

**Nekustamā īpašuma
Slimnīcas iela 11 - 13, Rīgā
kadastra numurs: 0100 919 5707
novērtējums**



Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2025. gada 1. februāris

Rīgā
01.02.2025.

Par nekustamā īpašuma vērtību

2025. gada 1. februārī esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 9267 13 reģistrētā nekustamā īpašuma Slimnīcas ielā 11 - 13, Rīgā, kadastra Nr. 0100 919 5707, kas sastāv no dzīvokļa Nr.13 un kopīpašuma 335/52098 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, (turpmāk – Vērtējamais objekts) novērtēšanu. Novērtējumā ir sniegts mūsu viedoklis par Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis - Vērtējamā objekta izsoles cena noteikšana pārdošanai izsolē. Novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.

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, apkārtne, 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 2025. gada 1. februārī ir **EUR 22 000 (divdesmit divi tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 1. februārī ir **EUR 15 400 (piecpadsmit tūkstoši četri simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā Vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ 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"

M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
2.1. Tehniskais raksturojums	5
2.2. Vērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	6
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	7
3.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	7
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus apraksts	7
3.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze.....	8
3.4. Vērtējuma (pielietoto pieeju izvēles) pamatojums.....	8
3.5. Novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	9
3.6. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	14
3.7. Slēdziens par Vērtējamā objekta vērtību.....	15
4. PIELIKUMI.....	16
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 Slimnīcas ielā 11 - 13, Rīgā, kadastra Nr. 0100 919 5707, kas sastāv no dzīvokļa Nr.13 un kopīpašuma 335/52098 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas.
Vērtēšanas datums	2025. gada 1. februāris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Katrīna Baltalksne, adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Novērtējums bez tā autora rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.
Tirgus vērtība	EUR 22 000 (divdesmit divi tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 15 400 (piecpadsmit tūkstoši četri simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Slimnīcas ielā 11 - 13, Rīgā, kadastra Nr. 0100 919 5707, kas sastāv no dzīvokļa Nr.13 un kopīpašuma 335/52098 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 9267 13. Īpašumtiesības reģistrēt 3 privātpersonām domājamo daļu veidā, katrai personai - 1/3 domājamā daļa.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Daugavgrīvas apkaimē, kvartālā, ko veido Slimnīcas, Smēdes, Birzes un Zvīņu ielas. Apkārtni raksturo jaukta apbūve, kurā ietilpst pirmskara un padomju laikā celtās daudzdzīvokļu ēkas, kā arī privātmājas. Tuvākajā apkārtnē pieejami sociālās infrastruktūras pamatobjekti, tostarp tirdzniecības vietas, izglītības un veselības aprūpes iestādes, degvielas uzpildes stacijas un sabiedriskā transporta pieturas. Tiešā īpašuma tuvumā atrodas stadions. Apkaime atrodas aptuveni 18 km attālumā no Rīgas centra, un līdz pilsētas centrālajai daļai iespējams nokļūt ar sabiedrisko transportu, tostarp autobusiem un mikroautobusiem. Regulāra sabiedriskā transporta satiksme nodrošina ērtu savienojumu ar citām Rīgas apkaimēm. Piekluve īpašumam ir apmierinoša – tam ir asfaltēti pievedceļi, un ēkas pagalmā pieejamas autostāvvietas. Apkaimes infrastruktūra nodrošina ikdienas vajadzību apmierināšanu, tomēr tās attīstības līmenis vērtējams kā vidējs. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir funkcionāli piemērota ikdienas sadzīvei.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1985. gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu mājas 5.stāvā. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, slēdzamas ar durvju kodu, kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā 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)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta segums	Ruberoīds

Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 34.60 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 18 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, gaitenis, tualetes telpa, vannas istaba. Telpu griestu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Nosaukums	Telpas veids	Platība (kv.m.)
Istaba	Dzīvojamā telpa	18
Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.2
Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2.6
Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1
Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5.8

