

Nekustamā īpašuma
Rīgā, Baznīcas ielā 7 - 21A
Kadastra numurs: 0100 916 2628
novērtējums



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

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 15. jūnijs

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 Rīgā, Baznīcas ielā 7 - 21A, kadastra Nr. 0100 916 2628, - mākslinieku darbnīca Nr. 904 ar kopējo platību 166,3 kv.m., kopīpašuma 16630/473270 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 0100 020 0137 001), būves (kadastra apz.0100 020 0137 002) un zemes (kadastra apz. 0100 020 0137).
Vērtēšanas datums	2026. gada 15. jūnijs
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Katrīna Baltalksne, adrese: Lāčplēša iela 75, Rīga, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas datiem Vērtējamajam objektam ir reģistrēti vairāki apgrūtinājumi, tostarp atsavināšanas aizlieguma atzīme, piedziņas atzīmes un hipotēka. Veicot Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu, minētie apgrūtinājumi netika ņemti vērā.
Tirgus vērtība	EUR 250 000 (divi simti piecdesmit tūkstoši <i>euro</i>).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 175 000 (viens simts septiņdesmit pieci tūkstoši <i>euro</i>).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 13461 904 Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Rīgā, Baznīcas ielā 7 – 21A, kadastra Nr. 0100 916 2628, - mākslinieku darbnīcu Nr.904 ar kopējo platību 166,3 kv.m., kopīpašuma 16630/473270 domājamām daļām no būves (kadastra apz.0100 020 0137 001), būves (kadastra apz.0100 020 0137 002) un zemes (kadastra apz.0100 020 0137) ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Svenam Vijupam. Pamats: 2007.gada 5. decembra mantojuma apliecība Par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr. 9515, 2007.gada 5.decembra mantojuma sadales līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Ēka, kurā atrodas vērtējamais īpašums, izvietota Rīgas vēsturiskā centra teritorijā, Baznīcas un Dzirnau ielu krustojuma tuvumā. Apkārtnē apbūvi veido pārsvarā 19. gadsimta beigu un 20. gadsimta sākuma daudzstāvu mūra dzīvojamās ēkas ar komercplatībām pirmajos stāvos, biroju telpas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, viesnīcas un dažādi pakalpojumu sniedzēji. Teritorijai raksturīga augsta apbūves intensitāte un daudzveidīga pilsētvides funkciju koncentrācija. Novietojums nodrošina labu pieejamību pilsētas infrastruktūrai. Nelielā attālumā atrodas izglītības, veselības aprūpes, kultūras, tirdzniecības un sabiedriskās ēdināšanas objekti, kā arī dažādas valsts un pašvaldību iestādes. Sabiedriskā transporta pieejamība vērtējama kā laba – tuvumā izvietotas vairākas autobusu, trolejbusu un tramvaju pieturvietas, kas nodrošina ērtu savienojumu ar citām Rīgas apkaimēm. Piekluve īpašumam ar autotransportu ir laba, tomēr jāņem vērā, ka īpašums atrodas Rīgas centra teritorijā, kur autotransporta kustības intensitāte ir augsta un autostāvvietu pieejamība ir ierobežota. Ēkai piegulošajā slēgtajā pagalmā ir iespējama automašīnu novietošana, taču pagalma platība ir neliela un autostāvvietu skaits ierobežots. Apkārtnē pieejamas maksas autostāvvietas un ielu malās organizētas autostāvvietas, tomēr centra zonai raksturīgais augstais pieprasījums pēc stāvvietām var radīt neērtības ikdienas lietošanā.

	No nekustamā īpašuma tirgus viedokļa novietojums vērtējams kā labs, ņemot vērā atrašanās vietu vienā no pieprasītākajām Rīgas centra teritorijām un attīstīto infrastruktūru. Vienlaikus piemīt centra apbūvei raksturīgie faktori – ierobežotas autostāvvietu iespējas, paaugstināta transporta plūsma un augstāks trokšņu līmenis.
Pašreizējais izmantošanas veids	Mākslinieku darbnīcas nozīmes telpas.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Mākslinieka darbnīcas izmantošana ar iespēju telpas pielāgot individuālām dzīvojamām vajadzībām, veidojot ekskluzīva tipa vienas ģimenes dzīvokli.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 13461 904 datiem vērtējamajam nekustamajam īpašumam ir reģistrēti vairāki apgrūtinājumi, tostarp atsavināšanas aizlieguma atzīme, piedziņas atzīmes un hipotēka. • Noteikts aizliegums bez TAKA M, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003258032, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2020.gada 3.septembra hipotēkas līgums. • Atzīme - vērsta 1044,31 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska 2024.gada 30.augusta nostiprinājuma lūgums Nr. 09020/084/2024-NOS, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2024.gada 10.maija lēmums-izpildrīkojums Nr.DF-24-2102-lsi/7.8-2/1246-PL. • Atzīme - vērsta 7967,24 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS "Civinity Mājas", reģistrācijas numurs 40103223751. Pamats: 2026.gada 29.aprīļa zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.04782/045/2026-NOS, 2026.gada 24.aprīļa Rīgas pilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C771136825. • Nostiprināta hipotēka. Summa: EUR 172500. Kreditors: ESTATEGURU TAGATISAGENT OÜ, reģistrācijas Nr.12766368 Igaunijā. Cesionārs: TAKA M, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003258032. Pamats: 2020.gada 3.septembra paralēlo saistību līgums, 2020.gada 3.septembra hipotēkas līgums. Veicot nekustamā īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu, minētie apgrūtinājumi netika ņemti vērā.
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. Bing Maps karte.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Baznīcas ielā 7, Rīgā, dzīvojamā ēkā, kas celta 1900. gadā un ir raksturīgs Rīgas vēsturiskā centra daudzstāvu mūra apbūves piemērs. Ēka ir sešstāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā māja (ēkas kadastra apzīmējums 0100 020 0137 001), kas izvietota prestižā pilsētvides lokācijā pie Baznīcas un Dzirnau ielu krustojuma. Īpašuma novietojums vērtējams kā ļoti labs – teritorijai raksturīga attīstīta infrastruktūra, plašs pakalpojumu klāsts un ērta sasniedzamība gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu.

Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 020 0137 001) novietojums



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Ēkai ir slēgts pagalms, kas pieejams tikai ēkas iedzīvotājiem un lietotājiem. Pagalma teritorijai ir asfalta segums apmierinošā tehniskā stāvoklī, un tajā iespējama automašīnu novietošana. Vienlaikus jānorāda, ka pagalma platība ir ierobežota, tādēļ garantētas autostāvvietas nav nodrošinātas. Piekļuve pagalmam tiek organizēta pa blakus īpašumā esošu bruģētu iebrauktuvi.

Ēkas puspagraba stāvā no Baznīcas ielas puses izvietotas komerciāla rakstura telpas ar atsevišķām ieejām no ielas, kas ir raksturīgs šāda veida centra apbūvei un veicina apkārtnes komerciālo aktivitāti. Ēkai nesen veikta fasāžu renovācija, un tās ārējās konstrukcijas vērtējamas kā apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī. Renovācijas rezultātā būtiski uzlabots ēkas ārējais izskats un ekspluatācijas kvalitāte.

Piekļuve vērtējamajām telpām iespējama pa divām kāpņu telpām – reprezentatīvajām parādes kāpnēm un sētas kāpnēm. Parādes kāpņu telpas ieeja atrodas no Dzirnavu ielas puses. Ieejas durvis ir restaurētas koka konstrukcijas durvis, aprīkotas ar koda atslēgas sistēmu un domofonu. Kāpņu telpā grīdas betonētas un flīzētas, sienas un griesti krāsoti, saglabāti dekoratīvie elementi, logi izvietoti koka vērtēs. Savukārt piekļuve no pagalma puses tiek nodrošināta pa sētas kāpņu telpu. Tās apdares stāvoklis ir ievērojami pieticīgāks, ar nolietojuma pazīmēm un zemāku estētisko kvalitāti. Ieejas durvis ir koka konstrukcijas un vizuāli nepievilcīgas. Ieejas durvis pašā mākslinieka darbnīcā ir kombinētas metāla un koka konstrukcijas, nodrošinot pietiekamu drošības līmeni.

Veicot mansarda telpu izbūvi, ēkai pilnībā nomainīts jumta segums, izbūvējot jaunu skārda jumtu. Mākslinieka darbnīcas vajadzībām jumta plaknē izbūvēta viena rinda jumta logu, kas nodrošina dabisko apgaismojumu telpās. Saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju tehniski iespējama papildus jumta logu rindas izbūve, kā arī jumta terases izveide visā telpas garumā. Šāda risinājuma realizācija potenciāli varētu paaugstināt telpu funkcionālo un tirgus vērtību.

