

2019.gada 21.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9,**  
tirgus vērtību

SIA "SPADE"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 068 0212, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000106198 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 7 817 m<sup>2</sup>, dzīvojamās mājas kad.apz. 0100 068 0212 003 ar kopējo platību 337,9 m<sup>2</sup>, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts novērtējuma pasūtītāja - SIA "SPADE" informēšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9**, 2019.gada 16.augustā\* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **189 000**(viens simts astoņdesmit deviņi tūkstoši) eiro.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja vērtējamā īpašuma sastāvā esošās ēkas lit.003 telpu lietošana nav ierobežota ar tajā dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

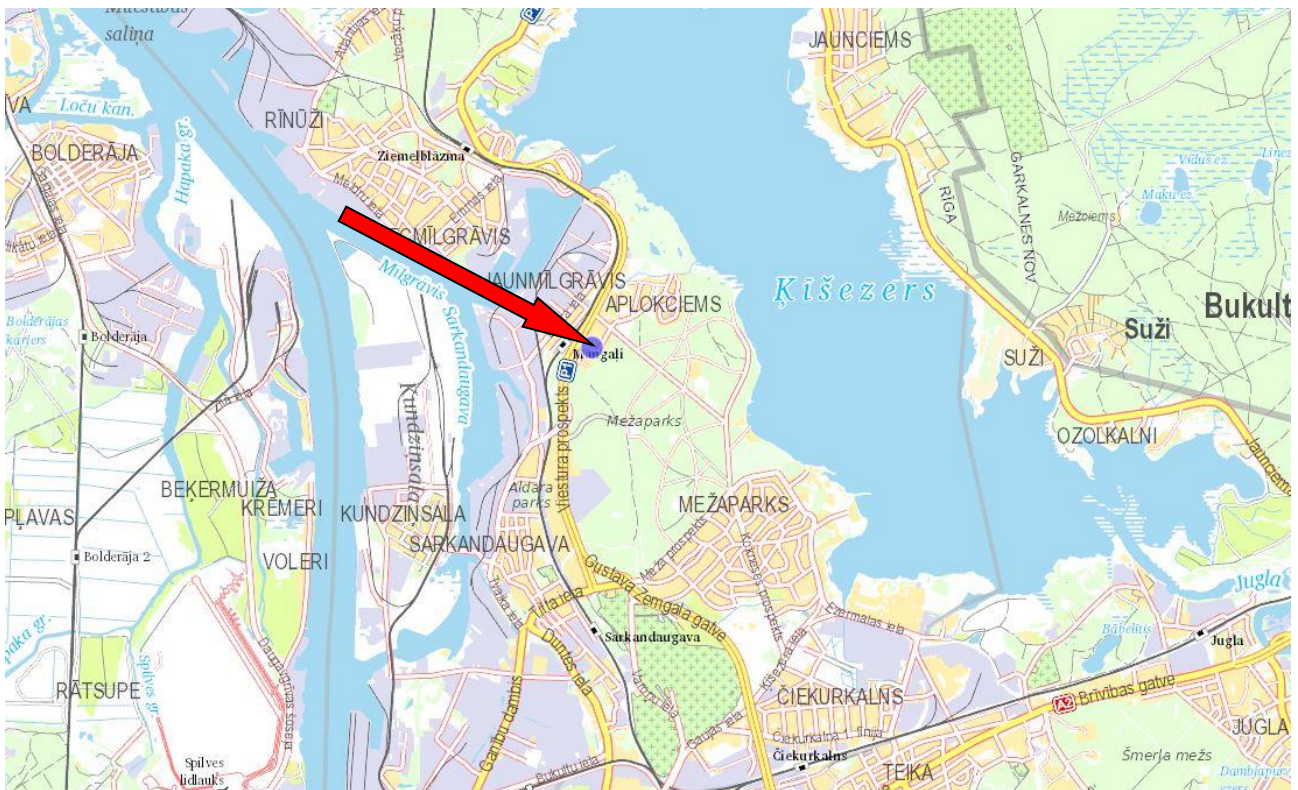
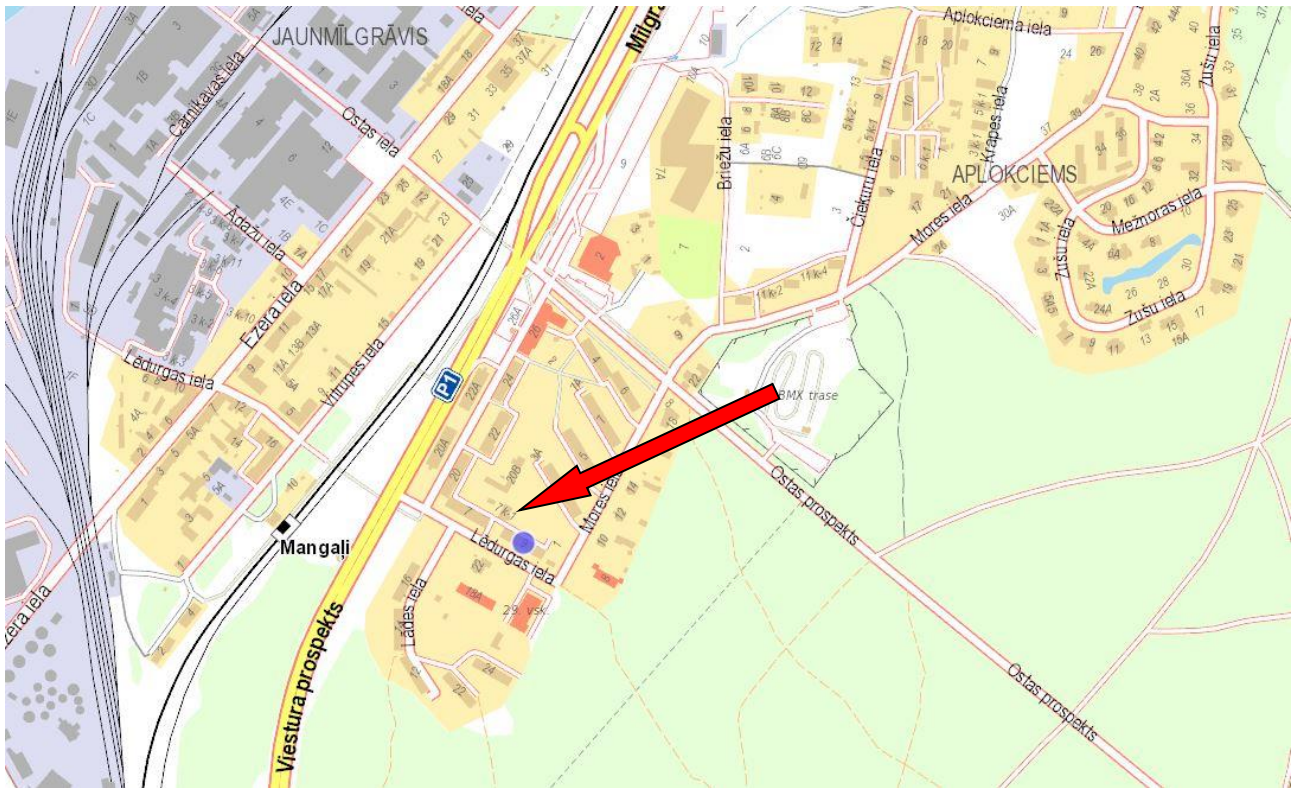
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Apkārtnējā apbūve un infrastruktūra
    - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Dzīvojamās mājas kad.apz.003 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|   |   |
|---|---|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9.</b>   |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | SIA "SPADE"   |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.  |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | 2019.gada 16.augustā.   |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                       | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.  |
| 1.6 Īpašumtiesības  | Saskaņā ar Zemesgrāmatu - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KI Zeme" – 1 domājamā daļa.   |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Zemes gabals ar kopējo platību 7 817 m <sup>2</sup> .<br>Dzīvojamā māja kad.apz. 0100 068 0212 003 ar kopējo platību 337,9 m <sup>2</sup> .   |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Racionāla plānojuma un platības daudzdzīvokļu dzīvojamā māja remonta stadijā, zeme zem pagalmiem un daudzdzīvokļu mājām.  |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Pēc Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz).<br>Pēc Rīgas teritoriālā plānojuma no 2019.gada līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).   |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Racionāla plānojuma un platības, remontējama 4-dzīvokļu dzīvojamā māja ar tai piesaistīto zemes gabala daļu,<br>Iznomājama zeme zem daudzdzīvokļu mājām (piespiedu noma).   |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka.<br>Zemes robežu plāna kopija.<br>LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.<br>Nekustamā īpašuma nodokļu maksājumu paziņojumu kopijas.<br>LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ).<br>Būvju īpašumiem piesaistīto teritoriju plāna kopija.<br>Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.rdpad.lv">www.rdpad.lv</a> ).          |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | Zemesgrāmatas I daļas 2.iedaļas 1.1. atzīme: noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība līdz nekustamā īpašuma reālai sadalei - īpašuma vērtību neietekmē, jo īpašumtiesības uz visu īpašumu ir vienai juridiskai personai.<br>Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederoši 3 ievadi un kabeļu tīkli -218 kvm<br>Rīgas gāzes saimniecībai "Rīgas gāze" piederošs gāzes vads.<br>Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. Siltumtīkli.<br>P.u. "Rīgas ūdens" saimniecisko notekūdeņu kanalizācijas kvartāla vads. |

|   |   |
|---|---|
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | <p>Citai personai piederošas ēkas un koplietošanas ceļš 236 kvm. Zemes gabala daļa 199 kvm. atrodas ielas sarkanajās līnijās. Zemes gabalam piesaistītas citām personām piederošas dzīvojamās mājas ar kad.apz.0100 068 0212 001 un 0100 068 2072 001.</p> <p>Uz zemes gabala atrodas citai fiziskai personai piederoša ēka ar kad.Nr.0100 568 0112 (apsekošanas laikā konstatēti tikai ēkas pamati).</p> |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | <ul style="list-style-type: none"><li>- Īres līgumi, deklarētās personas.</li><li>- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.</li></ul>  |
| 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi   | -   |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



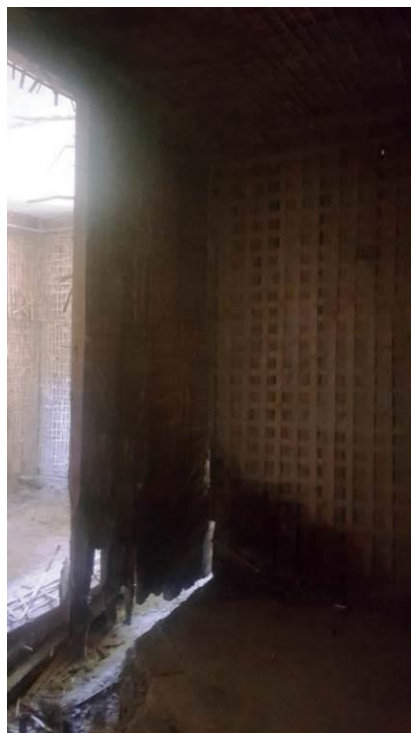


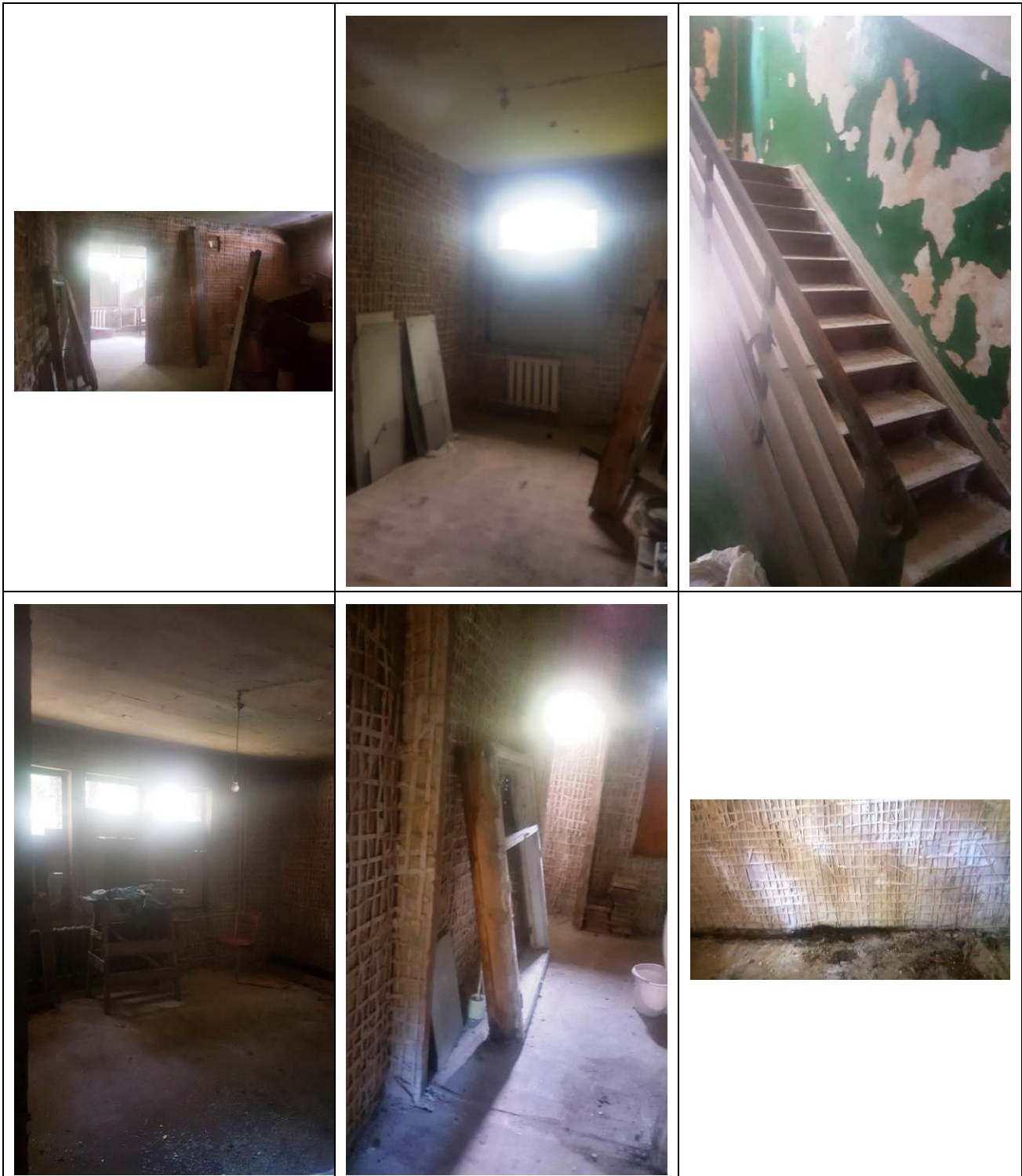
### 3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš

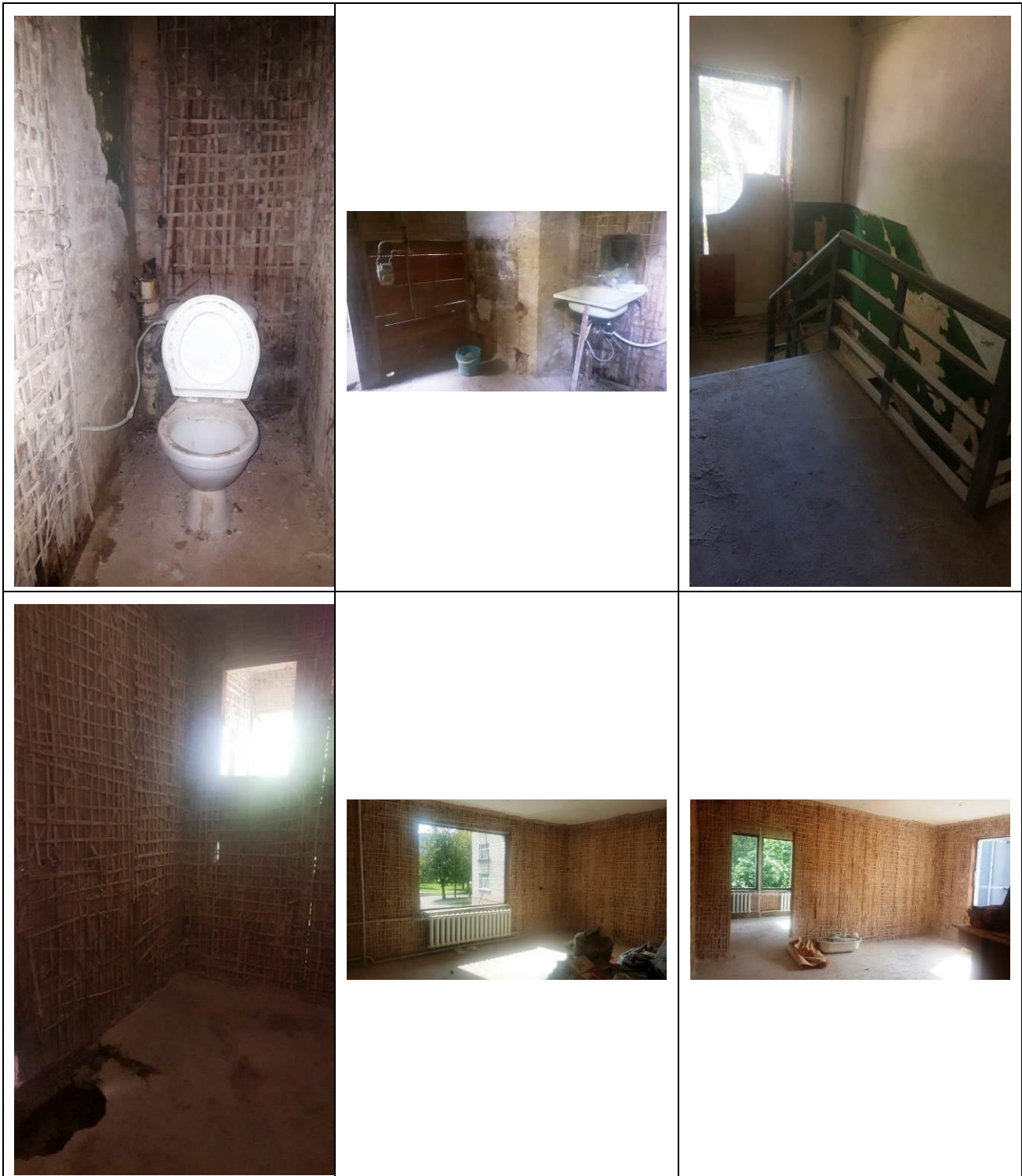


Dzīvojamā māja kad.apz. 0100 068 0212 003













Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala teritorija





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Mīlgrāvja mikrorajonā, kvartālā, kuru ieskauj Viestura prospekts, Ostas prospekts, Lēdurgas un Mores ielas

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 12 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina pasažieru vilciena, autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas ~300 m attālumā uz Viestura prospekta. Līdz dzelzceļa stacijai "Mangaiļi" ir aptuveni 400 m.

