



2025.gada 22.maijā

Pielikums 2024.gada 18.marta atzinumam par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**
patieso vērtību.

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.23**, ar kadastra numuru 0100 904 8234, kas **atrodas Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**, turpmāk tekstā „Objekts”, patiesās vērtības aktualizāciju.

Īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2454 – 23, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas kad.apz.001 un zemes ar kad.apz.0100 011 0166: 13790/536790.

Dzīvoklis **Nr.23**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**, saskaņā ar VZD kadastra informatīvās sistēmas www.kadastrs.lv datiem, ir **5-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 137,9 m²**, kas izvietots renovētas pirmskara projekta 6-stāvu administratīvās ēkas 4.stāvā, Rīgas pilsētas Centra rajonā.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma patieso vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtētāju rīcībā ir informācija, ka dzīvoklis Nr.20, kas atrodas Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6 ir apgrūtināts ar ilgtermiņa īres līgumu (līguma termiņš noslēgts uz laiku līdz 2036. gada 31. decembrim). Ņemot vērā augšminēto, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 5.punktam, īpašuma vērtības aprēķinā tika ņemts vērā, ka potenciālais dzīvokļa pircējs ir tā īrnieks vai viņa ģimenes loceklis. Dzīvokļa pārdošanu brīvā tirgū apgrūtina iespējamie riski, kas saistīti ar telpu atbrīvošanu. Tāpēc vērtējumā noteiktā vērtības bāze nav definējama kā “tirgus” vērtība, bet tā ir atbilstoša LVS-401:2013 sadaļā 3.15 “patiesās” vērtības definīcijai.

“Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**, 2025.gada 21.maijā* vērtība nav mainījies un atbilst 2024.gada 18.marta sniegtajā atzinumā uzrādītajai:

167 000 (viens simts sešdesmit septiņi tūkstoši) **eiro**,

tajā skaitā dzīvokļa īpašumam piederošā, dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala domājamās daļas patiesā vērtība:
7 000 (septiņi tūkstoši) **eiro**

Stabila tirgus apstākļos, ja vērtējamā īpašuma sastāvs un tehniskais stāvoklis ir bez izmaiņām, atzinuma ar derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

*** - nekustamā īpašuma patiesās vērtības noteikšanas datums.**

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, pie nosacījuma, ka vērtējamā īpašuma sastāvs un dzīvokļa tehniskais stāvoklis nav mainījies (atbilstošs objekta apsekošanas dienā - 2024.gada 14.februārī fiksētajam), ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar 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.

Šis pielikums ir 2024.gada 18.marta atzinuma par dzīvokļa Nr.23, kas atrodas Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6, neatņemama sastāvdaļa. Pielikums satur aktuālu Zemesgrāmatas datorizdruku, VZD datubāzes www.kadastrs.lv izdruku, SIA “Interbaltija” kompetences sertifikāta nekustamā īpašuma vērtēšanai kopiju, īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopiju.

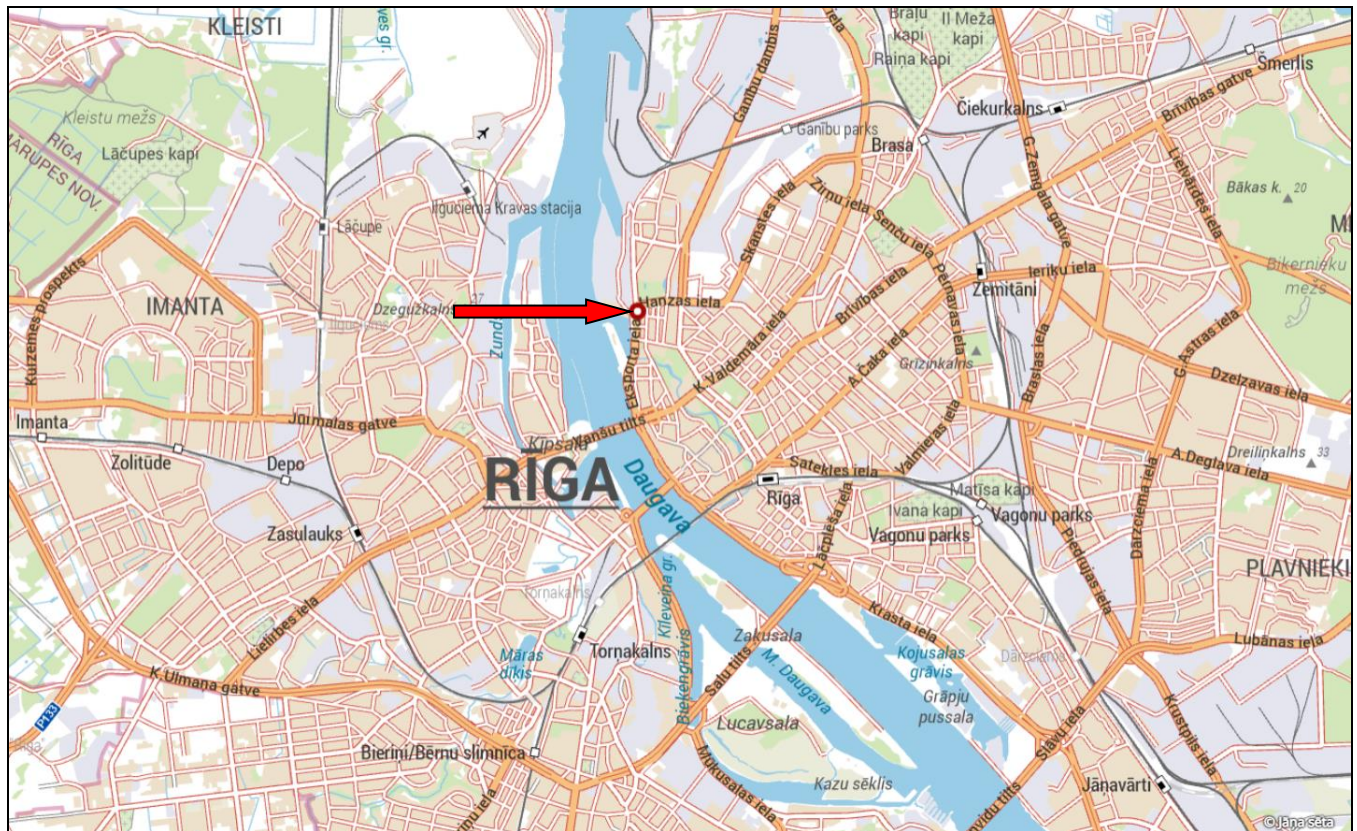
Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis
LĪVA sertifikāts Nr.97

