

SIA "Vaska Ritulītis",
reģistrācijas numurs: 40103260688,
piederošo 4521/54621 domājamo daļu no
nekustamā īpašuma Aleksandra Čaka ielā 70, Rīgā,
kadastra numurs: 01000330079,
novērtējums



Novērtējuma datums: 2025. gada 8. februāris

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.

Rīgā
08.02.2025.

Par nekustamā īpašuma vērtību

2025. gada 8. februārī esam veikuši SIA "Vaska Ritulītis", reģistrācijas numurs: 40103260688, piederošo 4521/54621 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Aleksandra Čaka ielā 70, Rīgā, kadastra numurs 01000330079, - lietošanā esošo nedzīvojamo telpu Nr.1,2,3,4 ar kopējo platību 729,9 kv.m. dzīvojamās ēkas bēniņu stāvā (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Šajā novērtējumā sniedzam viedokli par Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību tā pārdošanai izsolē. Šis novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nedrīkst tikt izmantots citiem mērķiem, kā arī iesniegts finanšu iestādēm vai personām, kas nav tieši saistītas ar Vērtējamo objektu. Veicot vērtēšanu un nosakot Vērtējamā objekta tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību, šajā novērtējumā nav ņemtas vērā Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes par piedziņām. Novērtējumā ir pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā tas tiks atbrīvots no minētajiem apgrūtinājumiem.

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)

Vērtības aprēķins ir balstīts uz mūsu rīcībā esošās informācijas par Vērtējamo objektu, nekustamā īpašuma tirgus situācijas un citu īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīzi. Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā Vērtējamā objekta novietojums, apkārtnē, 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 8. februārī ir **EUR 57 000 (piecdesmit septiņi tūkstoši euro)**. Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 8. februārī ir **EUR 40 000 (četrdesmit tūkstoši euro)**.

Novērtējumā noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā Vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Mūsu viedoklis balstās uz novērtējumā norādītajiem ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem. Vērtējamā objekta vērtība var mainīties atkarībā no tirgus dinamikas, ekonomiskās situācijas un citiem ārējiem faktoriem, kas var ietekmēt pieprasījumu un piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū. Novērtējums nav juridiska garantija par iespējamo pārdošanas cenu, bet gan viedoklis, balstīts uz šobrīd pieejamiem datiem un analīzi. Lai nodrošinātu precīzāku vērtējumu ilgtermiņā, ieteicams regulāri pārskatīt un atjaunot nekustamā īpašuma vērtību, ņemot vērā aktuālās tirgus tendences un iespējamās fiziskā vai juridiskā stāvokļa izmaiņu faktorus.

Ar cieņu

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	5
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
2.1. Tehniskais raksturojums	7
2.2. Vērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	8
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	9
3.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	9
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus apraksts	9
3.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze	10
3.4. Vērtējuma (pielietoto pieeju izvēles) pamatojums.....	10
3.5. Novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	11
3.6. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	16
3.7. Slēdziens par Vērtējamā objekta vērtību.....	16
4. PIELIKUMI.....	17
1. Īpašuma novietojums	
2. Īpašuma fotoattēli	
3. Zemesgrāmatas apliecība	
4. Tehniskās inventarizācijas lietas materiāli - ēkas bēniņu stāva plāns	
5. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	
6. Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts	

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	SIA "Vaska Ritulītis", reģistrācijas numurs: 40103260688, piederošo 4521/54621 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Aleksandra Čaka ielā 70, Rīgā, kadastra numurs 01000330079, - lietošanā esošās nedzīvojamās telpas Nr.1,2,3,4 ar kopējo platību 729,9 kv.m. dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 01000330079001) bēniņu stāvā.
Vērtēšanas datums	2025. gada 8. februāris
Vērtēšanas atskaides 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. Šis novērtējums bez tā autoru rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem, kā arī nav iesniedzams finanšu iestādēm un personām, kas nav saistītas ar Vērtējamo objektu.
Piezīmes attiecībā uz Vērtējamo objektu un novērtējumu	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā, nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, kā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošie faktori nav ņemti vērā Vērtējamajam objektam Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes par piedziņām. Vērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā tas tiek atbrīvots no minētajiem apgrūtinājumiem.
Tirgus vērtība	EUR 57 000 (piecdesmit septiņi tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 40 000 (četrdesmit tūkstoši euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Aleksandra Čaka ielā 70, Rīgā, kadastra numurs 01000330079, - zemes gabalu 1836 kv.m. platībā un uz tā esošo 6-stāvu dzīvojamo ēku un saimniecības ēku ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 128 vairākiem īpašniekiem domājamā daļu veidā ar noteiktu lietošanas kārtību. SIA "Vaska Ritulītis", reģistrācijas numurs: 40103260688, īpašumā ir nekustamā īpašuma 4521/54621 domājamās daļas. SIA "Vaska Ritulītis" lietošanā ir nedzīvojamās telpas Nr.1,2,3,4 ar kopējo platību 729,9 kv.m. dzīvojamās ēkas bēniņu stāvā. <i>Pamats: 2011.gada 16. decembra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr.C29 5224/11, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 28.decembrī. Žurn. Nr. 300003166756, lēmums 09.01.2012, tiesnese Smaida Grava.</i>
Atrašanās vietas raksturojums	Īpašums atrodas Rīgā, pie Aleksandra Čaka un Matīsa ielu krustojuma. Aleksandra Čaka un Matīsa ielu šajā posmā raksturo intensīva autotransporta un gājēju plūsma. Pieklūšana Vērtējamam objektam kājāmgājējiem vērtējama kā ērta, taču personīgā autotransporta novietošana šajā pilsētas centra daļā vērtējama kā apgrūtināta, parasti maksas. Apkārtējo apbūvi galvenokārt veido pirmskara laika ķieģeļu mūra daudzstāvu dzīvojamās ēkas, daudz sabiedriskas nozīmes un administratīvās ēkas. Attālums līdz Vecrīgai aptuveni 1.5 km. Šajā vietā ir laba sabiedriskā transporta pieejamība (pieturas atrodas 5 minūšu gājiena attālumā). Atrašanās vieta šāda veida īpašumam ir vērtējama kā laba, komerciālais potenciāls kopumā vērtējams kā augsts.

Pašreizējais izmantošanas veids	Neizbūvētas telpas ar kopējo platību 729,9 kv.m. sešstāvu ēkas bēniņos.																								
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvojamās nozīmes telpas pēc bēniņu rekonstrukcijas projekta izstrādes, saskaņošanas, būvatļaujas saņemšanas, telpu izbūves un labiekārtošanas.																								
Apgrūtinājumi, kas ietekmē Vērtējamā objekta vērtību, bet šajā vērtējumā nav ņemti vērā, nosakot Vērtējamā objekta vērtību	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 128 Atzīme - vērsta 844,28 EUR piedziņa uz SIA "Vaska Ritulītis", reģistrācijas numurs 40103260688, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs90011524360. Pamats: 2022.gada 4.augusta Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums - izpildrīkojums Nr.PIP-22-3029-lsi/7-15-3/4954-PL, 2022.gada 4.oktobra zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgumsNr.12996/045/2022-NOS. Atzīme - vērsta 6164.20 EUR piedziņa uz SIA "Vaska Ritulītis", reģistrācijas numurs 40103260688, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs90011524360. Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta2024.gada 10.maija lēmums-izpildrīkojums Nr.DF-24-2107-lsi/7.8-2/4954-PL, zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 26.06.2024. nostiprinājuma lūgumsNr.07313/045/2024-NOS.																								
Apgrūtinājumi, kas ietekmē Vērtējamā objekta vērtību, un šajā vērtējumā ir ņemti vērā, nosakot Vērtējamā objekta vērtību	<table><tr><th>Nr.</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>1</td><td>7312060100</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td><td>0</td><td>-</td></tr><tr><td>2</td><td>20401</td><td>aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju</td><td>0</td><td>-</td></tr><tr><td>3</td><td>14010102</td><td>valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti</td><td>0.1836</td><td>h</td></tr></table> (avots: Kadastra informācijas sistēmas dati) Minētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē Vērtējamā objekta vērtību.					Nr.	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0	-	2	20401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0	-	3	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.1836	h
Nr.	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																					
1	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0	-																					
2	20401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0	-																					
3	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.1836	h																					
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze “Cenubanka”, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.																								

