieva Zabarovska	
9.1. Noteikts aizliegums bez Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	
9.2. Pamats: 2023.gada 27.janvāra hipotēkas līgums Nr.27-01/23009/D/2. Žurn. Nr. 300005795964, lēmums 07.02.2023., tiesnesis Dainis Locs	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Žurn. Nr. 300000994108, lēmums 21.02.2005., tiesnese Līga Eglīte <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005795964)	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000994108, 09.02.2005). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005795964, lēmums 07.02.2023., tiesnesis Dainis Locs	
IV daļas 1., 2. iedaļa	
Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka.Aizdevuma pamatsumma LVL 24492,72 Procentu likme:EUR 6 mēnešu LIBOR +2,25% gadā. Līgumsods:par jebkura maksājuma kavējumu 0,25% apmērā no kavētā	48985.44 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
<p>maksājuma par katru kavējuma dienu, bet līgumsods par jebkuru citu Aizdevuma līguma saistību neizpildi 5% apmērā no aizdevuma pamatsummas; kavējuma nauda, aprēķinot parāda pamatsummu saskaņā ar Aizdevuma līguma 8.5.punktu, 0,5% apmērā no parāda pamatsummas par katru kavējuma dienu pirmās 5 dienas un turpmāk 3% apmērā par katru nākošo kavējuma dienu no parāda pamatsummas. Samaksas termiņš saskaņā ar Aizdevuma līgumu. Kreditors: Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2005. gada 3. marta aizdevuma līgums Nr.2.1.7.10.23.-05/43, 2005. gada 3. marta iekšlājuma līgums Nr.2.1.7.10.23.-05/43-IE1. <i>Žurn. Nr. 300001016244, lēmums 09.03.2005., tiesnese Ģita Grišāne</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001395651), 2.1 (300002942333); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004617210)</p> <p>2.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521.</p> <p>2.2. Pamats: 2023.gada 27.janvāra aizdevuma līgums, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku Nr.27-01/23009-D/1, 2023.gada 27.janvāra hipotēkas līgums Nr.27-01/23009/D/2. <i>Žurn. Nr. 300005795964, lēmums 07.02.2023., tiesnesis Dainis Locs</i></p>	16400.00 EUR
IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
<p>1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001016244, 07.03.2005) - palielināta nodrošināmā prasījuma summa par LVL LVL 10542,06. Pamats: 2006. gada 15. marta vienošanās nr.1 pie 03.03.2005. Aizdevuma līguma Nr. 2.1.7.10.23.-05/43, 2006. gada 15. marta vienošanās nr.1 pie 03.03.2005. Iekšlājuma līguma Nr. 2.1.7.10.23.-05/43-IE1. <i>Žurn. Nr. 300001395651, lēmums 21.03.2006., tiesnese Liāna Liepiņa</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300004617210)</p> <p>2.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001016244, 07.03.2005) - Kreditors: "Citadele banka", akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2010.gada.08.novembra nostiprinājuma lūgums iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.7966, 2010.gada 03. novembra vienošanās Nr.2.-14/17 <i>Žurn. Nr. 300002942333, lēmums 24.11.2010., tiesnese Ilga Neimane</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300004617210)</p> <p>3.1. Dzēsti 3. iedaļas ieraksti Nr. 1.1, 2.1 (žurnāla Nr. 300001395651, 20.03.2006, 300002942333, 15.11.2010). Pamats: 2018.gada 20.jūnija Kuldīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā C70011518, stājies likumīgā spēkā 2018.gada 11.jūlijā. <i>Žurn. Nr. 300004617210, lēmums 30.07.2018., tiesnese Ieva Zabarovska</i></p>	65579.18 LVL
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
<p>1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300001016244, 07.03.2005). Pamats: 2018.gada 20.jūnija Kuldīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā C70011518, stājies likumīgā spēkā 2018.gada 11.jūlijā. <i>Žurn. Nr. 300004617210, lēmums 30.07.2018., tiesnese Ieva Zabarovska</i></p>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Maksims Mališko. Pieprasījums izdarīts 06.06.2024 15:10:27.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009206887	-	23871	20494	Rīga

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	53
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	23871
Kopplatība:	63.20
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	51732 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	51732 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01001212330001053	Zemes iela 11 - 53, Rīga, LV-1082	20717

Kadastrālā vērtība (EUR):	20717
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	47340 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	9
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.09.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	63.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	63.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	61.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	37.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	24.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	1.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	8.8	-
2	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.1	-
3	tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	1.6	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	3.4	-
5	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	8.8	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	15.1	-
7	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	11.5	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	10.6	-
9	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	2.5	-	-	1.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
01001212330	Zemes iela 11, Rīga, LV-1082	1761.69	6320/600826

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01001212330001	Zemes iela 11, Rīga, LV-1082	1392.26	6320/600826	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	23.08.2018	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	30.07.2018	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.02.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	04.01.2005	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *112*

Ģirts Spēlmanis

vārds, uzvārds

080182-10505

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 25. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 26. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 25. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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