Telpu izbūves laikā veikta būtiska konstrukciju atjaunošana un energoefektivitātes uzlabošana. Ārsienas un griesti siltināti ar akmens vati un apšūti ar ģipškartona plāksnēm. Veikta arī grīdu siltināšana un pārsegumu atjaunošana, nepieciešamajās vietās nomainot bojātās konstrukcijas. Grīdas segumam izmantots paaugstinātas izturības ūdensdrošs finieris. Izmantotais siltinājums vienlaikus nodrošina arī efektīvu skaņas izolāciju. Interjerā saglabātas un eksponētas jumta koka nesošās konstrukcijas, kas piešķir telpām raksturīgu lofta tipa arhitektonisko raksturu. Atsevišķās vietās pie jumta logiem novērojami mitruma notecējumu nospiedumi, kas, saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju, radušies kondensāta veidošanās rezultātā uz jumta logu konstrukcijām.

Vērtējamais īpašums ir mākslinieka darbnīca, kas izvietota ēkas sestajā stāvā. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem telpu grupu veido mākslinieka darbnīca un sanitārais mezgls (tualetes). Kopējā telpu platība ir 166,3 m².

Telpu apdares raksturojums

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Logi	Durvis	Griesti	Sienas	Grīda	Apdares stāvoklis
6	1	Mākslinieka darbnīca	151,8	Jumta logi, stikla paketes koka vērtēs	Koka un metāla	Ģipškartona apdare, atsegtas koka konstrukcijas	Ģipškartona apdare, daļēji eksponēts vēsturiskais ķieģeļu mūris	Ūdensdrošs finieris	Apmierinošs
6	2	Tualetes	14,5	PVC logi ar stikla paketēm	Koka	Ģipškartona apdare	Ģipškartona apdare	Ūdensdrošs finieris	Apmierinošs

Griestu augstums telpās svārstās robežās no 2,75 m līdz 3,15 m, kas nodrošina labu telpisko kvalitāti un komfortu. Telpām nav pievienotu balkonu, terašu vai citu ārtelpu, tomēr īpašuma sastāvā ietilpst attiecīgās domājamās daļas no zemes.

Mākslinieka darbnīcai pieejami visi būtiskākie inženierkomunikāciju pieslēgumi:

- centralizēta elektroapgāde;
- aukstā ūdens apgāde;
- kanalizācijas tīkli;
- gāzes apgāde.

Telpās uzstādīts individuāls gāzes apkures katls, tomēr apkures sadales sistēma pašlaik nav izbūvēta. Papildus caur telpām iet ēkas centrālās apkures maģistrālais stāvvads. Telpu centrālajā daļā esošajā ķieģeļu mūra sienā saglabāti dūmvadu kanāli, kas potenciāli ļauj izbūvēt kamīnu vai citu lokālu apkures risinājumu.

Kopumā telpu iekšējā apdare esošajā gatavības stadijā vērtējama kā apmierinoša. Inženierkomunikācijas un sanitārie mezgli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Vienlaikus īpašuma pilnvērtīgai izmantošanai nepieciešams pabeigt atsevišķus iekšējās apdares darbus, izbūvēt virtuves zonu ar nepieciešamajiem komunikāciju pieslēgumiem, izbūvēt apkures sadales sistēmu, kā arī veikt citus labiekārtošanas darbus atbilstoši izvēlētajam telpu izmantošanas scenārijam.

Nemot vērā lielo atvērtā plānojuma telpu platību, augstos griestus, dabisko apgaismojumu un mansarda tipa arhitektūru, īpašumam piemīt plašas iespējas dažādu funkcionālo risinājumu realizācijai, tostarp mākslinieka darbnīcas, biroja, reprezentācijas telpu vai dzīvojamo telpu izveidei, ievērojot spēkā esošo normatīvo regulējumu.

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 Rīgas vēsturiskā centra teritorijā, kas ir viena no pieprasītākajām un augstāk novērtētajām nekustamā īpašuma tirgus zonām Latvijā. Teritorijai raksturīga augsti attīstīta pilsētvides infrastruktūra, intensīva ekonomiskā aktivitāte un plaša sociālās infrastruktūras pieejamība, tostarp izglītības, veselības aprūpes, kultūras, sabiedriskās ēdināšanas un tirdzniecības pakalpojumi. Atrašanās vieta nodrošina augstu objektu pievilcību gan dzīvojamajai, gan radošajai un komerciālajai izmantošanai.
- Apkārtējās apbūves raksturs – apkārtējo apbūvi veido vēsturiska daudzstāvu dzīvojamā apbūve ar jauktu funkciju izmantošanu, tostarp biroju, komercietelpu un pakalpojumu objektu klātbūtni. Šāda apbūves struktūra veicina stabilu pieprasījumu pēc kvalitatīvām dzīvojamām un kombinētas funkcijas telpām, īpaši unikāliem un nestandarta īpašumiem.
- Piekļuve īpašumam – īpašumam nodrošināta laba piekļuve pa pilsētas ielu tīklu. Sabiedriskā transporta pieejamība vērtējama kā laba, nodrošinot ērtu sasniedzamību no dažādām Rīgas apkaimēm. Tas palielina īpašuma funkcionālo pieejamību gan pastāvīgai dzīvošanai, gan citām izmantošanas formām.

- Īpašuma arhitektoniskās un funkcionālās īpašības – īpašums atrodas ēkas mansarda stāvā ar raksturīgu loft tipa telpu struktūru, augstiem griestiem, atklātām konstrukcijām un dabiskā apgaismojuma nodrošinājumu. Šāds telpu raksturs ir tirgū pieprasīts nišas segments, kas palielina īpašuma individualitāti un pievilcību.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Likviditātes aspekts – lielas platības dzīvokļa vai mākslinieka darbnīcas tipa īpašumi Rīgas centra segmentā parasti ir mazāk likvidi nekā standarta platības dzīvokļi. To ietekmē šaurāks potenciālo pircēju loks, augstāka absolūtā iegādes cena un specifisks izmantošanas raksturs, kas var pagarināt realizācijas laiku.
- Autostāvvietu ierobežojumi – neskatoties uz iespēju novietot transportlīdzekli iekšpagalmā, stāvvietu skaits ir ierobežots un nav garantēts, kas Rīgas centra apstākļos var tikt vērtēts kā būtisks komforta ierobežojums.
- Uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas – lielāka telpu platība un mansarda tipa apbūve var radīt augstākas apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un uzturēšanas izmaksas, kas var ietekmēt potenciālo pircēju maksātspēju un interesi.
- Funkcionālās specifikas ierobežojumi – mākslinieka darbnīcas statuss un specifiskā telpu konfigurācija var prasīt papildu pielāgošanas darbus dzīvojamās funkcijas pilnvērtīgai nodrošināšanai, kas potenciālajam pircējam rada papildu investīciju nepieciešamību.

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 makroekonomiskie faktori, kuru rezultātā mainījās pieprasījuma dinamika un cenu attīstība. Augstā inflācija, Eiropas Centrālās bankas (ECB) monetārā politika un ieilgušais ģeopolitiskās situācijas satricinājums Ukrainā ievērojami ietekmēja finanšu tirgus nosacījumus un hipotekāro kredītportfeli. ECB lēmumi par procentu likmju paaugstināšanu samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja potenciālo pircēju maksātspēju un pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Tomēr 2024.–2025. gados, ņemot vērā ECB lēmumus par procentu likmju stabilizēšanu un potenciālu to samazināšanu, kopā ar inflācijas mazināšanos, tirgus apstākļi sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Šie faktori var veicināt pakāpenisku pieprasījuma atjaunošanos dzīvojamo īpašumu segmentā, tai skaitā Rīgas centrālajā tirgus daļā.

Rīgas pilsētas Centra rajona nekustamā īpašuma tirgū pieprasītāki ir kvalitatīvi dzīvokļi ar funkcionālu plānojumu, labu apdares stāvokli, sakoptām koplietošanas telpām un pieejamu autostāvvietu vai novietošanas iespējām. Sabiedriskās infrastruktūras un transporta pieejamība, apkārtējās vides kvalitāte un ēkas vispārējais stāvoklis saglabā būtisku nozīmi pircēju lēmumu pieņemšanā. Dzīvokļi bez remonta, ar neizteiktu funkcionalitāti vai ar novietojumu zemākos stāvos bez lifta šajā tirgus segmentos tiek novērtēti zemāk un ir relatīvi mazāk pieprasīti. Pircēji pievērš pastiprinātu uzmanību koplietošanas telpu stāvoklim, siltumizolācijai, energoefektivitātei (ieskaitot logu stāvokli un apkures sistēmu), kā arī potenciālajām papildus izmaksām.

