

Nekustamā īpašuma
Jūrmalas gatvē 37A - 7, Rīgā
Kadastra numurs: 0100 923 2759
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods,
adrese: Lāčplēša iela 75, Rīga, LV-1011

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2025. gada 20. decembris

Ņemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir korigēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Korigētais novērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, kā arī citiem mērķiem. Novērtējumā ir veiktas apzinātas satura korekcijas, un tas saturiski neatbilst Latvijas standartam LVS 401:2013.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Jūrmalas gatvē 37A - 7, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 2759, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 7 ar kopējo platību 70.5 kv.m., kopīpašuma 7050/161360 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 20. decembris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Lāčplēša iela 75, Rīga, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Novērtējums bez tā autoru rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Nemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 62 000 (sešdesmit divi tūkstoši <i>euro</i>).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 43 400 (četrdesmit trīs tūkstoši četri simti <i>euro</i>).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000132104 7. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Jūrmalas gatvē 37A - 7, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 2759, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 7 ar kopējo platību 70.5 kv.m., kopīpašuma 7050/161360 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, ir reģistrētas KLAVDIJAI KUČERENKO. Pamats: 2006. gada 30. maija pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas Imantas apkaimes kvartālā, ko ietver Jūrmalas gatve, Kurzemes prospekts un Zūru iela. Apkaimē ir pazīstama ar savu attīstīto infrastruktūru un tuvumu Rīgas centram, kas padara to par pievilcīgu dzīvesvietu. Īpašuma apkārtnē raksturo galvenokārt daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamā apbūve. Tuvākajā apkārtnē pieejami sociālās infrastruktūras pamatobjekti, tostarp tirdzniecības, izglītības un sabiedriskā transporta pieturas (pieturas 180 - 300 m attālumā). Regulāra sabiedriskā transporta satiksme nodrošina ērtu savienojumu ar citām Rīgas apkaimēm. Piekļuve īpašumam ir laba – asfaltēti pievedceļi, un pie ēkas ir iespējams novietot autotransportu. Apkaimes infrastruktūra nodrošina ikdienas vajadzību apmierināšanu. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir funkcionāli piemērota ikdienas sadzīvei.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.

Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000132104 7 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: 2025.gada 21.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr. 5310. <i>MINĒTĀ ATZĪME BŪTISKI NEIETEKMĒ VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU</i>
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

Vērtētais dzīvokļa īpašums atrodas trīsstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas 3. stāvā. Ēka nodota ekspluatācijā 1956. gadā un ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos. Atbilstoši kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 1 846,6 kv.m., no kuras lietderīgā platība veido 1 624,4 kv.m., savukārt dzīvokļu kopējā platība — 1 342,2 kv.m. Ēkas pirmajā stāvā izvietotas arī komercelpas. Kāpņu telpas ārdurvis ir slēdzamas, nodrošinot kontrolētu piekļuvi ēkai. Ēkai ir pagrabstāvs.

Piekļuve ēkai nodrošināta pa asfaltētām ielām. Pie ēkas ir iespēja novietot autotransportu. Ēkas pagalmi ir daļēji labiekārtoti. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtēts kā apmierinošs. Veicot ēkas ārējo vizuālo apsekojumu, konstatēts, ka ēkai ir nepieciešama fasādes renovācija, savukārt jumta segums ir morāli novecojis. Kāpņu telpai nepieciešama tās renovācija.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona
Jumta segums	Azbestcements loksnes

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 37A - 7, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 2759, novērtējums

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 70.50 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 50.30 kv.m. Dzīvoklī ir priekštelpa, 3 dzīvojamās istabas, virtuve, 2 gaitenī, vannas istaba un tualete. Telpu griestu augstums ir 3 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	3	17.6
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	3	16.4
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	3	16.3
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3	6.7
5	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3	2.9
6	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3	1.4
7	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3	2.7
8	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3	5.5
9	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3	1