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 01000330079001) raksturojums

Vērtējamās nedzīvojamās telpas atrodas Arhitekta Aleksandra Vanaga projektās Jūgendstila 1910.gadā celtas sešstāvu ēkas bēniņos. Ēka projektēta kā daudzdzīvokļu īres nams ar veikaliem ēkas pirmajā stāvā. Dzīvojamās ēkas kopējā platība ir 7191.9 kv.m., apbūves laukums - 1283.8 kv.m. un būvtilpums - 30567 kub.m. Iebraukšana ēkas iekšpagalmā ir caur vārtu rūmi, kas ir slēdzama ar metāla režģa vārtiem. Piekļūšana līdz ēkas bēniņu stāvam ir iespējama pa vairākām ēkas kāpņu telpām, no kurām vienā ieeja ir no gan no Matīsa ielas, gan iekšpagalma. Konkrētā trepju telpa ir izremontēta un tajā ir iespēja izbūvēt liftu.

Dzīvojamās ēkas konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Ķieģeļu mūris
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
Pārsegumi	Metāla sijas ar aizpildījumu no dzelzsbetona, betona, ķieģeļu mūra, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Kāpnes	Dzelzsbetona
Jumta nesošā konstrukcija	Koks
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu

Ēkā reģistrētie labiekārtojuma veidi: centr. elektrotīkli, ūdensvads, kanalizācija, siltumtīkli un gāzes apgāde.

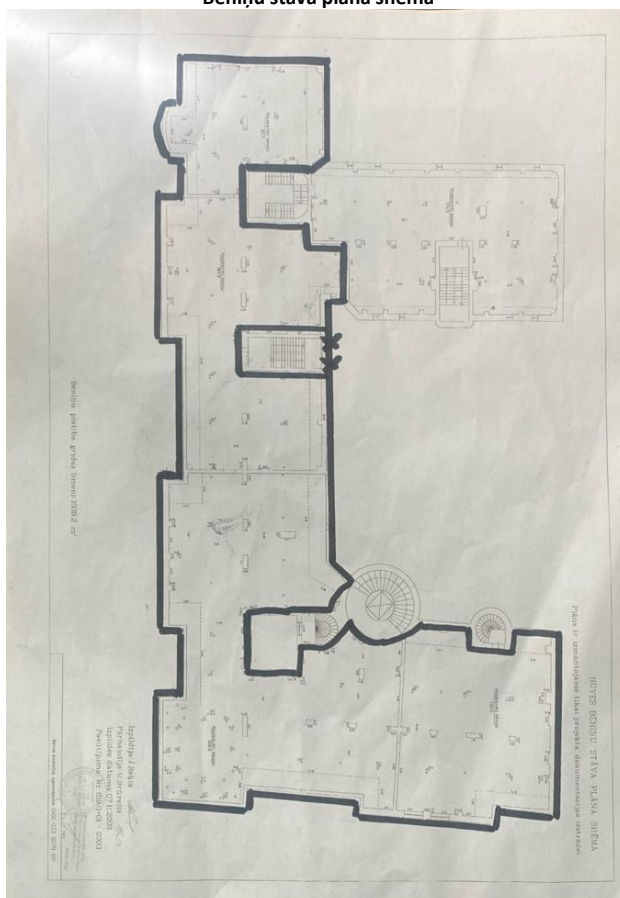
Dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 01000330079001) novietojums un konfigurācija



Vērtējamo telpu raksturojums

Vērtējamās telpas 729.9 kv.m. platībā atrodas sešstāvu dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 01000330079001) ēkas bēniņu stāvā. Bēniņi izbūvēti kā vairāku slīpo plakņu (pamatā divslīpju) jumta konstrukcija – uz nesošajām sienām un koka pārsegumu sijām balstīti jumta krēsli, atgāžņi, kopturi, jumta konstrukciju veido spāres ar latojumu. Bēniņu gala sienas un atsevišķas starpsienas ir ķieģeļu mūra. Bēniņu grīdu nesošo konstrukciju veido koka siju pārsegumi, starp kuriem ir siltumizolācijas aizpildījums. Grīdas atsevišķos tās posmos ir ieklātas ar dēļiem, kas atvieglo pārvietošanos pa bēniņu stāvu. Ieeja bēniņu telpās ir pa vairākām durvīm, no kurām vienas ir uzlauztas. Pieejamās inženierkomunikācijas ir centr. elektrotīkli, ūdensvads, kanalizācija, siltumtīkli un gāzes apgāde. Precīzas informācijas par bēniņu kores augstumu nav, bet bēniņu telpu apsekošanas laikā secināts, ka tas ir pietiekošs, lai nepārbūvējot jumta konstrukcijas, izbūvētu telpas ar dzīvošanai optimālu griestu augstumu un funkcionalitāti.

Bēniņu stāva plāna shēma



2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību.

Pozitīvi ietekmējoši faktori:

- ģeogrāfiskā apkārtnē teritorija veidojusies kā rajons ar attīstītu infrastruktūru un sakoptu apkārtni;
- ēkai ir pilsētas centrālo komunikāciju pieslēgumi;
- pastāv iespēja ēkas kāpņu telpā ierīkot liftu;

Negatīvi ietekmējošie faktori:

- apgrūtinātas personīgā autotransporta novietošanas iespējas;
- ēkas kāpņu telpā nav ierīkots lifts;
- nepieciešamie ieguldījumi telpu izbūvei un remontceltniecības izmaksu sadārdzinājums.

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, tirgus situācija sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Tas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un pakāpeniski uzlabot hipotekāro kredītu pieejamību.

Esošā nekustamā īpašuma tirgus situācija liecina, ka kopumā valstī nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte galvenokārt ir attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem, dzīvokļiem, dzīvojamām mājām un labās vietās esošajiem zemes gabaliem. Augstās inflācijas un būvizmaksu dēļ daļa īpašnieku atsaukuši īpašumus no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietojumam. Lielākā investoru interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes ēkām, un pieprasījums pēc šādiem investīciju objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Aizvien augstu aktivitāti uzrāda dažādu attīstības objektu tirgus, īpašumu attīstītājiem iegādājoties zemesgabalus un rekonstruējamas ēkas. Tāpat saglabājas pieprasījums pēc rekonstruējamiem namīpašumiem pilsētas centrā ar mērķi pārvērst tos par īres namiem vai pārdot dzīvokļus atsevišķi.

Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi par Rīgas pilsētas centrālajā daļā esošo ēku bēniņu telpu pārdošanas darījumiem, tika secināts, ka pēdējos divos gados darījumi ar šādiem īpašumiem ir notikuši pārsvarā robežās no 100 līdz 450 euro attiecībā uz telpu kopējās platības vienu kvadrātmetru. Darījumu cenas ietekmē īpašuma novietojums, apkārtne, ēkas tehniskais stāvoklis, lifta esamība, bēniņu augstums, platība, plānojums, nepieciešamie ieguldījumi bēniņu izbūvei un labiekārtošanai.

Bēniņu izbūves saskaņošanā un projektēšanā svarīga nozīme ir labam arhitektam. Katrā pilsētā bēniņu pārbūves projekti tiek saskaņoti atbilstoši pašvaldības prasībām. Jāņem vērā, ka būvniecība netiks atļauta, ja ēkas rekonstrukcija neatbilst ugunsdrošības noteikumiem. Būtisks faktors bēniņu izbūves atļaujas saņemšanai ir arī arhitektoniskais veidols - ja tas pieteikuma projektā nebūs realizēts pietiekami labā līmenī, izbūves atļauja var tikt liegta (avots: Diena, "Bēniņu telpu tirgus Rīgā").