Īpašuma tuvumā atrodas iedzīvotāju iecienītas pastaigu un atpūtas vietas – Mežaparks, Ozo golfa klubs.

|  | Teicams | Labs | Vidējs | Vājš | Slikts |
|--|---------|------|--------|------|--------|
| Iedzīvotāju nodarbinātība -                        |         | X    |        |      |        |
| Darba vietu pieejamība-                            |         | X    |        |      |        |
| Iepirkšanās vietu pieejamība-                      |         | X    |        |      |        |
| Skolu pieejamība-                                  | X       |      |        |      |        |
| Sabiedriskā transporta pieejamība-                 |         | X    |        |      |        |
| Atpūtas vietu pieejamība-                          |         | X    |        |      |        |
| Labiekārtojuma atbilstība-                         |         |      | X      |      |        |
| Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam- |         | X    |        |      |        |
| Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-         |         |      | X      |      |        |
| Drošība-   |         |      | X      |      |        |
| Īpašumu izskats-                                   |         |      |        | X    |        |
| Tirgus pievilcība-                                 |         |      | X      |      |        |

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 7 817 m<sup>2</sup> un kadastra numuru 0100 068 0212.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Viestura prospekta puses pa Lēdurgas un Mores ielām, kas klātas ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība pa Lēdurgas un Mores ielām gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

|                            |    |   |     |  |
|----------------------------|----|---|-----|--|
| Gājēju ietve-              | ir | X | nav |  |
| Zālāja josla-              | ir | X | nav |  |
| Lapu koku stādījumu rinda- | ir | X | nav |  |
| Ielas apgaismojums-        | ir | X | nav |  |

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš un autostāvvietas pagalmā klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots. Ierīkots zālājs un apstādījumi.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums           | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde       | X                   |                |
| Siltumapgāde        | -                   | -              |
| Ūdensapgāde         | X                   |                |
| Kanalizācija        | X                   |                |
| Gāzes apgāde        | X                   |                |
| Citas izbūves/tīkli | -                   | -              |

#### 4.2.5 Apkārtnējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti un sabiedriska rakstura ēkas.

#### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc Rīgas teritoriālā plānojuma no 2006.gada līdz 2018.gadam, vērtējamais īpašums atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz).

Pēc Rīgas teritoriālā plānojuma no 2019.gada līdz 2030.gadam, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).


**Dzudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju minimālais augstums ir četri stāvi.

*Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:* Rindu māju apbūve (11005); Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

Avots: [www.rdpad.lv](http://www.rdpad.lv)

#### Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums līdz 2018.gadam



 Dzīvojamās apbūves teritorija ( Dz)

### Maksimālais apbūves stāvu skaits:

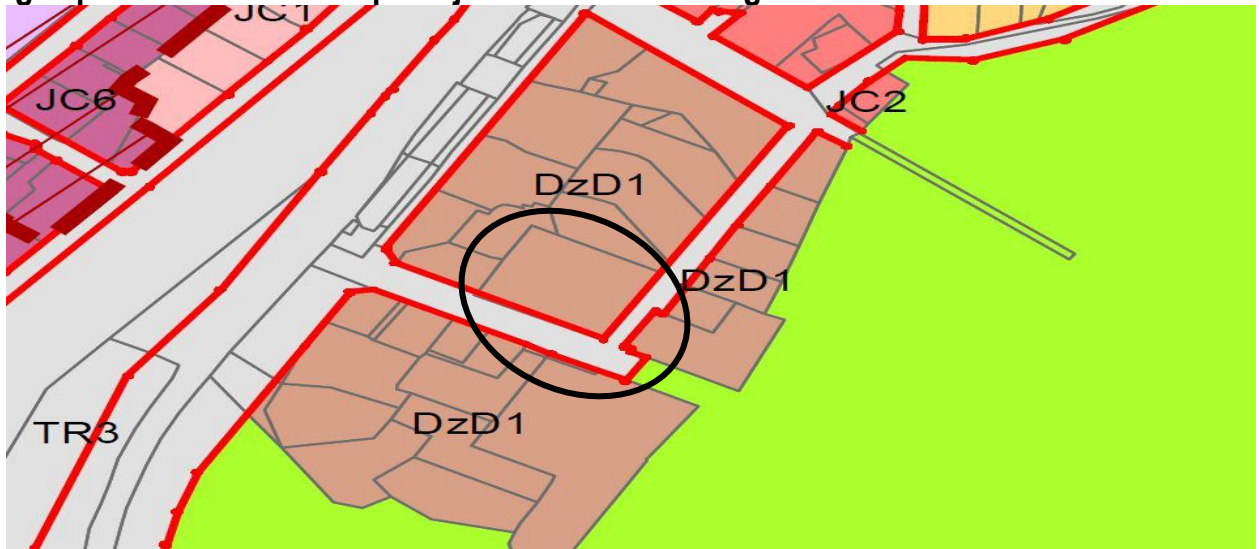



 5 stāvi

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir: 140%- 5 stāvu apbūvē.

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija atkarībā no stāvu skaita ir: 35%- 5 stāvu apbūvē.

### Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums no 2019.-2030.gadam



 Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)



#### 4.3.1.4. Apbūves parametri

| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Maksimālais apbūves blīvums (%) |        | Apbūves intensitāte |      |        | Apbūves augstums (stāvu skaits) |      |        | Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais) |        |
|-----|--------------------------------|---------------------------------|--------|---------------------|------|--------|---------------------------------|------|--------|--|--------|
|     |                                | Vērtība                         | Atruna | no                  | līdz | Atruna | no                              | līdz | Atruna | Vērtība  | Atruna |
| 620 | 12008                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 621 | 12003                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 622 | 12002                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 623 | 12005                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 624 | 12009                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 625 | * 11005                        |                                 | *18    |                     | 100  |        |                                 | 3    |        | 40   |        |
| 626 | 12011                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 627 | 24002                          |                                 | *18    |                     |      | *18    |                                 |      | *18    |  | *18    |
| 628 | 24001                          |                                 | *18    |                     |      | *18    |                                 |      | *18    |  | *18    |
| 629 | 12004                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 630 | 12007                          |                                 | *18    |                     | 160  | *19    |                                 | 6    |        |  | *20    |
| 631 | 12010                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 632 | * 11006                        |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |
| 633 | 12001                          |                                 | *18    |                     | 160  |        |                                 | 6    |        | 40   |        |

\* Galvenais teritorijas izmantošanas veids

18. Nenosaka.

19. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

20. Vienāda ar stāvu platību.

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Dzīvojamās mājas kad.apz.003 apraksts

Ēka celta 1940.gadā, nav informācijas par pieņemšanu ekspluatācijā. Saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) informāciju, ēkā ir 4 dzīvokļi (katrā stāvā 2), ar platībām 56-86m<sup>2</sup>. Telpu apdare ir neapmierinošā stāvoklī. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs. Nepieciešama fasādes (t.sk. logu aīļu) un jumta renovācija, jumta seguma maiņa, inženierkomunikāciju tīklu izbūve, iekštelpu remonts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Apbūves laukums, m <sup>2</sup>      | 190,9   |
| Tilpums, m <sup>3</sup>              | 1 276,0 |
| Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup> | 337,9   |
| Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>    | 186,3   |

Telpu eksplikācija:

| Stāvs   | Nosaukums  | Platība, m <sup>2</sup> | Augstums, m |
|---------|--|-------------------------|-------------|
| pagrabs | Pagraba telpas, kāpņu telpa  | 27,1                    | 2,0         |
| 1.stāvs | Gaiteni, vannas istabas, virtuves, dzīvojamās istabas, verandas, tualetes, pieliekamie, kāpņu telpa<br>2 dzīvokļi ar platībām 86,2m <sup>2</sup> un 56m <sup>2</sup>   | 155,5                   | 2,8         |
| 2.stāvs | Gaiteni, tualetes, dzīvojamās istabas, veranda, virtuves, vannas istabas, pieliekamais, kāpņu telpa<br>2 dzīvokļi ar platībām 85,4m <sup>2</sup> un 55,9m <sup>2</sup> | 155,3                   | 2,8         |

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

| Konstruktīvais pamatelements    | Konstruktīvais risinājums                                 | Tehniskais stāvoklis |
|---------------------------------|---|----------------------|
| Pamati                          | Dzelzsbetons  | Apmierinošs          |
| Ārsienas un nesošās starpsienas | Koka karkasa konstrukcija ar silikātķieģeļu mūra apšuvumu | Apmierinošs          |
| Nenesošās starpsienas           | Kokmateriāli  | Apmierinošs          |
| Starpstāvu pārsegums            | Kokmateriāli  | Neapmierinošs        |
| Ārsienu ārējā apdare            | Silikātķieģeļu mūris                                      | Apmierinošs          |
| Jumta konstrukcija              | Daudzslīpa koka spāru konstrukcija                        | Apmierinošs          |
| Jumta segums                    | Azbestcements loksnes                                     | Apmierinošs          |
| Lietus ūdens novadīšana         | Cinkotā skārda  | Slikts               |
| Logu ailes                      | Ēkas fasādē ir logu ailes bez stiklojuma                  | -                    |
| Ārdurvis                        | Koka  | Neapmierinošs        |
| Iekšējās durvis                 | Koka  | Neapmierinošs        |
| Kāpnes                          | Koka  | Apmierinošs          |

Telpu iekšējā apdare:

| Konstruktīvais pamatelements | Tehniskais risinājums | Tehniskais stāvoklis |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Grīdas                       | Betona                | Slikts               |
| Sienas                       | Bez apdares           | Neapmierinošs        |
| Griesti                      | Krāsoti, bez apdares  | Neapmierinošs        |

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

| Nosaukums       | Mūsdienu prasībām neatbilstoša | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           | -                              | -                            | -                    |
| Izlietne        | X                              |                              | Neapmierinošs        |
| Ūdens maisītāji | X                              |                              | Neapmierinošs        |
| Klozetpods      | X                              |                              | Neapmierinošs        |
| Dušas kabīne    | -                              | -                            | -                    |

Inženierkomunikāciju raksturojums:

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  | -                   | -              |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  | X                   |                |
| Gāzes apgāde  | X                   |                |
| Vēdināšana    |                     | Dabīgā         |

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Ņemot vērā vērtējamā īpašuma sastāvu – zemes gabals ar kopējo platību 7817 m<sup>2</sup> un četru dzīvokļu dzīvojamā māja ar kopējo platību 337,9 m<sup>2</sup>, aprēķinot tirgus vērtību, tas tiek nosacīti sadalīts divās daļās:

- daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar tai piesaistīto, nosacīti atdalīto zemes gabala daļu;
- nosacīti atdalītā zemes gabala daļa, kuras teritorijā atrodas citām personām piederošas daudzdzīvokļu ēkas.

Mūsu gadījumā dzīvojamās mājas un tai funkcionāli nepieciešamās zemes gabala daļas tirgus vērtības aprēķinā tiek izmantotas divas pieejas:

- salīdzināmo darījumu pieeja;
- ieņēmumu pieeja (naudas plūsmas diskontēšanas metode) un tās ietvaros salīdzināmo darījumu pieeja dzīvokļu viena kvadrātmetra cenas noteikšanai.

Ar citām personām piederošu apbūvi apgrūtināta zemes gabala tirgus vērtības aprēķinā tiek izmantota viena:

- ieņēmumu pieeja (naudas plūsmas diskontēšanas metode).

Ņemot vērā būves tehnisko stāvokli un ekspluatācijas uzsākšanas laiku, vērtētājs secināja, ka izmaksas ir augstākas nekā līdzīgu objektu pārdošanas cenas, tādēļ pircēji analizē tirgū pieejamās alternatīvas, bet aizvietošanas izmaksām nav būtiskas nozīmes. Ņemot vērā augstāk minēto, izmaksu pieeja aprēķinos netiek izmantota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā un izstrādē esošo Rīgas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu un sastāvu (esošu apbūvi, tajā skaitā citām personām piederošas ēkas), kā arī tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato zemes gabala izmantošanu ilgtermiņa noma, vērtējamam īpašumam tiek pieņemts labākais lietošanas veids:

- četru dzīvokļu dzīvojamā māja ar tai piesaistīto, funkcionāli nepieciešamo zemes gabala daļu ar platību 758m<sup>2</sup> (saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemes gabala sadalījuma plānu). Dzīvojamās mājas remonts, dzīvokļu realizācija pēc remonta darbu pabeigšanas.
- Atlikusī novērtējamā īpašuma sastāvā esošā teritorijas daļa: ņemot vērā ar teritorijas plānojumā atļauto izmantošanu, vērtētāji secina, ka apbūvei funkcionāli nepieciešamās, nosacīti nodalītās teritorijas labākais izmantošanas veids ir zemes gabals daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves uzturēšanai. Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids formāli atbilst labākajam izmantošanas veidam, bet citām personām piederošas apbūves atrašanās uz zemes ir nopietns apgrūtinājums novērtējamam zemes gabalam, zemes īpašnieks to nevar izmantot. Tāpēc, ņemot vērā zemes un apbūves īpašnieku piespiedu nomas attiecības, tirgus vērtības aprēķins tiek veikts

atbilstoši esošajai tiesiskajai situācijai, ar esošo apgrūtinājumu, kā zemes gabals ienākumu gūšanai no tā iznomāšanas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

### **5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze**

#### **Apbūves zeme.**

2019. gada 1. pusgadā Latvijā un Rīgā saglabājas aktīvs zemes tirgus - pircēji meklē un pērk zemes gabalus mazumtirdzniecībai, loģistikai, biroju un dzīvokļu ēku attīstībai. Investoru uzmanības lokā ir Rīgas centrs, mikrorajoni un Pierīga - vietās ar labu infrastruktūru. Par to liecina lielākie notikušie darījumi Rīgā :

- Zemes pirkums Lucavsālas ielā 1, pie Neste DUS un Senukai veikala , par EUR 912 160 nopirkti 3315m<sup>2</sup>, kas veido cenu 275 EUR/kv.m.;

- blakus lielveikalam SKY, Biķernieku ielā 124 (piekļuve no Hipokrāta ielas puses), nopirkts 9,8 ha zemes gabals par EUR 700 000 meža zonā , un tam piesaistītais 1 ha zemes gabals apbūves zonā par EUR 600 000. Kopējā darījuma summa : EUR 1 300 000. Paredzams, ka efektīvi komerciāli ir izmantojams zemes gabals 1ha platībā, līdz ar to efektīvā viena kvadrātmetra cena uzskatāma 130 EUR.;

- zemes gabals Pildas ielā, Maskavas priekšpilsētā , 10 929m<sup>2</sup>, nopirkts pa EUR 598 000, jeb 55 EUR/m<sup>2</sup>.

Vidējās cenas zemes gabaliem jauno projektu māju celtniecībai Rīgas mikrorajonos ir, atkarībā no vairākiem rādītājiem, diapazonā 50-90 EUR/m<sup>2</sup>, bet tuvāk centram vai centra nomalēs diapazonā 150-200 EUR/m<sup>2</sup>, pie kam, darījumi mikrorajonos notiek biežāk.

Šajā lauciņā pārsvarā darbojas trīs pazīstamākās būvfirmas –YIT Celtniecība, Merks un NCC.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitiskajiem notikumiem. Tomēr šobrīd nav paredzams iemesls, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Vērtēšanas brīdī tirgū eksponēto gruntsgabalu (dzīvojamās apbūves, jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju) Aplokciema, Mīlgrāvja , Čiekurkalna mikrorajonos skaits ir neliels. Vērtēšanas brīdī tirgū ir eksponēti vien 3 īpašumi. Prasītās cenas ir no 20 - 35 EUR/kv.m.

Gruntsgabali vai to daļas dzīvojamo māju iekšpagalmos nav pieprasītas, kas skaidrojams ar to, ka bieži vien jaunas apbūves attīstīšanai ir nepieciešama ilgstoša un neprognozējama sabiedriskās apspriešanas procedūra, vai arī zemes gabali ir apgrūtināti ar maģistrāliem pazemes inženierkomunikāciju tīkliem, kuru pārvietošana ievērojami sadārdzina būvniecību. Mikrorajonu iekškvartālos projektējamo dzīvokļu cenu pazeminošs faktors, nenoliedzami, ir salīdzinoši blīvā apbūve (pa "jaunā projekta" dzīvojamās mājas loģiem bieži vien paveras skats uz morāli novecojušām "padomju" laikā celtajām sērijveida dzīvojamām ēkām, kas izvietotas minimālā, būvnormatīvos pieļaujamā attālumā), piebraukšanas iespējas pie zemes gabala (bieži vien – šķērsojot kaimiņu īpašumu), zemes gabala forma.

#### **Ar zemes īpašniekam nepiederošu dzīvojamo apbūvi apgrūtināti zemes gabali.**

Vērtētāju rīcībā nav pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, jo šādi īpašumi – zemes gabali zem citām personām piederošām dzīvojamām mājām, gan daudzdzīvokļu, gan vienas ģimenes – pārsvarā brīvā

pārdošanā nenonāk. Parasti zemes un ēku īpašnieki risina zemes un ēku apvienošanas jautājumu savstarpēji vienojoties. Darījumu apstākļi publiskoti netiek.

Pārsvarā dzīvokļu īpašnieki izpērk zemi zem mājām ar nelielu dzīvokļu skaitu.

Tāpēc grūti ir noteikt kādu konkrētu cenu līmeni zemes gabaliem, uz kuriem atrodas citām personām piederošas ēkas.