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

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

Nemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Līdz ar to dzīvokļa telpu apdare šajā novērtējumā netiek raksturota.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta: īpašums atrodas teritorijā ar sadzīvei piemērotu infrastruktūru.
- Pievedceļu kvalitāte: pie īpašuma ir apmierinošas kvalitātes pievedceļi.
- Auto novietošanas iespējas: pie īpašuma ir iespēja novietot autotransportu.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašuma apsekošanas iespējas un tā tehniskā stāvokļa izvērtēšana: novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās un nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu.
- Ēkas kāpņu telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, nepieciešams remonts.
- Joprojām samērā augstas kredītprocenu likmes, kas negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgu.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot šī vērtējuma autora rakstisku atļauju;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vērtējamais objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un Vērtējamo objektu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū;
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja augstā inflācija, ECB procentu likmju politika un Ukrainā Krievijas uzsāktā kara sekas. 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 pakāpenisku to samazināšanu, kā arī inflācijas mazināšanos, nekustamā īpašuma tirgus situācija sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Tas varētu veicināt pieprasījuma palielināšanos pēc dzīvokļu īpašumiem 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 20. gadsimta piecdesmitajos gados celto ķieģeļa mūra ēku dzīvokļiem Imantas apkaimē un tai blakusesošajās apkaimēs

ir robežās no 750 līdz 1150 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 faktorus, t.i., vai analizētais izmantošanas veids ir:

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

Analizējot Vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tika secināts, ka Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir 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;
- 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 vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.

- 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.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Dzīvokļa īpašums Jūrmalas gatvē 37A - 12, Rīgā, - 1956. gadā ekspluatācijā uzsāktas trīsstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 2.stāvā esošs divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 53.5 kv.m. Dzīvoklī ir pilns apdares līmenis. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023. gada novembrī par cenu EUR 44000, t.i. EUR 822 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Dodies atpakaļ

Jūrmalas gatve 37A - 12, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērjveida projekts, Stājna laika projekts | Kļūdes | 0

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m²	Ārējais	Kop. EUR/m²
27/11/2023	1738741	01009236111	2/3	2	53.5	EUR 44 000	822

Informācija | Studijai 4 | Darījumi 7 | Atslē 21 | Karte | BIS energosertifikāts

Darījuma informācija

ID: 1738741

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 27/11/2023

Reģistrācijas datums: 05/12/2023

Pārdevēja tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība: 1845.6 m²

Aptiemes laukums: 802.7 m²

Telpas: 8 161 m²

Stāvi: 3

Fiziskais nolietojums: 35%

Uzcelšanas gads: 1956

Būvniecības apmērojums: 01000930324001

Būvniecības apmērojuma saraksts: 01000930324001

Būvniecības veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1022)

Būvniecības daļas: 539/16136

Būvniecības materiāls: 2907 - Māla blēdņi

Ēkas projekts: Sērjveida projekts

Energoefektivitātes klase: F

Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 156.18 kWh/m²

Summārā apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 168.96 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 53.5 m²

Iekšējās platība: 52.9 m²

Ārējais: 0.6 m²

Istaba: 2

Stāvs: 2/3

Telpu grupas kadastra apmērojums: 0100093032400102

Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas: 1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apmērojuma saraksts: 01000930324

Zemes gabala dom. daļas: 539/16136

Platība: 94.8 m²

NĒM: 702 (2404 m²), 801 (434 m²)

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

2. Dzīvokļa īpašums Slokas ielā 72 - 7, Rīgā, - 1956. gadā ekspluatācijā uzsāktas trīsstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 3.stāvā esošs divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 68.3 kv.m. Dzīvoklī ir pilns apdares līmenis. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada septembrī par cenu EUR 63000, t.i. EUR 922 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

Doties atpakaļ

Slokas iela 72 - 7, Rīga (Dzirciems)