Veicot tirgus analīzi, izmantojot publiski pieejamos tirgus apskatus, darījumu datu bāzes (tostarp “Cenu banka” un citus salīdzināmus tirgus datu avotus), kā arī nekustamā īpašuma darījumu statistiku, konstatēts, ka Rīgas Centra rajona pirmskara ēku dzīvokļu cenas pēdējo gadu laikā ir samērā stabilas.

Darījumu cenas pirmskara ēku augšējos stāvos esošajiem dzīvokļiem ar pilnu apdari, platībām 120 - 160 m² Rīgas centra rajona kvartālā, ko norobežo Brīvības, Dzirnavu, Lāčplēša un Kr. Valdemāra ielas ir pārsvarā robežās no 1500 – 1900 EUR/m², rēķinot par darījuma apjomu uz dzīvokļa kopējo platību. Cenu atšķirības lielā mērā nosaka dzīvokļa iekšējā apdare un tehniskais stāvoklis, ēkas tehniskais stāvoklis un aprīkojums. Minētā platību diapazonā esošie dzīvokļi ir relatīvi mazāk likvidi salīdzinājumā ar mazākas platības dzīvokļiem. Galvenie likviditāti pazeminošie faktori ir:

- Salīdzinoši augstāka absolūtā darījuma summa, kas ierobežo potenciālo pircēju loku.
- Konkrētas pircēju segmentos specifiskas preferences, kur biežāk tiek meklēti dzīvokļi ar platību optimālā līmenī (piem., ģimenēm vai investoriem, kuri dod priekšroku 2-istabu dzīvokļiem ar optimālāku platību un plānojumu).
- Augstākas uzturēšanas izmaksas un apsaimniekošanas maksājumi, kas proporcionāli lielāki platībām.

Dzīvokļu tirgus cenas Rīgas Centra rajonā ietekmē virkne būtisku faktoru, kas ietekmē gan pieprasījumu, gan piedāvājumu:

- Atrašanās vieta pilsētas centrālā daļā, tuvums galvenajiem darba centriem, sabiedriskajam transportam, pakalpojumiem un izglītības iestādēm.
- Ēkas kvalitāte un tehniskais stāvoklis, tai skaitā jumta, fasādes, kāpņu telpu un inženiertehnisko sistēmu stāvoklis.
- Dzīvokļa funkcionalitāte un apdare, tai skaitā virtuves un sanitāro mezglu risinājumi, logu stāvoklis, siltumizolācija un citi faktori, kas ietekmē dzīvojamās vides kvalitāti.
- Koplietošanas telpu uzturēšana un apsaimniekošanas izmaksas.
- Hipotekārā kredīvēšana un finanšu nosacījumi pircējiem, kuri būtiski ietekmē pieprasījuma līmeni un darījumu apjomu.

Rīgas centra un vēsturiskā centra nekustamā īpašuma tirgū pastāv atsevišķs, salīdzinoši šaurs, bet stabils mākslinieku darbnīcu īpašumu segments, kas veidojas gan no vēsturiski projektētām mākslinieku darbnīcām, gan no vēlāk pārveidotām mansarda vai industriālām telpām.

Šī segmenta pieprasījumu galvenokārt nosaka:

- pircēji ar augstāku ienākumu līmeni, kas meklē nestandarta dzīvojamo vidi;
- radošo industriju pārstāvji (mākslinieki, dizaineri, arhitekti, IT un mediju sektora profesionāļi);
- investori, kas orientējas uz īstermiņa vai ilgtermiņa īri specifiskam klientu segmentam.

Mākslinieku darbnīcu segmentam raksturīga specifiska tirgus struktūra, ko nosaka šo īpašumu funkcionālās un telpiskās īpatnības. Parasti tie ir īpašumi ar lielām, atvērtām telpām, augstiem griestiem, jumta logiem un nestandarta plānojumu, kas tos būtiski atšķir no standarta dzīvokļiem un vienlaikus ierobežo potenciālo pircēju loku. Daļa šādu īpašumu ir reģistrēti kā mākslinieku darbnīcas, nevis klasiskas dzīvojamās telpas, kas var ietekmēt finansēšanas iespējas un izmantošanas elastību, tomēr praksē tie bieži tiek izmantoti gan kā dzīvojamās telpas, gan jauktas funkcijas (dzīvošana un darbs), ievērojot normatīvo regulējumu. Šis segments kopumā ir mazāk likvids nekā standarta dzīvokļu tirgus, jo pircēju loks ir ierobežotāks, īpašumi bieži ir unikāli un grūtāk savstarpēji salīdzināmi, savukārt finansēšanas nosacījumi banku praksē var būt stingrāki atkarībā no juridiskā statusa. Cenu līmenis šajā segmentā ir izteikti individuāls un svārstīgs, un to būtiski ietekmē atrašanās vieta (īpaši Rīgas centrs un tā tiešā apkārtnē), ēkas arhitektoniskā kvalitāte un tehniskais stāvoklis, iespējas telpas pielāgot pilnvērtīgai dzīvošanai, kā arī autostāvvietu pieejamība un ēkas infrastruktūras līmenis. Kopumā mākslinieku darbnīcu īpašumi Rīgas centrā tiek tirgus uztverē pozicionēti kā nišas, “premium” vai semi-ekskluzīvs produkts, kur vērtību bieži vien nosaka ne tikai kvadrātmetra cena, bet arī telpas koncepts, arhitektoniskā kvalitāte un atrašanās vietas prestižs.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

Analizējot Vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tika secināts, ka Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir mākslinieka darbnīcas izmantošana ar iespēju telpas pielāgot individuālām dzīvojamām vajadzībām, veidojot ekskluzīva tipa vienas ģimenes dzīvokli. Šāds secinājums balstīts uz šādiem faktoriem:

- Atrašanās vieta – īpašums atrodas Rīgas vēsturiskā centra teritorijā, vienā no pieprasītākajām pilsētas centra apkaimēm. Apkārtne koncentrējas kvalitatīva vēsturiskā apbūve, biroji, kultūras un izklaides objekti, kā arī plašs pakalpojumu klāsts, kas veicina pieprasījumu pēc nestandarta un ekskluzīviem nekustamajiem īpašumiem.
- Īpašuma raksturs un arhitektoniskās īpašības – telpas izvietotas ēkas mansarda stāvā, tām raksturīgs plašs atvērta plānojuma risinājums, augsti griesti, jumta logi, atsegtas koka konstrukcijas un vēsturiskā ķieģeļu mūra elementi. Šādas īpašības atbilst loft tipa telpu segmentam, kas tirgū tiek uzskatīts par specifisku un salīdzinoši pieprasītu nišu.
- Fiziskā iespējamība – telpu platība, konstrukciju tehniskais stāvoklis un esošā inženierkomunikāciju infrastruktūra ļauj realizēt dažādus funkcionālus plānojuma risinājumus. Telpas ir pietiekami lielas, lai nodrošinātu gan mākslinieka darbnīcas funkciju, gan komfortablu dzīvojamo vidi viena mājāsaimniecības vajadzībām.
- Tiesiskais statuss – vērtējamais objekts kadastrā reģistrēts kā mākslinieka darbnīca, tādēļ par tiesiski atļautu un pašreizējam statusam atbilstošu izmantošanas veidu uzskatāma mākslinieka darbnīcas funkcija. Vienlaikus telpu raksturs un tehniskais nodrošinājums rada priekšnoteikumus to pielāgošanai dzīvošanas vajadzībām, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības un nepieciešamās saskaņošanas procedūras.
- Tirgus pieprasījums – Rīgas centra nekustamā īpašuma tirgū pastāv pieprasījums pēc nestandarta, plašām un arhitektoniski interesantām telpām, kuras iespējams izmantot gan radošajai darbībai, gan dzīvošanai.
- Finansiālā pamatotība – ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, platību un potenciālo izmantošanu, mākslinieka darbnīcas vai loft tipa dzīvojamo telpu funkcija nodrošina augstāku tirgus pievilcību un potenciāli augstāku vērtību nekā alternatīvi izmantošanas scenāriji, piemēram, noliktavas, tehniskas vai palīgtelpu funkcijas.
- Maksimālā produktivitāte – mākslinieka darbnīcas un ekskluzīvu dzīvojamo telpu kombinētais potenciāls vispilnīgāk izmanto īpašuma unikālās arhitektoniskās īpašības un atrašanās vietas priekšrocības, nodrošinot augstāko iespējamo tirgus vērtību starp ekonomiski pamatotiem un tiesiski pieļaujamiem izmantošanas veidiem.

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 korigēt 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 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 korigē, 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: Platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: 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 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.