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apdares raksturojums

Elementi	Materiāli
Sienas	virtuvē – tapsējums, flīzējums vannas istabā – krāsojums, flīzējums dzīvojamā istabā un priekštelpā – tapsējums
Griesti	griestu apdares paneli
Grīdas	dzīvojamā istabā, priekštelpā un virtuvē – lamināta plātnes vannas istabā un tualetē – flīzējums
Logi	PVC
Durvis	koka

Tehniskais stāvoklis

Elementi	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	novēcojis
Sienas	novēcojis
Griesti	novēcojis
Ailas	novēcojis
Sanitārie mezgli	novēcojuši

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek ņemti vērā gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību tirgū. Šie faktori ir būtiski, jo tie atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas var ietekmēt potenciālo pircēju interesi un gatavību maksāt konkrēto cenu. Pozitīvie faktori palielina īpašuma vērtību, uzsverot tā priekšrocības, savukārt negatīvie faktori norāda uz nepieciešamību veikt papildu ieguldījumus vai citiem riskiem, kas samazina tirgus vērtību.

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta: īpašums atrodas pilsētas teritorijā ar sadzīvei piemērotu infrastruktūru.
- Pievedceļu kvalitāte: pie īpašuma ir apmierinošas kvalitātes pievedceļi.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ēkas nolietojums: nepieciešamība veikt renovācijas darbus prasa finanšu resursus un ietekmē kopējo īpašuma pievilcību.
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis: dzīvokļa telpu tehniskais stāvoklis ietekmē tā tirgus vērtību.
- Domājamās daļas no zemesgabala: apstākļi, ka īpašumā neietilpst ar ēku saistītā zemesgabala domājamā daļa, samazina īpašuma vērtību.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot šī vērtējuma autora rakstisku atļauju;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vērtējamais objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai 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

Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja augstā inflācija, ECB procentu likmju politika un Krievijas uzsāktā kara sekas Ukrainā. ECB lēmumi paaugstināt procentu likmes būtiski samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Tomēr, ņemot vērā ECB nesenos lēmumus par procentu likmju stabilizēšanu un iespējamu pakāpenisku to samazināšanu, kā arī inflācijas mazināšanos, tirgus situācija sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Tas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un pakāpeniski uzlabot hipotekāro kredītu pieejamību.

Pašreizējā tirgus situācijā Rīgā 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 augšējos 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.

Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi par salīdzināšanai izmantojamu objektu pārdošanas gadījumiem, tika secināts, ka pēdējos divos gados darījumi ar līdzīgiem un salīdzināmiem dzīvokļiem ir notikuši pietiekami daudz, savukārt no atlasītajiem darījumiem var secināt, ka darījumu summas ar salīdzināmiem vienistabas dzīvokļiem Bolderājā ir robežās no 600 līdz 800 EUR/kv.m., rēķinot par dzīvokļa kopējo platību, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem (avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka).

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

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

- Atrašanās vieta: Īpašums atrodas dzīvojamā teritorijā ar atbilstošu infrastruktūru, kas nodrošina piekļuvi ikdienas sadzīves pakalpojumiem un sabiedriskajam transportam;
- Atbilstība dzīvokļa izmantošanas mērķim: Dzīvokļa platība ir piemērota prasībām, kas izvirzītas šādas nozīmes īpašumiem;
- Tehniskais stāvoklis: Ēkas un dzīvokļa telpu sliktais stāvoklis norāda uz nepieciešamību veikt kapitālremontu;
- 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 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 vērtējams aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Konkrētajā gadījumā Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode), jo nekustamā īpašuma tirgū ir notikuši pietiekami daudz pirkšanas-pārdošanas darījumi ar līdzīga veida īpašumiem, kā rezultātā ir iespējams noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību ar samērā augstu precizitāti.

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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.