Gadījumos, **kad notiek ēku un zemju īpašumu apvienošana**, var runāt par cenu diapazonu, par kādiem notiek darījumi, tas būtu 50-70% no zemes gabala, kā nosacīti neapbūvēta, tirgus vērtības. Tas pārsvarā notiek pie valsts vai pašvaldības zemes gabalu, uz kuriem atrodas komercīpašumi – noliktavas, ražotnes, iegādes. Kaut arī nomas maksas pie šo zemes gabalu lietošanas nav apgrūtinātas ēku īpašniekiem, tomēr, tie cenšas iegādāties zemes gabalus īpašumā, lai varētu turpmāk netraucēti attīstīt savu pamatdarbību.

Kad notiek zemes gabalu zem citām personām piederošām ēkām iegāde **brīvajā tirgū**, potenciālais **pircejs, pirkmārt, izvērtē iespējamās naudas plūsmas, kuras var ģenerēt zemes gabals no iznomāšanas, ļoti rūpīgi izvērtējot pastāvošos riskus.**

Vērtētājiem pieejamo zemes gabalu nomas līgumu analīze un citi informācijas avoti liecina par to, ka pašvaldības namu apsaimniekošanas organizācija, kurai pārsvarā, ir nodotas zemes gabalu nomas līgumu slēgšanas pilnvaras, piedāvā zemes gabalu īpašniekiem nomas maksu zemāku par 6% no kadastrālās vērtības. Zemes gabalu īpašnieki, zinot, cik smagnēja un ilgstoša ir šodienas tiesvedība, ir spiesti piekrist zemākām nomas maksām, nekā likumos atrunātā „kompromisa” likme 6%.

Kā informēja pašvaldības apsaimniekošanas struktūras pārstāvji, nomas maksas likmes aprēķinos gadus 5-7 atpakaļ vadījās no tādiem „nerakstītiem” apsvērumiem, lai dzīvokļu īpašniekiem gadā būtu jāmaksā nomas maksa ne augstāka, kā viens lats (vēlāk 1,4 EUR) par dzīvokļa platības 1 m<sup>2</sup>. Kā arī vērā tiek ņemta iedzīvotāju maksāšanas disciplīna, kas citreiz ievērojami atšķiras mājās dažādos rajonos ar atšķirīgu iedzīvotāju sociālo līmeni.

Vērtētājiem ir zināms, ka pastāv daži gadījumi, kad ar tiesas spriedumu tika panākta nomas maksa 6% no kadastrālās vērtības gadā, pārējos gadījumos, pusēm vienojoties, nomas maksas parasti svārstās 4-5,8% gadā. Atsevišķos gadījumos, kad mājai piesaistītais zemes gabals ir liels un ar ļoti augstu kadastrālo vērtību, kā tas ir Rīgas centrā un ap to, bet uz zemes gabala atrodas māja ir sliktā stāvoklī un ar nelielu platību, tad izdodas panākt nomas maksu ne augstāku par 2% no kadastrālās vērtības.

Zemes gabalu zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām iegāde kādu laiku skaitījās labs bizness, jo šie zemes gabali ģenerēja stabilu naudas plūsmu. Tomēr, pēdējos gados atsākušās politiskas „spēles” ap šo jautājumu, kas ievērojami paaugstināja riskus saistībā ar potenciālajiem ienākumiem no iznomāšanas.

## Dzīvokļi.

219.gada pirmajā pusē vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas Pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Šāda tipa dzīvokļiem pārdošanas cenas ir virs 1000 EUR par m<sup>2</sup>. Ņemot vērā situāciju, ka piedāvājums ir krietni zemāks par pieprasījumu, ir novērojams cenu kāpums visiem sērijveida dzīvokļu piedāvājumiem - gan ar pilnu apdari, gan dzīvokļiem bez remonta, kur pārdošanas cena ir ap 900 EUR/m<sup>2</sup>.

Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1000 līdz 2200 eiro par kvadrātmetru.

Sērijveida dzīvokļu cenas pateicoties labam banku finansējumam, turpina kāpt, un, kā informē nekustamo īpašumu speciālisti, gada laikā ievērojami sarucis piedāvājums, dzīvokļi labā stāvoklī par adekvātu cenu tiek pārdoti ļoti ātri. Konstatēts, ka labā mājā, labā stāvoklī esošo 2-3 istabu sērijveida dzīvokļu cenas jau pāri 1000EUR/m<sup>2</sup>. Liela loma šajā parādībā ir Altum programma, kas ļauj jaunajām ģimenēm iegādāties mājokli.

Ir palielinājusies interese par lieliem 4 - 5 istabu dzīvokļiem (no 100m<sup>2</sup>) Rīgas aktīvajā centrā, kuriem nepieciešams kapitālais remonts. Pārdošanas cenas ir robežās no 1000 līdz 1500 EUR/m<sup>2</sup>, kas,

galvenokārt, ir atkarīga no ēkas atrašanās vietas un tās kopējā tehniskā un vizuālā stāvokļa. Savukārt par lieliem dzīvokļiem (virs 100m<sup>2</sup>) ar kapitālo remontu un sakārtotu ēku Pircēji ir gatavi maksāt līdz 2200 EUR/m<sup>2</sup>.

Ir liela interese par nelieliem tikko izremontētiem dzīvokļiem renovētās ēkas, kas atrodas ārpus ierastā "tuvā Rīgas centra". Galvenokārt, lielu interesi var pamatot ar to, ka Pircēji arvien vairāk dod priekšroku Rīgas centra sakārtotām ēkām, jo m<sup>2</sup> pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m<sup>2</sup> cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1700 līdz 2000 EUR/m<sup>2</sup>.

Viena kvadrātmetra dzīvokļa pārdošanas cena centra, galvenokārt pirmskara laika namīpašumos svārstās no 700 līdz 3500 EUR atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas. Tālajā centrā dzīvokļu cenas ir no 1000 līdz 1600 EUR par vienu kvadrātmetru īpašumiem labā tehniskā stāvoklī, no 650 līdz 1100 EUR par vienu kvadrātmetru īpašumiem apmierinošā stāvoklī.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori                                       | Tirgus vērtību ietekmē |            |          |
|---|------------------------|------------|----------|
|   | Pozitīvi               | Nenozīmīgi | Negatīvi |
| 1. Novietojums pilsētas rajonā ...  | X                      |            |          |
| 2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...                                   | X                      |            |          |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...                                      |                        | X          |          |
| 4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...                         |                        | X          |          |
| 5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...  |                        |            | X        |
| 6. Ēkas lielums ...   | X                      |            |          |
| 7. Ēkas telpu plānojums ...   | X                      |            |          |
| 8. Piebraukšanas iespējas ...   | X                      |            |          |
| 9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...                   | X                      |            |          |
| 10. Zemes gabala konfigurācija ...  | X                      |            |          |
| 11. Zemes gabala reljefs ...  | X                      |            |          |
| 12. Teritorijas labiekārtojums ...  |                        | X          |          |
| 13. Komunikāciju nodrošinājums ...  | X                      |            |          |
| 14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, kopīpašums u .c.) ... |                        |            | X        |
| 15. Īpašuma attīstības potenciāls ...                                     |                        | X          |          |

## 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

**Vērtējamā īpašuma sastāvā esošās dzīvojamās mājas ar kadastra apz. 0100 068 0212 003 un tai funkcionāli nepieciešamās zemes gabala daļas tirgus vērtības aprēķins.**

### Salīdzināmo darījumu pieeja:

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1** Nekustamā īpašuma Rīgā, Valmieras ielā 47 (kad.nr. 0100 037 0129) sastāvs: 1897.gadā celta 2- stāvu 16 dzīvokļu dzīvojamā māja ar komercietpām 1. stāvā, koka karkasa ārsienām, atrodas uz gruntsgabala ar platību 1083 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas kopējā platība 482,8 m<sup>2</sup> (lietderīgā platība 425,9 m<sup>2</sup>). Būve ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, remontējama.

Pieslēgumi pilsētas inženierkomunikāciju tīkliem: apkure, elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija.

Īpašums pārdots 2019.gada jūlijā, pārdošanas cena bija EUR 170 000 jeb 352 EUR/m<sup>2</sup>



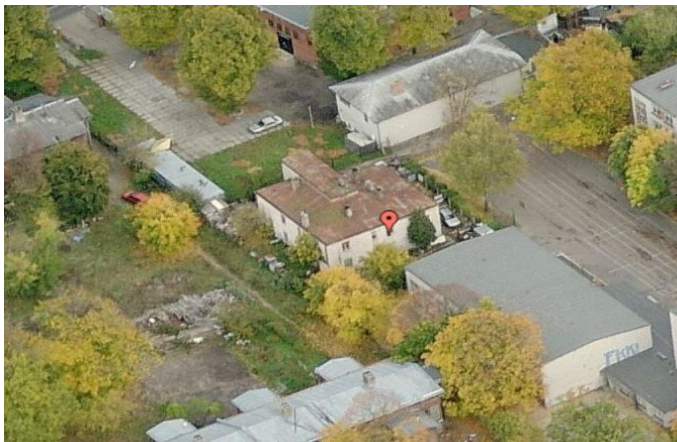




**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Rīgā, Pāles ielā 11 (kad.nr. 0100 092 0309) sastāvs: 1936.gadā celta 3- stāvu 9 dzīvokļu dzīvojamā māja ar ķieģeļu mūra ārsienām, atrodas uz gruntsgabala ar platību 996 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas kopējā platība 409,7 m<sup>2</sup> (lietderīgā platība 348,5 m<sup>2</sup>). Būve ir sliktā tehniskā stāvoklī, kapitāli remontējama.

Pieslēgumi pilsētas inženierkomunikāciju tīkliem: apkure, elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija.

Īpašums pārdots 2019.gada jūnijā, pārdošanas cena bija EUR 110 000 jeb 268 EUR/m<sup>2</sup>



**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Rīgā, Maskavas ielā 185 (kad.nr. 0100 0460123) sastāvs: pagājušā gadsimta sākumā celta 3- stāvu 5 dzīvokļu dzīvojamā māja ar komercietpām 1. stāvā, ķieģeļu mūra ārsienām, atrodas uz gruntsgabala ar platību 1820 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas kopējā platība 457,5 m<sup>2</sup> (lietderīgā platība 397,3 m<sup>2</sup>). Būve ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, remontējama.

Pieslēgumi pilsētas inženierkomunikāciju tīkliem: apkure, elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija.

Īpašums pārdots 2019.gada februārī, pārdošanas cena bija EUR 155 000 jeb 338 EUR/m<sup>2</sup>



### Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

|   | Salīdzināmie objekti  |      |                  |      |                     |      |
|---|---|------|------------------|------|---------------------|------|
|   | Objekts Nr.1  |      | Objekts Nr.2     |      | Objekts Nr.3        |      |
|   | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...  |      |                  |      |                     |      |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR          | 170 000   |      | 110 000          |      | 155 000             |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori              | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                  |      |                     |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                 | Pārdevums   | 1.00 | Pārdevums        | 1.00 | Pārdevums           | 1.00 |
|   | 2019.gada jūlijs  | 1.00 | 2019.gada jūnijs | 1.00 | 2019.gada februāris | 1.00 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                    |   |      |                  |      |                     |      |
| C. ... īpašuma sastāvs ir ...                                   | Zeme un apbūve  | 1.00 | Zeme un apbūve   | 1.00 | Zeme un apbūve      | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 170 000   |      | 110 000          |      | 155 000             |      |

|   |          |        |          |      |          |      |
|---|----------|--------|----------|------|----------|------|
| Zemes kopējā platība, m <sup>2</sup>  | 1 083    | 996    | 1 820    |      |          |      |
| Ēkas iekštelpu platība, m <sup>2</sup>  | 482.80   | 409.70 | 457.50   |      |          |      |
| Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                   | 352.11   | 268.49 | 338.80   |      |          |      |
| <b>Ēku 1 m<sup>2</sup> vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins</b>                      |          |        |          |      |          |      |
| 1. Novietojums pilsētas rajonā  | Labāks   | 0.97   | Sliktāks | 1.05 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 2. Novietojums kvartālā, apkārtējā apbūve, infrastruktūra                                   | Sliktāks | 1.03   | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 3. Piebraukšanas iespējas, ceļu kvalitāte   | Līdzīgs  | 1.00   | Sliktāks | 1.05 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 4. Ēkas arhitektoniskais veidols ...  | Līdzīgs  | 1.00   | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 5. Izmantoto celtniecības materiālu un apdares darbu kvalitāte ...                          | Līdzīga  | 1.00   | Labāka   | 0.95 | Labāka   | 0.95 |
| 6. Ēkas tehniskais stāvoklis ...  | Labāks   | 0.90   | Labāks   | 0.95 | Labāks   | 0.95 |
| 7. Ēkas lielums ...   | Lielāks  | 1.03   | Lielāks  | 1.02 | Lielāks  | 1.03 |
| 8. Ēkas izmantošanas iespējas (komercietelpas ēkas 1.stāvā)...                              | Labāks   | 0.95   | Līdzīgs  | 1.00 | Labāks   | 0.95 |
| 9. Ēkas telpu plānojums (lietderīgās platības īpatsvars)...                                 | Labāks   | 0.98   | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 10. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...                                    | Līdzīgs  | 1.00   | Līdzīgs  | 1.00 | Lielāks  | 0.95 |
| 11. Zemes gabala konfigurācija ...  | Līdzīga  | 1.00   | Sliktāka | 1.05 | Līdzīga  | 1.00 |
| 12. Zemes gabala reljefs ...  | Līdzīgs  | 1.00   | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 13. Teritorijas labiekārtojums ...  | Līdzīgs  | 1.00   | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 14. Komunikāciju nodrošinājums ...  | Sliktāks | 1.03   | Sliktāks | 1.03 | Sliktāks | 1.03 |
| 15. Aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, kopīpašums u.c.) ...                     | Mazāki   | 0.95   | Mazāki   | 0.95 | Mazāki   | 0.95 |
| 16. Nelabvēlīgu vides faktoru ietekme (ielas ar intensīvu satiksmi, dzelzceļa tuvums, u.c.) | Lielāki  | 1.03   | Līdzīgi  | 1.00 | Līdzīgi  | 1.00 |
| 17. Vides ainaviskums, ūdenskrātuves, meža tuvums.  | Sliktāks | 1.03   | Līdzīgs  | 1.00 | Sliktāks | 1.03 |
| 18. Citi labiekārtojumi, palīgēkas, aprīkojums  | Līdzīgs  | 1.00   | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| Ēkas iekštelpu platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>                        | 316.90   | 281.91 | 284.59   |      |          |      |
| Ēku iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR      | 294.5    |        |          |      |          |      |

|   | Platība, m <sup>2</sup> | Aprēķinātā vērtība, EUR         |
|---|-------------------------|---------------------------------|
| Vērtējamais zemes gabals                                      | 758                     | Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā |
| Vērtējamās pamatceltnes iekšējās telpas                       | 337.90                  | 99 512                          |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR | 99 500                  |                                 |

### ieņēmumu pieeja.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek noteikts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi.

**Vērtējamā īpašuma sastāvā esošās dzīvojamās mājas ar kadastra apz. 0100 068 0212 003 un tai funkcionāli nepieciešamās zemes gabala daļas tirgus vērtības aprēķins ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi.**

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek aprēķināta, par pamatu ņemot dzīvojamās ēkas kopējo platību un tehniskos parametrus. Vērtības aprēķina pamatā ir sekojoša veida pamatnosacījumi un pieņēmumi:

|  |  |
|--|--|
| 337,9  | Dzīvojamās ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup> |
| 283,5  | Dzīvokļu kopējā platība, m <sup>2</sup>        |
| 4  | Dzīvokļu skaits, gab.                          |
| Dzīvokļu platības:<br>Dzīvoklis nr.1- 86,2m <sup>2</sup> (piesaistes stāvs – 1)<br>Dzīvoklis nr.2- 56m <sup>2</sup> ; (piesaistes stāvs – 1)<br>Dzīvoklis nr.3 – 85,4m <sup>2</sup> ; (piesaistes stāvs –2)<br>Dzīvoklis nr.4- 55,9m <sup>2</sup> ; (piesaistes stāvs – 2) |  |

Vērtības aprēķina pamatā ir sekojoša veida pamatnosacījumi un pieņēmumi:

Aprēķinos prognozētais projekta realizācijas termiņš: 2 gadi. Aprēķinos tiek prognozēts, ka dzīvojamās mājas renovācija un dzīvokļu remonta darbi tiks uzsākti un pabeigti 1 kalendārā gada laikā (1.aprēķinu periods). Prognozētais dzīvokļu realizācijas termiņš – 1 gads.

Īpašnieka izdevumus veido:

- Īpašuma nodoklis, kas ir aprēķināts 1,5% apmērā no dzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības vērtēšanas dienā un dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes gabala daļas ar platību 758m<sup>2</sup> kadastrālās vērtības.
- apdrošināšanas izdevumi – 0,05% no apbūves aizvietošanas vērtības jeb 150 EUR/gadā;
- ēkas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi – 0,5 EUR/mēnesī par ēkas kopējās platības 1 m<sup>2</sup> jeb 2024 EUR/gadā (2. periodā par 6 mēnešiem, jo tiek prognozēts, ka pirmajā pusgadā pārdos vismaz 2 dzīvokļus);
- dzīvokļu realizācijas izdevumi tiek noteikti 3% apmērā no ieņēmumiem no dzīvokļu pārdošanas.

Lai varētu aprēķināt dzīvokļu 1 m<sup>2</sup> realizācijas cenu, vērtētājs ir izmantojis datu salīdzināšanas metodi. Kā aprēķina pamatvienība tiek dzīvokļi, kas atrodas „Staļina laika” un „Pirmskara laika” projektos.

Lai pielietotu tirgus datu salīdzināšanas metodi, aprēķinot dzīvokļu 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību vērtējamam īpašumam, ir ievākta informācija par tuvu esošu līdzīgu īpašumu pārdevumu rezultātiem un šo īpašumu raksturojums. Izvēlētie īpašumi ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija ir pārbaudīta, novietojums, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi.

## Salīdzināmo objektu īss apraksts (dzīvokļi)

### Objekts nr.1:

Dzīvokļa īpašums nr.4, Viestura prospektā 89, Rīgā (kad.nr. 0100 901 3793)  
2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 62,2m<sup>2</sup> (tajā skaitā ārtelpas 0,4m<sup>2</sup>) ir izvietots 1954.gadā celtas, nerenovētas 2-stāvu "staļina" projekta dzīvojamās mājas ar ķieģeļu mūra ārsienām, 2. stāvā.  
Dzīvokļa apdare ir labā tehniskā stāvoklī.  
Īpašuma sastāvā ir dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala domājamā daļa.  
Dzīvokļa īpašums pārdots 2018.gada decembrī par 54 000 EUR jeb 868 EUR/kv.m.