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 nekustamā īpašuma tirgus situāciju, šajā vērtējumā noteiktais vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās nozīmes telpas pēc rekonstrukcijas projekta izstrādes, saskaņošanas, būvatļaujas saņemšanas, telpu izbūves un labiekārtošanas, pamatojoties uz šādiem apsvērumiem:

- īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- telpu platība un pieejamās inženierkomunikācijas atbilst šādam izmantošanas veidam;
- nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, kas finansiāli attaisno īpašuma lietderību.

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.)

Šis 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šis 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.

Tiek ņemtas vērā šādas atšķirības:

- tiesības, kas ir bijusi darījuma objekts, un vērtējamās tiesības atšķirības;
- atrašanās vietas atšķirības;
- atšķirības īpašuma kvalitātē;
- cenas noteikšanas apstākļi un pielietojamā vērtības bāze;
- faktiskais cenas pierādījuma datums un vērtēšanas datums.

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 šādu nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem:

1. Nekustamais īpašums Kr. Barona ielā 3-8, Rīgā, - 1912.gadā ekspluatācijā uzsāktas sešstāvu mūra ēkas (arhitekts Jānis Alksnis, bijušā bankas ēka) bēniņu telpas ar kopējo platību 461.5 kv.m. Nekustamais īpašums pārdots 2021. gada jūlijā, darījuma cena EUR 114,000 jeb EUR 247 attiecībā uz telpu kopējās platības vienu kvadrātmetru.

Krišjāņa Barona iela 3 - 8, Rīga

Darījuma informācija

Darījuma ID	Darījuma datums	Darījuma veids	Darījuma statuss
1248232	09/07/2021	Pārdošana	Pabeigta

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Telpu skaits	Stāvi
3 651.5 m²	676.8 m²	16 089 m²	6

Dzīvokļa informācija

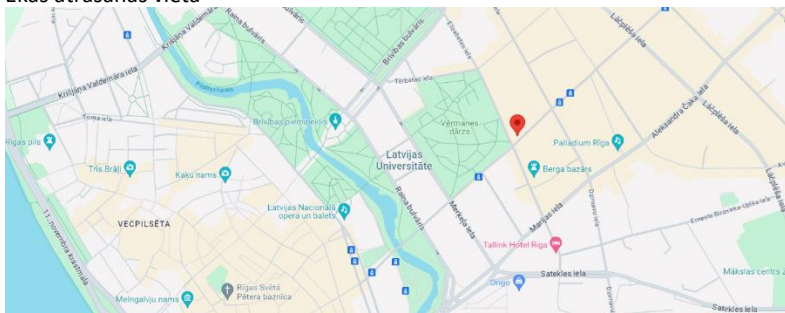
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	Platība	Iekārtību platība	Ārējais
0/1	461.5 m²	461.5 m²	0.0 m²

Zemes informācija

Zemes vērtību kadastra apzīmējumu saraksts	Zemes gabala dom. daļa	Platība	NILM
01000210053001, 01000210053002, 01000210053001	4070/33031	98.6 m²	601 (22 m²), 703 (465 m²), 801 (110 m²), 901 (38 m²), 908 (162 m²), 1002 (3 m²)

(avots: Nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze "Cenubanka")

Ēkas atrašanās vieta



(avots: Google Maps)

Nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaite

2. Nekustamais īpašums Blaumaņa ielā 17-16, Rīgā, - 1912.gadā ekspluatācijā uzsāktas sešstāvu mūra ēkas (arhitekta A. Vanaga projekts, bijušais Rīgas krājaizdevu bankas nams) bēniņu telpas ar kopējo platību 207.9 kv.m. Nekustamais īpašums pārdots 2023. gada jūnijā, darījuma cena EUR 50,000 jeb EUR 241 attiecībā uz telpu kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENUBANKA

Doties atpakaļ

Blaumaņa iela 17 - 16, Rīga

Dzīvoklis

Pirmskara laika projekts

Kieģeļi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājamas daļas

Datums
13/06/2023

ID
1634647

Kadastra numurs
01009184214

Stāvs
6/6

Platība, m²
207.9

Ārējais
0.0

Cena
EUR 50 000

Kop., EUR/m²
241

Iekš., EUR/m²
241

Telpām
1/1

Būvei
297/3107

Zemes
297/3107

Informācija

Darījumi

Attēli

Karte

Darījuma informācija

ID

1634647

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

13/06/2023

Reģistrācijas datums

27/06/2023

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

2 506.4 m²

Apbūves laukums

491.0 m²

Tilpums

12 247 m³

Stāvi

6

Fiziskais nolikums

55%

Uzcelšanas gads

1912

Būves kadastra apzīmējums

01000210091001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

01000210091002, 01000210091001

Būves valsts

Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas

297/3107

Būves būvniecības materiāls

2007 - Mūra ķieģeļi

Ēkas projekts

Pirmskara laika projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

207.9 m²

Iekšējās platības

207.9 m²

Ārējais

0.0 m²

Stāvs

6/6

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000210091001009

Telpu grupas ietilpšanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts

01000210091

Zemes gabala dom. daļas

297/3107

Platība

59.7 m²

NĒLM

703 (409 m²), 801 (89 m²), 902 (127 m²)

Fasādes attēli



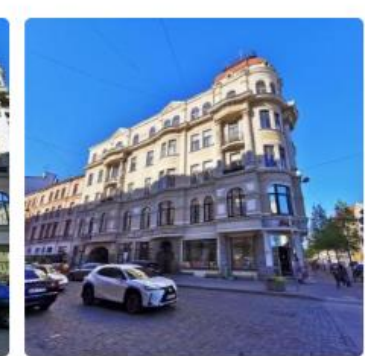
24/06/2021

ID: 113628



20/05/2022

ID: 1319871

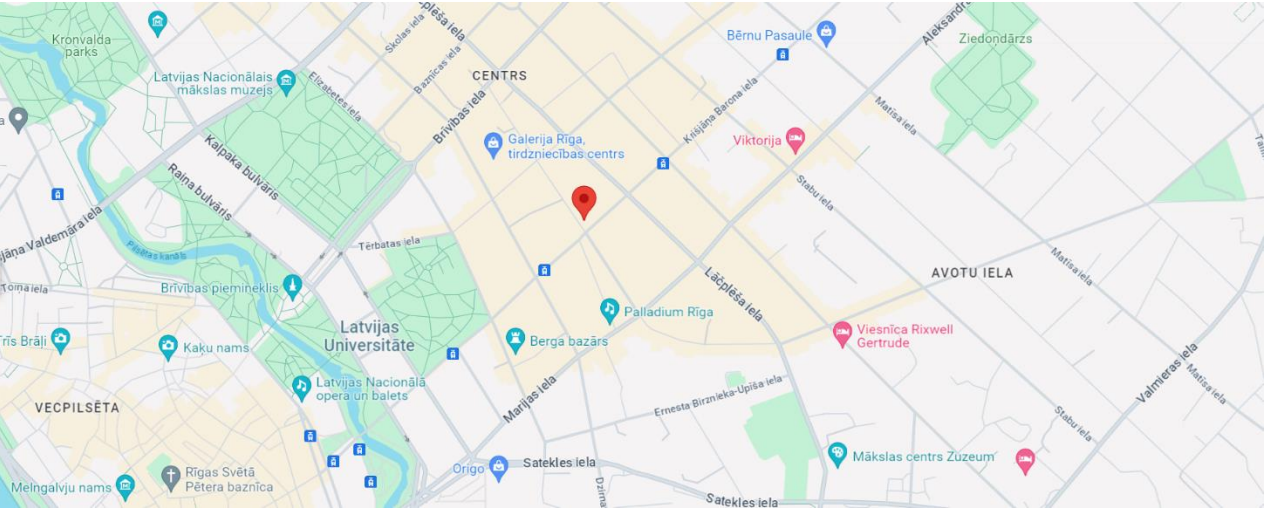


20/05/2022

ID: 1319871

(avots: Nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze "Cenubanka")