- 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 Slimnīcas ielā 11 - 23, Rīgā, - 1985.gadā ekspluatācijā uzsāktas daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā esošs vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 33.40 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023. gada aprīlī par cenu EUR 25000 jeb EUR 746.27 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Dodies atpakaļ

Slimnīcas iela 11 - 23, Rīga (Daugavgrīva)

Dzīvoklis | Sērveida projekts, 103. sērja | Kieģeļi | ✓

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas				
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Kco, EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvni
25/04/2023	1917003	010009001531	4/5	1	33.5	0.0	25 020	747	747	V1
335/52098										335/52098

Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 20 | Attēli 8 | Karte

Darījuma informācija

ID: 1917003

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 25/04/2023

Reģistrācijas datums: 09/05/2023

Pārdevēja tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 6 779.1 m²

Aptuves laukums: 1 630.6 m²

Tīpums: 24 516 m²

Stāvi: 5

Fiziskais nolikums: 35%

Uzbešanas gads: 1985

Būves kadastra apzīmējums: 010003007001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 010003007001

Būves veids: Tīņu vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)

Būves daļas: 335/52098

Būves ierīču materiāls: 2908 - Sīkākās seļeļi

Ēkas projekts: Sērveida projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 33.5 m²

Iekšējās platības: 33.5 m²

Ārējās: 0.0 m²

Istabas: 1

Stāvs: 4/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 010003007001023

Telpu grupas ietīšanas veids: Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas: V1

Attēli no sludinājumiem

Fasādes attēli

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

2. Dzīvokļa īpašums Slimnīcas ielā 7 - 46, Rīgā, - 1981.gadā ekspluatācijā uzsāktas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā esošs vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 33.30 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada augustā par cenu EUR 20500 jeb EUR 615.62 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Slimnīcas iela 7 - 46, Rīga (Daugavgrīva)

Dzīvoklis | Sārvēlde projekts, 103. kārtā | Dzīvojamais

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
20/08/2024	1931567	01009092647	2/5	1	33.3	0.0	20 500	616	616	1/1	1666/147053

Informācija | Studinājumi | Darījumi | Atmiņi | Karte

Darījuma informācija	
ID	1931567
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	20/08/2024
Reģistrācijas datums	27/08/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija	
Platība	3 963.9 m ²
Apbūves laukums	855.3 m ²
Tīpums	13 729 m ²
Sīka	5
Fiziskais nolietojums	25%
Uzcelšanas gads	1981
Būves kadastra apzīmējums	01001032041001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01001032041001
Būves veids	719 - vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	1666/147053
Būves ārējo materiālu	223 - Dzīvojamā paneļi
Ēkas projekts	Sārvēlde projekts

Dzīvokļa informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	33.3 m ²
Iekšējai platība	33.3 m ²
Ārējais	0.0 m ²
Istabas	1
Stāvs	2/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01001032041001046
Telpu grupas iedzīvošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Fasādes attēli



24/06/2021
ID: 171963

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

3. Dzīvokļa īpašums Parādes ielā 1 - 56, Rīgā, - 1974.gadā ekspluatācijā uzsāktas daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā esošs vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 34.30 kv.m. un domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023. gada augustā par cenu EUR 25000 jeb EUR 728.86 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Parādes iela 1 - 56, Rīga (Daugavgrīva)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, 103. sērija | Dzīvojamais |

Darījuma informācija				Dzīvokļa informācija				Cena				Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastrā numurs	Istaba	Plašība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Istaba	Zemei	Telpām	Istaba	Zemei	
17/08/2023	1669153	07009103546	4/5	34.3	0.0	25 000	729	729	1/1	343/31020	343/31020				