### Objekts nr.2:

Dzīvokļa īpašums nr.2, Viestura prospektā 93, Rīgā (kad.nr. 0100 921 0555)  
3-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 75,8m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) ir izvietots 1954.gadā celtas, nerenovētas 2-stāvu "staļina" projekta dzīvojamās mājas ar ķieģeļu mūra ārsienām, 1. stāvā.  
Dzīvokļa apdare ir labā tehniskā stāvoklī.  
Īpašuma sastāvā ir dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala domājamā daļa.  
Dzīvokļa īpašums pārdots 2018.gada aprīlī par 63 500 EUR jeb 838 EUR/kv.m.

### Objekts nr.3:

Dzīvokļa īpašums nr.4, Viestura prospektā 81, Rīgā (kad.nr. 0100 904 4468)  
3-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 74,7m<sup>2</sup> (tajā skaitā ārtelpas 0,5m<sup>2</sup>) ir izvietots 1953.gadā celtas, nerenovētas 3-stāvu "staļina" projekta dzīvojamās mājas ar ķieģeļu mūra ārsienām, 2. stāvā.  
Dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.  
Īpašuma sastāvā ir dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala domājamā daļa.  
Dzīvokļa īpašums pārdots 2018.gada aprīlī par 58 000 EUR jeb 776 EUR/kv.m.

### Novērtējamo dzīvokļu 1 m<sup>2</sup> pārdošanas vērtības aprēķins:

|  | Salīdzināmie objekti  |      |                  |      |                  |      |
|--|---|------|------------------|------|------------------|------|
|  | Objekts Nr.1  |      | Objekts Nr.2     |      | Objekts Nr.3     |      |
|  | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...  |      |                  |      |                  |      |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR   | 54 000  |      | 63 500           |      | 58 000           |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori   | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                  |      |                  |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...  | Pārdevums   | 1.00 | Pārdevums        | 1.00 | Pārdevums        | 1.00 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...   | 2018.gada decembrī  | 1.00 | 2018.gada aprīlī | 1.03 | 2018.gada aprīlī | 1.03 |
| C. ... zemes īpašuma tiesības ...  | Līdzīgas  | 1.00 | Līdzīgas         | 1.00 | Līdzīgas         | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                                    | 54 000  |      | 65 405           |      | 59 740           |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>   | 62.20   |      | 75.80            |      | 74.70            |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup> | 868.17  |      | 862.86           |      | 799.73           |      |
| 1. Ēkas novietojums rajonā ...   | Līdzīgs   | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 |

|   |          |      |          |      |          |      |
|---|----------|------|----------|------|----------|------|
| 2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...                                      | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols/tehniskais stāvoklis                             | Sliktāks | 1.15 | Sliktāks | 1.15 | Sliktāks | 1.15 |
| 4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...   | Labāks   | 0.95 | Līdzīgs  | 1.00 | Labāks   | 0.95 |
| 5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, lifts ...                            | Sliktāks | 1.10 | Sliktāks | 1.10 | Sliktāks | 1.10 |
| 6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...  | Sliktāks | 1.15 | Sliktāks | 1.15 | Sliktāks | 1.25 |
| 7. Dzīvokļa lielums ...   | Mazāks   | 0.96 | Mazāks   | 0.98 | Mazāks   | 0.98 |
| 8. Nesaskaņota pārbūve ...  | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 | Līdzīgs  | 1.00 |
| 9. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika ...                      | Līdzīgi  | 1.00 | Līdzīgi  | 1.00 | Līdzīgi  | 1.00 |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR | 1137.30  |      | 1190.75  |      | 1143.62  |      |

|  |         |
|--|---------|
| Dzīvokļu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR | 1157.2  |
| Vērtējamā etalondzīvokļa nr.1 kopējā platība, m <sup>2</sup>                                       | 86.20   |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                                      | 100 000 |

**Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 0100 068 0212 003 sastāvā esošo dzīvokļu visiespējamāko realizācijas vērtību aprēķins:**

|                      | Piesaistes stāvs | Platība | Etalondzīvokļa nr.1 vērtība EUR/kv.m. | Korekcija par piesaistes stāvu | Korekcija par platību | Dzīvokļu tirgus vērtība EUR/kv.m. | Dzīvokļu tirgus vērtība EUR | Dzīvokļu tirgus vērtība EUR noapaļoti |
|----------------------|------------------|---------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Etalondzīvoklis nr.1 | 1                | 86.2    | 1157.2                                | 0%                             | 0%                    | 1157                              | 99751                       | 99 800                                |
| Dzīvoklis nr.2       | 1                | 56      | 1157.2                                | 0%                             | 5%                    | 1215                              | 68043                       | 68 000                                |
| Dzīvoklis nr.3       | 2                | 85.4    | 1157.2                                | 5%                             | 0%                    | 1215                              | 103766                      | 103 800                               |
| Dzīvoklis nr.4       | 2                | 55.9    | 1157.2                                | 5%                             | 5%                    | 1273                              | 71156                       | 71 200                                |

Prognozējot darbu izmaksas ēkas renovācijai, vērtētāji ir veikuši celtniecības katalogos un rokasgrāmatās, kā arī datu bāzēs atrodamās informācijas analīzi. Remonta darbu izmaksas īpašuma tirgus vērtības aprēķinā tika noteiktas, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošajām analoģu objektu remonta tāmēs uzrādītajiem darbu un materiālu izcenojumiem vērtēšanas brīdī. Aprēķinos tiek prognozēts, ka remonta darbu kopējās izmaksas, līdz "pilnas" apdares izbūves stadijai būs 450 EUR/kv.m.

|   | Mērv.     | Dzīvojamā māja lit.003 |
|---|-----------|------------------------|
| Dzīvojamās mājas kopplatība                     | kv.m.     | 337.9                  |
| Dzīvojamās mājas būvniecības gatavības pakāpe   | %         | 100%                   |
| Ēkas būvniecības aizvietošanas izmaksas         | EUR/kv.m. | 1000                   |
| Ēkas kopējās būvniecības aizvietošanas izmaksas | EUR/kv.m. | 337900                 |
| Apbūves fiziskais nolietojums (vērtības zudums) | %         | 45%                    |
| Apbūves vērtība, ņemot vērā vērtības zudumu     | EUR       | 185845                 |
| Apbūves renovācijas kopējās izmaksas            | EUR       | 152 055                |
|   | EUR/kv.m. | 450                    |

Diskontēšanas procedūras viena no svarīgākajām sastāvdaļām ir konkrētā investīciju projektā iesaistītā kapitāla prasītās ienesīguma likmes (diskonta likme) noteikšana. Diskonta likme iekļauj sevī bezriskā ieguldījumu likmi (vērtēšanas brīdī – 20.08.2019, Latvijas bankas krājobligācijas ar 5 gadu atmaksas termiņu tiek piedāvātas tirgū ar likmi 0.01% gadā), nekustamā īpašuma nozares, tirgus pieprasījuma/ piedāvājuma, ienesīguma, pārvaldīšanas un likviditātes riskus. Veicot ekspertu aptauju, vērtētāji noskaidroja, ka analogos investīciju objektos projekta attīstītāji orientējas uz peļņu 25 līdz 35%.

Diskonta likmes aprēķinam parasti tiek izmantota viena no trim metodēm:

1. Kumulatīvā metode;
2. Kapitāla aktīvu izcenošanas modelis;
3. Diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena.

Konkrētā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā ar diskontētās naudas plūsmas metodi izmantoto diskonta likmi vērtētāji aprēķina kā projektā iesaistītā kapitāla vidējo svērto cenu. Pašreizējā ekonomiskajā situācijā nekustamā īpašuma projektu realizācijai tiek izmantots gan pašu kapitāls, gan aizdevuma kapitāls un šādos gadījumos diskonta likmes aprēķina formula ir šāda:

$$dWAC = re \times ge + rm \times gm$$

kur

dWAC – diskonta likme, %

re – izskatāmā projekta riskiem atbilstoši prasītais pašu kapitāla ienesīgums;

rm - aizņemtā kapitāla cena (kredīta procentu likme);

ge un gm – pašu un aizņemtā kapitāla daļas kopējā finansējumā.

Ņemot vērā iepriekš norādītos nosacījumus, tirgu vērtības aprēķinam izmantotā diskonta likme ir Diskonta likmes aprēķins ar svērto metodi

| Diskonta likmes aprēķins ar svērto metodi |           |             |
|---|-----------|-------------|
|   | Kreditors | Attīstītājs |
| Peļņa, %                                  | 5.00%     | 35%         |
| Īpatsvars, %                              | 50%       | 50%         |
| Svērtā likme                              | 20.00%    |             |

Vērtētāji uzsver, ka dažādiem investīciju projekta dalībniekiem riski ir atšķirīgi atkarībā no dalībnieka funkcijām projektā un tie tiek subjektīvi vērtēti atkarībā no pašu dalībnieku viedokļa. Pēc būtības tas nozīmē, ka, diskontējot viena un tā paša projekta naudas plūsmu, ir iespējams, ka projekta virzītājs un kreditors analīzei izmantos atšķirīgas diskonta likmes un viņu slēdzieni par vienu un to pašu projektu var būt atšķirīgi.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

| Periods  | gads       | 1               | 2              |
|--|------------|-----------------|----------------|
| Izdevumi   |            |                 |                |
| Nekustamā īpašuma nodoklis par dzīvojamo māju                            | EUR        | 1257            | 1257           |
| Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkai piesaistīto zemes gabala daļu        | EUR        | 429             | 429            |
| Dzīvojamās mājas remonta izdevumi  | EUR        | 152055          |                |
| Dzīvojamās mājas un teritorijas apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumi |            | 2024            | 1012           |
| Apdrošināšana 0.05% no apbūves aizvietošanas vērtības                    | EUR        | 150             | 150            |
| Starpniecības izdevumi no īpašuma pārdošanas 3% no pārdošanas ieņēmumiem | EUR        |                 | 10284          |
| Izdevumi kopā  | EUR        | 155915          | 13132          |
| Ieņēmumi no dzīvokļu pārdošanas  | EUR        |                 | 342 800        |
| <b>Neto naudas plūsma</b>  | <b>EUR</b> | <b>-155915</b>  | <b>329668</b>  |
| Diskonta likme   | %          | 20%             | 20%            |
| <b>Diskontētā naudas plūsma</b>  | <b>EUR</b> | <b>-129 930</b> | <b>228 936</b> |
| <b>Īpašuma tirgus vērtība</b>  | <b>EUR</b> | <b>99 006</b>   |                |

**Nosacīti atdalītās, ar citām personām piederošām dzīvojamām mājām funkcionāli saistītās zemes gabala daļas tirgus vērtības aprēķins.**

Vērtētājiem tika iesniegts zemes gabalam piesaistītajai apbūvei ( 2 daudzdzīvokļu mājām un 1 būvju īpašumam (pamatiem)) funkcionāli piesaistītās teritorijas plāns, saskaņā ar kuru, uz zemes gabala jau esošajai apbūvei piesaistītā teritorija tiek prognozēta 7059m<sup>2</sup> platībā.

Esošā juridiskā situācija – ēku un būvju atrašanās uz citai personai piederošas zemes - nav labākais izmantošanas veids, tas ierobežo zemes un apbūves īpašnieku tiesības, tomēr novērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, pēc vērtētāja domām, var noteikt tikai pamatojoties uz esošajām piespiedu nomas attiecībām un ar to saistītajām naudas plūsmām.

Līdz šim nereti konfliktējošās pozīcijās bija zemes īpašnieki un ēku īpašnieki, kuri atrodas dalītā īpašuma situācijā, kādā abas puses savulaik ir nolīcis likumdevējs, pieļaujot būvju privatizēšanu un citādu iegūšanu bez zemes. Tā ir bijusi atkāpe no Civillikumā nostiprinātā ēkas un zemes vienotības principa. Likumos vairākas reizes ir mainīts piespiedu nomas maksas maksimāli pieļaujamais apmērs – 5%, tad 6%, tad nosakot tā pakāpenisku samazinājumu (šim gadam – 4%). Strīdi par zemes nomas maksu tiek risināti tiesā un vairākas reizes ir nonākuši arī Satversmes tiesā.

2018.gada aprīlī Satversmes tiesa uz zemes īpašnieku pieteikuma pamata atzina par neatbilstošiem Satversmei likuma grozījumus, saskaņā ar kuriem gadījumos, kad zemes īpašnieki un dzīvokļu īpašnieki nav spējuši panākt savstarpēju vienošanos par nomas maksas apmēru, nomas maksa 2018. gadā nedrīkst pārsniegt 5 %, 2019. gadā – 4 % un no 2020. gada – 3 % no nomātā zemesgabala kadastrālās vērtības. Šīs normas zaudēja spēku šā gada 1.maijā. Lai šajā jautājumā neizveidotos tiesiskais vakuums, Saeimai bija jāveic grozījumi Likumā par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju un jānosaka nomas maksas likme gadījumiem, kad puses nespēj panākt savstarpēju vienošanos. Taču Tieslietu ministrija ierosināja līdz 31.12.2019. nekādus likuma grozījumus neievieš. Tieslietu ministrijas ieskatā grozījumi skars tikai tos dzīvokļu īpašniekus, kuri nav varējuši vienoties ar zemes īpašniekiem par nomas maksas apmēru, un tā nebūt nav lielākā iedzīvotāju kategorija. Pagaidām šis jautājums ir palicis bez tiesiskā regulējuma – līdz brīdim, kad tiks pieņemts jauns likums, kura projekts tika izsludināts šī gada martā. Ir paredzēts, ka jaunais regulējums stāsies spēkā (ja vien to apstiprinās Saeima) 2020. gada 1. janvārī.

Ņemot vērā, ka Satversmes tiesa ir atcēlusi virkni tiesību normu, var atsaukties var uz agrākajiem noteikumiem, kas paredz, ka nomas maksa nedrīkst pārsniegt 6 % no kadastrālās vērtības, tomēr jāņem vērā, ka patlaban Tieslietu ministrijas piedāvātais likumprojekts nosaka, ka zemes nomas maksa var būt 4 % no kadastrālās vērtības.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamus ienākumus, vērtētājs par aprēķinu pamatu ņēma normas, kas reglamentē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizāciju, proti, likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantā: ... zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī Tieslietu ministrijas virzīto likuma projektu, pieņemot, ka aprēķinu 1. gadā nomas likme varētu tikt noteikta 4% apmērā no kadastrālās vērtības, atbilstoši likuma grozījumiem, kas bija spēkā līdz 31.04.2019., aprēķinu 2. gadā pieņemot, ka nomas likme tiks noteikta 5% apmērā (vidējā starp atcelto likuma normu un prognozējamo, Tieslietu ministrijas likuma projektā noteikto likmi).

Apskatāmais nekustamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem, t.i., tiek aprēķināts īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi ir tikpat lieli, kā ieņēmumi (tīrie ieņēmumi) no īpašuma izmantošanas. Iepriekš ir analizēti ienākumus ietekmējošie faktori, piemēram,

- nomas maksas likmes lielumi, kuru, iespējams, noteiks tikai tiesas ceļā, kas prasīs laiku un izdevumus;
- pašas zemes gabala kadastrālās vērtības lielums,



Vērtētājiem ir zināmi tiesas spriedumi, ar kuriem nomas maksas likme bija atkarīga no ēku īpašnieku maksāspējas. Ievērojot augstāk minētos apsvērumus un riskus, vērtējamā nekustamā īpašuma tipu, tā stāvokli nekustamo īpašumu tirgū, diskonta likmi vērtētāji pieņem ne mazāku par 8%.