Ēkas atrašanās vieta



(avots: Google Maps)

Nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaite

13

3. Nekustamais īpašums Kr. Valdemāra ielā 79/81-44, Rīgā, - 1956.gadā ekspluatācijā uzsāktas sešstāvu mūra (daudzdzīvokļu nams ar pirmajā stāvā esošajām tirdzniecības telpām) ēkas būvniecības telpas ar kopējo platību 203.8 kv.m. Nekustamais īpašums pārdots 2022. gada janvārī, darījuma cena EUR 37,500 jeb EUR 184 attiecībā uz telpu kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENUBANKA

← Doties atpakaļ

Krišjāņa Valdemāra iela 79/81 - 44, Rīga

Dzīvoklis | Sērļveida projekts, Stāva laika projekts | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²
19/01/2022	1324768	01009953708	6/6	203.8	0.0	37 500	184

Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 2038/34111

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 35 | Attēli 1 | Karte

Darījuma informācija

ID	1324768
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	19/01/2022
Reģistrācijas datums	03/02/2022
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

Būves informācija

Platība	4 113.3 m²
Apmērojamums	931.5 m²
Telpums	18 411 m²
Stāvi	6
Fiziskais nolietojums	40%
Uzcelšanas gads	1956
Būves kadastra apzīmējums	01000240178001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000240178001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	2038/34111
Būves ārlietu materiāls	2908 - Silikātkieģeļi
Ēkas projekts	Sērļveida projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	203.8 m²
Iekšējā platība	203.8 m²
Ārējais	0.0 m²
Stāvs	6/6
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000240178001049
Telpu grupas ietološanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

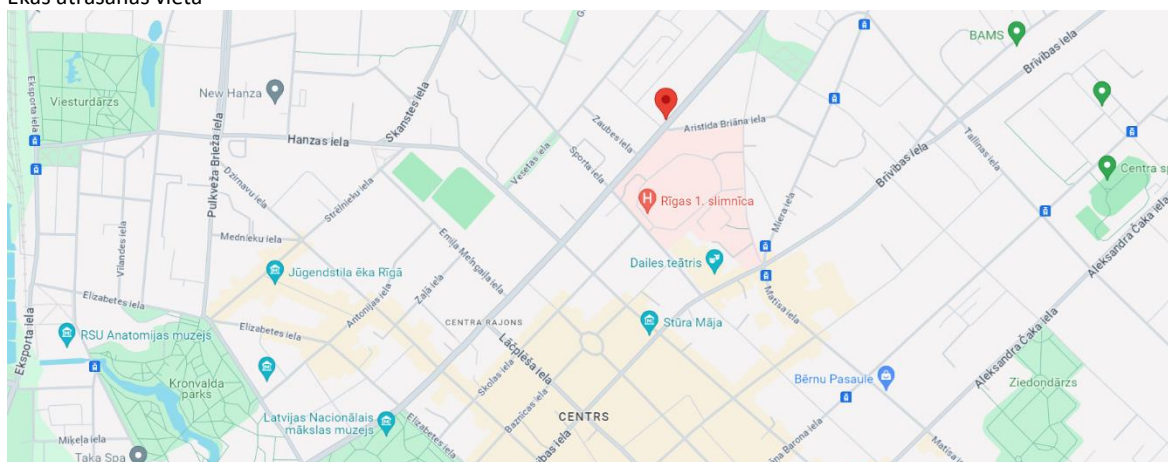
Fasādes attēli



24/06/2021
ID: 130309

(avots: Nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze "Cenubanka")

Ēkas atrašanās vieta



(avots: Google Maps)

Nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaite

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Aleksandra Čaka iela 70, Rīga	Kr. Barona iela 3-8, Rīga	Blaumaņa iela 17-16, Rīga	Kr. Valdemāra iela 79/81-44, Rīga
Darījuma apstākļi	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks	-	jūl. 2021	jūn. 2023	janv. 2022
Darījuma cena, EUR	-	114,000	50,000	37,500
Telpu kopējā platība, kv.m.	729.9	461.5	207.9	203.8
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	247.02	240.50	184.00
Salīdzināmo īpašuma raksturlielumi attiecībā pret novērtējamo īpašumu				
Atrašanās vieta	-	labāka	labāka	labāka
Infrastruktūra	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	labāks
Telpu tehniskais stāvoklis	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Īpašuma tiesības uz zemes gabalu	ir	ir	ir	ir
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Atrašanās vieta	-	-25%	-25%	-25%
Infrastruktūra	-	0%	0%	0%
Novietojums kvartālā	-	0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	0%	0%	-20%
Telpu tehniskais stāvoklis	-	0%	0%	0%
Īpašuma tiesības uz zemes gabalu	-	0%	0%	0%
Telpu platība (Vērtējamā objekta likviditāte NĪ tirgū)	-	-25%	-40%	-40%
Pārrēķina koeficients/procents		-50%	-65%	-85%
Vidējā koriģētā vērtība, EUR/kv.m.	78.43	123.51	84.18	27.60
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	57,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 57 000.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Riski ir faktori, kas pamatoti norāda uz to, ka īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var būt zemāka par tā tirgus vērtību. Riska faktoru rūpīga izvērtēšana ļauj noteikt iespējami precīzu īpašuma cenu, kas būtu pieņemama pircējam un vienlaikus maksimāli izdevīga īpašniekam.

Raksturīgākie specifiskie riski, kas ietekmē piespiedu pārdošanas vērtību, ir šādi:

- **Tirgus ekspozīcijas faktors** – īpašums tiek piedāvāts pārdošanai termiņā, kas parasti nav pietiekams pilnvērtīgai mārketinga kampaņai, kas savukārt var ierobežot potenciālo pircēju loku.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** – pastāv risks, ka pircējam būs ierobežotas iespējas iepazīties ar īpašumu pirms iegādes, precīzi novērtēt tā tehnisko stāvokli, kā arī pastāv iespēja, ka īpašuma stāvoklis līdz tā nodošanai jaunajam īpašniekam var pasliktināties.
- **Laika faktors** – risks, ka īpašuma nodošana jaunajam īpašniekam un tā ekspluatācijas uzsākšana var aizkavēties.

Riska faktoru ietekme uz tirgus vērtības korekciju

Vērtējuma autora skatījumā minēto faktoru ietekme uz īpašuma tirgus vērtību atspoguļota zemāk redzamajā tabulā:

Faktors	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-10%
Fiziskais stāvoklis	-10%
Laika faktors	-10%
Kopējā korekcija	-30%
Korekcijas koeficients	100% - 30% = 70% (0,7)

Secinājums

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanai tiek piemērots korekcijas koeficients **0,7**.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta šādi:

EUR 57 000 × 0,7 = EUR 39 900, kas, noapaļojot, ir **EUR 40 000**.