1. Dzīvokļa īpašums Skolas ielā 38 - 9, Rīgā, - 1902. gadā celtas septiņstāvu ēkas 6.stāva piecistabu dzīvoklis ar kopējo platību 150.2 kv.m., domājamā daļa no ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada jūnijā par cenu EUR 250000, t.i. EUR 1664 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

(darījuma informācijas un fotoattēlu avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA; kartes avots: Bing Maps)

2. Dzīvokļa īpašums Skolas ielā 14 – 20A, Rīgā, - 1907. gadā celtas sešstāvu ēkas 6.stāva četrstābu dzīvoklis ar kopējo platību 167.5 kv.m., domājamā daļa no ēkas un ar to saistītā zemes gabala. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada oktobrī par cenu EUR 264000, t.i. EUR 1576 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Skolas iela 14 - 20A, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Pirmkāra laika projekts | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	11/10/2024	ID	1970828	Kadastra numurs	01009231126	Stāvs	6/6
Istabas	4	Platība, m²	167.5	Ārējais	0.0	EUR	264 000
Kop., EUR/m²	1576	iek., EUR/m²	1576	Telpām	1/1	Būvei	1675/48671
Zemei	1675/48671						

Informācija | Sludinājumi 18 | Darījumi 32 | Atbēl 162 | Karte | BIS energosertifikāts | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID	1970828
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	11/10/2024
Reģistrācijas datums	17/10/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

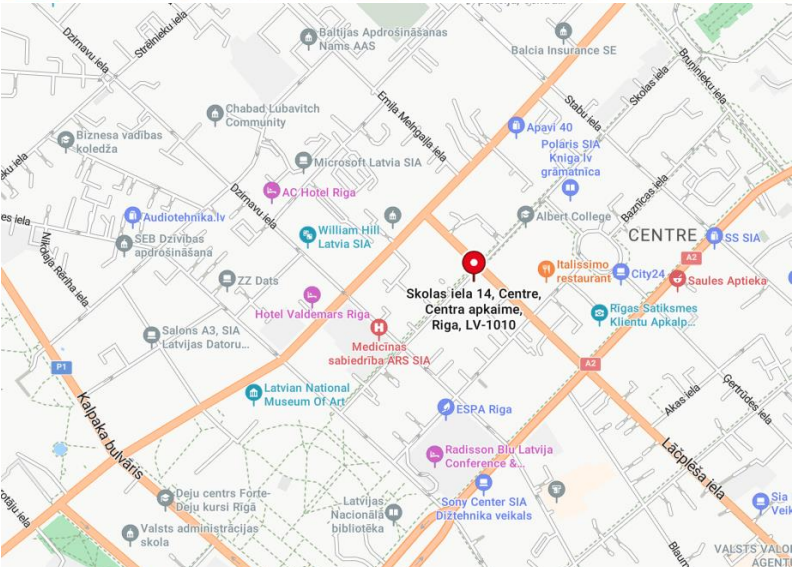
Platība	5 278.6 m²
Aptīves laukums	1 045.8 m²
Tilpums	23 786 m³
Stāvi	6
Fiziskais nolietojums	30%
Uzcelšanas gads	1907
Būves kadastra apzīmējums	0100200101001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	0100200101001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	1675/48671
Būves ārlietu materiāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Ēkas projekts	Pirmkāra laika projekts
Pārvaldnieks	Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība "SKOLAS 14" (reģ. Nr: 40003399188)

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	167.5 m²
Iekšējais platība	167.5 m²
Ārējais	0.0 m²
Istabas	4
Stāvs	6/6
Telpu grupas kadastra apzīmējums	0100200101001027
Telpu grupas lietošanas veids	Dzīvokļdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	0100200101
Zemes gabala dom. daļas	1675/48671
Platība	44.6 m²
NĒM	703 (1037 m²), 801 (280 m²)



(darījuma informācijas un fotoattēlu avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA; kartes avots: Bing Maps)

- [illegible]

Nekustamā īpašuma Rīgā, Baznīcas ielā 7 – 21A, kadastra Nr. 0100 916 2628, novērtējums

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Baznīcas iela 7 - 21A, Rīga	Skolas iela 38 - 9, Rīga	Skolas iela 14 - 20A, Rīga	Elizabetes iela 10B - 15, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		jūn. 2025	okt. 2024	sept. 2025
Darījuma cena, EUR		250,000	264,000	260,000
Kopējā platība, kv.m.	166.30	150.20	167.50	153.90
Darījuma cena, EUR/kv.m.		1,664.45	1,576.12	1,689.41
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	labāka
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	labāks
Telpu tehniskais stāvoklis		labāks	labāks	labāks
Telpu plānojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Apgrūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Stāvs	6. no 6	6. no 7	6. no 6	4-5. no 5
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta*		0%	0%	-5%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis**		0%	0%	-5%
Telpu tehniskais stāvoklis***		-5%	-5%	-5%
Telpu plānojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		-5%	-5%	-15%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	1,504.85	1,581.23	1,497.31	1,436.00
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	250,000			

* korekcija, ņemot vērā vērtējamā objekta novietojumu

**korekcija, ņemot vērā vērtējamā objekta ēkas kāpņu telpas tehnisko stāvokli, kas ir sliktāks salīdzinājumā ar salīdzināmo objektu ēku kāpņu telpas tehniskos stāvokli;

*** korekcija, ņemot vērā vērtējamo telpu tehnisko stāvokli, kas ir sliktāks salīdzinājumā ar salīdzināmo objektu dzīvokļu tehniskos stāvokli.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 250 000.**

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:
 $\text{EUR } 250\,000 \times 0,7 = \text{EUR } 175\,000.$

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 175 000.**

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 15. jūnijā ir **EUR 250 000 (divi simti piecdesmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 15. jūnijā ir **EUR 175 000 (viens simts septiņdesmit pieci tūkstoši 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"