Gunita Geide
Vērtētāja
LĪVA sertifikāts Nr.126

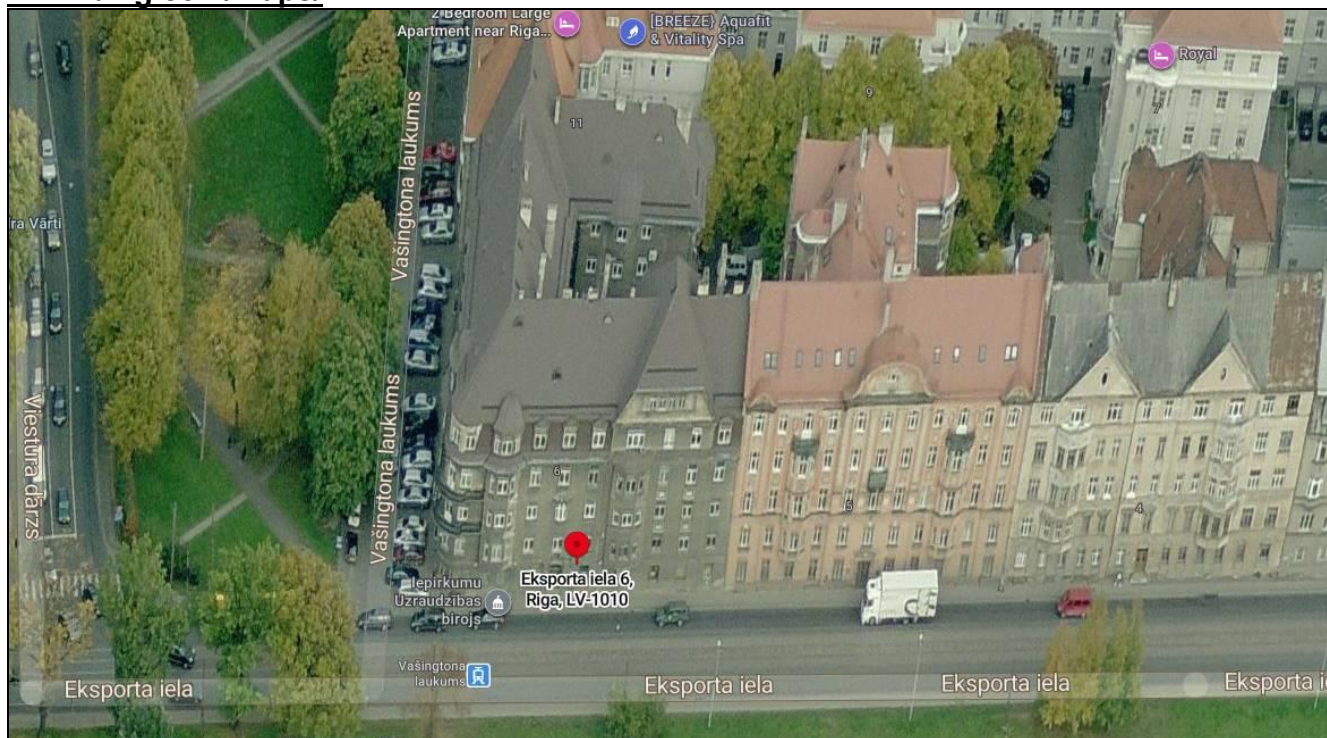
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



© Jāņa sēta

www.bing.com/maps/



Vērtējamā īpašuma apraksts

Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **6-stāvu** ēkas **4. stāvā**, ēkas galā. Dzīvokļa istabu Nr.9 un Nr.10 un virtuves logi vērsti uz pagalmu, istabu Nr.6, Nr.7 un Nr.11 vērsti uz Eksporta ielu.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

Dzīvokļa vispārējs apraksts

5-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 137,9 m², t.sk. dzīvojamā platība – 103,2 m², palīgtelpas – 34.7 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 3,3 m. Ārtelpu nav.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar vērtējamā iesniegto būves, kurā atrodas vērtēšanas objekts, kadastrālās uzmērīšanas lietas kopiju ir ar nelielām izmaiņām. Istabā Nr.6 izbūvēta nenesošā starpsiena – iebūvēts skapis.

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir dubultas – koka un metāla;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: trīs gaitenī, tualete, virtuve, vannas istaba, piecas dzīvojamās istabas.

Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu Nr.	Telpu nosaukums	Platība (kv.m.)	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
1	Gaitenis	4,5	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka/ metāla	-	Apmierinošs
2	Tualete	1,8	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	-	Apmierinošs
3	Virtuve	14,7	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koks ar stiklojumu	Pakešu	Apmierinošs
4	Vannas istaba	2,7	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koks	-	Apmierinošs
5	Gaitenis	4,9	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	-	-	Apmierinošs
6	Dzīvojamā istaba	25,8	Krāsoti	Krāsotas	Mīksta segums	Koks	Standarta*	Apmierinošs
7	Dzīvojamā istaba	22,5	Krāsoti	Krāsotas	Mīksta segums	Koks	Standarta*	Apmierinošs
8	Gaitenis	6,1	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	-	Apmierinošs
9	Dzīvojamā istaba	12,2	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	Standarta*	Apmierinošs
10	Dzīvojamā istaba	13,7	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	Standarta*	Apmierinošs
11	Dzīvojamā istaba	29,0	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	Standarta*	Apmierinošs

standarta* - koka rāmja vērtne ar stiklojumu

Ierīču un iekārtu raksturojums

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	Mūsdienīgu prasībām neatbilstoša	Mūsdienīgu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne		X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	Apmierinošs
Dušas kabīne		X	Apmierinošs

Drošības sistēmas un citas ierīces

Nav

Iebūvētās mēbeles

Istabā Nr.6 – iebūvēts skapis.

Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2454 - 23

Kadastra numurs: 01009048234

Eksporta iela 6 - 23, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 23. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. <i>Žurn. Nr. 300002538623, lēmums 29.09.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>	13790/536790	137.9 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. 1.2. Pamats: 2008.gada 17. septembra nostiprinājuma lūgums Nr. 38-17/15673. <i>Žurn. Nr. 300002538623, lēmums 29.09.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecrinķe. Pieprasījums izdarīts 21.05.2025 14:58:44.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009048234	-	137.9 m ²	2454	23	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	63147	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	205011	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	63147	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	205011	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000110166001023	Eksporta iela 6 - 23, Rīga, LV-1010
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	11
Ēkas apsekošanas datums:	16.04.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	55038	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	185669	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	137.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	137.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	137.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	103.2

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	34.7
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	4	3.3	-	-	4.5	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.3	-	-	1.8	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.3	-	-	14.7	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.3	-	-	2.7	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.3	-	-	4.9	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	25.8	-
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	22.5	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.3	-	-	6.1	-
9	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	12.2	-
10	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	13.7	-
11	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	29.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000110166	Eksporta iela 6, Rīga, LV-1010	13790/536790

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000110166001	Eksporta iela 6, Rīga, LV-1010	13790/536790	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	01009048234	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	29.09.2008	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	21.07.2008	17/12347	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	28.11.2007	742	Ministru kabinets
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
Cita veida dokuments	27.11.1995	-	Valsts īpašuma fonds un Nekustamā īpašuma departaments

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000110166001	40409/53679	Eksporta iela 6, Rīga, LV-1010	Administratīvā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5854.1
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1913
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.09.2022

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2054837	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6616156	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5854.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	5372.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1336
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1333.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1055.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	277.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	4036.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	4007.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	28.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	481.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	481.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	31
Virszemes stāvu skaits:	6
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī

Nolietojuma noteikšanas datums:		04.10.2021			
Īpašums					
Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000110166	-	0.165 ha	2454	-	Rīga
Ēkas vēsture					
Ēkas liters		Ēkas vēsturiskais nosaukums			
lit.1		Administratīvā ēka			
Būves apjoma rādītāji					
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums	
Apbūves laukums	-	1284.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-	
Būvtilpums	-	26759.0 kub.m.	-	-	
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
101	19.12.1998	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	-	-
Dokumenti					
Dokumenta veids		Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde	
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS		07.10.2022	11-10-R/5183	VZD Rīgas reģionālā pārvalde	
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju		11.07.2022	BIS-BV-22.11-2022-2412	Valsts nekustamie īpašumi Valsts akciju sabiedrība; p.p. Pablaka Renāte	
Apliecinājuma karte		04.07.2022	BIS-BV-3.1-2022-1404	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments	
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu		01.10.2021	9-01/1060446-1/1	VZD	
Labiekārtojumu anketa		01.10.2021	1060446-1/1	VZD; Andrew James Harris	
Labiekārtojumu anketa		22.02.2019	801124-1/1	Fiziska persona	
Labiekārtojumu anketa		25.10.2017	680456-1/1	Fiziska persona	
Cita veida dokuments		11.04.2017	626480-1/1	Forest Fox SIA	
Cita veida dokuments		11.04.2017	626480-1/2	Forest Fox SIA	
Cita veida dokuments		02.10.2013	292143-1/2	Valsts nekustamie īpašumi AS	
Cita veida dokuments		02.10.2013	292143-1/1	Valsts nekustamie īpašumi AS	
Būvvaldes izziņa		04.09.2013	BV-13-9228-nd	Rīgas pilsētas būvvalde	
Cita veida dokuments		17.07.2013	268099-1	AS Valsts nekustamie īpašumi	
Cita veida dokuments		11.07.2012	152862	VZD Rīgas reģionālā nodaļa	
Cita veida dokuments		17.05.2007	2A-7.1/6	Valsts zemes dienests	
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare					
Nosaukums	Materiāls			Konstatācijas gads	

Pamati	Ķieģeļu mūris	1913
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1913
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Metāla sijas ar aizpildījumu no dzelzsbetona, betona, ķieģeļu mūra, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra veltes	1913
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1913
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2002

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		Dokuments
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Gāze		Apvidū ir konstatēts
Lifts. Pasažieru		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 30.09.2022

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



2024.gada 18.martā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.23**,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**,
patieso vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes/ godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.23**, ar kadastra numuru 0100 904 8234, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.2454 – 23, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas kad.apz.001 un zemes ar kad.apz. 0100 011 0166: 13790/536790.

Dzīvoklis **Nr.23**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**, saskaņā ar VZD kadastra informatīvās sistēmas www.kadastrs.lv datiem, ir **5-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 137,9 m²**, kas izvietots renovētas pirmskara projekta 6-stāvu administratīvās ēkas 4.stāvā, Rīgas pilsētas Centra rajonā.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma patieso vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtētāju rīcībā ir informācija, ka dzīvoklis Nr.23, kas atrodas Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6 ir apgrūtināts ar ilgtermiņa īres līgumu (līguma termiņš noslēgts uz laiku līdz 2036. gada 31. decembrim). Ņemot vērā augšminēto, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 5.punktam, īpašuma vērtības aprēķinā tika ņemts vērā, ka potenciālais dzīvokļa pircējs ir tā īrnieks vai viņa ģimenes loceklis. Dzīvokļa pārdošanu brīvā tirgū apgrūtināta iespējamie riski, kas saistīti ar telpu atbrīvošanu. Tāpēc vērtējumā noteiktā vērtības bāze nav definējama kā “tirgus” vērtība, bet tā ir atbilstoša LVS-401:2013 sadaļā 3.15 “patiesās” vērtības definīcijai.

“Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.23**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**, 2024.gada 14.februārī* visvairāk iespējamā “patiesā” vērtība ir aprēķināta:

167 000 (viens simts sešdesmit septiņi tūkstoši) eiro,

tajā skaitā dzīvokļa īpašumam piederošā, dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala domājamās daļas patiesā vērtība:

7 000 (septiņi tūkstoši) eiro

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja

- tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu,
- tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim,
- dzīvokļa 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 patiesās vērtības 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