Dzīvoklis

Sārvēlida projekts, Stājina laika projekts

Kieģeļi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams datums

Datums

16/09/2024

ID

1954701

Kadastra numurs

010009148172

Stāvs

3/3

Istaba

2

Platība, m²

68.3

Ārējais

4.9

EUR

61 000

Ar saist. Z. EUR

63 000

Kop. EUR/m²

893

Iekš. EUR/m²

962

Telpām

1/1

Sīkai

674/18895

Informācija

Sludinājumi 4

Darījumi 19

Ataļi 63

Karte

BIS energosertifikāts

Darījuma informācija

ID

1954701

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

16/09/2024

Reģistrācijas datums

20/09/2024

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

2 676.7 m²

Aptuvenais laukums

891.7 m²

Telpums

11 145 m²

Stāvi

3

Fiziskais nolikums

40%

Uzcelšanas gads

1956

Būves kadastra apzīmējums

0100066017001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

0100066017001

Būves veids

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)

Būves daļas

674/18895

Būves ārējais materiāls

212 - Kieģeļu mūra 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Ēkas projekts

Sārvēlida projekts

Energoefektivitātes klase

E

Energoefektivitātes novērtējums apkurei

124.95 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos

123.67 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

68.3 m²

Iekšējais platība

63.4 m²

Ārējais

4.9 m²

Istaba

2

Stāvs

3/3

Telpu grupas kadastra apzīmējums

0100066017001007

Telpu grupas kadastra veids

Dzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1



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

Nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 37A - 7, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 2759, novērtējums

10

3. Dzīvokļa īpašums Buļļu ielā 43 k-4 - 15, Rīgā, - 1953. gadā ekspluatācijā uzsāktas divstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 2.stāvā esošs trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 60.0 kv.m. Dzīvoklī ir pilns apdares līmenis. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023. gada decembrī par cenu EUR 68000, t.i. EUR 1133 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Dodies atpakaļ

Buļļu ielā 43 k-4 - 15, Rīga (Imanta)

Darījuma ID: 1752460 | Cits | Kārte | 3/4

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Uzdevs	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Pretība, m²	Ārējais	EUR
10/12/2023	1752460	01009044941	2/2	3	60.0	11	68 000
							Kop. EUR/m²
							1133
							iek. EUR/m²
							1155
							Telpām
							1/1
							Būvz.
							2999/12012
							Zemst.
							2999/12012

Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 2 | Atbilst 68 | Karte

Darījuma informācija

ID: 1752460

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 10/12/2023

Reģistrācijas datums: 16/12/2023

Pārdevēja tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Pretība: 255.5 m²

Aptuvs laukums: 185.5 m²

Telpums: 1 061 m²

Stāvs: 2

Fiziskais nolietojums: 35%

Uzcelšanas gads: 1953

Būves kadastra apzīmējums: 01000802108040

Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000802108040

Būves valsts: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)

Būves daļa: 2999/12012

Būves ārējo materiālu: 2908 - Siltsienu izolācija

Ēkas projekts: Cits

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Pretība: 60.0 m²

Iekšējais platība: 58.9 m²

Ārējais: 11 m²

Istabas: 3

Stāvs: 2/2

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000802108040003

Telpu grupas ietilpšanas veids: Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļa: 1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 01000802108

Zemes gabala dom. daļa: 2999/12012

Pretība: 451.9 m²

NĒM: 701 (1850 m²)














(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 dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību:

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Jūrmalas gatve 37A - 7, Rīga	Jūrmalas gatve 37A - 12, Rīga	Slokas iela 72 - 7, Rīga	Buļļu iela 43 k-4 - 15, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		nov. 2023	sept. 2024	dec. 2023
Darījuma cena, EUR		44,000	63,000	68,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	70.50	53.50	68.30	60.00
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	822.43	922.40	1,133.33
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	labāka
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Apgrūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	3	2	2	3
Dzīvokļa stāvs	3. no 3	2. no 3	3. no 3	2. no 2
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	-10%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		-5%	0%	0%
Dzīvokļa platība		-5%	0%	-3%
Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		-10%	0%	-13%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	882.86	740.19	922.40	986.00
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	62,242			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	62,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 62 000.**

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:
 $\text{EUR } 62\,000 \times 0,7 = \text{EUR } 43\,400.$

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 43 400.**

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 20. decembrī ir **EUR 62 000 (sešdesmit divi tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 20. decembrī ir **EUR 43 400 (četrdesmit trīs 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 pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