Informācija | | | | |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Būves informācija		Dzīvokļa informācija		Zemes informācija	
ID	1669153	Pārdošana	0/1	Plašība	4 091.3 m ²	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01001030002
Darījuma tips	Pārdošana	Reģistrācijas datums	17/08/2023	Apbūves laukums	836.8 m ²	Pārdošanas veids	34.3 m ²	Zemes gabala dom. daļas	343/31020
Darījuma datums	17/08/2023	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Telpums	13 512 m ²	Pārdošanas veids	34.3 m ²	Plašība	34.1 m ²
Reģistrācijas datums	18/08/2023	Pircēja tips	Fiziska persona	Stāvs	5	Ārējais	0.0 m ²	NILM	702 (3079 m ²)
Pārdevēja tips	Fiziska persona			Fiziskais nolikojums	30%	Istaba	1		
Pircēja tips	Fiziska persona			Uzcelšanas gads	1974	Istaba	4/5		
				Būves kadastra apzīmējums	01001030002001	Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu		
				Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01001030002001	Telpu grupas daļas	1/1		
				Būves veids	Tīpu vai vairāku dzīvokļu mājas (1TC2)				
				Būves daļas	343/31020				
				Būves ārējo materiālu	23 - Dzīvojamais				
				Ēkas projekts	Sērīveida projekts				

(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	Slimnīcas iela 11 - 13, Rīga	Slimnīcas iela 11 - 23, Rīga	Slimnīcas iela 7 - 46, Rīga	Parādes iela 1 - 56, Rīga
Darījuma apstākļi	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks	-	apr. 2023	aug. 2024	aug. 2023
Darījuma cena, EUR	-	25,000	20,500	25,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	34.60	33.50	33.30	34.30
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	746.27	615.62	728.86
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
Dzīvojamo istabu skaits	1	1	1	1
Dzīvokļa stāvs	5. no 5	4. no 5	2. no 5	4. no 5
Īpašuma tiesības uz daudzdzīvokļu ēkas zemes domājamo daļu	nav	nav	nav	ir
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%
Dzīvokļa stāvs	-	-5%	-5%	-5%
Dzīvokļa platība	-	0%	0%	0%
Īpašuma tiesības uz daudzdzīvokļu ēkas zemes domājamo daļu	-	0%	0%	-10%
Pārrēķina koeficients/procents		-5%	-5%	-15%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	637.77	708.96	584.83	619.53
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	22,067			
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	22,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 22 000.**

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:
 $\text{EUR } 22\,000 \times 0,7 = \text{EUR } 15\,400.$

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 15 400.**

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 1. februārī ir **EUR 22 000 (divdesmit divi tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 1. februārī ir **EUR 15 400 (piecpadsmit tūkstoši četri 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"