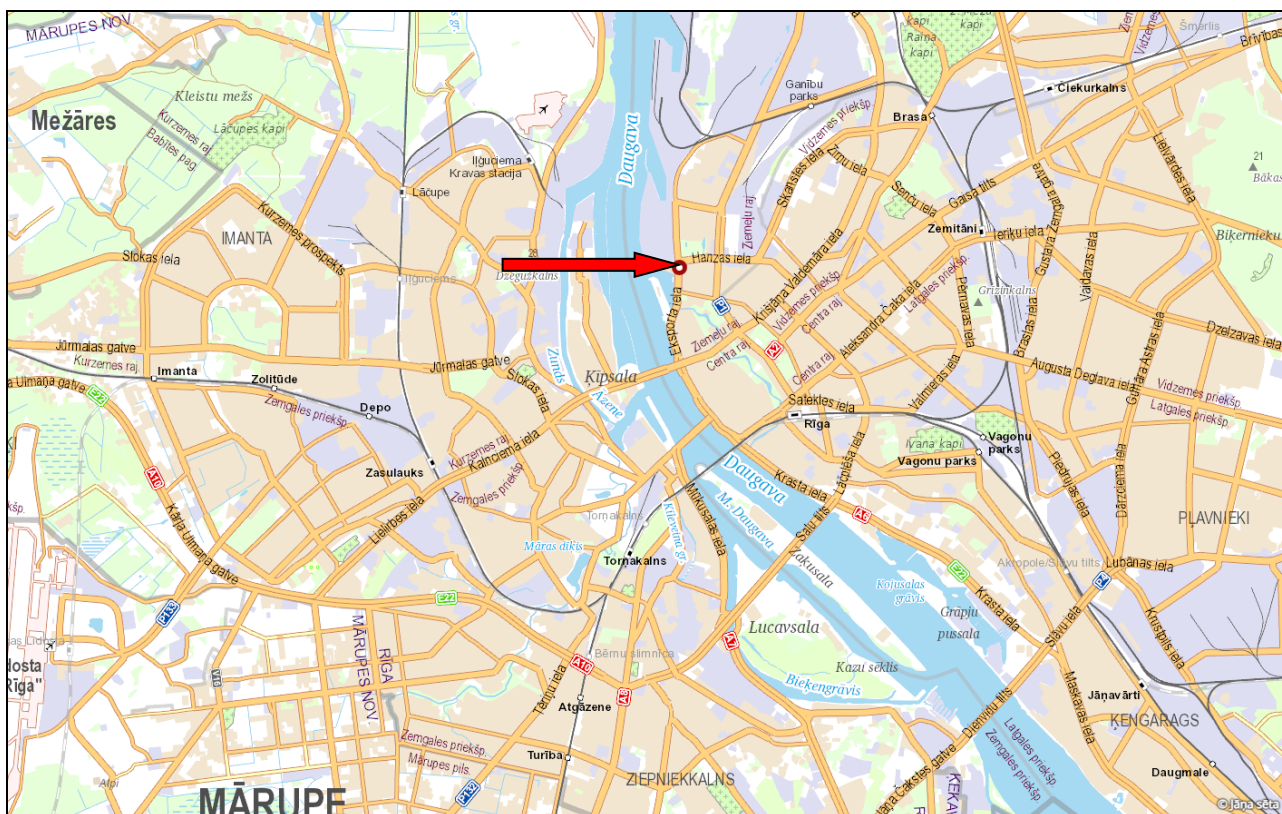
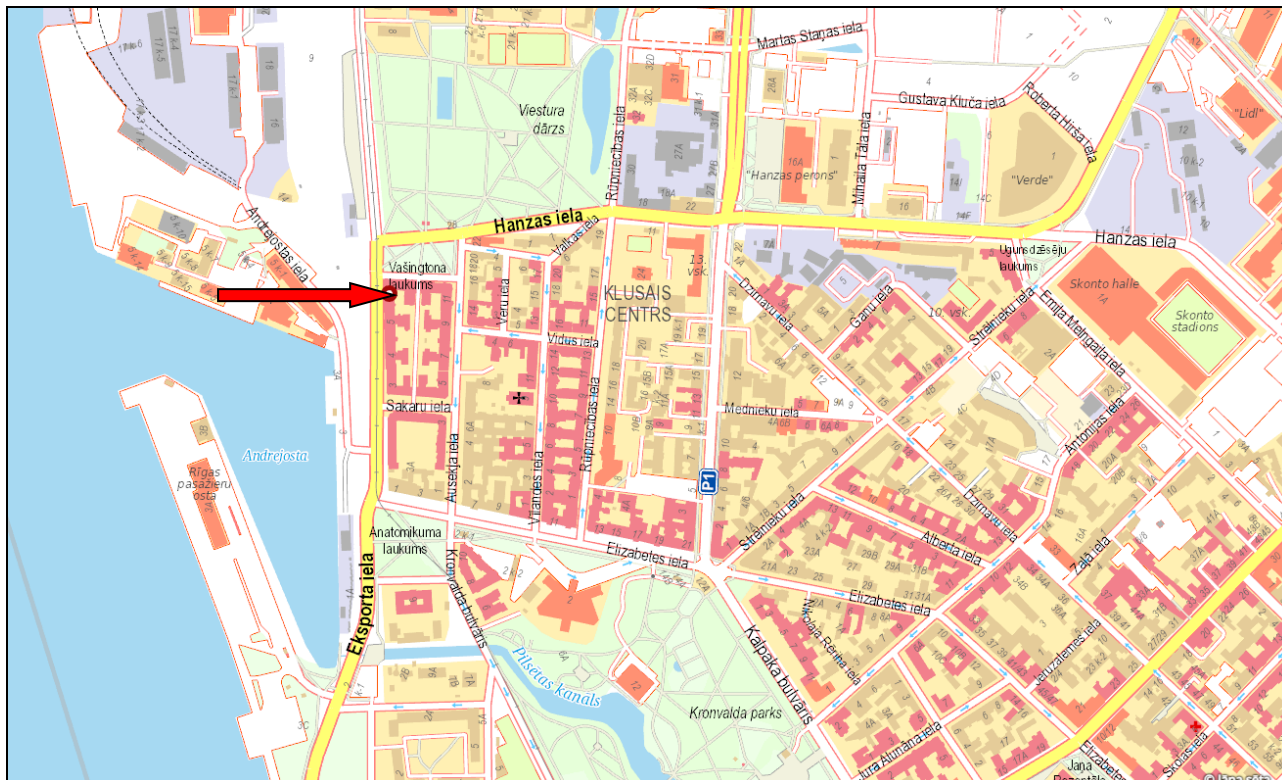
SATURS

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 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā, tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas un citas ierīces
 - 4.4.2.3 Iebūvētās mēbeles
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
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 patiesās vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