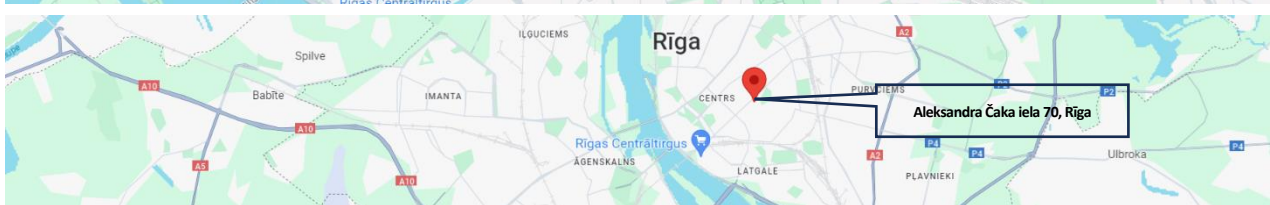
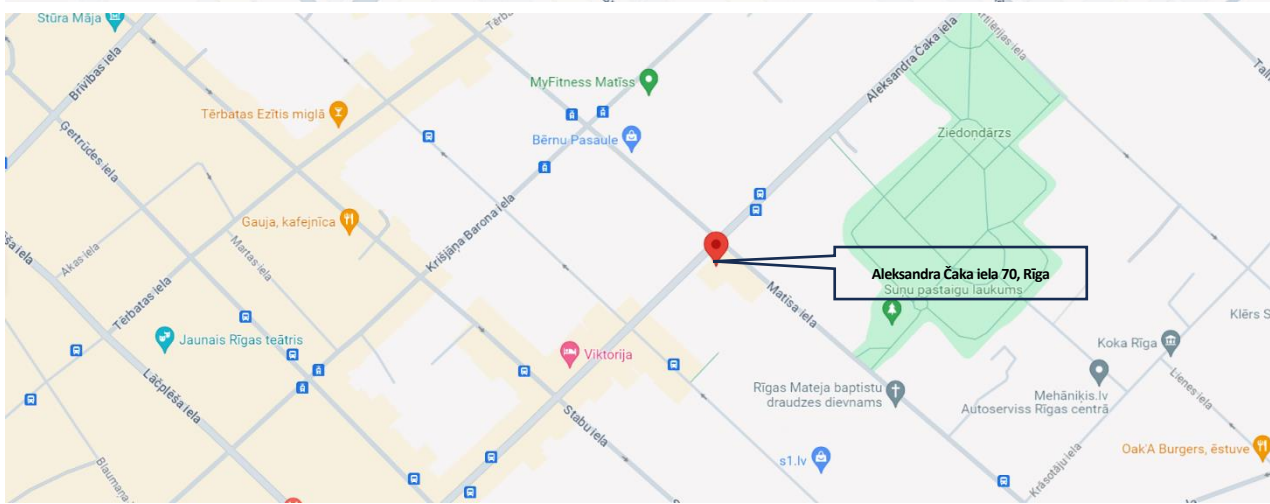
Aprēķina rezultāts: Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 40 000**.

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 8. februārī ir **EUR 57 000 (piecdesmit septiņi tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 8. februārī ir **EUR 40 000 (četrdesmit tūkstoši euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±10% robežās.



Nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaite

FOTOATTĒLI

Ēkas fasāde no Aleksandra Čaka un Matīsa ielu puses



Pie ēkas esošās ielas un ietves

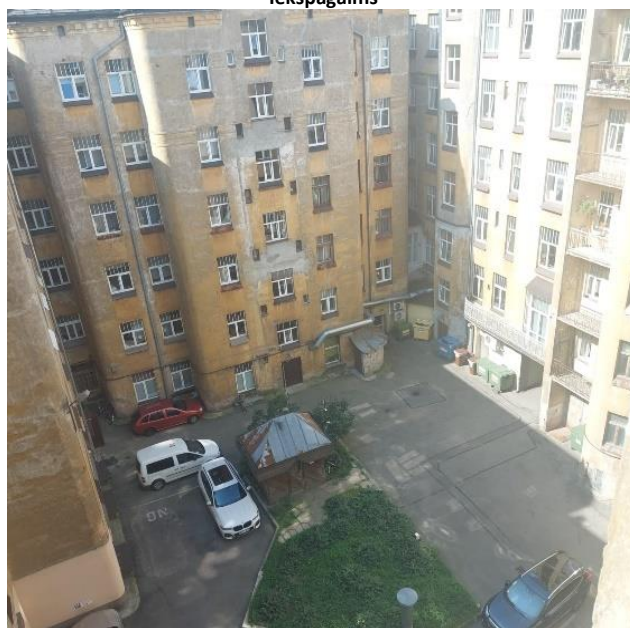


Nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaite

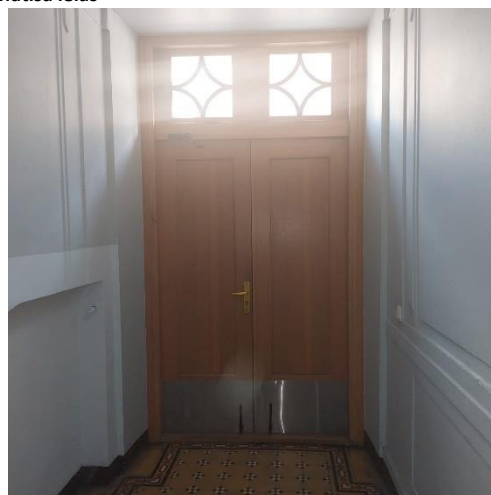
Vārti uz daudzdzīvokļu ēkas iekšpagalmu



Iekšpagalms



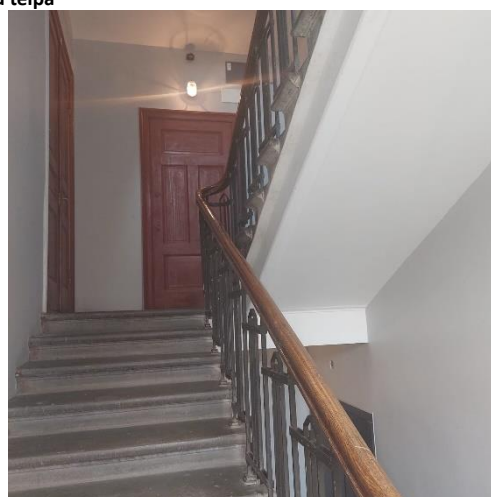
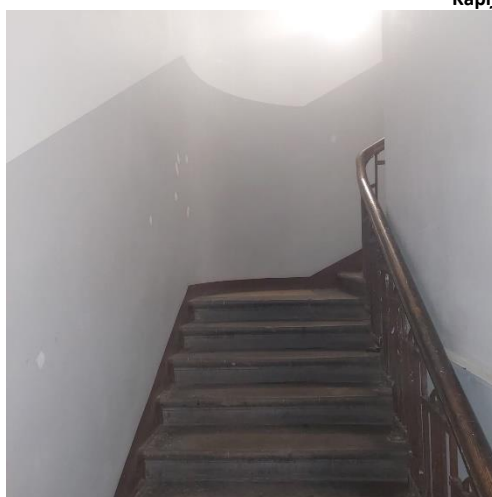
leejas durvis kāpņu telpā no Matīsa ielas