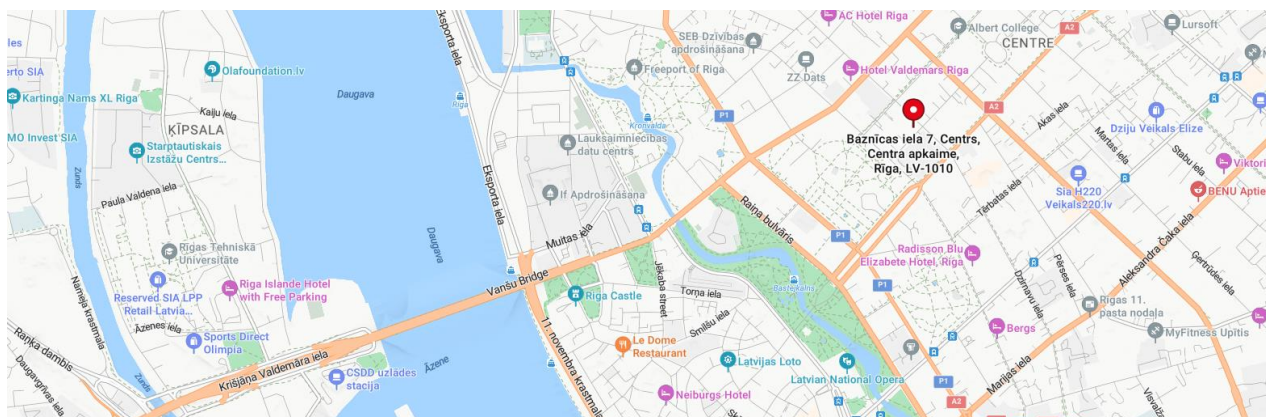
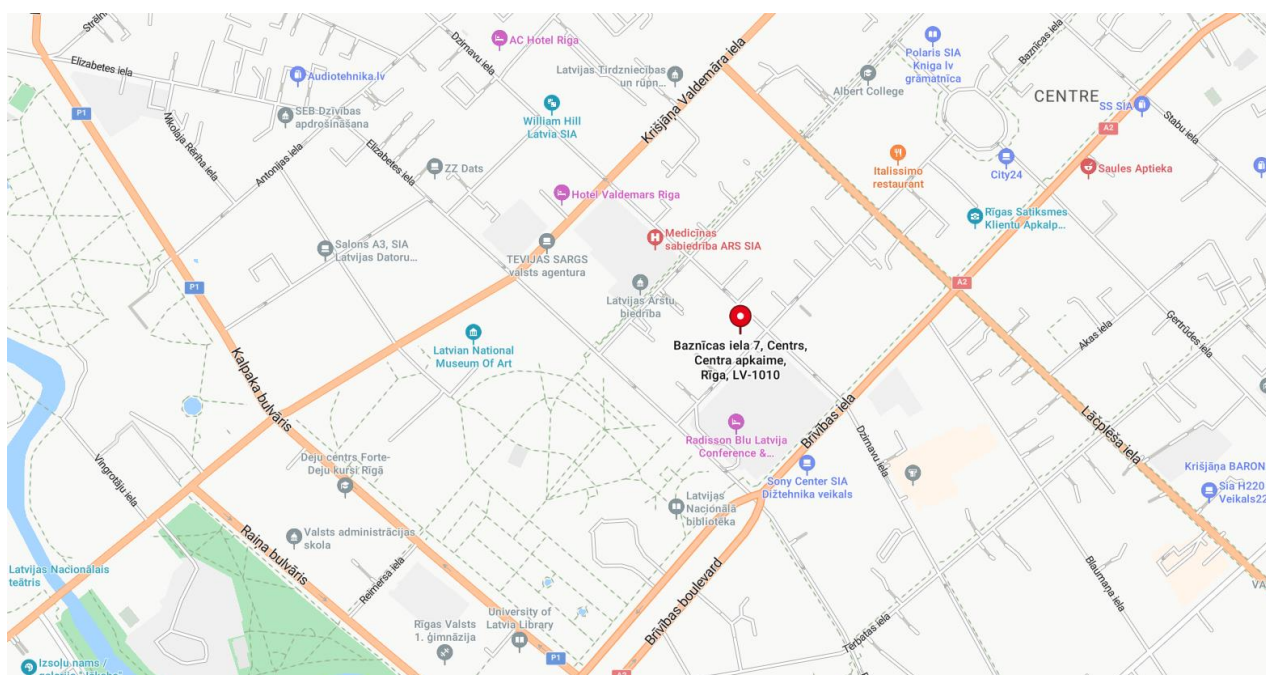
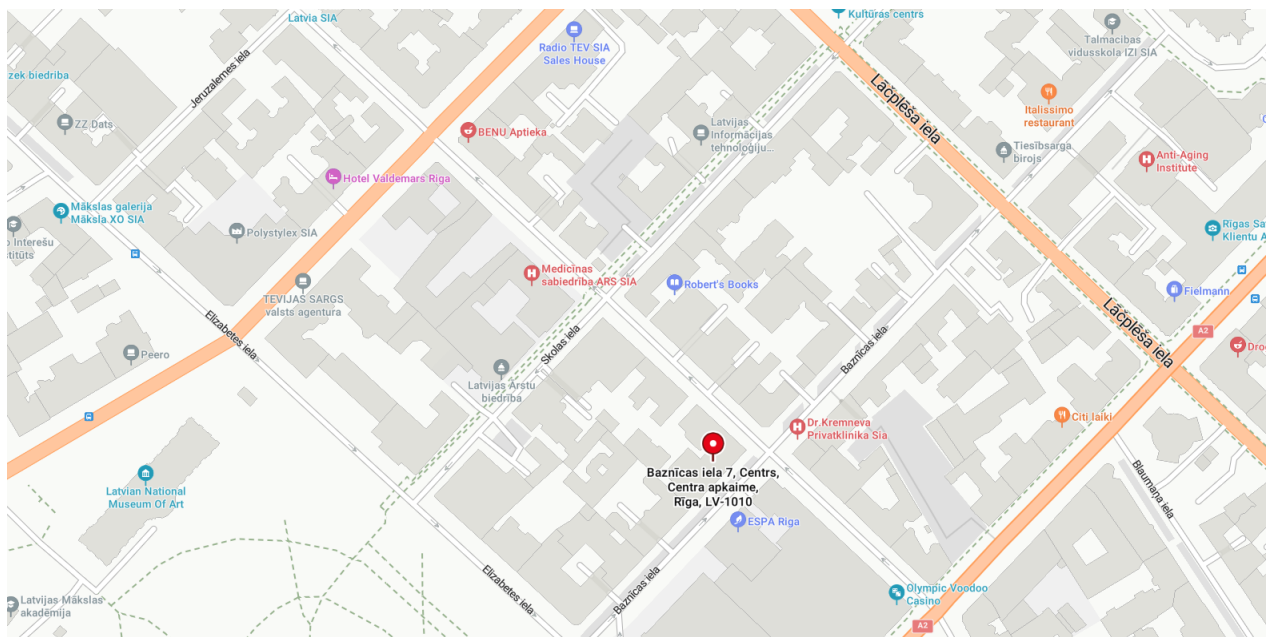
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

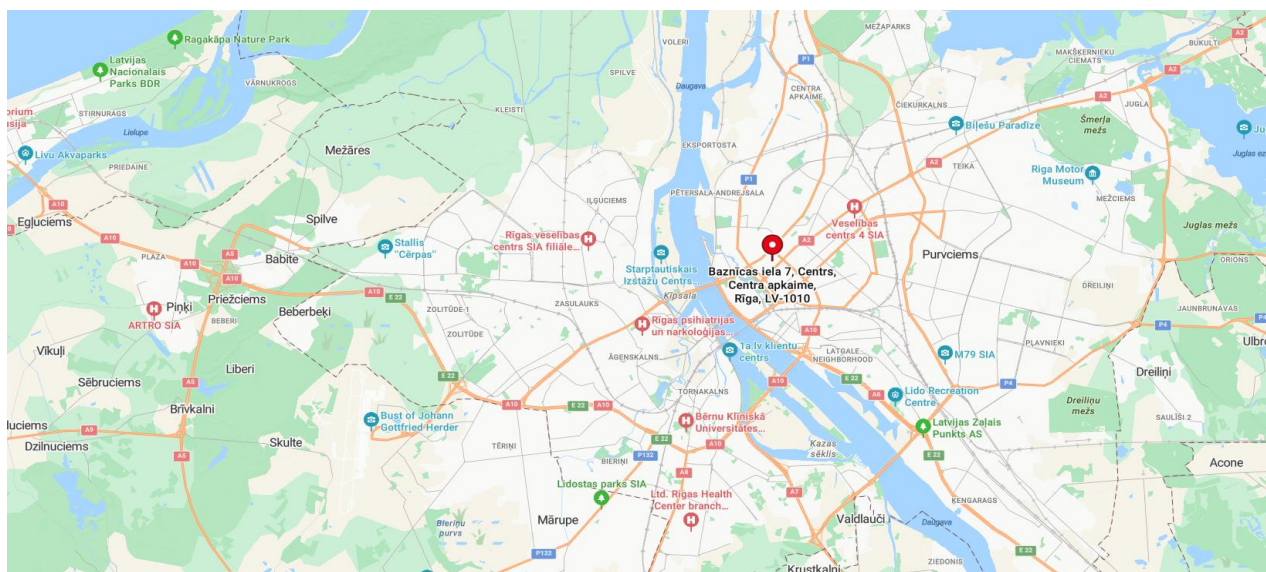
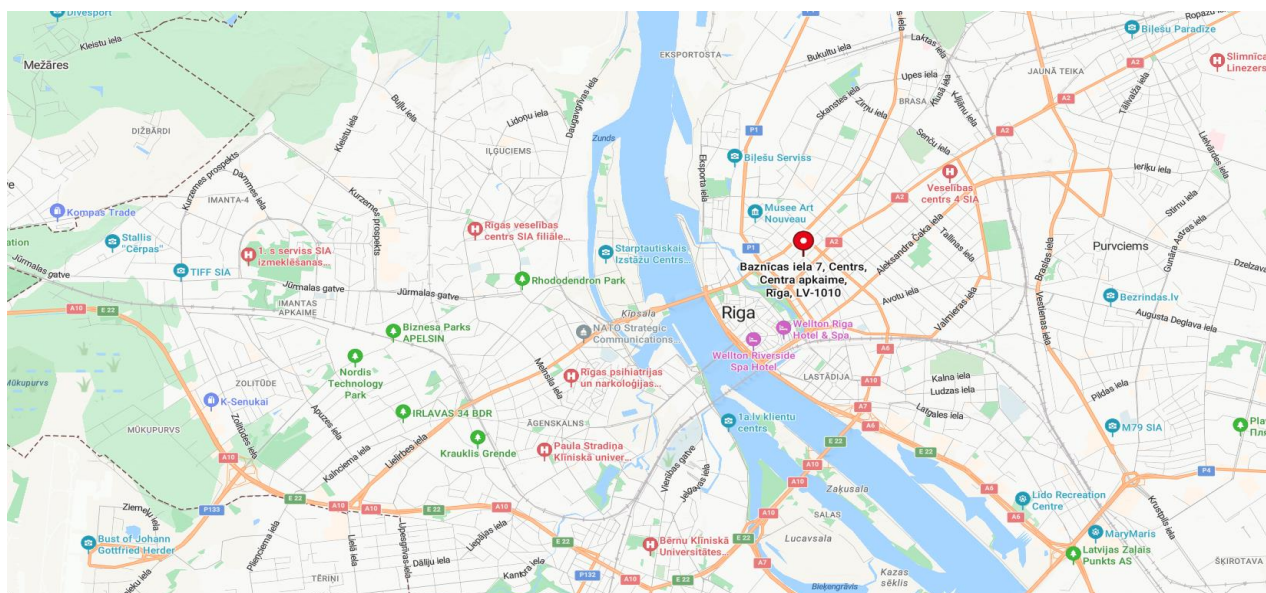
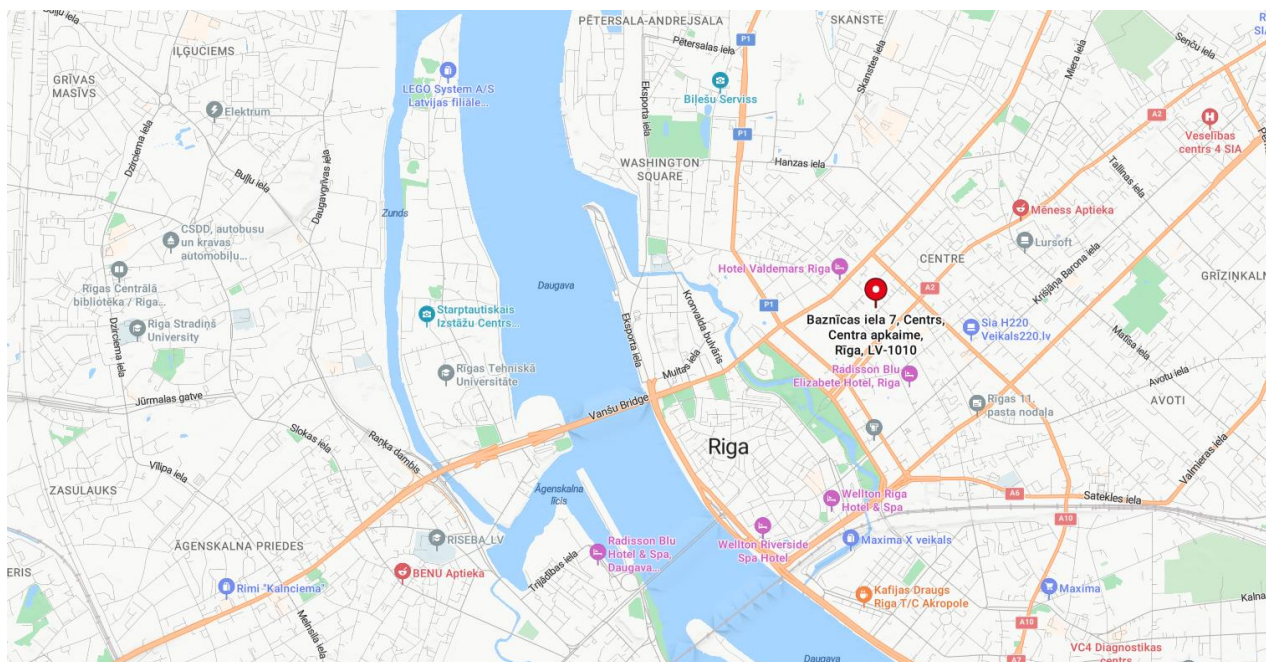
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Rīgā, Baznīcas ielā 7 – 21A, kadastra Nr. 0100 916 2628, novērtējums