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

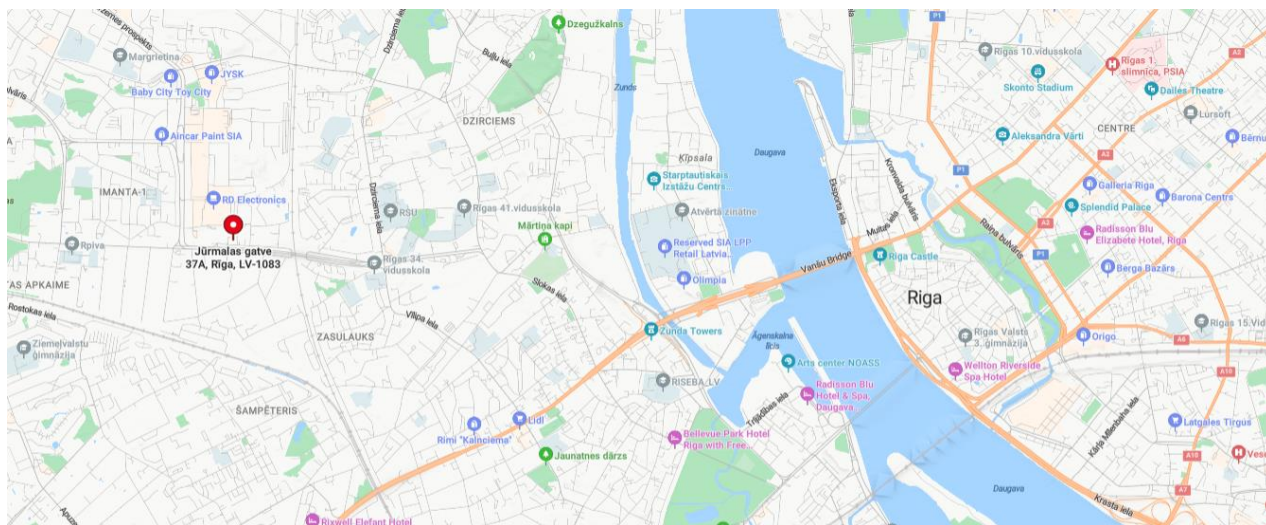
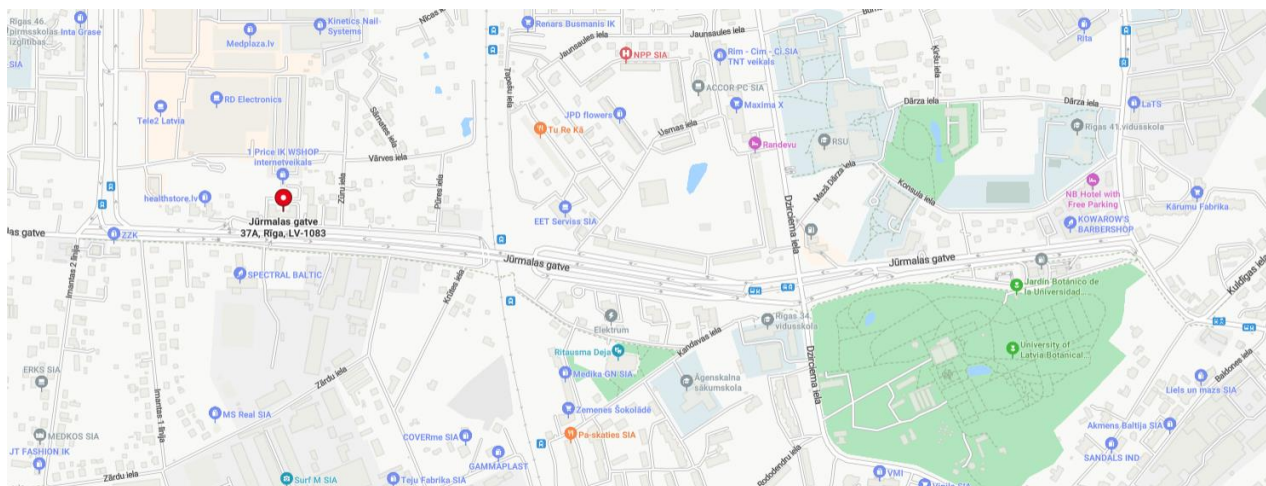