**Zemes gabala daļas zem citām personām piederošām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām tirgus vērtības aprēķins:**

| Periods  | Mērvienība |               |        |
|--|------------|---------------|--------|
|  | gads       | 1             | 2      |
| Visa zemes gabala kopējā platība   | kv.m.      | 7817          | 7817   |
| Uz iznomājamo zemes gabala daļu attiecināmā kadastrālā vērtība                               | EUR        | 295128        | 295128 |
| Citām personām piederošai apbūvei piesaistītās zemes gabala daļas platība                    | kv.m.      | 7059          | 7059   |
| Iznomājamā zemes gabala kadastrālā vērtība   | EUR        | 266510        | 266510 |
| Nomas likme (gadā no kadastrālās vērtības)   | %          | 4%            | 5%     |
| Gada bruto ienākumi no zemes gabala iznomāšanas  | EUR        | 10660         | 13325  |
| Rēķinu apmaksas risks, apmaksas administrēšanas izdevumi (% no bruto ienākumiem no nomas)    | %          | 15%           | 15%    |
| Gada efektīvie ienākumi no zemes gabala iznomāšanas  | EUR        | 9061          | 11327  |
| Uz iznomāto zemes gabala daļu attiecināmais nekustamā īpašuma nodoklis 1.5% no kad. vērtības | EUR        | 3998          | 3998   |
| Neto ienākumi no zemes gabala nomas  |            | 5064          | 7329   |
| Diskonta likme   | %          | 8%            | 8%     |
| Diskontētā naudas plūsma   | EUR        | 4 689         | 6 283  |
| Kapitalizācijas likme  | %          | 8%            |        |
| Reversijas vērtība   | EUR        | 91613         |        |
| Diskontētā reversijas vērtība  | EUR        | 78543         |        |
| <b>Aprēķinātā tirgus vērtība vērtēšanas datumā</b>   | <b>EUR</b> | <b>89 515</b> |        |

**5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.**

| Pieeja  | Aprēķinātā vērtība | Svara koeficients kopējā vērtībā | Aprēķinātās vērtības īpatsvars kopējā tirgus vērtībā |
|---|--------------------|----------------------------------|--|
| Salīdzināmo darījumu pieeja                   | 99 500             | 0.5                              | 49750  |
| Ienākumu pieeja                               | 99 006             | 0.5                              | 49503  |
|   |                    |                                  | <b>99 253</b>  |
| Zemes gabala vērtība (piespiedu noma)         |                    |                                  | 89 515   |
| <b>Visa īpašuma tirgus vērtība, noapaļoti</b> |                    |                                  | <b>189 000</b>                                       |

## 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta sastāvā esošo telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

## 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 068 0212, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Lēdurgas ielā 9** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0010 6198, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2019.gada 16.augustā\* ir

**189 000**(viens simts astoņdesmit deviņi tūkstoši) **eiro**.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

SIA "INTERBALTIJA" valdes loceklis

M.Tarvids

Vērtētāja

G.Geide  
LVA sertifikāts Nr.126

# 6. PIELIKUMI

## Nodalījuma noraksts

**Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa**

**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000106198**

**Kadastra numurs: 01000680212**

**Lēdurgas iela 9, Rīga**

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali  | Domājamā daļa | Platība, lielums    |
|---|---------------|---------------------|
| 1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 068 0212.<br>1.2. Uz zemes gabala atrodas: dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 068 0212 003).<br><i>Zurn. Nr. 30000533150, lēmums 11.08.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>  |               | 7817 m <sup>2</sup> |
| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats  | Domājamā daļa | Summa               |
| 1.1. Īpašnieks: ZINAĪDA ZANĶO, personas kods 100923-10603.<br>1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.<br>1.3. Pamats: 2000. gada 6. aprīļa Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.7/82.   | 1/4           |                     |
| 1.4. Īpašnieks: ZINAĪDA ZANĶO, personas kods 100923-10603.<br>1.5. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku domājamo daļu.<br>1.6. Pamats: 1998. gada 20. janvāra Rīgas apgabaltiesas civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C-869/8.<br><i>Zurn. Nr. 30000533150, lēmums 11.08.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>  | 1/2           |                     |
| 2.1. Īpašnieks: LAIMDOTA MARIJA GRIŅĒVIČA, personas kods 220544-10601.<br>2.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.<br>2.3. Īpašnieks: LAIMDOTA MARIJA GRIŅĒVIČA, personas kods 220544-10601.   | 1/4           |                     |
| 2.4. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkas domājamo daļu.<br>2.5. Pamats: 2000. gada 6. aprīļa Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.7/82, 1998. gada 20. janvāra Rīgas apgabaltiesas civillietu tiesas kolēģijas spriedums lietā Nr.C-869/8, kas stājies likumīgā spēkā 1998.gada 11.februārī.<br><i>Zurn. Nr. 30000548342, lēmums 03.09.2003., tiesnese Baiba Strauta</i> | 1/2           |                     |
| 3.1. Persona: ZINAĪDA ZANĶO, personas kods 100923-10603. Īpašuma tiesība izbeigusies.   | 0             |                     |
| 3.2. Īpašnieks: ANATOLIJS ZANĶO, personas kods 171050-11242. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.   | 1/4           |                     |
| 3.3. Īpašnieks: ANATOLIJS ZANĶO, personas kods 171050-11242. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkas domājamo daļu.  | 1/2           |                     |
| 3.4. Pamats: 2004. gada 26. jūlija dāvinājuma līgums.<br>3.5. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 34244, ēka - Ls 24836.<br><i>Zurn. Nr. 30000839046, lēmums 25.08.2004., tiesnese Baiba</i>  |               |                     |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats   | Domājamā daļa | Summa        |
|--|---------------|--------------|
| <b>Strauta</b>   |               |              |
| 4.1. Īpašnieks: DZIDRA KARLBERGA, personas kods 121113-12604.  | 1/2           |              |
| 4.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.  |               |              |
| 4.3. Pamats: 2000. gada 6. aprīļa Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 1/82.<br><i>Žurn. Nr. 300000859316, lēmums 08.09.2004., tiesnese Ilze Ieviņa</i>   |               |              |
| 5.1. Īpašnieks: SOLVITA HENILĀNE, personas kods 241076-11378. Īpašuma tiesība nostiprināta uz 1/4 zemes domājamo daļu. Pamats: 2004. gada 28. septembra pirkuma līgums.  | 1/4           | 10000.00 LVL |
| 5.2. Īpašnieks: DZIDRA KARLBERGA, personas kods 121113-12604. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies.  | 1/4           |              |
| 5.3. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 34244, -<br><i>Žurn. Nr. 300000879221, lēmums 06.10.2004., tiesnese Dzintra Zitmane</i>   |               |              |
| 6.1. Persona: DZIDRA KARLBERGA, personas kods 121113-12604. Īpašuma tiesība izbeigusies.   | 0             |              |
| 6.2. Īpašnieks: IRINA ZĒVELE, personas kods 071270-14402. Īpašuma tiesība nostiprināta uz 1/4 zemes domājamo daļu. Pamats: 2004. gada 28. septembra pirkuma līgums.<br><i>Žurn. Nr. 300000879224, lēmums 06.10.2004., tiesnese Dzintra Zitmane</i>   | 1/4           | 10000.00 LVL |
| 7.1. Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta. Laulātais : SOLVITA HENILĀNE, personas kods 241076-11378. Pamats: 2004. gada 19. marta laulības līgums, ieregistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 7002.<br><i>Žurn. Nr. 300000928590, lēmums 30.11.2004., tiesnese Baiba Strauta</i> |               |              |
| 8.1. Persona: ANATOLIJS ZAŅKO, personas kods 171050-11242. Īpašuma tiesība izbeigusies.  | 0             |              |
| 8.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību LĪČKALNI PLUS, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.   | 1/4           |              |
| 8.3. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību LĪČKALNI PLUS, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku domājamo daļu.   | 1/2           |              |
| 8.4. Pamats: 2005. gada 1. jūlija pirkuma līgums, ieregistrēts ar Nr.11652-11655.  |               | 43300.00 LVL |
| 8.5. Visa īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 34244,00, ēkas un būves - Ls 24836,00<br><i>Žurn. Nr. 300001156699, lēmums 16.08.2005., tiesnese Antra Zute</i>  |               |              |
| 9.1. Persona: LAIMDOTA MARIJA GRINĒVIČA, personas kods 220544-10601. Īpašuma tiesība izbeigusies.  | 0             |              |
| 9.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību LĪČKALNI PLUS, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/4. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.  | 1/2           |              |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats   | Domājamā daļa | Summa        |
|--|---------------|--------------|
| 9.3. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību LĪČKALNI PLUS, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku.  | 1             |              |
| 9.4. Pamats: 2005. gada 1. jūlija pirkuma līgums, iereģistrēts ar Nr.11657-11660.<br><i>Zurn. Nr. 300001156701, lēmums 16.08.2005., tiesnese Antra Zute</i>  |               | 46700.00 LVL |
| 10.1. Persona: SOLVITA HENILĀNE, personas kods 241076-11378. Īpašuma tiesība izbeigusies.  | 0             |              |
| 10.2. Īpašnieks: IRINA ZĒVELE, personas kods 071270-14402. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/4. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.   | 1/2           |              |
| 10.3. Pamats: 2005. gada 11. aprīļa pirkuma līgums, reģ. Nr.5222; 5223; 5224.<br><i>Zurn. Nr. 300001182753, lēmums 06.09.2005., tiesnese Žanna Zujeva</i>  |               | 8561.00 LVL  |
| 11.1. Persona: "Līčkalni Plus", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Īpašuma tiesība uz zemes domājamo daļu izbeigusies.  | 0             |              |
| 11.2. Persona: "Līčkalni Plus", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Īpašuma tiesība uz ēkām izbeigusies.   | 0             |              |
| 11.3. Īpašnieks: "KI Zeme", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103161381. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku.   | 1             |              |
| 11.4. Īpašnieks: "KI Zeme", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103161381. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu.   | 1/2           |              |
| 11.5. Pamats: 2011.gada 9.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr. C 305216 11, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 22.martā.<br><i>Zurn. Nr. 300003021257, lēmums 14.04.2011., tiesnese Inese Kazjonova</i>  |               | 53500.00 LVL |
| 12.1. Persona: IRINA ZĒVELE, personas kods 071270-14402. Īpašuma tiesība izbeigusies.  | 0             |              |
| 12.2. Īpašnieks: KI Zeme, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103161381.  | 1             |              |
| 12.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.  |               |              |
| 12.4. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku.   |               |              |
| 12.5. Pamats: 2017.gada 30.janvāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodaļas lēmums, lieta Nr.C60024616. stājies likumīgā spēkā saskaņā ar CA-1855-17/2 2017.gada 26.aprīlī, 2017.gada 26.aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesaš kolēģijas lēmums, lieta Nr.C60024616.<br><i>Zurn. Nr. 300004043830, lēmums 12.05.2017., tiesnese Inguna Helmane</i> |               | 73200.00 EUR |
| II daļas 2.iedaļa  |               |              |
| Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi  |               |              |
| 1.1. Atzīme- noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība līdz nekustamā īpašuma reālai sadalei.Pamats: 2004. gada 16. decembra vienošanās par kopīgā īpašuma lietošanas kārtību līdz nekustamā īpašuma reālāi sadalei.  |               |              |

| II daļas 2.iedaļa<br>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi  |
|---|
| <p><b>Žurn. Nr. 300000953953, lēmums 23.12.2004., tiesnese Baiba Strauta</b></p> <p>2.1. Noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "NORD/LB Latvija" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 31. marta ķīlas līgums Nr. 2632/6G24-1, 2006. gada 31. marta ķīlas līgums Nr. 2632/6G24-2.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300001412411, lēmums 05.04.2006., tiesnese Liāna Liepiņa</b><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300002649764)</b></p> <p>3.1. Noteikts aizliegums bez SIA "NORD/LB Līzings", nodokļu maksātāja kods 40003659898 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 14. jūnija ķīlas līgums Nr. 07344/2.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300001524733, lēmums 05.07.2006., tiesnese Baiba Strauta</b><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002571615)</b></p> <p>4.1. Ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300001524733, 30.06.2006) dzēsts. Pamats: 2008.gada 7.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.12173.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300002571615, lēmums 11.11.2008., tiesnese Sandra Breča</b></p> <p>5.1. Noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "RIETUMU BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074497 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2009.gada 2. februāra hipotēkas līgums Nr.115-1/2008, 2009.gada 2. februāra hipotēkas līgums Nr.115-2/2008.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300002631601, lēmums 24.02.2009., tiesnese Kristīne Ozoliņa</b><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300003021257), 16.1 (300004043830)</b></p> <p>6.1. Aresta uzlikšana - saskaņā ar KPL 361. pantu nodrošināta iespējamā mantas konfiskācija krimināllietā uz IRINAI ZĒVELEI, personas kods 071270-14402 piederošo domājamo daļu. Prasītājs :Valsts ieņēmumu dienests. Pamats: 2009.gada 4. marta Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas lēmums par aresta uzlikšanu mantai.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300002639208, lēmums 06.03.2009., tiesnese Gita Grišāne</b><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 15.1 (300004285267)</b></p> <p>7.1. Ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001412411, 03.04.2006) dzēsts. Pamats: 2009.gada 24. marta nostiprinājuma lūgums Nr.2570.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300002649764, lēmums 25.03.2009., tiesnese Kristīne Ozoliņa</b></p> <p>8.1. Atzīme - vērsta Ls 58336,87 piedziņa uz Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību LĪČKALNI PLUS, nodokļu maksātāja kods 40003667804 domājamo daļu par labu AS KU Lat -Holding, nodokļu maksātāja kods 40003043745. Pamats: 2009.gada 20. maija zvērināta tiesu izpildītāja Roberta Kučinska nostiprinājuma lūgums, 2009.gada 2. aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C30251108.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300002680112, lēmums 26.05.2009., tiesnese Ilze Ievija</b><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.2 (300003021257)</b></p> <p>9.1. Atzīme - pasludināts "Līčkalni Plus", Sabiedrības ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003667804, maksātnespējas process. Maksātnespējas procesa iestāšanās diena-2009.gada 22.oktobris. Pamats: 2010.gada 12. janvāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums, lieta Nr.C30580609 C30-3042/5-2010.g.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300002795686, lēmums 20.01.2010., tiesnese Līgita Vecauziņa</b><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.3 (300003021257)</b></p> <p>10.1. Grozīts ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300002631601, 19.02.2009.) daļā: aizliegums dzēsts uz "Līčkalni Plus", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003667804, piederošām nekustamā īpašuma domājamām daļām.</p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p> <p>10.2. Atzīme Nr. 8.1. (žurnāla Nr. 300002680112, 25.05.2009.) dzēsta.</p> <p>10.3. Atzīme Nr. 9.1. (žurnāla Nr. 300002795686, 13.01.2010.) dzēsta.</p> <p>10.4. Pamats: 2011.gada 9.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr. C 305216 11, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 22.martā.</p> <p><b>Žurn. Nr. 300003021257, lēmums 14.04.2011., tiesnese Inese Kazjonova</b></p> <p>11.1. Atzīme - vērsta EUR 7589,73 piedziņa uz IRINAI ZĒVELEI, personas kods 071270-14402 piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, nodokļu maksātāja kods 90001999188.</p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p> |

| II daļas 2.iedaļa  |                  |
|--|------------------|
| Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi  |                  |
| <p>11.2. Pamats: 2014.gada 17.marta zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga nostiprinājuma lūgums Nr. 04199/081/2014-NOS, 2013.gada 22.jūlija Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-13-5719-lsi/07-15/4336-AL.<br/><i>Žurn. Nr. 300003608766, lēmums 20.03.2014., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p>   |                  |
| <p>12.1. Atzīme - vērsta EUR 78797.84 piedziņa uz IRINAI ZĒVELEI, personas kods 071270-14402 piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rietumu Banka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003074497.</p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p>  |                  |
| <p>12.2. Pamats: 2015.gada 15.jūnija Rīgas apgabaltiesas izpildu raksts lietā Nr.C33336411, 2015.gada 2.jūlija zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta nostiprinājuma lūgums Nr.08443/086/2015-NOS.<br/><i>Žurn. Nr. 300003891712, lēmums 03.07.2015., tiesnese Irina Norkusa</i></p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p>   |                  |
| <p>13.1. Atzīme - vērsta EUR 5504.94 piedziņa uz IRINAI ZĒVELEI, personas kods 071270-14402, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188.</p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p>   |                  |
| <p>13.2. Pamats: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2015.gada 4.marta lēmums-izpildrīkojums Nr.PIP-15-1432-lsi/7-15/4336-AL, zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga 2015.gada 29.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.20598/081/2015-NOS.<br/><i>Žurn. Nr. 300003974402, lēmums 02.11.2015., tiesnese Kristīne Vinte-Korme</i></p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p>  |                  |
| <p>14.1. Atzīme - pasludināts IRINAS ZĒVELES, personas kods 071270-14402 maksātnespējas process.</p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p>   |                  |
| <p>14.2. Pamats: 2016.gada 7.janvāra Rīgas rajona tiesas spriedums Lietā Nr.C33671415.<br/><i>Žurn. Nr. 300004030477, lēmums 27.01.2016., tiesnese Smaida Grava</i></p> <p><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300004043830)</b></p>  |                  |
| <p>15.1. Ieraksts Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300002639208, 05.03.2009) dzēsts. Pamats: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 13.aprīļa spriedums lieta Nr.15830212707, Rīgas apgabaltiesas Krimināllietu tiesas 2016.gada 13.septembra spriedums krimināllietā Nr.15830212707, stājies likumīgā spēkā 2017.gada 20.janvārī .<br/><i>Žurn. Nr. 300004285267, lēmums 10.02.2017., tiesnese Baiba Strauta</i></p>   |                  |
| <p>16.1. Ieraksti Nr. 5.1, 10.1, 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2 (žurnāla Nr. 300002631601, 19.02.2009, 300003021257, 06.04.2011, 300003608766, 18.03.2014, 300003891712, 02.07.2015, 300003974402, 29.10.2015, 300004030477, 25.01.2016) dzēsti. Pamats: 2017.gada 30.janvāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodaļas lēmums, lieta Nr.C60024616. stājies likumīgā spēkā saskaņā ar CA-1855-17/2 2017.gada 26.aprīlī, 2017.gada 26.aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums, lieta Nr.C60024616.<br/><i>Žurn. Nr. 300004043830, lēmums 12.05.2017., tiesnese Inguna Helmane</i></p> |                  |
| III daļas 1.iedaļa   | Platība, lielums |
| Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu  |                  |
| <p>1.1. Atzīmes: Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederoši 3 ievadi un kabelu tīkli 218 kvm. Rīgas gāzes saimniecībai "Rīgas gāze" piederošs gāzes vads. Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas. Siltumtīkli. P.u. "Rīgas ūdens" saimniecisko notekūdeņu kanalizācijas kvartāla vads. Citai personai piederošas ēkas un koplietošanas ceļš 236 kvm. Zemes gabala daļa 199 kvm. atrodas ielas sarkanajās līnijās. Pamats: 2000. gada 6. aprīļa Rīgas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.7/82.<br/><i>Žurn. Nr. 300000533150, lēmums 11.08.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p>                      |                  |
| IV daļas 1., 2. iedaļa   | Summa            |
| Ķīlas tiesības un tās pamats   |                  |
| 1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: EUR 3 mēnešu EURIBOR + Bankas papildus likmi 2,5% gadā Līgumsods: 1)0,3% apmērā   | 100000.00 LVL    |