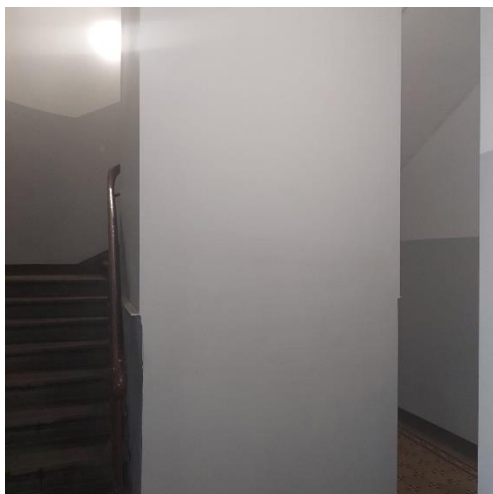


Kāpņu telpas ārdurvis no iekšpagalma

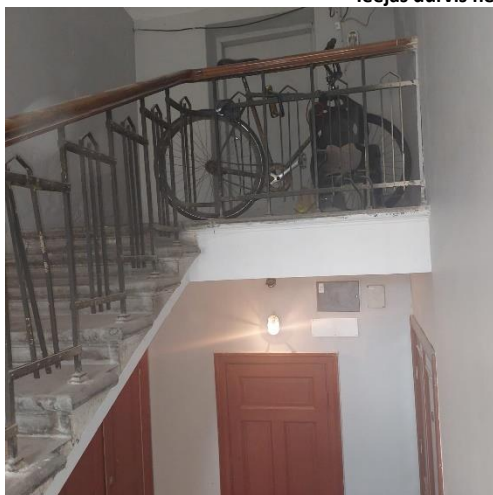


Kāpņu telpa





leejas durvis nedzīvojamās telpās



Nedzīvojamās telpas

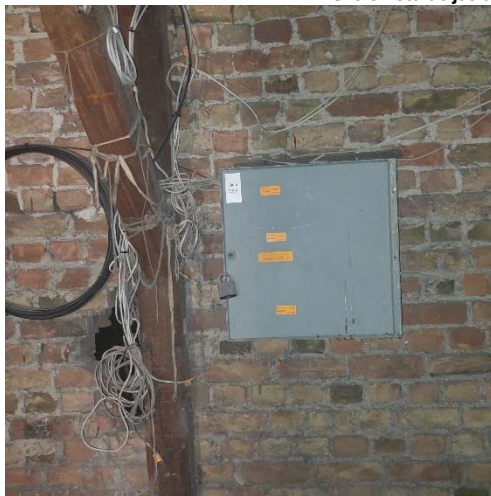




Jumta konstrukcija virs nedzīvojamām telpām



Elektroinstalācijas un kanalizācijas pievads



RĪGAS PILSĒTAS TIESA Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 128 Kadastra numurs: 0100 033 0079 Adrese: Aleksandra Čaka iela 70, Rīga			
Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 1836 (tūkstsots astoņi smiti trīsdesmit seši) kv.m., uz kura atrodas viena 6-stāvu dzīvojamā ēka un saimniecības ēka. Žurn. Nr. 101, lēmums 03.03.1994, tiesnese Ilze Ieviņa		1836 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.	Uz Rīgas pilsētas valdes 1994. gada 4. februāra lēmuma Nr.90 un Latgales priekšpilsētas TDP valdes 1992. gada 1. oktobra lēmuma Nr.143 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības JANIM BRAUNAM,dz , un ALFREDAM BRAUNAM, , katrām 1/2 (vienas otrās) domājamās daļas apmērā. Zemes gabals bez novērtējuma. Ēkas vērtība: Ls 45889.78. Žurn. Nr. 101, lēmums 03.03.1994, tiesnese Ilze Ieviņa	1/2; 1/2	
2.1.	Īpašnieks: DŽENISA ANNA BRAUNA. Pamats: 1992. gada 17. septembra testaments , 1999. gada 9. februāra Rīgas apgabaltiesas civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.CA-595/8.	1/3	
3.1.	Īpašnieks: ALFRĒDS BRAUNS. Īpašuma tiesības samazinājušās. Žurn. Nr. 7208, lēmums 25.06.1999, tiesnese Līga Eglīte	1/6	
5.1.	Persona: ALFRĒDS BRAUNS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2.	Īpašnieks: DEBORA KARINA BRAUNA,	1/12	
5.3.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēkām.		
5.4.	Pamats: 1999. gada 9. februāra Rīgas apgabaltiesas civillietu kolēģijas tiesas spriedums, lieta Nr. CA-595/8, 1999.g. Žurn. Nr. 300000301518, lēmums 26.08.2002, tiesnese Ligita Vecauziņa		
6.1.	Īpašnieks: LINDA GAI BRAUNA,	1/12	
6.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēkām.		
6.3.	Pamats: 1999. gada 9. februāra Rīgas apgabaltiesas civillietu kolēģijas tiesas spriedums, lieta Nr. CA-595/8, 1999.g. Žurn. Nr. 300000301550, lēmums 26.08.2002, tiesnese Ligita Vecauziņa		

100.1.	Persona: SERGEJS ŠUTKOVŠ, personas kods (Ipašuma tiesība izbeigusies.	0	
100.2.	Ipašnieks: VITĀLIJS KOVAĻŠKIS, personas kods (Lietošanā dzīvoklis Nr.42)	796/54621	
100.3.	Pamats: 2010.gada 17. novembra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002944397, lēmums 29.11.2010, tiesnese Kristīne Ozoliņa		49,196.28 LVL
101.1.	Ipašnieks: "BRAUNA NAMI", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003609933. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 43/54621.	1248/54621	
101.2.	Ipašnieks: MIKOLA (MYKOLA) RAČOKS (RACHOK), dzim. (Lietošanā dzīvoklis Nr.62)	43/54621	
101.3.	Pamats: 2011.gada 16.jūnija pirkuma līgums Nr.43. Žurn. Nr. 300003068373, lēmums 19.07.2011, tiesnese Anita Rudziša		22,728.68 LVL
102.1.	Ipašnieks: "BRAUNA NAMI", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003609933. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 43/54621.	1205/54621	
102.2.	Ipašnieks: MIKOLA (MYKOLA) RAČOKS (RACHOK), dzim. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 43/54621. (lietošanā dzīvoklis Nr.59 45,9 kv.m platībā).	86/54621	
102.3.	Pamats: 2011.gada 28. novembra pirkuma līgums Nr.44. Žurn. Nr. 300003160043, lēmums 28.12.2011, tiesnese Ilze Ieviņa		22,581.09 LVL
103.1.	Persona: SERGEJS JERMAKOVŠ, personas kods (Ipašuma tiesība izbeigusies.	0	
103.2.	Ipašnieks: SIA "Vaska Rīnūlītis", nodokļu maksātāja kods 40103260688, lietošanā nedzīvojamās telpas Nr.1,2,3,4 ar kopējo platību 729,9 kv.m dzīvojamās ēkas bēniņu stāvā.	4521/54621	
103.3.	Pamats: 2011.gada 16. decembra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr.C29 5224/11, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 28.decembrī. Žurn. Nr. 300003166756, lēmums 09.01.2012, tiesnese Smaida Grava		48,825.00 LVL
104.1.	Persona: HELENA ŠTEINA, personas kods (Ipašuma tiesība izbeigusies.	0	
104.2.	Ipašnieks: "Transform 3", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103193067 (lietošanā dzīvoklis Nr.8).	2154/54621	
104.3.	Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011. gada 14.jūnija lēmums (lieta Nr. C04199011, C-1990/19, kas stājies likumīgā spēkā 2011.gada 28.jūlijā. Žurn. Nr. 300003166327, lēmums 11.01.2012, tiesnese Sandra Breča		91,000.00 LVL
105.1.	Persona: BAIBA KRAUZE, personas kods (Ipašuma tiesība izbeigusies.	0	
105.2.	Ipašnieks: Transform 3, SIA, nodokļu maksātāja kods 40103193067. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 499/54621. Lietošanā dzīvoklis Nr.68.	2653/54621	
105.3.	Pamats: 2012.gada 7.februāra pirkuma līgums Nr.T3L/2012/41.		32,532.80 LVL

149.4.	Pamats: 2022.gada 16.februāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300005549226, lēmums 21.02.2022, tiesnese Ieva Zabarovska		73,500.00 EUR.
150.1.	Persona: AUSTRA OZOLNIECE, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
150.2.	Īpašnieks: RŪTA DUDUMA-ĶIRSE, personas kods	141/54621	
150.3.	Lietošanā dzīvoklis Nr.12 ar kopējo platību 152.1 m². Pamats: 2022.gada 17.februāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300005550471, lēmums 25.02.2022, tiesnese Līga Grīnberga		242,000.00 EUR.
151.1.	Persona: SIA "VALDLAUČT", reģistrācijas numurs 40003349149. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
151.2.	Īpašnieks: TEHNOVAAL OU, reģistrācijas Nr.11661710 Igaunijā.	2/1071	
151.3.	Lietošanā dzīvoklis Nr.9 109,8 m² platībā.		
151.4.	Pamats: 2022.gada 17.novembra pirkuma līgums, reģ. Nr.3024. Žurn. Nr. 300005749984, lēmums 02.12.2022, tiesnese Žanna Zujeva		130,000.00 EUR.
152.1.	Persona: DANA MARZAVINA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
152.2.	Īpašnieks: SVITLANA RIBULE, personas kods Lietošanā dzīvoklis Nr.39 ar telpu grupas kadastra apzīmējumu 01000330079001039.	78/54621	
152.3.	Pamats: 2023.gada 9.marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300005852001, lēmums 13.04.2023, tiesnese Ināra Jaunzeme		140,000.00 EUR.
153.1.	Persona: ALEXANDER BRODSKY, dzim. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
153.2.	Īpašnieks: ANNA ALEKSANDRA SOMINSKA, personas kods --- Lietošanā dzīvoklis Nr.45.	784/54621	
153.3.	Pamats: 2024.gada 12.marta dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300006618561, lēmums 22.03.2024, tiesnese Inguna Helmane		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - uzlikts arests Rasmus Balmaks prasības par īpašuma tiesību atzīšanu uz 1/2 domājamo daļu nodrošināšanai. Pamats: 1998. gada 7. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums lietā Nr.C-455/12 Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300000273066) Dzēsts		
2.1.	Žurn. Nr. 9825, lēmums 18.09.1998, tiesnese Ilga Neimane Atzīme - uzlikts aizliegums nekustamajam īpašumam ,nodrošinot Dženisas Annas Braunas prasības pieteikumu pirms prasības celšanas. Pamats: 1999. gada 23. augusta Rīgas pilsētas Latgales		