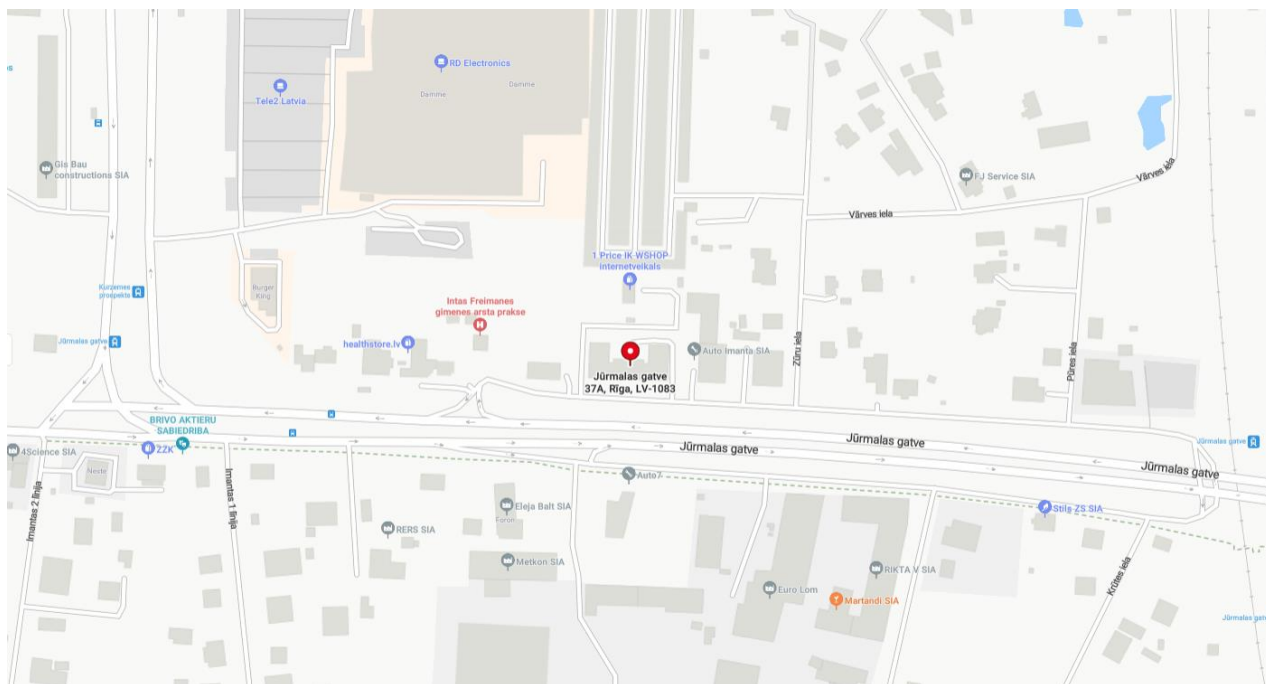
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 37A - 7, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 2759, novērtējums