| IV daļas 1., 2. iedaļa<br>Ķīlas tiesības un tās pamats  | Summa         |
|---|---------------|
| <p>no nesamaksātās summas par katru kavēto dienu; 2)10% apmērā no neatmaksātās kredīta summas. Samaksas termiņš - 30.03.2007 Kreditors: Akciju sabiedrība "NORD/LB Latvija" nodokļu maksātāja kods 40003024725 Ķīlas devēji: IRINA ZĒVELE, personas kods 071270-14402 un SIA 'LĪČKALNI PLUS', nodokļu maksātāja kods 40003667804 Pamats: 2006. gada 31. marta ķīlas līgums Nr. 2632/6G24-1, 2006. gada 31. marta ķīlas līgums Nr. 2632/6G24-2, 2006. gada 31. marta kredīta līgums Nr.2632/6G24<br/> <i>Zurn. Nr. 300001412411, lēmums 05.04.2006., tiesnese Liāna Liepiņa</i><br/> <b>Dzēsts</b><br/> <b>Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300002073365); IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300002649764)</b></p>  |               |
| <p>2.1. Nostiprināta kā otrā hipotēka. Procentu likme: EUR 3 mēnešu EURIBOR+papildus likme 2,3% gadā. Līgumsods: 1. 0,2% apmērā no nokavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu; 2. 5% apmērā no visu nesamaksāto līzīngā maksājuma summas; 3. LVL 5,00 apmērā par katru nokavēt dienu; 4. LVL 100,00; 5. 0,5% apmērā no visu nesamaksāto līzīngā maksājumu summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - 15.06.2011. Kreditors: SIA "NORD/LB Līzings", nodokļu maksātāja kods 40003659898.Pamats: 2006. gada 14. jūnija Finanšu līzīngā (nomas pirkuma) līgums Nr. 07344, 2006. gada 14. jūnija ķīlas līgums Nr. 07344/2.<br/> <i>Zurn. Nr. 300001524733, lēmums 05.07.2006., tiesnese Baiba Strauta</i><br/> <b>Dzēsts</b><br/> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002571615)</b></p>                               | 37695.33 LVL  |
| <p>3.1. Atzīme - ķīlas tiesības atzīme prasības nodrošināšanai uz IRINAI ZĒVELEI, personas kods 071270-14402 piederošo domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Procentu likme: saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.pantu, nokavējuma nauda no laikā nenomaksātā pamatparāda 0,05% par katru kavēto dienu. Prasītājs : VID RĪGAS REĢIONĀLĀ IESTĀDES Centra rajona nodaļa, nodokļu maksātāja kods 90001262390. Pamats: 2007.gada 19.oktobra nostiprinājuma lūgums, 2007.gada 18. oktobra VID RĪGAS REĢIONĀLĀS IESTĀDES Centra rajona nodaļas lēmums Nr. 14.1.4/42006.<br/> <i>Zurn. Nr. 300002278650, lēmums 29.10.2007., tiesnese Antra Zute</i><br/> <b>Dzēsts</b><br/> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300002361362)</b></p>   | 113607.88 LVL |
| <p>4.1. Nostiprināta kā otrā hipotēka (aizdevuma summa LVL 281121,60). Procentu likme: 3m EUR Libor+4,5% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no nokavētā maksājuma summas. Samaksas termiņš - 2011.gada 1.februāris. Kreditors: Akciju sabiedrība "RIETUMU BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074497. Hipotēkas devēji : IRINA ZĒVELE, personas kods 071270-14402 un sabiedrība ar ierobežotu atbildību LĪČKALNI PLUS, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Pamats: 2009.gada 2. februāra kredīta līgums Nr.115/2008, 2009.gada 2. februāra hipotēkas līgums Nr.115-1/2008, 2009.gada 2. februāra hipotēkas līgums Nr.115-2/2008.<br/> <i>Zurn. Nr. 300002631601, lēmums 24.02.2009., tiesnese Kristīne Ozoliņa</i><br/> <b>Dzēsts</b><br/> <b>Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300003021257); IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300004043830)</b></p> | 505175.52 LVL |
| <p>5.1. Nostiprināta hipotēka, tajā skaitā pamatparāds Ls 42892,27. Līgumsods: Ls 14577,90. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: saskaņā ar 2009.gada 2. aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedumu lietā Nr.C30251108. Parādnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību LĪČKALNI PLUS, nodokļu maksātāja kods 40003667804. Kreditors: KU LAT-HOLDING, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003043745. Pamats: 2009.gada 2. aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C30251108, kas stāties likumīgā spēkā 2009.gada 21.septembrī, 2006.gada 7. jūnija būvuzņēmuma līgums Nr.78<br/> <i>Zurn. Nr. 300002784945, lēmums 04.01.2010., tiesnese Ieva Zabarovska</i><br/> <b>Dzēsts</b><br/> <b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300003021257)</b></p>                         | 57470.17 LVL  |

| IV daļas 3.iedaļa<br>Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi   | Summa |
|---|-------|
| <p>1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001412411, 03.04.2006) - komisijas maksa: 2%, ja saistības tiek refinansētas. Samaksas termiņš: katra mēneša 15.datums. Pamats: 2007. gada 15. maija grozījumi Nr.1 2006.gada 31.marta Kredīta līgumā Nr.2632/6G24.<br/><i>Zurn. Nr. 300002073365, lēmums 23.05.2007., tiesnese Žanna Zujeva</i><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300002649764)</b></p>  |       |
| <p>2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002073365, 22.05.2007). Pamats: 2009.gada 24. marta nostiprinājuma lūgums Nr.2570.<br/><i>Zurn. Nr. 300002649764, lēmums 25.03.2009., tiesnese Kristīne Ozoliņa</i></p>  |       |
| <p>3.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1. (žurnāla Nr. 300002631601, 19.02.2009.) daļā: hipotēka dzēsta uz "Kl Zeme", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103161381, piederošām nekustamā īpašuma domājamām daļām. Pamats: 2011.gada 9.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr. C 305216 11, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 22.martā.<br/><i>Zurn. Nr. 300003021257, lēmums 14.04.2011., tiesnese Inese Kazjonova</i><br/><b>Dzēsts</b><br/><b>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300004043830)</b></p> |       |
| <p>4.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300003021257, 06.04.2011). Pamats: 2017.gada 30.janvāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodaļas lēmums, lieta Nr.C60024616. stājies likumīgā spēkā saskaņā ar CA-1855-17/2 2017.gada 26.aprīlī, 2017.gada 26.aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums, lieta Nr.C60024616.<br/><i>Zurn. Nr. 300004043830, lēmums 12.05.2017., tiesnese Inguna Helmane</i></p>  |       |
| IV daļas 4., 5. iedaļa<br>Ķīlas tiesību dzēsumi   | Summa |
| <p>1.1. Dzēsta ķīlas atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300002278650, 26.10.2007). Pamats: 2008.gada 11. janvāra Valsts ieņēmuma dienesta lēmums par aizlieguma atcelšanu Nr. 14.1.4/2253.<br/><i>Zurn. Nr. 300002361362, lēmums 28.01.2008., tiesnese Smaida Grava</i></p>   |       |
| <p>2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300001524733, 30.06.2006). Pamats: 2008.gada 7.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.12173.<br/><i>Zurn. Nr. 300002571615, lēmums 11.11.2008., tiesnese Sandra Breča</i></p>  |       |
| <p>3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300001412411, 03.04.2006). Pamats: 2009.gada 24. marta nostiprinājuma lūgums Nr.2570.<br/><i>Zurn. Nr. 300002649764, lēmums 25.03.2009., tiesnese Kristīne Ozoliņa</i></p>  |       |
| <p>4.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 5.1. žurnāla Nr. 300002784945, 18.12.2009.). Pamats: 2011.gada 9.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr. C 305216 11, stājies likumīgā spēkā 2011.gada 22.martā.<br/><i>Zurn. Nr. 300003021257, lēmums 14.04.2011., tiesnese Inese Kazjonova</i></p>  |       |
| <p>5.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.4.1, žurnāla Nr. 300002631601, 19.02.2009). Pamats: 2017.gada 30.janvāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodaļas lēmums, lieta Nr.C60024616. stājies likumīgā spēkā saskaņā ar CA-1855-17/2 2017.gada 26.aprīlī, 2017.gada 26.aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums, lieta Nr.C60024616.<br/><i>Zurn. Nr. 300004043830, lēmums 12.05.2017., tiesnese Inguna Helmane</i></p>   |       |

KOPIJA



**LATVIJAS REPUBLIKA**

Rīgas pilsēta  
Lēdurgas iela 9

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 01000680212

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes vienības robežas:

Rīgas pilsētas zemes komisija 06/04/2000 Nr.7/82

Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

Rīgas ģeodēziskais centrs

izpildītiem mērogā 1:1000

Zemes kopplatība 7817 m<sup>2</sup>



**VALSTS ZEMES DIENESTS**

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Liģa Kravale | Biroja vadītājs(-a)

11/10/2002

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES  
LKS-92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ  
MĒROCA KOEFICIENTS 0.999601

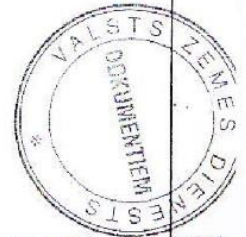
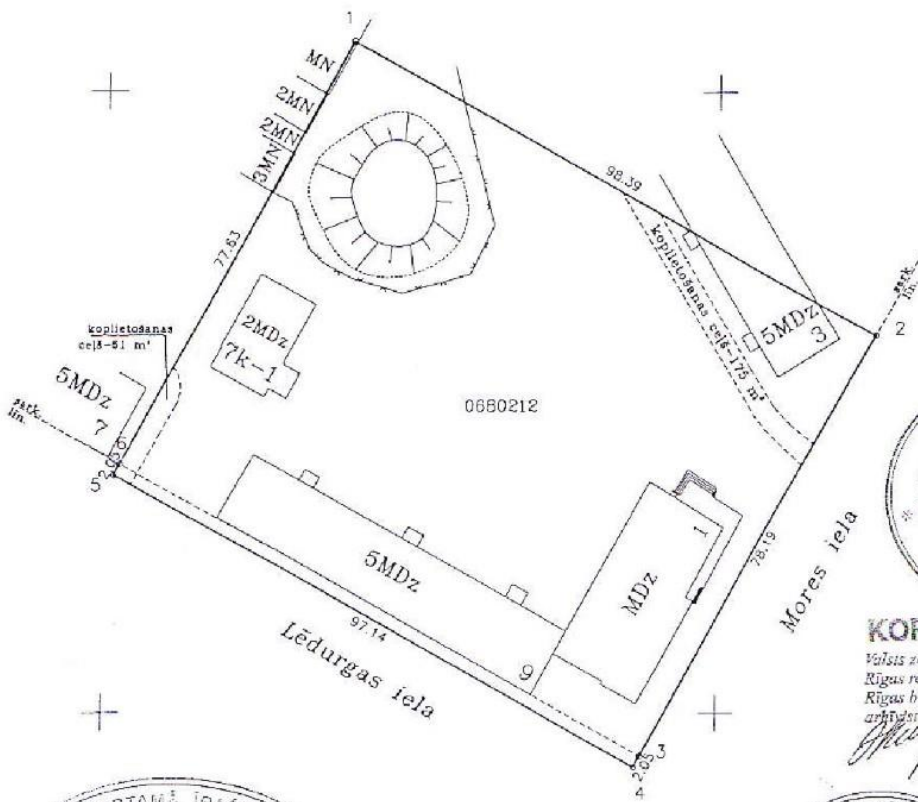
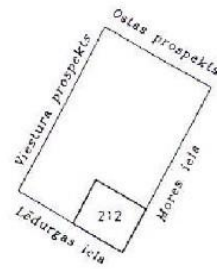
|   | X         | Y         |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 319508.25 | 508139.75 |
| 2 | 319461.06 | 508226.04 |
| 3 | 319393.09 | 508187.45 |
| 4 | 319391.31 | 508186.44 |
| 5 | 319438.38 | 508101.51 |
| 6 | 319440.18 | 508102.49 |

Platība 7817 m<sup>2</sup>

Tai skaitā :

- 1) sarkano līniju robežās 199 m<sup>2</sup>;
- 2) koplietošanos ceļi 236 m<sup>2</sup>  
(t.sk. sark. līn. robežās 3 m<sup>2</sup>) .

ZEMES GABALA  
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



**KOPIJA PĀRĒIZA**

Valsts zemes dienests  
Rīgas reģionālās nodaļas  
Rīgas biržu arhīva glabātavas  
arhivists Z. Robule

Rīga 10-06-2010



RĪGAS ĢEOĒZISKAIS CENTRS

|         |        |        |      |
|---------|--------|--------|------|
| Mērogs  | 1:1000 |        |      |
| pilsēta | grupe  | grunts |      |
| kods    | 0100   | 068    | 0212 |

|            |            |          |
|------------|------------|----------|
| direktors  | J. Peca    | 22.07.99 |
| uzturētājs | V. Kravala | 22.07.99 |



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 01000680212     | -         | 378942                   | 100000106198                  | Rīga                      |

|   |        |
|---|--------|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 378942 |
| Kopplatība:                                   | 0.7817 |
| Platības mērvienība:                          | ha     |

**Īpašuma sastāvs**

**Zemes vienības**

| Kadastra apzīmējums                            | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese                         |
|--|---|---|--------------------------------|
| 01000680212                                    | 1/1   | 295128  | Lēdurgas iela 9, Rīga, LV-1034 |
| Kadastrālā vērtība (EUR):                      |   | 295128  |                                |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:       |   | 01.01.2019  |                                |
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             |   | 0.7817  |                                |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: |   | ha  |                                |
| Statuss:                                       |   | nekustamais īpašums   |                                |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    |   | -   |                                |
| Starpgabals:                                   |   | Nav   |                                |

**Būves, kas atrodas uz zemes vienības**

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese                         | Nosaukums     |
|---------------------|---|---|--------------------------------|---------------|
| 01000680212001      | 905/57821                                     | 12483   | Lēdurgas iela 9, Rīga, LV-1034 | Dzīvojamā ēka |

|  |  |
|--|--|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:       | daļēji sadalīts                          |
| Kadastrālā vērtība (EUR):                  | 782488                                   |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:   | 01.01.2019                               |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 3786.00                                  |
| Galvenais lietošanas veids:                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas  |
| Būves tips:                                | 11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:            | 1963                                     |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):        | -  |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:            | 23.01.2015                               |

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

|   |        |
|---|--------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 3786   |
| Lietderīgā platība (kv.m.):               | 2983.3 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):          | 2983.3 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 2853.9 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                | 1997.8 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 856.1  |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | 129.4  |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):        | 0      |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 0      |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 0      |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 802.7  |

|  |       |
|--|-------|
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 802.7 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):   | 0     |

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Telpu grupu skaits:          | 67 |
| Virszemes stāvu skaits:      | 5  |
| Pazemes stāvu skaits:        | 1  |
| Nolietojums (%):             | 50 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | -  |

#### Ēkas vēsture

| Ēkas liters | Ēkas vēsturiskais nosaukums |
|-------------|-----------------------------|
| 9           | -                           |

#### Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība         | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Būvtilpums            | -                         | 10864.00 kub.m.              | -                  | -                       |
| Apbūves laukums       | -                         | 694.20 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |

#### Dokumenti

| Dokumenta veids      | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējietāde   |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Cita veida dokuments | 14.01.2015       | 422459-1/1    | Fiziska persona |
| Cita veida dokuments | 09.04.2014       | 350302-1      | Fiziska persona |

#### Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums           | Materiāls     | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati              | Dzelzsbetons  | -                   | 1963                           | -                                  | 50              |
| Ārsienas un karkasi | Dzelzsbetons  | -                   | 1963                           | -                                  | 50              |
| Pārsegumi           | Dzelzsbetons  | -                   | 1963                           | -                                  | 50              |
| Jumts (segums)      | Azbestcements | -                   | 1963                           | -                                  | 60              |

#### Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids  | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---|---------------------|---|
| Apkure. Centralizētā  |                     | Dokuments                                     |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   |                     | Dokuments                                     |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē |                     | Dokuments                                     |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          |                     | Dokuments                                     |
| Elektroapgāde. Centralizētā   |                     | Dokuments                                     |
| Gāzes apgāde. Centralizētā  |                     | Dokuments                                     |
| Kanalizācija. Centralizētā  |                     | Dokuments                                     |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   |                     | Dokuments                                     |
| Vājstrāvas tīkli. Citi  |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Vājstrāvas tīkli. Telefons  |                     | Dokuments                                     |
| Vājstrāvas tīkli. TV  |                     | Dokuments                                     |
| Vēdināšana. Dabiskā   |                     | Dokuments                                     |

Datums: 29.10.2018

|                |     |       |                                    |                |
|----------------|-----|-------|------------------------------------|----------------|
| 01000680212003 | 1/1 | 83814 | Lēdurgas iela 7 k-1, Rīga, LV-1034 | Dzīvojamā māja |
|----------------|-----|-------|------------------------------------|----------------|

|  |   |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                  | 83814                                   |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:   | 01.01.2019                              |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 337.90                                  |
| Galvenais lietošanas veids:                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Būves tips:                         | 11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:     | 1940                                     |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -  |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:     | 15.08.2000                               |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|   |       |
|---|-------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 337.9 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):               | 283.5 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):          | 283.5 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 283.5 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                | 186.3 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 97.2  |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | 0     |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):        | 0     |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 0     |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 0     |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 54.4  |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 54.4  |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0     |

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Telpu grupu skaits:          | 6  |
| Virszemes stāvu skaits:      | 2  |
| Pazemes stāvu skaits:        | 1  |
| Nolietojums (%):             | 40 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | -  |

#### Telpu grupas

| Kadastra apzīmējums                              | Adrese  |
|--|---|
| 01000680212003001                                | Lēdurgas iela 7 k-1 - 1, Rīga, LV-1034                        |
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 22767   |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2019  |
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis   |
| Lietošanas veids:                                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1   |
| Telpu skaits:                                    | 9   |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 15.08.2000  |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -   |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|   |      |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 86.2 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 86.2 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 86.2 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 49.8 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 36.4 |
| 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 palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

#### Telpas

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|-----------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | gaitenis  | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 6.30            | -                                  |

|   |                  |                     |   |     |   |   |       |   |
|---|------------------|---------------------|---|-----|---|---|-------|---|
| 2 | vannas istaba    | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 0.0 | - | - | 4.40  | - |
| 3 | virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 0.0 | - | - | 10.20 | - |
| 4 | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1 | 0.0 | - | - | 21.00 | - |
| 5 | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1 | 0.0 | - | - | 19.60 | - |
| 6 | veranda          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 0.0 | - | - | 11.50 | - |
| 7 | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1 | 0.0 | - | - | 9.20  | - |
| 8 | tualete          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 0.0 | - | - | 1.70  | - |
| 9 | pieliekamais     | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 0.0 | - | - | 2.30  | - |

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

01000680212003002

Lēdurgas iela 7 k-1 - 2, Rīga, LV-1034

|  |   |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 14791   |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2019  |
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis   |
| Lietošanas veids:                                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1   |
| Telpu skaits:                                    | 7   |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 15.08.2000  |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -   |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|   |      |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 56   |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 56   |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 56   |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 37.9 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 18.1 |
| 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 palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