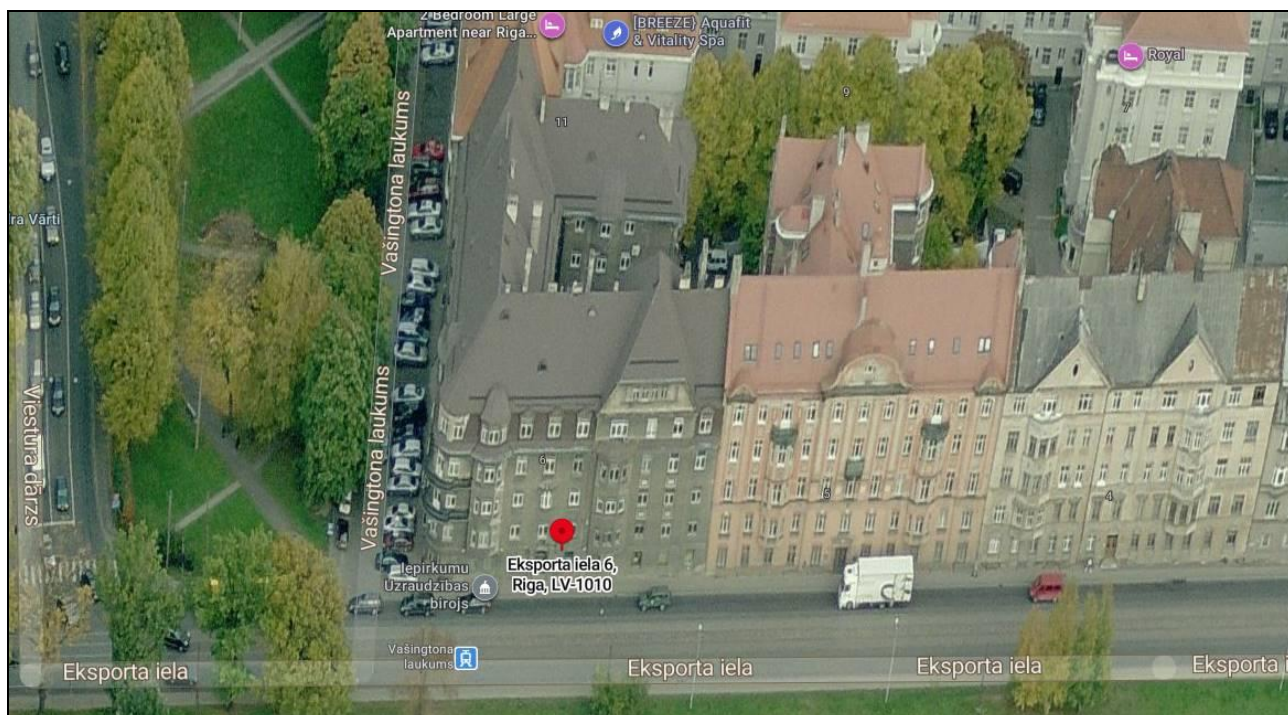
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.23 , kas atrodas Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta pirmo daļu, 5. panta pirmo daļu un 14. panta un 45. panta nosacījumus.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 14.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi .
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. Pamats: 2008.gada 17. septembra nostiprinājuma lūgums Nr. 38-17/15673.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	5-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovētas pirmskara projekta 6-stāvu administratīvās ēkas 4.stāvā ar kopējo platību 137,9 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdrukā. Būves, kurā atrodas vērtēšanas objekts, kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Izdrukā no VZD kadastra informatīvās sistēmas www.kadastrs.lv datiem. Informācija par dzīvokļa apgrūtinājumu ar ilgtermiņa īres līgumu. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums. Spēkā no 03.12.2002. - https://likumi.lv/ta/id/68490-publiskas-personas-mantas-atsavinanas-likums . MK noteikumi Nr.97 (spēkā no 01.06.2018). Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi. MK noteikumi Nr.109 (spēkā no 16.02.2011) Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Dzīvokļa apgrūtinājums ar ilgtermiņa īres līgumu (2003.gada 28. februāra dzīvojamās telpas īres līgums Nr.35 (izīrējamā platība 62,6 m²) uz nenoteiktu laiku. Vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma Eksporta ielā 6, Rīgā 28.02.2003. dzīvojamās telpas īres līgumā Nr.35. Līguma termiņš noslēgts uz laiku līdz 2036. gada 31. decembrim).
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- noteikts aizliegums; - nostiprināta hipotēka; - īres līgumi (izņemot vērtētājiem iesniegtos); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.14 Cita informācija	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <https://balticmaps.eu/lv/>



3. FOTOATTĒLI

Ēka kad.apz. 0100 011 0166 001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



Ieejas durvis ēkā, kāpņu telpa



Vērtēšanas objekts











4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Administratīvā ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Centrā, kvartālā kuru ieskauj Eksporta, Sakaru, Ausekļa ielas un Vašingtona laukums, tā ZR daļā.

Līdz Rīgas pilsētas centrālajai stacijai ir aptuveni 3 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību pa Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu, tramvaju maršruti. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas blakus ēkai, uz Eksporta ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Ēkas izvietojums, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, attiecībā pret Eksporta ielu – fasādes ēka. Īpašuma apkārtnē – blīva perimetrālā sabiedriskā un darījumu apbūve, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā. Rīgas pilsētas Vēsturiskā centra teritorija. Piebraucamā Eksporta iela ar asfaltbetona un bruģa segumu, Vašingtona laukums – bruģa segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārējos kvartālos atrodas Andrejosta, Viestura dārzs, skolas, sadzīves pakalpojumi, vēstniecības, kā arī pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargātas automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

Būves piesaiste zemes gabalam:



Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir labā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkas kāpņu telpā, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis – lifta nav.

Ēkas izvietojums attiecībā pret Eksporta ielu – fasādes.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **6-stāvu** ēkas **4. stāvā**, ēkas galā. Dzīvokļa istabu Nr.9 un Nr.10 un virtuves logi vērsti uz pagalmu, istabu Nr.6, Nr.7 un Nr.11 vērsti uz Eksporta ielu.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

5-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 137,9 m², t.sk. dzīvojamā platība – 103,2 m², palīgtelpas – 34.7 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 3,3 m. Ārtelpu nav.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar vērtētājam iesniegto būves, kurā atrodas vērtēšanas objekts, kadastrālās uzmērīšanas lietas kopiju ir ar nelielām izmaiņām. Istabā Nr.6 izbūvēta nenesošā starpsiena – iebūvēts skapis.

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir dubultas – koka un metāla;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: trīs gaitenī, tualete, virtuve, vannas istaba, piecas dzīvojamās istabas.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu Nr.	Telpu nosaukums	Platība (kv.m.)	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
1	Gaitenis	4,5	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka/ metāla	-	Apmierinošs
2	Tualete	1,8	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	-	Apmierinošs
3	Virtuve	14,7	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koks ar stiklojumu	Pakešu	Apmierinošs
4	Vannas istaba	2,7	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koks	-	Apmierinošs
5	Gaitenis	4,9	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	-	-	Apmierinošs
6	Dzīvojamā istaba	25,8	Krāsoti	Krāsotas	Mīksta segums	Koks	Standarta*	Apmierinošs
7	Dzīvojamā istaba	22,5	Krāsoti	Krāsotas	Mīksta segums	Koks	Standarta*	Apmierinošs
8	Gaitenis	6,1	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	-	Apmierinošs
9	Dzīvojamā istaba	12,2	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	Standarta*	Apmierinošs
10	Dzīvojamā istaba	13,7	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	Standarta*	Apmierinošs
11	Dzīvojamā istaba	29,0	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koks	Standarta*	Apmierinošs

standarta* - koka rāmja vērtne ar stiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	Mūsdienu prasībām neatbilstoša	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne		X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	Apmierinošs
Dušas kabīne		X	Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības sistēmas un citas ierīces