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Rīgā, Baznīcas ielā 7 – 21A, kadastra Nr. 0100 916 2628, novērtējums

FOTOATTĒLI

Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 020 0137 001) fasāde



Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 020 0137 001) kāpņu telpas durvis un kāpņu telpa



Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 020 0137 001) kāpņu telpa



Mākslinieku darbnīcas ārdurvis



Mākslinieku darbnīcas telpas



Mākslinieku darbnīcas telpas







RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 13461 904****Kadastra numurs: 0100 916 2628****Adrese: Baznīcas iela 7 - 21A, Rīga**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Mākslinieka darbnīca Nr. 904. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300003954522) Žurn. Nr. 300000472523, lēmums 08.05.2003, tiesnese Ligita Vecauziņa	1663/47201	166.3 m²
2.1.	Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000472523, 06.05.2003) un izteikts šādā redakcijā:		166.3 m²
2.2.	Mākslinieku darbnīca Nr. 904.		
2.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000200137001).	16630/473270	
2.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000200137002).	16630/473270	
2.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000200137).	16630/473270	
2.6.	Pamats: 2015.gada 1.oktobra VZD elektronisks paziņojums. Žurn. Nr. 300003954522, lēmums 05.10.2015, tiesneša palīgs Ilva Žeire		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: IVARS ANDRIS VIJUPS, personas kods	1	6,508.04 LVL 20,885.00 LVL
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz mākslinieka darbnīcu Nr. 904.		
1.3.	Pamats: 2002. gada 16. decembra pirkuma līgums.		
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000472523, lēmums 08.05.2003, tiesnese Ligita Vecauziņa		
2.1.	Persona: IVARS ANDRIS VIJUPS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: SVENS VIJUPS, personas kods	1	
2.3.	Pamats: 2007.gada 5. decembra mantojuma apliecība Par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr. 9515, 2007.gada 5. decembra mantojuma sadales līgums.		

	Žurn. Nr. 300002369933, lēmums 11.02.2008, tiesnese Liāna Liepiņa		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcnantiniēku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums bez Valsts akciju sabiedrība "Latvijas Hipotēku un zemes banka", nodokļu maksātāja kods 40003132437 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2012. gada 19. oktobra hipotēkas līgums Nr.178003/01-2H. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300003715526) Dzēsts Žurn. Nr. 300003327642, lēmums 05.11.2012, tiesnese Ilze Ieviņa		
2.1.	Noteikts aizliegums bez West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 19.1 (300005213578) Dzēsts		
2.2.	Pamats: 2014. gada 1. septembra ķīlas/hipotēkas līgums Nr.140109/1S. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 19.1 (300005213578) Dzēsts Žurn. Nr. 300003706397, lēmums 08.09.2014, tiesnese Liāna Liepiņa		
3.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003327642, 01.11.2012) dzēsts. Pamats: 2014. gada 17. septembra nostiprinājuma lūgums Nr.7846. Žurn. Nr. 300003715526, lēmums 19.09.2014, tiesnese Irina Norkusa		
4.1.	Atzīme - vērsta 797.60 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004027806) Dzēsts		
4.2.	Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2015. gada 1. decembra nostiprinājuma lūgums Nr.05829/053/2015-NOS izpildu lieta Nr.01497/053/2015. 2015. gada 14. janvāra Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-15-469-lsi/7-15-3/9990-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004027806) Dzēsts Žurn. Nr. 300003996160, lēmums 03.12.2015, tiesnese Ilga Neimane		
5.1.	Atzīme Nr.4.1, 4.2 (žurnāla Nr.300003996160, 02.12.2015) dzēsta. Pamats: 2016. gada 19. janvāra zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša nostiprinājuma lūgums Nr.00416/053/2016-NOS. Žurn. Nr. 300004027806, lēmums 27.01.2016, tiesnese Anita Rudziša		
6.1.	Atzīme - vērsta 559.27 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004421669) Dzēsts		
6.2.	Pamats: 2017. gada 20. janvāra zvērinātas tiesu izpildītājas Sandras Paegles nostiprinājuma lūgums Nr.00830/079/2017-		

	NOS, 2016.gada 25.februāra Rīgas domes Pašvaldības ienēmmumu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-16-1440-lsi/7-15-3/332-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004421669) Dzēsts Žurn. Nr. 300004278637, lēmums 23.01.2017, tiesnese Baiba Caunīte
7.1.	Atzīme Nr. 6.1 un ieraksts Nr. 6.2 (žurnāla Nr. 300004278637, 20.01.2017) dzēsts. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Sandras Paegles 2017.gada 29.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.07126/079/2017-NOS. Žurn. Nr. 300004421669, lēmums 30.08.2017, tiesnese Ilze Ievina
8.1.	Atzīme - vērsta 1171,88 EUR piedziņa. Piedzinējs: HAUSMASTER, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300004749486) Dzēsts
8.2.	Pamats: 2018.gada 19.aprīļa zvērināta tiesu izpildītāja Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.05266/045/2018-NOS, 2017.gada 14.jūnija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C30864816. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300004749486) Dzēsts
9.1.	Žurn. Nr. 300004590320, lēmums 21.04.2018, tiesnese Irina Norkusa Atzīme - vērsta 942,65 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004748852) Dzēsts
9.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāna Tunņa 2018.gada 21.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.03255/046/2018-NOS, Rīgas domes Pašvaldības ienēmmumu pārvaldes 2017.gada 30.oktobra lēmums - izpildrikojums lietā Nr.PIP-17-6997-lsi/7-15-3/9432-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004748852) Dzēsts
10.1.	Žurn. Nr. 300004638753, lēmums 25.06.2018, tiesnese Ineta Škutāne Atzīmes Nr. 9.1, 9.2 (žurnāla Nr. 300004638753, 22.06.2018) dzēstas. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāna Tunņa 2018.gada 12.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.07156/046/2018-NOS.
11.1.	Žurn. Nr. 300004748852, lēmums 14.12.2018, tiesnese Ineta Škutāne Atzīme Nr. 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300004590320, 19.04.2018) dzēsta. Pamats: 2018.gada 13.decembra zvērināta tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.20772/045/2018-NOS.
12.1.	Žurn. Nr. 300004749486, lēmums 14.12.2018, tiesnese Liāna Liepiņa Atzīme - vērsta 2807,65 EUR piedziņa. Piedzinējs: HAUSMASTER, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300005204816) Dzēsts