#### Telpas

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums        | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|------------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | gaitenis         | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | -                     | -                      | 3.30            | -                                  |
| 2                         | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1     | 0.0          | -                     | -                      | 18.80           | -                                  |
| 3                         | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1     | 0.0          | -                     | -                      | 19.10           | -                                  |
| 4                         | pieliekamais     | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 0.0          | -                     | -                      | 0.30            | -                                  |
| 5                         | virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 0.0          | -                     | -                      | 8.30            | -                                  |



|   |               |                     |   |     |   |   |      |   |
|---|---------------|---------------------|---|-----|---|---|------|---|
| 6 | tualete       | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 0.0 | - | - | 1.50 | - |
| 7 | vannas istaba | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 0.0 | - | - | 4.70 | - |

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

01000680212003003

Lēdurgas iela 7 k-1 - 3, Rīga, LV-1034

|  |   |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 25062   |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2019  |
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis   |
| Lietošanas veids:                                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 2   |
| Telpu skaits:                                    | 9   |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 15.08.2000  |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -   |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|   |      |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 85.4 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 85.4 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 85.4 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 60.9 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 24.5 |
| 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 palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

#### Telpas

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums        | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|------------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | gaitenis         | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 2.8          | -                     | -                      | 6.30            | -                                  |
| 2                         | tualete          | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 1.30            | -                                  |
| 3                         | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 9.20            | -                                  |
| 4                         | veranda          | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 11.50           | -                                  |
| 5                         | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 19.30           | -                                  |
| 6                         | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 20.90           | -                                  |
| 7                         | virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 10.20           | -                                  |
| 8                         | vannas istaba    | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 4.50            | -                                  |
| 9                         | pieliekamais     | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 2.20            | -                                  |

#### Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|----------------------|---------------------|---|
|----------------------|---------------------|---|

|   | ir) | tāds ir) |
|---|-----|----------|
| Aukstā ūdens apgāde   |     |          |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē |     |          |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          |     |          |
| Elektroapgāde   |     |          |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids           |     |          |

01000680212003004 Lēdurgas iela 7 k-1 - 4, Rīga, LV-1034

|  |   |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 16405   |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2019  |
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis   |
| Lietošanas veids:                                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 2   |
| Telpu skaits:                                    | 6   |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 15.08.2000  |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -   |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|   |      |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 55.9 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 55.9 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 55.9 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 37.7 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 18.2 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | 0    |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):        | 0    |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 0    |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

#### Telpas

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums        | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|------------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | gaitenis         | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 2.8          | -                     | -                      | 3.30            | -                                  |
| 2                         | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 18.60           | -                                  |
| 3                         | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 19.10           | -                                  |
| 4                         | tualete          | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 1.50            | -                                  |
| 5                         | virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 8.80            | -                                  |
| 6                         | vannas istaba    | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 4.60            | -                                  |

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

01000680212003901 -

|  |            |
|--|------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                | 2403       |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2019 |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Nosaukums:                                       | Koplietošanas telpas             |
| Lietošanas veids:                                | 1200 - Koplietošanas telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1                                |
| Telpu skaits:                                    | 3                                |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 15.08.2000                       |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                |

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

|   |      |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 27.3 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 0    |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 0    |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 0    |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| 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 palīgtelpu platība (kv.m.): | 27.3 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 27.3 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

**Telpas**

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums   | Telpas veids            | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|-------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | gaitenis    | Koplietošanas iekštelpa | 1     | 0.0          | -                     | -                      | 3.20            | -                                  |
| 2                         | kāpņu telpa | Koplietošanas iekštelpa | 1     | 0.0          | -                     | -                      | 10.10           | -                                  |
| 3                         | kāpņu telpa | Koplietošanas iekštelpa | 2     | 0.0          | -                     | -                      | 14.00           | -                                  |

01000680212003902

-

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 2386                             |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2019                       |
| Nosaukums:                                       | Koplietošanas telpas             |
| Lietošanas veids:                                | 1200 - Koplietošanas telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | -1                               |
| Telpu skaits:                                    | 3                                |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 15.08.2000                       |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                |

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

|   |      |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 27.1 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 0    |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 0    |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 0    |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| 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 palīgtelpu platība (kv.m.): | 27.1 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 27.1 |
| 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 | pagrabs     | Koplietošanas iekštelpa | -1 | 2.0 | - | - | 1.70  | - |
| 2 | pagrabs     | Koplietošanas iekštelpa | -1 | 0.0 | - | - | 16.60 | - |
| 3 | kāpņu telpa | Koplietošanas iekštelpa | -1 | 0.0 | - | - | 8.80  | - |

#### Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība         | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Būvtilpums            | -                         | 1276.00 kub.m.               | -                  | -                       |
| Apbūves laukums       | -                         | 190.90 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |

#### Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums           | Materiāls                    | Konstruktīvais veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati              | Dzelzsbetons                 | -                    | 1940                           | -                                  | 30              |
| Ārsienas un karkasi | Cits neklasificēts materiāls | -                    | 1940                           | -                                  | 40              |
| Pārsegumi           | Kokmateriāli                 | -                    | 1940                           | -                                  | 40              |
| Jumts (segums)      | Azbestcements                | -                    | 1940                           | -                                  | 40              |

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|  |        |
|--|--------|
| Platība:   | 0.7817 |
| 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:                             | 0.7817 |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                                 | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--|------|---------|---------------------|
| Komerccarbības objektu apbūve          | 0801 | 0.2203  | ha                  |
| Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve | 1001 | 0.0924  | ha                  |

|  |      |        |    |
|--|------|--------|----|
| Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve | 0702 | 0.3946 | ha |
| Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve      | 0701 | 0.0744 | ha |

#### Apgrūtinājumi

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips       | Apraksts  | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|------------|---|---------|-------|
| 1   | 22.07.1999         | 7312050201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju                    | 0.0218  | ha    |
| 2   | 22.07.1999         | 061001     | Rīgas elektrotīkliem piederoši 3 ievadi   | 0.00    | -     |
| 3   | 22.07.1999         | 020801     | aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu   | 0.00    | -     |
| 4   | 22.07.1999         | 7312040200 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju         | 0.00    | -     |
| 5   | 22.07.1999         | 7312060100 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi | 0.00    | -     |
| 6   | 22.07.1999         | 120102     | aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu  | 0.00    | -     |
| 7   | 22.07.1999         | 7316020100 | zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa  | 0.00    | -     |
| 8   | 22.07.1999         | 7312030100 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija                    | 0.0199  | ha    |
| 9   | 22.07.1999         | 061001     | koplietošanas ceļš  | 0.0236  | ha    |

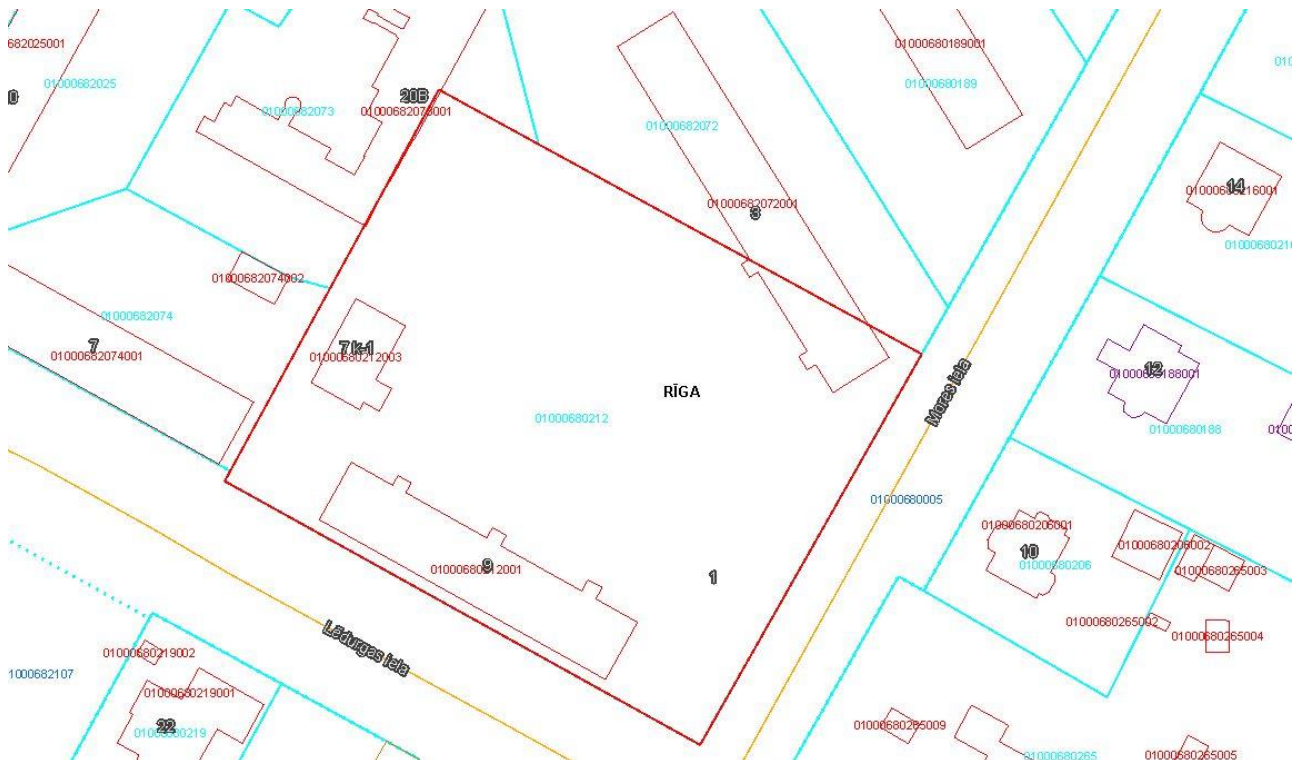
#### Īpašnieki

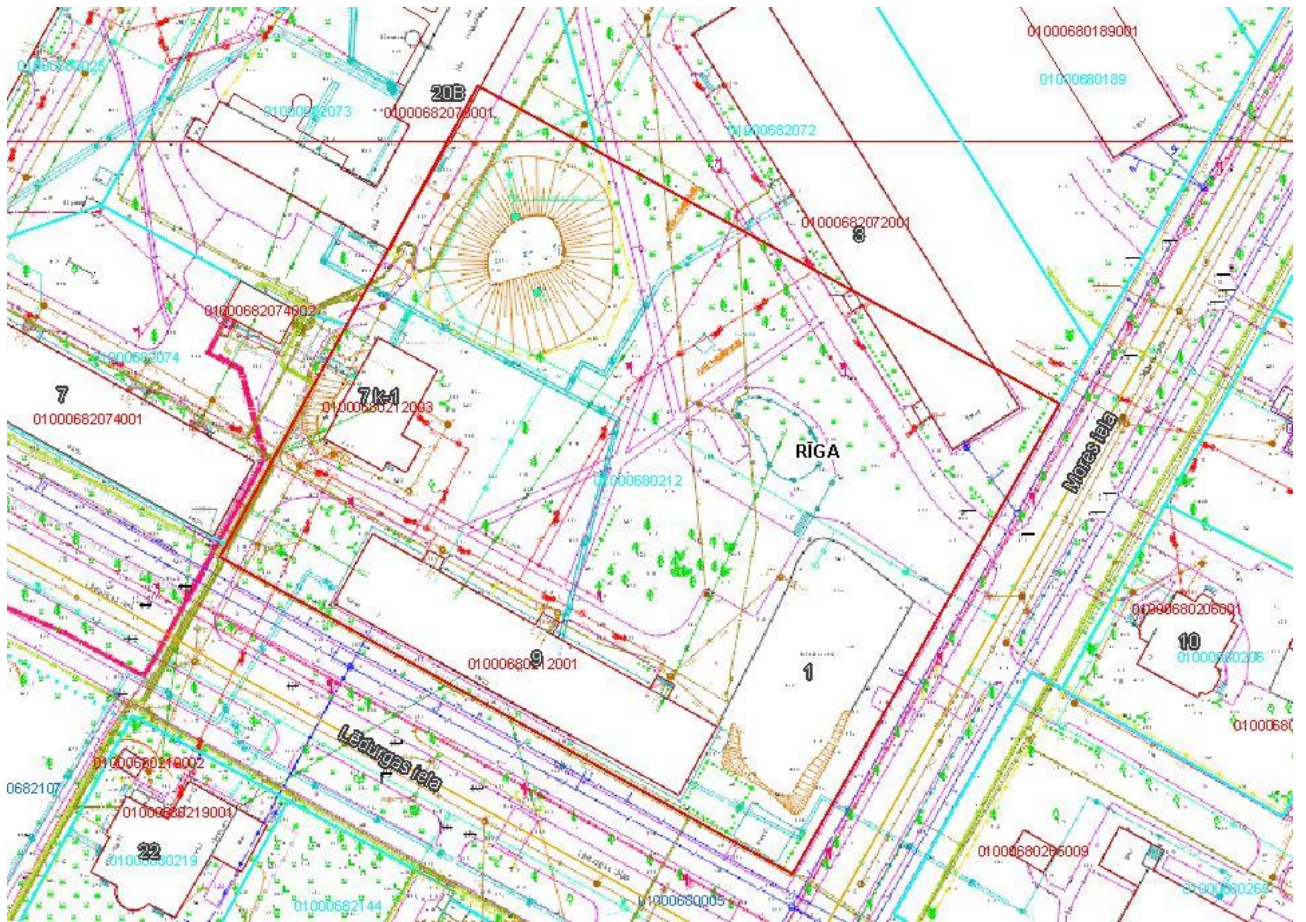
| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums                   | Domājāmās daļas | Personas statuss  | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese                        |
|--------------------------|--|-----------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 40103161381              | Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KI Zeme" | 1/1             | juridiska persona | 01000680212                        | Vesetas iela 7, Rīga, LV-1013 |
| Citi vārdi:              |  |                 |                   | -                                  |                               |
| Īpašumtiesību statuss:   |  |                 |                   | Īpašnieks                          |                               |
| 40103161381              | Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KI Zeme" | 1/1             | juridiska persona | 01000680212003                     | Vesetas iela 7, Rīga, LV-1013 |
| Citi vārdi:              |  |                 |                   | -                                  |                               |
| Īpašumtiesību statuss:   |  |                 |                   | Īpašnieks                          |                               |

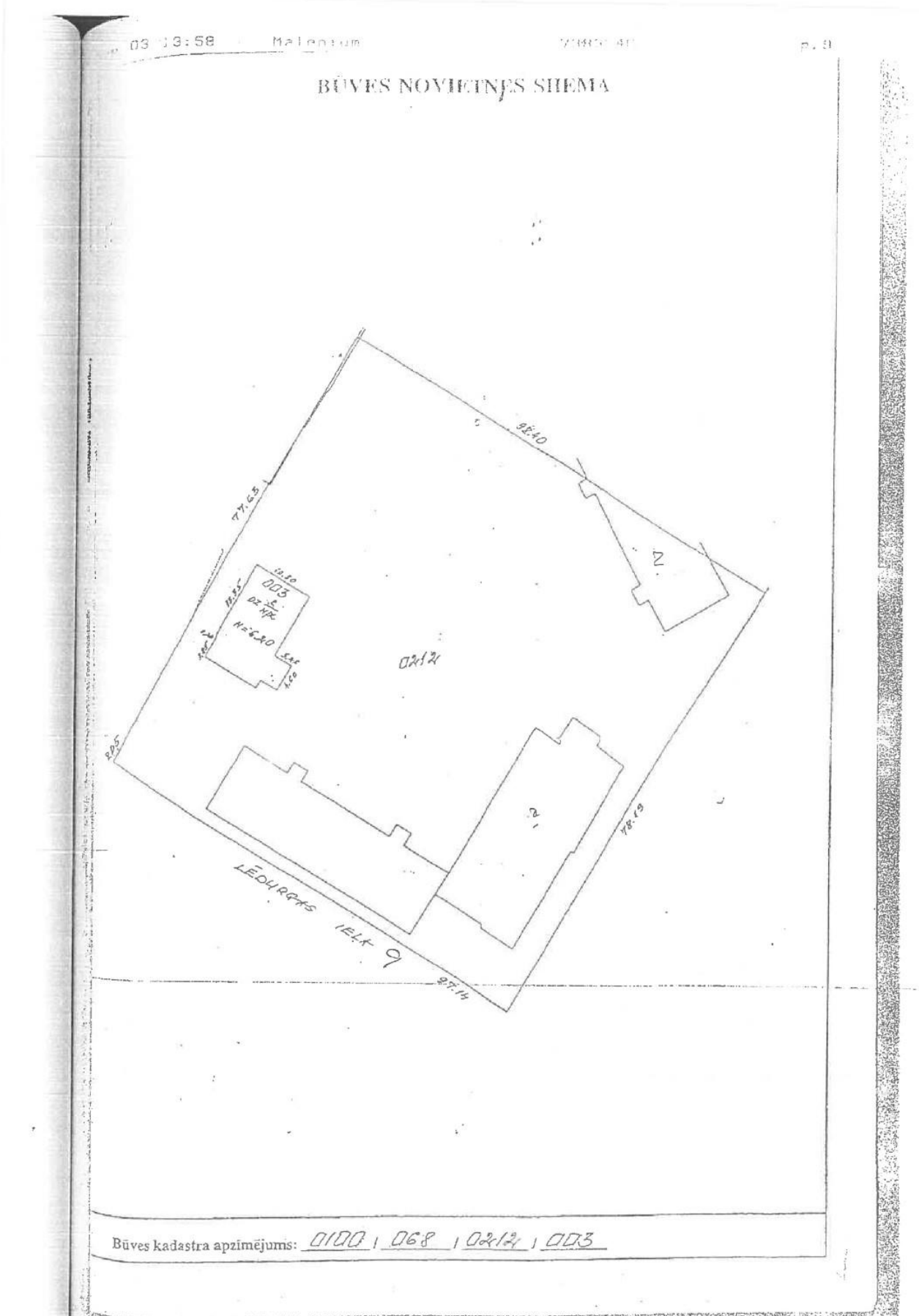
#### Dokumenti

| Dokumenta veids   | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde                                   |
|---|------------------|---------------|--|
| Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)   | 08.09.2004       | -             | Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa             |
| Dāvinājuma līgums   | 26.07.2004       | 2724-2726     | Zvērināts notārs Ludis Sakne                   |
| Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)   | 03.09.2003       | -             | Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa             |
| Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)   | 11.08.2003       | -             | Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa             |
| Cita veida dokuments  | 17.12.2002       | 2889          | Rīgas Dome Finanšu departaments                |
| 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       |
| Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu  | 06.04.2000       | 7/82          | Rīgas pilsētas zemes komisija                  |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:1000  | 22.07.1999       | -             | Rīgas ģeodēziskais centrs                      |
| Atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu  | 05.11.1998       | 42/97-A       | Rīgas pilsētas zemes komisija                  |
| Tiesas spriedums  | 20.01.1998       | C-869/8       | Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija |
| Likumā noteikto institūciju izsniegti dokumenti par īpašuma tiesību atjaunošanu uz prettiesiski atsavinātām ēkām (būvēm)                                      | 28.11.1997       | 3010-072-01   | Rīgas Dome                                     |
| Likumā noteikto institūciju izsniegti dokumenti par īpašuma tiesību atjaunošanu uz prettiesiski atsavinātām ēkām (būvēm)                                      | 10.03.1997       | 758a          | Rīgas Domes Ziemeļu rajona valde               |