	Pamats: 2022.gada 3.marta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005557865, lēmums 12.03.2022, tiesnesis Dainis Locs Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 89.1 (žurnāla Nr. 300001869524, 05.01.2007), mainot personu, kuras labā noteikts aizliegums un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2022.gada 7.janvāra vienošanās Nr.RP3 par ķīlas tiesības pāreju. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 89.1 (300005567335) Žurn. Nr. 300005567335, lēmums 22.03.2022, tiesnese Gita Lilo
214.1.	
215.1.	Ieraksts Nr.147.1 (žurnāla Nr.300003248785, 11.06.2012) dzēsts. Pamats: 2022.gada 31.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005616001, lēmums 09.06.2022, tiesnese Anita Rudziņa
216.1.	Arzīme - vērsta 844,28 EUR piedziņa uz SLA "Vaska Rīmālis", reģistrācijas numurs 40103260688, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Pamats: 2022.gada 4.augusta Rīgas domes Pašvaldības iepēkumu pārvaldes lēmums - izpildrikojums Nr.PIP-22-3029-lsi/7-15-3/4954-PL, 2022.gada 4.oktobra zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalkšnes nostiprinājuma lūgums Nr.12996/045/2022-NOS. Žurn. Nr. 300005708250, lēmums 11.10.2022, tiesnese Inese Kazjonova
216.2.	
217.1.	Ieraksts Nr. 46.1 (žurnāla Nr. 300000990906, 04.02.2005) dzēsts. Pamats: 2022.gada 24.oktobra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005725579, lēmums 25.10.2022, tiesnese Kristīne Hartmane
218.1.	Ieraksts Nr. 101.1 (žurnāla Nr. 300002186504, 14.08.2007) dzēsts. Pamats: 2022.gada 14.novembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005742437, lēmums 15.11.2022, tiesnese Ilze Freimane
219.1.	Noteikts aizliegums Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "NF INVESTICIJAS", reģistrācijas numurs 50003724511, bez Akciju sabiedrības "Rietumu Banka", reģistrācijas numurs 40003074497, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
219.2.	Pamats: 2022.gada 5.oktobra hipotēkas lūgums Nr. 023-1/2022. Žurn. Nr. 300005741354, lēmums 21.11.2022, tiesnese Liāna Liepiņa
220.1.	Noteikts aizliegums VITĀLIJAM KOVAĻSKIM, personas kods , bez "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 224.1 (300006012942) Dzēsts
220.2.	Pamats: 2022.gada 22.novembra hipotēkas lūgums Nr. 22-052036-PK/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 224.1 (300006012942) Dzēsts Žurn. Nr. 300005748956, lēmums 28.11.2022, tiesnese Inguna Helmane

221.1.	Ieraksts Nr. 188.1, 188.2 (žurnāla Nr. 300004606532, 17.05.2018) dzēsts. Pamats: 2023. gada 13. marta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005830002, lēmums 14.03.2023, tiesnese Ināra Jaunzeme		
222.1.	Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 157.1 (žurnāla Nr. 300003772711, 19.12.2014) mainot personu, kurai par labu noteikts aizliegums, izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2021. gada 15. decembra apliecinājums par tiesību un saistību pāreju. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2. iedaļa 157.1 (300005836610), 223.1 (300005847949) Dzēsts Žurn. Nr. 300005836610, lēmums 31.03.2023, tiesnese Ieva Zabarovska		
223.1.	Ieraksts Nr. 157.1, 157.1, 157.2, 222.1 (žurnāla Nr. 300003772711, 17.12.2014, 300005836610, 21.03.2023) dzēsts. Pamats: 2023. gada 31. marta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005847949, lēmums 04.04.2023, tiesnese Ilze Ieviņa		
224.1.	Ieraksti Nr. 220.1, 220.2 (žurnāla Nr. 300005748956, 23.11.2022) dzēsti. Pamats: 2023. gada 24. augusta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300006012942, lēmums 04.09.2023, tiesnese Anita Rudziņa		
225.1.	Ieraksts Nr. 112.1 (žurnāla Nr. 300002350333, 11.01.2008) dzēsts. Pamats: 2023. gada 22. decembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300006484612, lēmums 07.01.2024, tiesnesis Dainis Locs		
226.1.	Ieraksti Nr. 209.1, Nr. 209.2 (žurnāla Nr. 300005257546, 04.12.2020) dzēsti. Pamats: 2024. gada 22. maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300006854749, lēmums 02.06.2024, tiesnesis Dainis Locs		
227.1.	Noteikts aizliegums VITĀLIAM KOVALSKIM, personas kods bez "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
227.2.	Pamats: 2024. gada 16. maija hipotēkas lūgums Nr. 24-027029-PK/1. Žurn. Nr. 300006850727, lēmums 27.05.2024, tiesnese Inese Kazjonova		
228.1.	Atzīme - vērsta 6164.20 EUR piedziņa uz SIA "Vaska Rūkalītis ", reģistrācijas numurs 40103260688, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
228.2.	Pamats: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2024. gada 10. maija lēmums-izpildīrojums Nr. DF-24-2107-lsi/7.8-2/4954-PL, zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltāksnes 2024. gada 26. jūnija nostiprinājuma lūgums Nr. 07313/045/2024-NOS. Žurn. Nr. 300006931744, lēmums 29.06.2024, tiesnese Irina Norkusa		

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA
[-]
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000330079001

Dzīvojamā ēka
(Dzīvokļu komplekss)

ADRESE: Rīga
Aleksandra Čaka iela 70
Rīga
Matisa iela 36

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Margarita Petrova

Izpildes datums: 06/11/2002

Rēķini atbilst plānam



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000330079	-	2856467	128	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2856467
Kopplatība:	0.1836
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2856467 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8062645 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2856467 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8062645 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese
01000330079	1/1	364558	Aleksandra Čaka iela 70, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	364558
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1836
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balles:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	364558 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	639750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1836
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
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:	0.1836

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0297	ha
Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0703	0.1482	ha
Noliktavu apbūve	1002	0.0057	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312060100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-
2	-	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.00	-
3	-	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.1836	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
01000330079001	1/1	2482974	Aleksandra Čaka iela 70, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	2482974
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2482974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7373659 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7191.9
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Tirņu vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220104 - Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas
Eksploatacijas uzsākšanas gads:	1910
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):	2006
Kadastrālās uzmēršanas datums:	19.05.2022

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	7191.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	6092.7

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	4916.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	4853.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	3517.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1336
Dzīvokļu šīpelpu platība (kv.m.):	62.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1176.2
Nedzīvojamo iekšējo telpu platība (kv.m.):	1176.2
Nedzīvojamo ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1099.2
Koplietošanas iekšējo telpu platība (kv.m.):	1093.2
Koplietošanas ārējo telpu platība (kv.m.):	6