Nav

4.4.2.3 Iebūvētās mēbeles

Istabā Nr.6 – iebūvēts skapis.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtētāju rīcībā ir informācija, ka dzīvoklis Nr.23, kas atrodas Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6 ir apgrūtināts ar ilgtermiņa īres līgumu (līguma termiņš noslēgts uz laiku līdz 2036. gada 31. decembrim). Ņemot vērā augšminēto, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 5.punktam, īpašuma vērtības aprēķinā tika ņemts vērā, ka potenciālais dzīvokļa pircējs ir tā īrnieks vai viņa ģimenes loceklis. Dzīvokļa pārdošanu brīvā tirgū apgrūtinā iespējamie riski, kas saistīti ar telpu atbrīvošanu. Tāpēc vērtējumā noteiktā vērtības bāze nav definējama kā "tirgus" vērtība, bet tā ir atbilstoša LVS-401:2013 sadaļā 3.15 "patiesās" vērtības definīcijai, kas mūsu gadījumā tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

"Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses" (LVS 401-2013 3.15.1p.)

Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 sadaļa 3.15. "Patiesā vērtība" nosaka:

3.15.3. Patiesā vērtība, kas ir noteikta no izmantošanas finanšu atskaišu vajadzībām atšķirīgiem mērķiem, var atšķirties no tirgus vērtības. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. To parasti lieto juridiskā kontekstā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

3.15.4. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

3.15.5. *Patiesās vērtības izmantošanas piemēri ir:*

- a) uzņēmuma, kura akcijas netiek tirgotas biržā, kapitāla daļu cenas noteikšanai darījumā, kurā šī cena ir taisnīga no divu konkrēto pušu viedokļa, bet atšķiras no cenas, ko varētu iegūt biržā;
- b) *nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.*

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

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

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu patiesās vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Patiesās 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;

Patiesās 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 apsekots 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;
- patiesā vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- patiesā 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;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

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.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2023. gada notikumus nekustamā īpašuma tirgū lielā mērā ietekmēja pieaugošās aizdevumu likmes. Mājokļu iegāde, izmantojot kredītu, strauji sadārdzinājās, attiecīgi potenciālie pircēji atkal pievērsās sekundārajam tirgum, tostarp dzīvokļiem padomju laika sērijveida mājās. Citi lūkojās īres segmenta virzienā. Dārgā nauda ietekmējusi arī investoru un attīstītāju lēmumus. Tiesa, darījumi arvien notika, mazāki un lielāki projekti sākti un turpināti.

Atgriežoties vēsturē, 2022. un 2023. gads (2022. gada otrā puse un 2023. gada pirmā puse) bija pēdējo desmit gadu sliktākais periods nekustamā īpašuma jomā. 2023. gada pavasarī darījumu apjomi pieauga, bet tad sekoja ziņa par kredītlīkumu celšanu. Ja līdz vasaras mēnešiem kredītlīkumu celšanās īpaši neietekmēja procesu, tad vasaras otrajā pusē būtiski samazinājās nekustamā īpašuma pārdošanas apjoms, it sevišķi tā sadaļa, kas saistīta ar kredīvēšanu. Tas nozīmēja, ka segments, kas bija salīdzinoši dārgāks, piemēram, privātmāju būvniecība un jaunie daudzdzīvokļu ēku projekti, īpaši lielāki dzīvokļi, kam tirgus vērtība tuvojās 200 tūkstošiem eiro, būtiski samazinājās. Darījumu bija ļoti maz. Pretstatā jaunajiem un dārgajiem projektiem, sērijveida dzīvokļu tirgus

kopumā pagājušajā gadā bija stipri aktīvs, pat aktīvāks kā 2022. gadā. Aktīvi pirka dzīvokļus par 30-50 tūkstošiem eiro. Te noteikti ir atsauksšanās uz EURIBOR likmi, jo sērijveida dzīvokļu iegādē, īpaši par mazākajām summām līdz 50 tūkstošiem eiro, lielo banku kredīti netiek iesaistīti. Tādējādi šeit EURIBOR ietekmes principā nebija. Šī gada otrajā pusē, kad EURIBOR likmes varētu sākt kristies, nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte jauno un dārgāko dzīvokļu, kā arī privātmāju segmentā varētu būtiski pieaugt. Avots: <https://jauns.lv/raksts/bizness/590950-viens-no-sliktakajiem-periodiem-majoklu-tirgu-ir-beidzies-sagaidams-aktivitates-pieaugums>

Iegādājoties nekustamo īpašumu, svarīgi izvēlēties īsto brīdi. Iepriekšējos gados dzīvokļu un māju cenas strauji auga, un varēja šķist, ka izdevīgāks laiks nekustamā īpašuma iegādei vairs nepienāks. Tomēr patlaban situācija ir sākusi mainīties.

Padomjlaiku dzīvokļu cenas krīt. Nekustamo īpašumu bizness nav pilnībā viendabīga nozare, un detalizētai ainas saprašanai jāaplūko katrs īpašumu segments atsevišķi. Padomju laiku sērijveida dzīvokļu tirgus ir sektors, kas pēdējā laikā piedzīvojis visai straujas pārmaiņas, cenām sākot būtiski pazemināties. Piedāvājumu cenas pēdējā gada laikā kritušās apmēram par 10%, bet reālās darījumu cenas - vēl par apmēram 12-15%. Viens no iemesliem ir tas, ka vecos, neremontētos vai sen remontētos dzīvokļus, kas iepriekš stāvējuši tukši vai tikuši izīrēti, šobrīd kļūst arvien grūtāk uzturēt (kā arī izīrēt), jo komunālo maksājumu rēķini kļuvuši pārāk lieli.

Otrkārt, cilvēki vairs nevēlas vai nespēj maksāt tik augstas cenas par veciem, morāli novecojušiem padomju laika projektu dzīvokļiem. Jāņem vērā arī tas, ka arī remonta izmaksas šodien ir ļoti augstas, lai arī tagad tās vismaz ir nostabilizējušās. Līdz ar to neremontēti sērijveida dzīvokļi aizvien ir vismazāk pieprasīti. Savukārt īres tirgū vērojams pat zināmā mērā paradokss - sērijveida dzīvokļa īres cena ar komunālajiem maksājumiem ir tikai 100-200 eiro zemāka kā "trekno gadu" jaunā projekta vai renovētas mājas dzīvokļa īre.