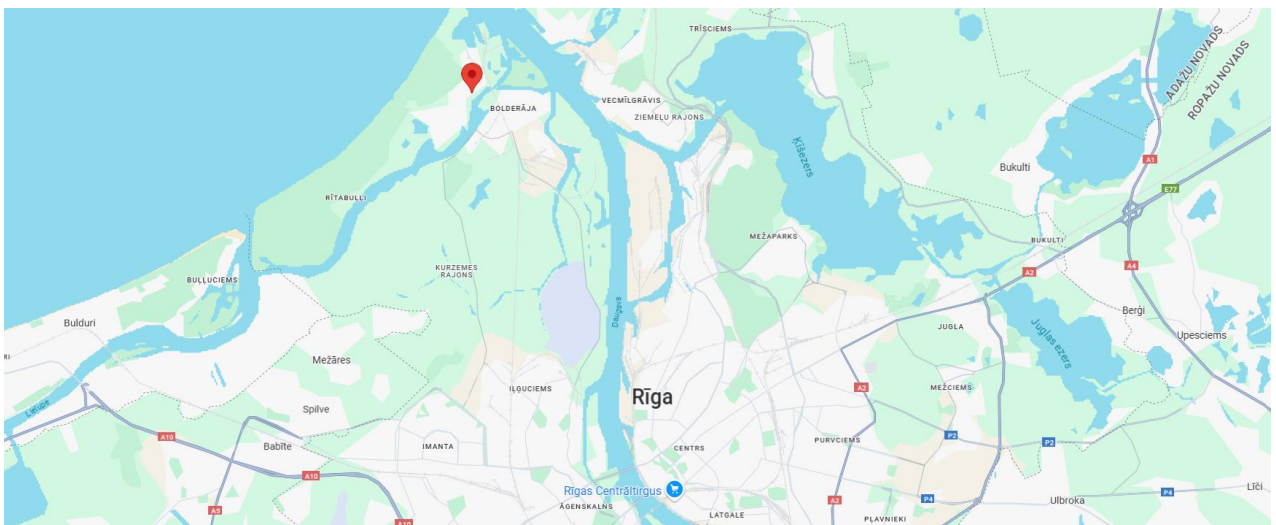
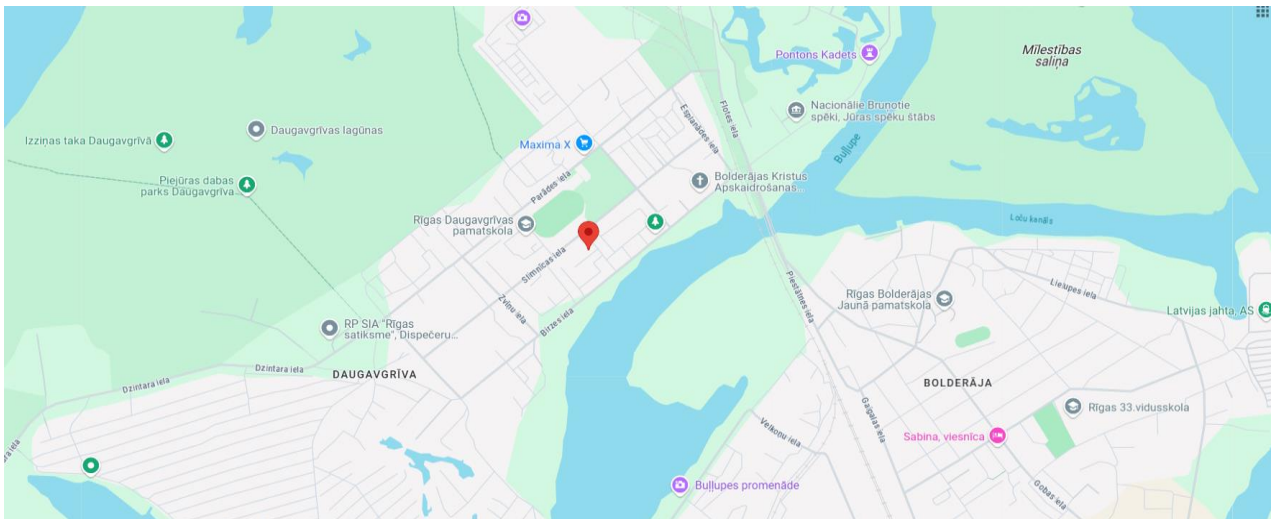
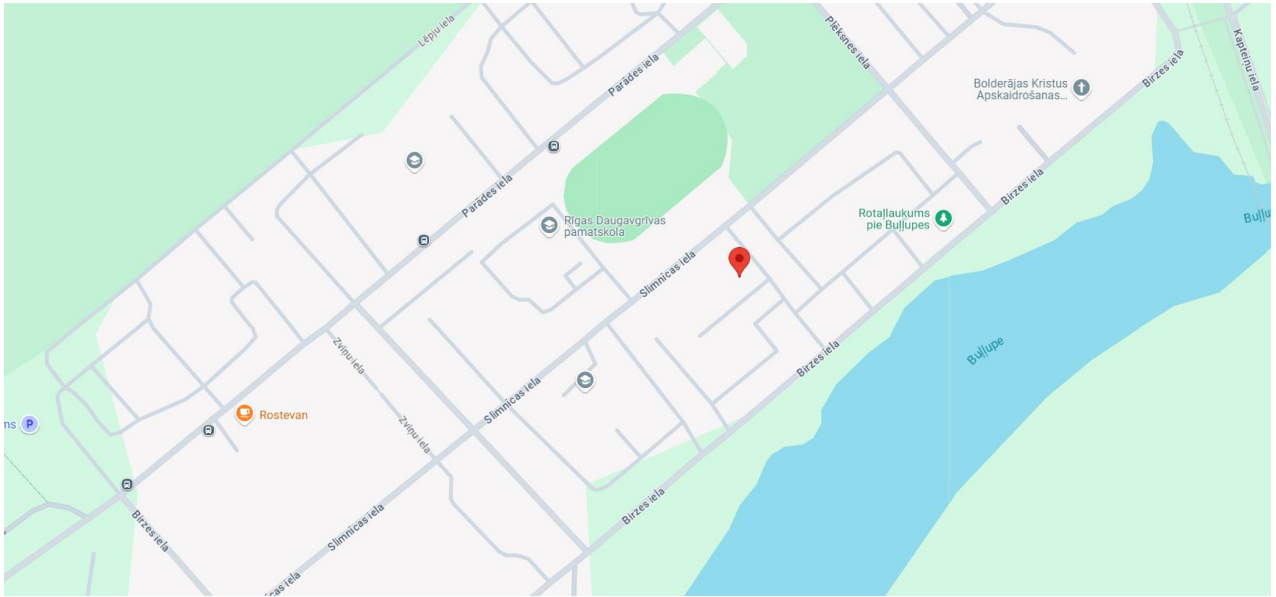
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Google Maps, 2024)