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000330079001001	Aleksandra Čaka iela 70 - 1, Rīga, LV-1011
01000330079001002	Aleksandra Čaka iela 70 - 2, Rīga, LV-1011
01000330079001003	Aleksandra Čaka iela 70 - 3, Rīga, LV-1011
01000330079001004	Aleksandra Čaka iela 70 - 4, Rīga, LV-1011
01000330079001005	Aleksandra Čaka iela 70 - 5, Rīga, LV-1011
01000330079001006	Aleksandra Čaka iela 70 - 6, Rīga, LV-1011
01000330079001007	Aleksandra Čaka iela 70 - 7, Rīga, LV-1011
01000330079001008	Aleksandra Čaka iela 70 - 8, Rīga, LV-1011
01000330079001009	Aleksandra Čaka iela 70 - 9, Rīga, LV-1011
01000330079001011	Aleksandra Čaka iela 70 - 11, Rīga, LV-1011
01000330079001012	Aleksandra Čaka iela 70 - 12, Rīga, LV-1011
01000330079001013	Aleksandra Čaka iela 70 - 13, Rīga, LV-1011
01000330079001014	Aleksandra Čaka iela 70 - 14, Rīga, LV-1011
01000330079001015	Aleksandra Čaka iela 70 - 15, Rīga, LV-1011
01000330079001016	Aleksandra Čaka iela 70 - 52A, Rīga, LV-1011
01000330079001017	Aleksandra Čaka iela 70 - 69, Rīga, LV-1011
01000330079001018	Aleksandra Čaka iela 70 - 70, Rīga, LV-1011
01000330079001019	Aleksandra Čaka iela 70 - 71, Rīga, LV-1011
01000330079001020	Aleksandra Čaka iela 70 - 72, Rīga, LV-1011
01000330079001021	Aleksandra Čaka iela 70 - 73, Rīga, LV-1011
01000330079001022	Aleksandra Čaka iela 70 - 74, Rīga, LV-1011
01000330079001032	Aleksandra Čaka iela 70 - 32, Rīga, LV-1011
01000330079001033	Aleksandra Čaka iela 70 - 33, Rīga, LV-1011
01000330079001034	Aleksandra Čaka iela 70 - 34, Rīga, LV-1011
01000330079001035	Aleksandra Čaka iela 70 - 35, Rīga, LV-1011
01000330079001036	Aleksandra Čaka iela 70 - 36, Rīga, LV-1011
01000330079001037	Aleksandra Čaka iela 70 - 37, Rīga, LV-1011
01000330079001038	Aleksandra Čaka iela 70 - 38, Rīga, LV-1011
01000330079001039	Aleksandra Čaka iela 70 - 39, Rīga, LV-1011
01000330079001040	Aleksandra Čaka iela 70 - 40, Rīga, LV-1011
01000330079001041	Aleksandra Čaka iela 70 - 41, Rīga, LV-1011
01000330079001042	Aleksandra Čaka iela 70 - 42, Rīga, LV-1011
01000330079001043	Aleksandra Čaka iela 70 - 43, Rīga, LV-1011
01000330079001044	Aleksandra Čaka iela 70 - 44, Rīga, LV-1011
01000330079001045	Aleksandra Čaka iela 70 - 45, Rīga, LV-1011
01000330079001046	Aleksandra Čaka iela 70 - 46, Rīga, LV-1011

01000330079001047	Aleksandra Čaka iela 70 - 47, Rīga, LV-1011
01000330079001048	Aleksandra Čaka iela 70 - 48, Rīga, LV-1011
01000330079001049	Aleksandra Čaka iela 70 - 49, Rīga, LV-1011
01000330079001050	Aleksandra Čaka iela 70 - 50, Rīga, LV-1011
01000330079001051	Aleksandra Čaka iela 70 - 51, Rīga, LV-1011
01000330079001052	Aleksandra Čaka iela 70 - 52, Rīga, LV-1011
01000330079001053	Aleksandra Čaka iela 70 - 53, Rīga, LV-1011
01000330079001054	Aleksandra Čaka iela 70 - 54, Rīga, LV-1011
01000330079001055	Aleksandra Čaka iela 70 - 55, Rīga, LV-1011
01000330079001056	Aleksandra Čaka iela 70 - 56, Rīga, LV-1011
01000330079001057	Aleksandra Čaka iela 70 - 57, Rīga, LV-1011
01000330079001058	Aleksandra Čaka iela 70 - 58, Rīga, LV-1011
01000330079001059	Aleksandra Čaka iela 70 - 59, Rīga, LV-1011
01000330079001060	Aleksandra Čaka iela 70 - 60, Rīga, LV-1011
01000330079001061	Aleksandra Čaka iela 70 - 61, Rīga, LV-1011
01000330079001062	Aleksandra Čaka iela 70 - 62, Rīga, LV-1011
01000330079001063	Aleksandra Čaka iela 70 - 63, Rīga, LV-1011
01000330079001064	Aleksandra Čaka iela 70 - 64, Rīga, LV-1011
01000330079001065	Aleksandra Čaka iela 70 - 65, Rīga, LV-1011
01000330079001066	Aleksandra Čaka iela 70 - 66, Rīga, LV-1011
01000330079001067	Aleksandra Čaka iela 70 - 67, Rīga, LV-1011
01000330079001068	Aleksandra Čaka iela 70 - 68, Rīga, LV-1011
01000330079001069	Aleksandra Čaka iela 70 - 2A, Rīga, LV-1011
01000330079001070	Aleksandra Čaka iela 70 - 10, Rīga, LV-1011
01000330079001071	Aleksandra Čaka iela 70 - 10A, Rīga, LV-1011
01000330079001072	Aleksandra Čaka iela 70 - 68A, Rīga, LV-1011
01000330079001073	Aleksandra Čaka iela 70 - 68B, Rīga, LV-1011
01000330079001901	-
01000330079001902	-
01000330079001903	-
01000330079001904	-
01000330079001905	-
01000330079001906	-
01000330079001907	-
01000330079001908	-
01000330079001909	-
01000330079001910	-
01000330079001911	-
01000330079001912	-

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
lt.1	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves izukums	-	1283.8 apbūves izukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	30567.0 kub.m.	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
101	19.12.1998	7314010105	vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis teritorijā un objektā	0.00	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kieģeļu mūris	-	1910	-	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu blzumā	-	1910	-	30
Pārsegumi	Metāla sijas ar aizpildījumu no dzelzsbetona, betona, ķieģeļu mūra, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1910	-	30
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1910	-	30
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1910	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizēta		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Centrālā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizēta		Apvidū ir konstatēts
Ūti, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Apvidū ir konstatēts
Ūti, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuirs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Ūti, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Alarmsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizēta		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizēta		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizēta		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizēta		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Gāze		Apvidū ir konstatēts
Lifti. Pasāžieru		
Vājstrāvas tīkli. Ūti		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiesta		Apvidū ir konstatēts

Datums: 19.05.2022

01000330079002	1/1	8935	Aleksandra Čaka iela 70, Rīga, LV-
----------------	-----	------	------------------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	8935
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8935 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	49236 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	223.8
Nosaukums:	Pagrabs zem pagalma
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Nolikavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Nolikavas, izņemot lauksaimniecības nolikavas
Eksploatācijas uzsākšanas gads:	1910
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmēršanas datums:	07.10.1993

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	223.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	20.4
Daļveķu kopējā platība (kv.m.):	0
Daļveķu platība (kv.m.):	0
Daļveķamā platība (kv.m.):	0
Daļveķu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Daļveķu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedāļveķamo telpu platība (kv.m.):	20.4
Nedāļveķamo iekārtelpu platība (kv.m.):	20.4
Nedāļveķamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Kopiletošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	203.4
Kopiletošanas iekārtelpu platība (kv.m.):	203.4
Kopiletošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000330079002001	-
01000330079002901	-
01000330079002902	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
lit.2	Saimniecības ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	232.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtipums	-	743.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
-----------	-----------	---------------------	--------------------------------	------------------------------------	-----------------

Pamati	Klaģeļu mūris	-	1910	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Klaģeļu mūris 2,5 klaģeļu biezumā vai biezāks	-	1910	-	50
Pārsegumi	Cits nēklasificēts materiāls	-	1910	-	50
Reģistrētie labiekārtojumi					
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)		Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)		
Elektroapgāde					

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