Sagaidāms, ka piedāvājums sērijveida dzīvokļu segmentā vēl palielināsies un cenas turpinās kristies.

Jo jaunāks projekts, jo mazāk cerību uz cenu kritumu. Otrreizējā tirgus jauno projektu segmentā situācija ir atšķirīga. Tur cenas pēdējā laikā īpaši nemainās un nav paredzams, ka tas tuvākajā laikā varētu notikt. Tāpēc, ja atrasts labs šāda īpašuma variants (un patlaban tādus var atrast, jo piedāvājums ir gana plašs), nav vajadzības nogaidīt ar tā iegādi. Tiesa, vienmēr jāatceras rūpīgi pārbaudīt šāda dzīvokļa tehnisko stāvokli, jo arī tā sauktie "jaunie projekti" lielākoties ir jau 10-15 gadus veci, tie mēdz būt nolietotojušies, sastopamas arī nekvalitatīvas būvniecības sekas. Labs veids, kā pārliecināties par konkrētā projekta kvalitāti, ir apkures rēķini, kas ļauj spriest par ēkas energoefektivitāti.

Arī jauno projektu ēkām mēdz būt lieli siltuma zudumi, ne tās labākās apkures sistēmas, neveiksmīgi hidroizolācijas risinājumi. Tādi riski pastāv, un tie jāņem vērā. Iespējams, labāka izvēle būtu mazāks dzīvoklis pavisam jaunā (pēdējo gadu) projektā, nekā plašāks - "trekno gadu" projektā.

Tieši šie, pavisam jaunie pirmreizējās pārdošanas dzīvokļu projekti tirgū ir komerciāli visveiksmīgākie - šajā segmentā cenas turpina pamazām augt vai turēties esošajā līmenī, samazinājums nav redzams. Pircēji gan vairs neizķer negatīvus, vēl būvniecības stadijā esošus dzīvokļus (gan tāpēc, ka iepriekš piedzīvotas vilšanās, gan saistībā ar risku pazaudēt rezervācijas naudu dēļ Euribor likmes kāpuma un potenciālās kredītspējas zuduma tuvākajā nākotnē). Taču, ja projekts ir pabeigts un ir iespēja to iegādāties, nogaidīt būtu muļķīgi, jo visjaunāko projektu segmentā cenu samazinājums pavisam noteikti nav paredzams, drīzāk otrādi - cenas varētu turpināt kāpt. Par to liecina arī fakts, ka jaunāko projektu dzīvokļi mēdz nonākt arī īres tirgū, jo attīstītāji negrasās samazināt pārdošanas cenas.

Līdzīga situācija ir arī mazāko un lētāko (platībā līdz 200 kvadrātmetriem, cenā līdz 200 000 - 250 000 eiro) privātmāju sektorā. Lai gan šeit pieprasījums ir mazliet sarucis, tomēr cenas nesamazinās, un kopumā cilvēki joprojām šādas mājas pērk. Privātmāju segmentā patlaban vispieprasītākās ir nesen būvētas mājas platībā līdz 150 m² un cenā līdz 200 000 eiro, bet tādu praktiski nav, vai arī tās tiek izķertas ļoti ātri. Taču dārgākā segmentā - kur māju cenas sasniedz jau 300-350 000 eiro, iespējams gan pakaulēties, gan arī nedaudz nogaidīt.

Kopumā vidējā dzīvokļa pārdošanas cena (sludinājumos) 2023.gada pirmajā pusē turpināja pērn aizsāktā tendenci samazināties (5% kritums pirmajos trijos mēnešos un 1% kritums otrajā ceturksnī), bet trešajā ceturksnī tā apstājusies (0%), liecina City24.lv apkopotie dati. Savukārt privātmāju segmentā arī šogad turpinājies cenu

kāpums (8% pirmajā un pa 4% - otrajā un trešajā ceturksnī). Avots: <https://www.db.lv/zinas/parmainas-nekustama-ipasuma-tirgu-vai-pienacis-laiks-pirkt-majokli-514016>

Rīgas centra rajonā 2023. gada 3. ceturksnī visvairāk darījumi reģistrēti cenu amplitūdā no 1 800 līdz 2 200 EUR/m² (2022. gadā visvairāk darījumu notika cenu kategorijā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m²). Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika XXI gadsimta pirmajā desmitgadē celtās ēkās Rīgas centrā un perifērijā. Daudzi darījumi reģistrēti arī pilnībā atjaunotās pirmskara laikā celtās ēkās.

Samērā daudz darījumu un otra populārākā cenu kategorija 3. ceturksnī bija cenu diapazonā no 1400 līdz 1800 EUR/m². Šajā cenu amplitūdā ietilpa 17 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija pilnībā renovēta pirmskara ēka, Krāsotāju ielā 13. Darījumu vidējā cena šajā projektā – 1618 EUR/m². Salīdzinoši zemā dzīvokļu cena ir saistīta ar to, ka dzīvokļi šajā projektā tika pārdoti bez telpu apdares.

2024.gada janvāris nekustamā īpašuma mājokļu segmentā iesācies netipiski aktīvi, pircējiem meklējot potenciālos īpašumus iegādei gan dzīvokļu, gan māju piedāvājumā. Lai gan Eiropas Centrālā banka lēmusi nepaaugstināt EURIBOR likmi, nav arī skaidru indikāciju par tās krišanos. Aizvien liela daļa pircēju atturas no lēmuma par hipotekāro kredītu – janvārī 45% darījumu notikuši bez kredītu piesaistes. Vairumā gadījumu darījumi ar mājokļiem Rīgā notiek par summu līdz 100 000 EUR. Pieaugusi interese arī par iespēju īrēt privātmājas, savukārt īpašnieki saņem piedāvājumus iegādāties īpašumu par cenu, kas ir pat divas reizes zemāka nekā objekta tirgus vērtība

Lai gan nedaudz palielinājusies interese par īpašumiem ar lielāku platību un cenām virs 150 000 EUR, tomēr kopējā tendence saglabājusies nemainīga – lielākoties pircēji iegādājas īpašumus līdz 100 000 EUR, maksimāli izvairoties no bankas finansējuma.

Jauno projektu pirmreizējā tirgū iegādei bija pieejami 1374 dzīvokļi, piedāvājumam mēneša laikā palielinoties par 3%. Cenu kritums nav novērots - vidējās cenas iekšējai platībai mājokļu jauno projektu mājokļu sludinājumos svārstās ap 2770 EUR par kvadrātmetru, savukārt faktiskajos darījumos sasniedz 2510 EUR/m². Būtiskas izmaiņas nav skārušas arī jauno projektu otrreizējo tirgu, kur vidējā cena par mājokļa kvadrātmetru ir aptuveni 2000 EUR, savukārt Rīgas centra projektos kopš decembra pieaugusi vien par 2%, sasniedzot 2580 EUR/ m².