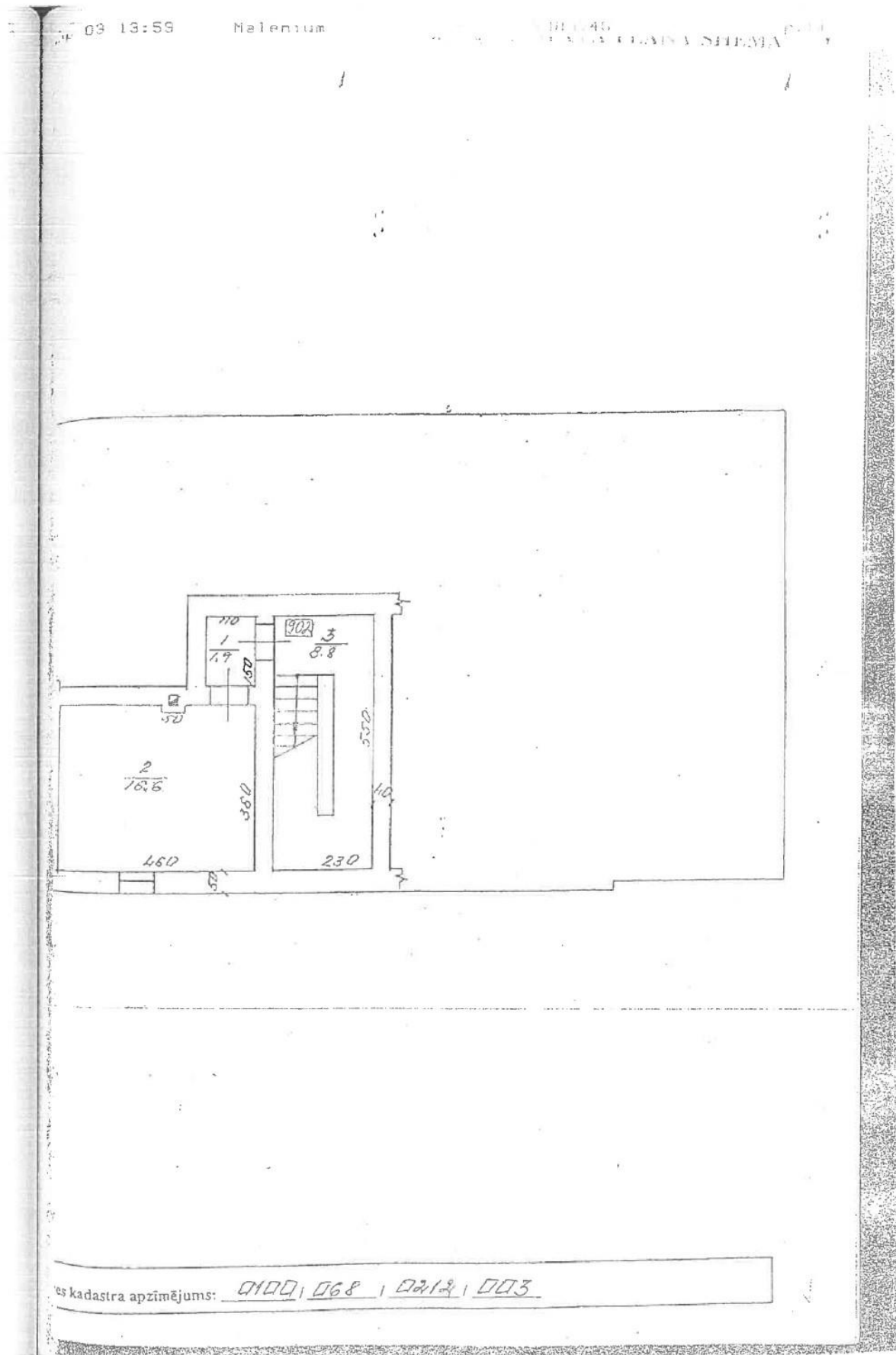
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

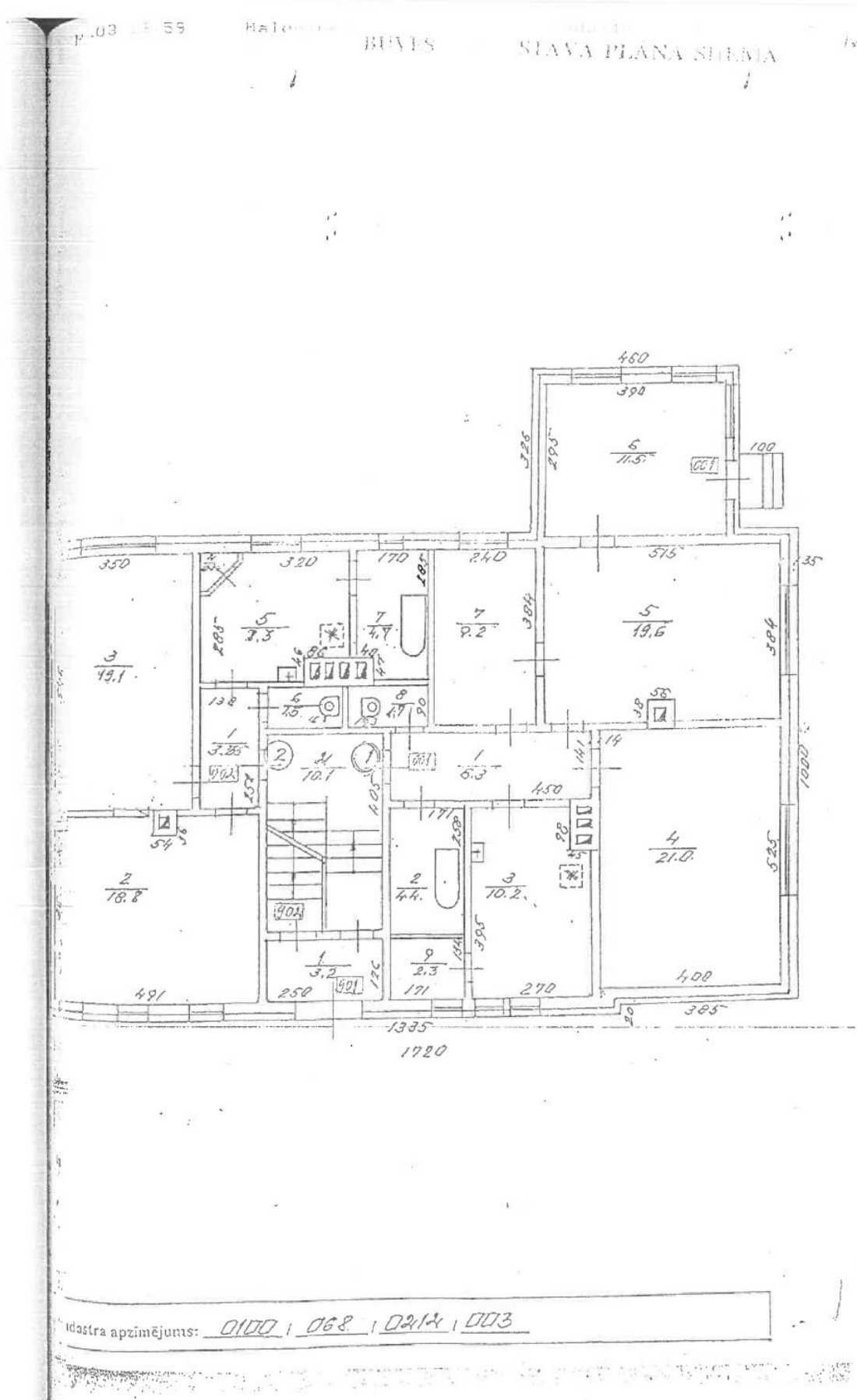




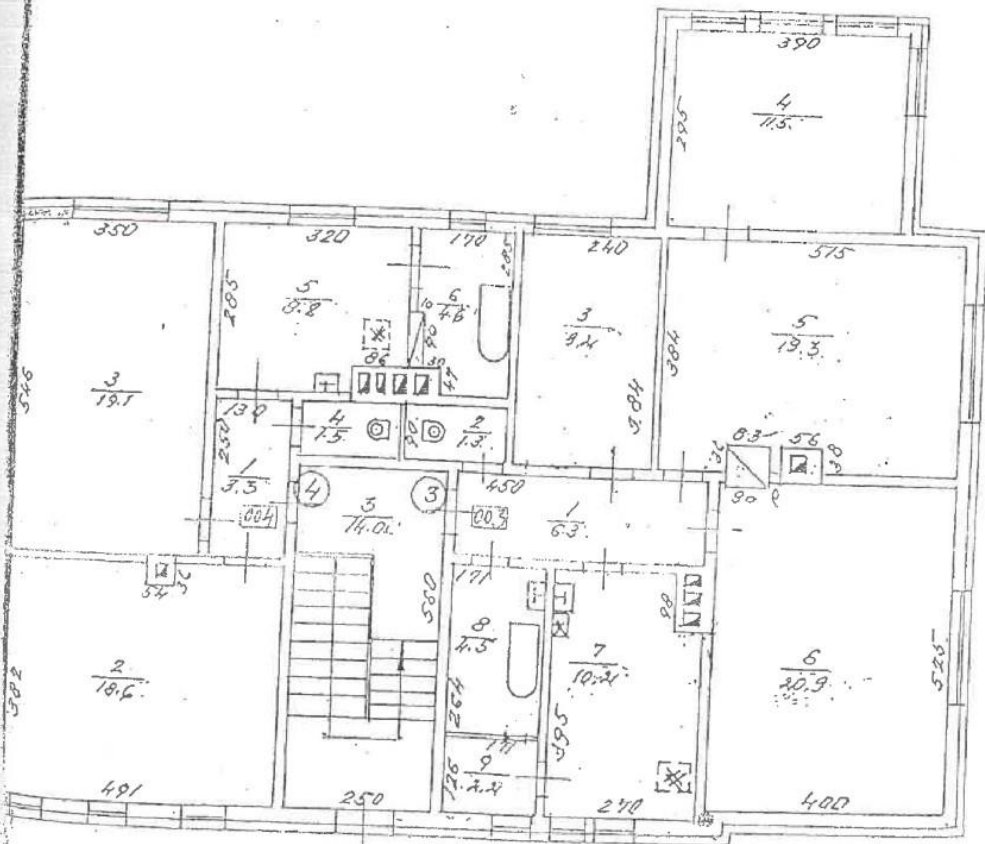






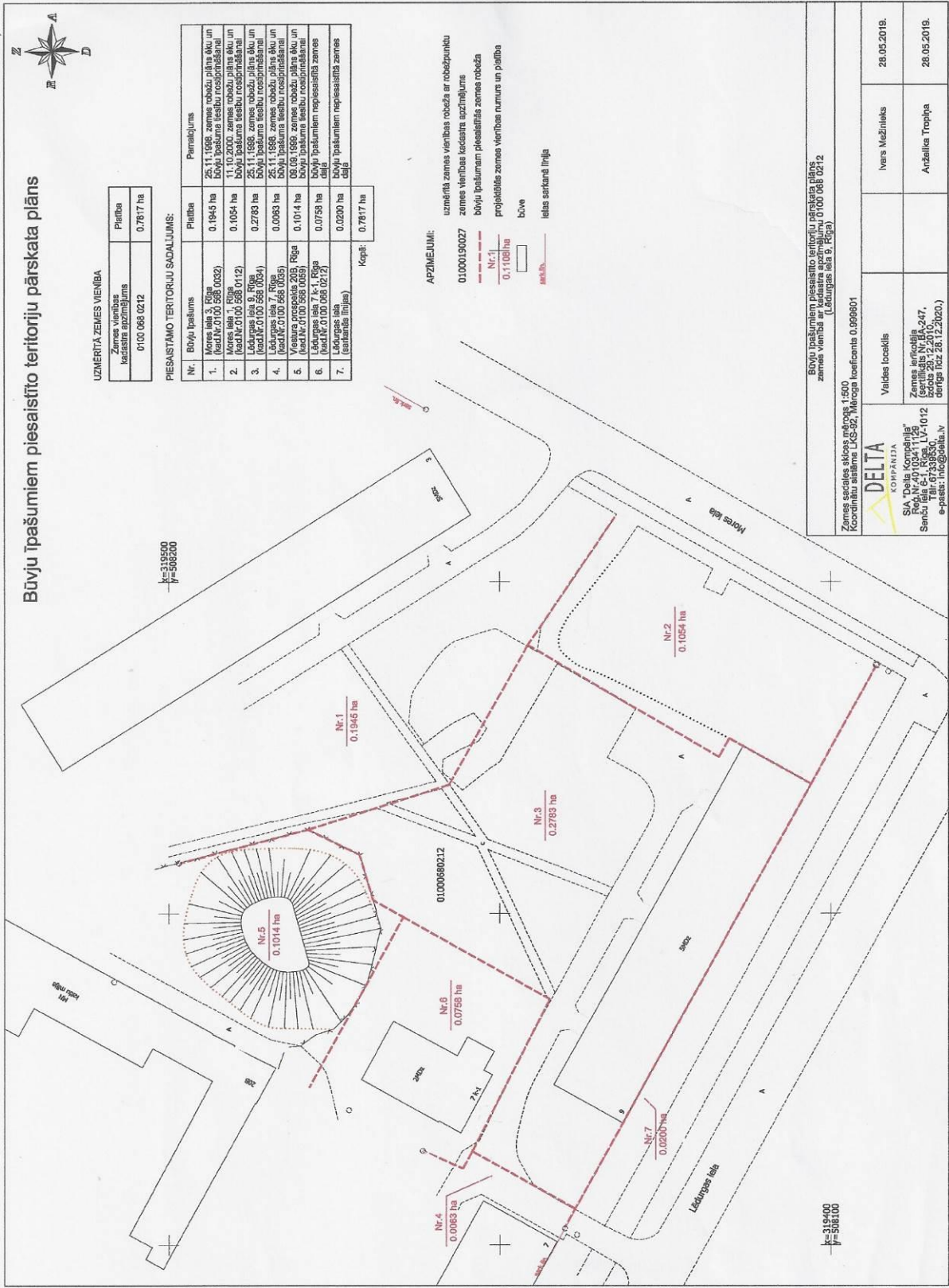


14:00 Malemium DO VĒL 7360710 STĀVA PLĀNA SHĒMA



es kadastra apzīmējums: 0100 | 068 | 0212 | 003

## Būvju īpašumiem piesaistīto teritoriju pārskata plāns



**UZMĒRĪTĀ ZEMES VIENĪBA**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Zemes vienības kods | 0100 058 0212 |
| Plošība             | 0,7817 ha     |

**PIESAISTĀMO TERITORIJU SĀDĀLĀJUMS:**

| Nr.   | Būvju īpašums                                    | Plošība   | Pamērojums   |
|-------|--|-----------|--|
| 1.    | Mārces iela 3, Rīga (kad.Nr.0100 558 0032)       | 0,1945 ha | 25.11.1988. zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem |
| 2.    | Mārces iela 3, Rīga (kad.Nr.0100 558 0112)       | 0,1054 ha | 25.11.1988. zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem |
| 3.    | Lādurgas iela 9, Rīga (kad.Nr.0100 558 0034)     | 0,2783 ha | 25.11.1988. zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem |
| 4.    | Lādurgas iela 7, Rīga (kad.Nr.0100 558 0035)     | 0,0983 ha | 25.11.1988. zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem |
| 5.    | Mārces iela 3, Rīga (kad.Nr.0100 558 0036)       | 0,1014 ha | 25.11.1988. zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem un būvju īpašuma ieskaitu nosprašanās nolūkiem |
| 6.    | Lādurgas iela 7 k-1, Rīga (kad.Nr.0100 058 0212) | 0,0798 ha | būvju īpašumiem nepiesaistītā zemes daļa   |
| 7.    | Lādurgas iela (standarta līnijas)                | 0,0200 ha | būvju īpašumiem nepiesaistītā zemes daļa   |
| Kopā: |  | 0,7817 ha |  |

**APZĪMĒJUMI:**

- 01000190027 uzņēmētā zemes vienības robeža ar robežpunktu zemes vienības kodsistāra apzīmējums
- — — — — būvju īpašumiem piesaistītās zemes robeža
- Nr.1 projekcijas zemes vienības numurs un platība
- 0,1100 ha
- būve
- liela sarkana līnija

Būvju īpašumiem piesaistīto teritoriju pārskata plāns zemes vienības kodsistāra apzīmējumu 0100 058 0212 (Lādurgas iela 9, Rīga)

Zemes sociālās sūkces mērogs 1:500  
Koordinātu sistēma LKS-92, Mēroga koeficients 0,999901

|  |                 |                 |             |
|--|-----------------|-----------------|-------------|
| <b>DELTA</b><br>KOMPĀNIJA  | Valdes loceklis | Ivars Mužinieks | 28.05.2019. |
| SIA "Delta Kompānija"<br>Reģ.Nr.470341129<br>Rēģ.Nr.470341129<br>Sociālā Nr.247<br>Sociālā Nr.247<br>Izdeva 28.12.2010.<br>derīgs līdz 28.12.2020.<br>e-pasts: info@delta.lv |                 |                 |             |

 - 53 - 290

  
**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 126

*Gunita Geide*

vārds, uzvārds  
130768-12762  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
2011. gada 15. decembra  
datums

Sertifikāts piešķirts  
2016. gada 16. decembrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2021. gada 16. decembrim  
datums

  
*Dainis Junsts*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIŅORS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

*SIA «Interbaltija»*

firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no

*2008. gada 4. septembra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2018. gada 17. septembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 17. septembrim*

datums

A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".