12.2.	Pamats: 2019.gada 2.jūlija zvērināta tiesu izpildītāja Katrīnas Baltalkšnes nostiprinājuma lūgums Nr.09777/045/2019-NOS, 2019.gada 8.maija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C30781118 (Nr.C-3626-19/5). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300005204816) Dzēsts Žurn. Nr. 300004907312, lēmums 03.07.2019, tiesnese Ilze Ieviņa
13.1.	Atzīme - vērsta 2420.00 EUR piedziņa. Piedzinējs: ZVĒRINĀTU ADVOKĀTU BIROJS RODL & PARTNER Legal, reģistrācijas numurs 90001876381. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 15.1 (300005161499) Dzēsts
13.2.	Pamats: Zvērinātu advokātu biroja "RSP un Partneri" (Rodl&Partner) 2016.gada 30.septembrī izdots advokāta izrakstīts rēķins Nr.R632-16ZAB, zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko 2020.gada 27.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.02646/040/2020-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 15.1 (300005161499) Dzēsts Žurn. Nr. 300005116528, lēmums 28.04.2020, tiesnese Līga Grinberga
14.1.	Atzīme - vērsta 11655.98 EUR piedziņa. Piedzinējs: HAUSMASTER, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 17.1 (300005204818) Dzēsts
14.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalkšnes 2020.gada 26.maija nostiprinājuma lūgums Nr.05137/045/2020-NOS, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 30.aprīļa izpildu raksts lietā Nr.C30734919. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 17.1 (300005204818) Dzēsts Žurn. Nr. 300005132763, lēmums 27.05.2020, tiesnese Žanna Zujeva
15.1.	Atzīme Nr. 13.1, 13.2 (žurnāla Nr. 300005116528, 27.04.2020) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko 2020.gada 15.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.03978/040/2020-NOS. Žurn. Nr. 300005161499, lēmums 17.07.2020, tiesnese Inguna Helmane
16.1.	Atzīme Nr. 12.1, 12.2 (žurnāla Nr. 300004907312, 02.07.2019) dzēsta. Pamats: 2020.gada 17.septembra zvērināta tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalkšnes nostiprinājuma lūgums Nr.08328/045/2020-NOS. Žurn. Nr. 300005204816, lēmums 21.09.2020, tiesnese Liāna Liepiņa
17.1.	Atzīme Nr. 14.1, 14.2 (žurnāla Nr. 300005132763, 26.05.2020) dzēsta. Pamats: 2020.gada 17.septembra zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalkšnes nostiprinājuma lūgums Nr.08329/045/2020-NOS. Žurn. Nr. 300005204818, lēmums 21.09.2020, tiesnese Liāna Liepiņa
18.1.	Noteikts aizliegums bez ESTATEGURU TAGATISAGENT OÜ, reģistrācijas Nr.12766368 Igaunijā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un aprūtināt ar

	lietu tiesībām. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 18.1, 32.1 (300005996521) Žurn. Nr. 300005205638, lēmums 25.09.2020, tiesnese Liāna Liepiņa
18.1.	Noteikts aizliegums bez TAKA M. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003258032, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Žurn. Nr. 300005996521, lēmums 13.08.2023, tiesnese Anita Rudziša
18.2.	Pamats: 2020.gada 3.septembra hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300005205638, lēmums 25.09.2020, tiesnese Liāna Liepiņa
19.1.	Ieraksti Nr. 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300003706397, 04.09.2014) dzēsti. Pamats: 2020.gada 30.septembra nostiprinājuma līgums, iereģistrēts ar Nr.2557. Žurn. Nr. 300005213578, lēmums 02.10.2020, tiesnese Ilga Neimane
20.1.	Atzīme - vērsta 393,44 EUR piedzīna. Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 23.1 (300005432975) Dzēsts
20.2.	Pamats: 2020.gada 9.decembra zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma līgums Nr.10347/045/2020-NOS, 2020.gada 7.augusta Rīgas domes Pašvaldības ienēmmu pārvaldes lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-20-2474-lsi/7-15-3/7432-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 23.1 (300005432975) Dzēsts
	Žurn. Nr. 300005260206, lēmums 11.12.2020, tiesnese Ieva Zabarovska
21.1.	Atzīme - vērsta 744,30 EUR piedzīna. Piedzinējs: HAUSMASTER, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 22.1 (300005432943) Dzēsts
21.2.	Pamats: 2021.gada 6.jūlija zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma līgums Nr.05958/045/2021-NOS, 2021.gada 28.aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izdots izpildu raksts lietā Nr.C30621720. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 22.1 (300005432943) Dzēsts
	Žurn. Nr. 300005390988, lēmums 13.07.2021, tiesnese Ieva Zabarovska
22.1.	Atzīme Nr. 21.1, ieraksts 21.2 (žurnāla Nr. 300005390988, 06.07.2021) dzēsts. Pamats: 2021.gada 3.septembra zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma līgums Nr.08125/045/2021-NOS. Žurn. Nr. 300005432943, lēmums 13.09.2021, tiesnese Irina Norikusa
23.1.	Atzīme Nr. 20.1, ieraksts 20.2 (žurnāla Nr. 300005260206, 09.12.2020) dzēsts. Pamats: 2021.gada 3.septembra zvērinātas

	tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.08126/045/2021-NOS. Žurn. Nr. 300005432975, lēmums 13.09.2021, tiesnese Irina Norkusa Atzīme - vērsta 420,94 EUR piedzīna. Piedzīnējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 27.1 (300005854887) Dzēsts Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2021.gada 7.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.11937/045/2021-NOS, Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2021.gada 10.augusta lēmums-izpildrikojums Nr.PIP-21-3556-lsī/7-15-3/7432-PL. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 27.1 (300005854887) Dzēsts Žurn. Nr. 300005501235, lēmums 08.12.2021, tiesnese Ināra Jaunzeme Atzīme - vērsta 989,92 EUR piedzīna. Piedzīnējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums", reģistrācijas numurs 41503002485. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 30.1 (300005947626) Dzēsts Pamats: 2022.gada 12.aprīļa zvērinātas tiesu izpildītājas Jolantas Šubrovskas nostiprinājuma lūgums Nr.01000/063/2022-NOS, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas 2022.gada 2.februāra izpildu raksts lietā Nr. C30715721. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 30.1 (300005947626) Dzēsts Žurn. Nr. 300005583718, lēmums 26.04.2022, tiesnese Gita Lilo Atzīme - vērsta 1368,46 EUR piedzīna. Piedzīnējs: AS "Civimcity Mājas", reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 28.1 (300005861339) Dzēsts Pamats: 2021.gada 12.oktobra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C30515921, 2022.gada 10.oktobra zvērinātas tiesu izpildītājas K.Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.13332/045/2022-NOS. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 28.1 (300005861339) Dzēsts Žurn. Nr. 300005713546, lēmums 11.10.2022, tiesnese Ilze Freimane Atzīme un ieraksts Nr.24.1, 24.2 (žurnāla Nr.300005501235, 07.12.2021) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Katrīnas Baltalksnes 2023.gada 12.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.04181/045/2023-NOS. Žurn. Nr. 300005854887, lēmums 25.04.2023, tiesnese Irina Norkusa Atzīme Nr. 26.1 un ieraksts 26.2 (žurnāla Nr. 300005713546, 10.10.2022) dzēsti. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2023.gada 19.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.04568/045/2023-NOS. Žurn. Nr. 300005861339, lēmums 20.04.2023, tiesnese Žanna Zujeva
24.1.	
24.2.	
25.1.	
25.2.	
26.1.	
26.2.	
27.1.	
28.1.	