Nekustamā īpašuma novērtējums

FOTOATTĒLI

Ēkas fasāde



Pagalms



leeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa un dzīvokļa ārdurvis



Dzīvokļa ārdurvis



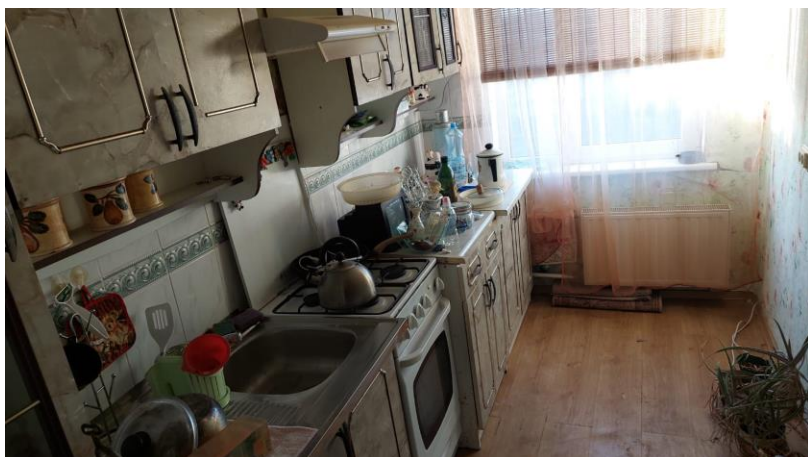
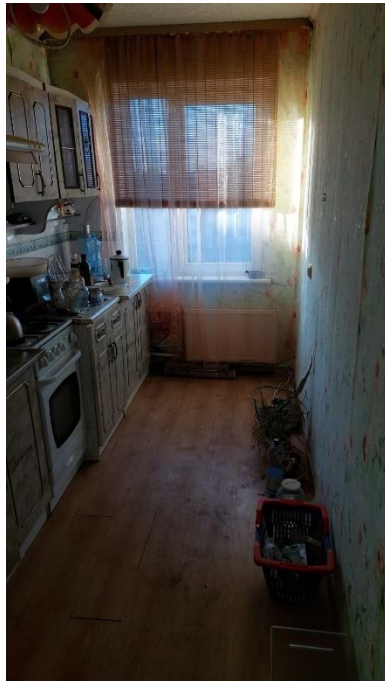
Priekštelpa un domofons