FOTOATTĒLI

Ēkas fasāde no Jūrmalas gatves puses



Ēkas fasāde no pagalma puses



Jūrmalas gatve

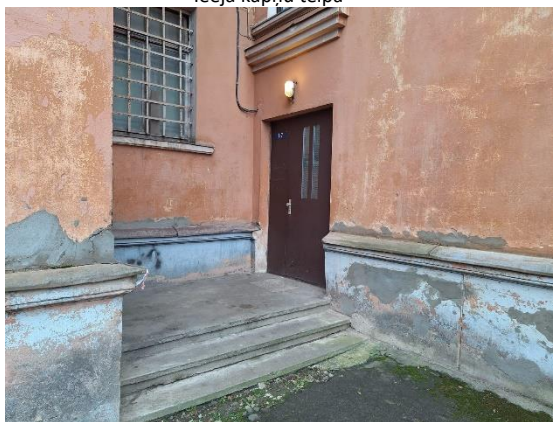


Nekustamā īpašuma Jūrmalas gatvē 37A - 7, Rīgā, kadastra numurs: 0100 923 2759, novērtējums

Ēkas fasāde no pagalma puses



leeja kāpņu telpā



RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000132104 7****Kadastra numurs: 0100 923 2759****Adrese: Jūrmalas gatve 37A - 7, Rīga**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 7. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. Žurn. Nr. 300001593588, lēmums 29.08.2006, tiesnese Žanna Zujeva	7050/161360	70.5 m²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: KLAVDIJA KUČERENKO, personas kods	1	
1.2.	Pamats: 2006. gada 30. maija pirkuma līgums.		3,949.68 LVL
1.3.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300001593588, lēmums 29.08.2006, tiesnese Žanna Zujeva		10,252.00 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - bezmantinieku manta.		
1.2.	Pamats: 2025. gada 21. oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.5310. Žurn. Nr. 300008433150, lēmums 22.10.2025, tiesnese Ilze Freimane		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Pamats: 2006. gada 30. maija pirkuma līguma 3.p. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008433150) Dzēsts Žurn. Nr. 300001593588, lēmums 29.08.2006, tiesnese Žanna Zujeva		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to		Platība, lielums

about:blank

1/2

1.1.	pārgrozījumu dzēsumi Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300001593588, 22.08.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008433150, lēmums 22.10.2025, tiesnese Ilze Freimane		
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 nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009232759	-	70.5 m ²	100000132104	7	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	18220	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	43709	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	18220	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	43709	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
01000930324001007	Jūrmalas gatve 37A - 7, Rīga, LV-1067
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	02.10.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15047	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	39480	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.):	70.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	70.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	70.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	50.3
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	20.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

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

1/3

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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	17.6	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	16.4	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	16.3	-
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	6.7	-
5	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	2.9	-
6	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	1.4	-
7	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	2.7	-
8	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	5.5	-
9	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.0	-	-	1.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000930324	Jūrmalas gatve 37A, Rīga, LV-1067	7050/161360

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000930324001	Jūrmalas gatve 37A, Rīga, LV-1067	7050/161360	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	29.08.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	30.05.2006	-	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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

2/3

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000930324001	0/1	Jūrmalas gatve 37A, Rīga, LV-1067

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1846.6
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1956
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.10.2025

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	362358	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	915533	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.):	1846.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	1624.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1342.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1338.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	897.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	440.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	282.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	282.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	222.2
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	222.2
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	36
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

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

1/2

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000930324	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0,2838 ha	100000132104	-	Rīga

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
lit.1	Dzīvojamā māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	8161.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	802.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Ugunsnoturības pakāpe	-	4.0 U2	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Labiekārtojuma anketa	18.02.2020	895643-1/1	Dita Arāja; Valsts zemes dienests
Apliecinājuma karte	08.01.2020	-	būvvalde
Cita veida dokuments	30.08.2016	564558-1/1	Fiziska persona
Cita veida dokuments	20.03.2013	232199-1	Fiziska persona

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1956
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1956
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1956
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1956

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	30.10.2025
---------	------------

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



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000930324	0/1	Jūrmalas gatve 37A, Rīga, LV-1067

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2838
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	58398	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	59458	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000930324001	0/1	Jūrmalas gatve 37A, Rīga, LV-1067

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000930324	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0.2838 ha	100000132104	-	Rīga

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2838
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

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

1/2

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2838

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.2404	ha
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0434	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0019	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0067	ha
-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastis ar ierakstu pamatni vai skapi un kastis, kas uzstādīti uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0040	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2837	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0067	ha
-	01.05.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0038	ha
-	01.05.2025	7312060200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0053	ha
-	01.02.2025	7312040300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0020	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0220	ha

Mērmērcība

Mērmērcības metode	Mērmērcieks	Uzmērcēšanas datums
instrumentālā uzmērcēšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Arnis Pūriņš	23.10.2003

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