29.1.	Atzīme - vērsta 2170,66 EUR piedzina. Piedzīnējs: AS "Civinity Mājas", reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 31.1 (300005953317) Dzēsts		
29.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C771048522, 2023.gada 5.jūnija zvērinātas tiesu izpildītājas K.Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.06440/045/2023-NOS . Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 31.1 (300005953317) Dzēsts		
30.1.	Žurn. Nr. 300005901084, lēmums 06.06.2023, tiesnese Ilze Freimane Atzīme Nr. 25.1, 25.2 (žurnāla Nr. 300005583718, 12.04.2022) dzēsta. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Jolantas Šubrovskas 2023.gada 16.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.03067/063/2023-NOS. Žurn. Nr. 300005947626, lēmums 19.06.2023, tiesnese Inguna Helmane		
31.1.	Atzīme Nr.29.1, ieraksts Nr.29.2 (žurnāla Nr. 300005901084, 05.06.2023) dzēsti. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2023.gada 19.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.06969/045/2023-NOS. Žurn. Nr. 300005953317, lēmums 02.07.2023, tiesnesis Dainis Locs		
32.1.	Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr.18.1 (žurnāla Nr.300005205638, 25.09.2020), mainot personu, kuras labā ierakstīts aizliegums, izsakot ierakstu jaunā redakcijā. Pamats: 2023.gada 3.augusta cesijas līgums. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 18.1 (300005996521) Žurn. Nr. 300005996521, lēmums 13.08.2023, tiesnese Anita Rudziša		
33.1.	Atzīme - vērsta 1044,31 EUR piedzina. Piedzīnējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.		
33.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska 2024.gada 30.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.09020/084/2024-NOS, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta 2024.gada 10.maija lēmums-izpildīkojums Nr.DF-24-2102-lsi/7.8-2/1246-PL. Žurn. Nr. 300007496398, lēmums 13.09.2024, tiesnesis Dainis Locs		
34.1.	Atzīme - vērsta 7967,24 EUR piedzina. Piedzinējs: AS "Civinity Mājas", reģistrācijas numurs 40103223751.		
34.2.	Pamats: 2026.gada 29.aprīļa zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.04782/045/2026-NOS, 2026.gada 24.aprīļa Rīgas pilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C771136825. Žurn. Nr. 300008569195, lēmums 30.04.2026, tiesnese Gita Lilo		
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. Dzēsts Saistīts ar ierakstu:		

	III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005116528) Dzēsts Žurn. Nr. 300000472523, lēmums 08.05.2003, tiesnese Ligita Vecauziņa		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000472523, 06.05.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005116528, lēmums 28.04.2020, tiesnese Līga Grīnberga		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 9% gadā. Līgumsods: 48% gadā par termiņā neveiktu procentu un/vai pamatsummas maksājumu. Samaksas termiņš - 2017.gada 25. augusts. Kreditors: Valsts akciju sabiedrība "Latvijas Hipotēku un zemes banka", nodokļu maksātāja kods 40003132437. Pamats: 2010.gada 21. oktobra finansiālā atbalsta līgums Nr.178003/01-FA, 2012.gada 19. oktobra pielikums Nr.4 finansiālā atbalsta līgumam Nr.178003/01-FA, 2012.gada 19. oktobra hipotēkas līgums Nr.178003/01-2H. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300003715526) Dzēsts Žurn. Nr. 300003327642, lēmums 05.11.2012, tiesnese Ilze Ieviņa		54,000.00 LVL
2.1.	Nostiprināta otrā hipotēka (Aizdevuma summa EUR 72220). Procentu likme: Saskaņā ar Aizdevuma līguma 3.1 punktu un 8.1. punktu. Līgumsods: Saskaņā ar Aizdevuma līguma 8.1. punktu. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību izpildei. Kreditors: West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 2.1 (300005213578) Dzēsts		144,440.00 EUR
2.2.	Pamats: 2014.gada 1.septembra kīlas/hipotēkas līgums Nr.140109/1S, 2014.gada 1.septembra aizdevuma/kredīta līgums Nr.140109/1S. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 2.1 (300005213578) Dzēsts Žurn. Nr. 300003706397, lēmums 08.09.2014, tiesnese Liāna Liepiņa		
3.1.	Atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: HAUSMASTER, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103223751. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 3.1 (300005974022) Dzēsts		10,050.30 EUR
3.2.	Pamats: 2019.gada 17.septembra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr.C7349-19/13. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 3.1 (300005974022) Dzēsts Žurn. Nr. 300004971201, lēmums 27.09.2019, tiesnese Irina Norkusa		

4.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: ESTATEGURU TAGATISAGENT OÜ, reģistrācijas Nr.12766368 Igaunijā. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedala 4.1 (300005996521); IV daļas 3.iedala 1.1 (300005996521) Žurn. Nr. 300005205638, lēmums 25.09.2020, tiesnese Liāna Liepiņa	172,500.00 EUR
4.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: ESTATEGURU TAGATISAGENT OÜ, reģistrācijas Nr.12766368 Igaunijā. Cesionārs: TAKA M, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003258032. Žurn. Nr. 300005996521, lēmums 13.08.2023, tiesnese Anita Rudziša	172,500.00 EUR
4.2.	Pamats: 2020.gada 3.septembra paralēlo saistību līgums, 2020.gada 3.septembra hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300005205638, lēmums 25.09.2020, tiesnese Liāna Liepiņa	
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Grozīts 4. daļas 1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300005205638, 25.09.2020) - cedēta prasījuma tiesība. Cesionārs: TAKA M, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003258032. Cedents: ESTATEGURU TAGATISAGENT OÜ, reģistrācijas Nr. 12766368 Igaunijā. Pamats: 2023.gada 3.augusta cesijas līgums. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedala 4.1 (300005996521) Žurn. Nr. 300005996521, lēmums 13.08.2023, tiesnese Anita Rudziša	Summa
1.1.		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300003327642, 01.11.2012). Pamats: 2014.gada 17.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.7846. Žurn. Nr. 300003715526, lēmums 19.09.2014, tiesnese Irina Norkusa Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300003706397, 04.09.2014). Pamats: 2020.gada 30.septembra nostiprinājuma lūgums, iereģistrēts ar Nr.2557. Žurn. Nr. 300005213578, lēmums 02.10.2020, tiesnese Ilga Neimane Dzēsta kīlas tiesības atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1, 3.2, žurnāla Nr. 300004971201, 26.09.2019). Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 3.jūlija lēmums civillietā Nr.C30734919. Žurn. Nr. 300005974022, lēmums 14.07.2023, tiesnese Līga Grīnberga	Summa
1.1.		76,835.08 EUR
2.1.		
3.1.		



Informativā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009162628	-	166.3 m ²	13461	904	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000200137001033	Baznīcas iela 7 - 21A, Rīga, LV-1010
Nosaukums:	Dzīvoklis (mākslinieka darbnīca)
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	6
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	06.05.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	166.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	166.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	166.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	166.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Mākslinieku darbnīca	Dzīvokļa paligtelpa	6	3.15	3.15	3.15	151.8	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.75	2.75	2.75	14.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments

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

1/2

Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Datums:	12.09.2012	

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000200137	Baznīcas iela 7, Rīga, LV-1010	16630/473270

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000200137001	Baznīcas iela 7, Rīga, LV-1010	16630/473270	-
01000200137002	Dzirnavu iela 48A, Rīga, LV-1010	16630/473270	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	11.02.2008	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	08.05.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	16.09.2015	1.17/6644	VAS "Privatizācijas agentūra"
Pirkuma līgums	16.12.2002	-	Centrālā Dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000200137001	0/1	Baznīcas iela 7, Rīga, LV-1010

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4987.7
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220104 - Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1998, 2003, 2023, 2025
Ēkas apsekošanas datums:	11.07.2025

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4987.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	4550.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	3987.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	3945.8
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2331.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1614.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	41.4
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	563.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	563.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	436.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	436.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000200137	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	0.1311 ha	13461	-	Rīga

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

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

1/2

Apbūves laukums	-	964.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	23339.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra veltes	1900
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1900
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1900

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 09.01.2026

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000200137	0/1	Baznīcas iela 7, Rīga, LV-1010

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1311
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000200137001	0/1	Baznīcas iela 7, Rīga, LV-1010
01000200137002	0/1	Dzirnavu iela 48A, Rīga, LV-1010

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1311
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:	0.1311

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Tris, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.1114	ha
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.0197	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-----	----------------------	------	----------	---------	-------

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

1/2

-	01.02.2025	7312040300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0078	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0010	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0046	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0071	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0006	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0093	ha
-	01.02.2025	7316010105	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu	0.0025	ha
-	14.12.2025	7314010700	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.1311	ha
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	0.1311	ha
-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0093	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1311	ha
-	01.05.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0049	ha

Mērniecība		
Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Pienkauss	23.04.1997

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