Dzīvojamā istaba



Virtuve



Sanitāro mezglu telpas



Pieliekamais



Skats pa dzīvokļa logu



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 9267 13

Kadastra numurs: 0100 919 5707

Adrese: Slimnīcas iela 11 - 13, Rīga

I daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.13. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 12027, lēmums 03.11.1998, tiesnese Smaida Grava	335/52098	33.5 m ²
I daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: VLADIMIRS RIBAKOVS, personas kods Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 4.1 (300005483773) Žurn. Nr. 12027, lēmums 03.11.1998, tiesnese Smaida Grava	1	
1.1.	Īpašnieks: VLADIMIRS RIBAKOVS, personas kods Nekustams īpašums ir VLADIMIRA RIBAKOVA (VLADIMIR RYBAKOV) atsevišķā manta. Žurn. Nr. 300005483773, lēmums 11.11.2021, tiesnese Baiba Strauta	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.13.		
3.1.	Pamats: 1998. gada 27. oktobra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 12027, lēmums 03.11.1998, tiesnese Smaida Grava Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 233098012027, 03.11.1998), papildinot ar piemērinājumu par laulāto mantiskajām attiecībām un izsakot ierakstu jaunā redakcijā. Pamats: 2021.gada 28.oktobra laulības līgums par laulāto mantas šķirtību, reģistra Nr.8389, reģistrēts Uzņēmumu reģistra laulāto mantisko attiecību reģistrā 2021.gada 29.oktobrī ar Nr.1021112. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005483773) Žurn. Nr. 300005483773, lēmums 11.11.2021, tiesnese Baiba Strauta		
4.1.			
5.1.	Īpašnieks: VLADIMIRS RIBAKOVS, personas kods	2/3	
5.2.	Īpašnieks: LIUDMILA RYBAKOVA, personas kods	1/3	
5.3.	Pamats: 2023.gada 14.februāra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.563.		

6.1.	Žurn. Nr. 300005810284, lēmums 20.02.2023, tiesnese Ilze Freimane Persona: VLADIMIRS RIBAKOVŠ, personas kods . Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2.	Īpašnieks: STANISLAVS RIBAKOVŠ, personas kods	1/3	
6.3.	Īpašnieks: DENISS RIBAKOVŠ, personas kods	1/3	
6.4.	Pamats: 2023. gada 1.februāra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.374. Žurn. Nr. 300005861183, lēmums 20.04.2023, tiesnese Kristīne Hartmane		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009195707	-	34,6 m ²	9267	13	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9025	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	13377	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	9025	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	13377	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01001030071001013	Slimnīcas iela 11 - 13, Rīga, LV-1016	-
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	5	
Telpu skaits:	5	
Ēkas apsekošanas datums:	11.11.1998	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8308	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	12207	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	34,6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	34,6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	34,6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	16,6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas 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	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	7.2	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	5.8	-
3	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	1.0	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	18.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01001030071001	Slimnīcas iela 11, Rīga, LV-1016	716.74	335/52098	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	20.04.2023	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	20.02.2023	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	11.11.2021	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	03.11.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nodošanas un pieņemšanas akts	31.03.2004	-	Zemesgrāmatu departaments
Līgums ar CDzMPK	24.10.2003	-	VZD un CDzMPK

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	Adrese
01001030071001	335/52098	Slimnīcas iela 11, Rīga, LV-1016

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	dalīti sadalīti
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6779.1
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.02.2016

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01006030003	-	-	9267	-	Rīga

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	24516.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1630.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1985
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1985
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1985
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1985

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Podis / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		

Drošības sistēmas, Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde, Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde, Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija, Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde, Centralizētā		Dokuments
Vājsbāvas tīkli, Citi		Dokuments
Vājsbāvas tīkli, Telefons		Dokuments
Vājsbāvas tīkli, TV		Dokuments
Vēdināšana, Dabiskā		Dokuments
Vēdināšana, Piespiedu		Apvidū ir konstatēts
Datums:	10.02.2016	

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