Sērijveida ēkās vidējās cenas darījumos pieaugušas par nebūtisku pusprocentu – janvārī mājokļiem apkaimēs vidējā kvadrātmetra cena darījumos bija 1015 EUR, savukārt dzīvokļi Centra apkaimē tika pārdoti vidēji par 1410 EUR/ m². Mājokļu īpašnieki iespēju robežās gatavi runāt par cenu samazinājumu. Kā novēro darījumu vadītāji, pieprasītākie ir dzīvokļi 103., 104. un 119. sēriju ēkās. Visbiežāk pircēji Rīgā iegādājas divstābu dzīvokļus, nedaudz retāk – mājokļu ar vienu vai trim istabām, pievēršot uzmanību atrašanās vietai un ēkas tehniskajam stāvoklim. Avots: https://latvian.lv/majoklu_indeks_janvaris_2024

Ir liela interese par nelieliem tikko izremontētiem dzīvokļiem renovētās ēkās, 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 m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Viena kvadrātmetra dzīvokļa pārdošanas cena Rīgas centrā, galvenokārt pirmskara laika namīpašumos svārstās no 1100 līdz 2500 EUR atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas. Tālajā centrā dzīvokļu cenas ir no 1300 līdz 2100 EUR par vienu kvadrātmetru īpašumiem labā tehniskā stāvoklī, no 800 līdz 1300 EUR par vienu kvadrātmetru īpašumiem apmierinošā stāvoklī.

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Centra rajona dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Vērtēšanas dienā Klusā centra rajonā piedāvājumā atrodas aptuveni 4 līdzīga tipa 5-istabu dzīvokļi ar platību virs 100 eur/m². Prasītās summas: ir no 265 000 līdz 330 000 EUR. Vērtēšanas dienā Rīgas Centra

rajonā piedāvājumā atrodas aptuveni 15 līdzīga tipa 5-istabu dzīvokļi ar platību virs 100 eur/m². Prasītās summas: ir no 148 000 līdz 330 000 EUR.

Līdzīga tipa 5-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Centra rajonā vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 1200 EUR/m² līdz 1800 EUR/m².

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība, ja jaunu satricinājumu ekonomikā nebūs, reālo ienākumu pieaugums veicinās patēriņa pieaugumu. Lai gan risku joprojām ir ļoti daudz – ģeopolitika, finanšu stabilitāte (likmju dēļ), fiskālā situācija, Ķīna.

Analizējot pēdējo 2 gadu laikā zemesgrāmatas datu bāzē reģistrētos darījumus, kuru sastāvā ir dzīvokļi Rīgā, Centra un centram tuvajās apkaimēs, kur pārdevējs ir valsts iestāde vai pašvaldība, vērtētāji nonāca pie slēdziena, ka pārsvarā darījumi notiek par summām, kas ir par 10-30% zemākas par līdzīga tipa dzīvokļu tirgus vērtībām (ja dzīvokļa īpašnieks ir fiziska vai juridiska persona):

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓	Veids ↓
Dzīvoklis	Krišjāņa Barona iela 111A - 14, Rīga	D	31/01/2024	1900	1/2	1	25.8	0	9 000	349	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Katoļu iela 25 - 7, Rīga	D	28/06/2023	1910	1/4	1	13.5	0	7 100	526	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Katīnā iela 8 - 10, Rīga	D	10/03/2023	1900	1/2	1	28.8	0	6 000	208	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Jersikas iela 29 - 13, Rīga	D	01/11/2022	1905	4/4	1	21.2	0	5 500	259	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Katoļu iela 9 - 104, Rīga	D	23/09/2022	1910	2/5	1	24.0	0	15 500	646	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Krišjāņa Valdemāra iela 99 - 4, Rīga	D	29/08/2022	1939	3/5	3	75.5	0	56 000	742	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Daugavpils iela 76 - 43, Rīga	D	16/08/2022	1909	5/6	2	24.1	0	9 800	407	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Gertrūdes iela 98 - 45, Rīga	D	09/08/2022	1911	5/5	2	28.3	0	27 100	958	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Daugavpils iela 49 - 97, Rīga	D	21/07/2022	1912	5/5	2	25.4	0	13 700	539	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Brūņinieku iela 119 - 3, Rīga	D	26/04/2022	1901	2/4	1	22.9	0	22 000	961	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Daugavpils iela 49 - 13, Rīga	D	21/04/2022	1912	4/5	2	56.1	0	34 360	612	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Mazā Nometņu iela 7 - 22, Rīga	D	20/04/2022	1910	5/5	2	44.9	0	34 000	757	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Jersikas iela 29 - 12, Rīga	D	20/04/2022	1905	4/4	1	22.9	0	5 000	218	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Ludzas iela 55 - 16, Rīga	D	12/04/2022	1911	4/4	2	36.1	0	21 300	590	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Blaumaņa iela 25 - 21, Rīga	D	12/04/2022	1900	4/5	2	46.8	0	75 000	1 603	Pirmskara laika projekts
Dzīvoklis 	Artiķerīšu iela 8 - 37, Rīga	D	01/04/2022	1913	6/7	3	65.6	0	30 800	470	Pirmskara laika projekts

Avots: <https://cenubanka.lv/lv/objects>

Mūsu gadījumā vērtējamā dzīvokļa pārdevējs ir publiska persona (Latvijas valsts Finanšu ministrija). Vērtētāju rīcībā ir informācija, ka dzīvoklis ir apgrūtināts ar ilgtermiņa īres līgumu. Īpašuma potenciālais pircējs ir esošais īrnieks vai viņa ģimenes loceklis (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums 4.p.4.5.) vai investors, kas rēķinās ar tiesāšanās risku, laiku un izmaksām, kas saistītas ar dzīvokļa atbrīvošanu.

Tāpēc vērtējamā dzīvokļa “patiesās” vērtības aprēķinos vērtētāji iesaka piemērot negatīvu korekciju – 10% samazinājumu par darījumu apstākļu ietekmi.

5.4 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības ietekmējošie faktori

Patiesās vērtības ietekmējošie faktori	Patieso vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Darījuma apstākļi			X
2. Ēkas novietojums pilsētas rajonā	X		
3. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā	X		
4. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija	X		
5. Dzīvokļa izvietojums ēkā	X		
6. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	X		
7. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X	
8. Dzīvokļa lielums		X	
9. Dzīvokļa plānojums	X		
10. Zemes īpašuma tiesības	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras 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.

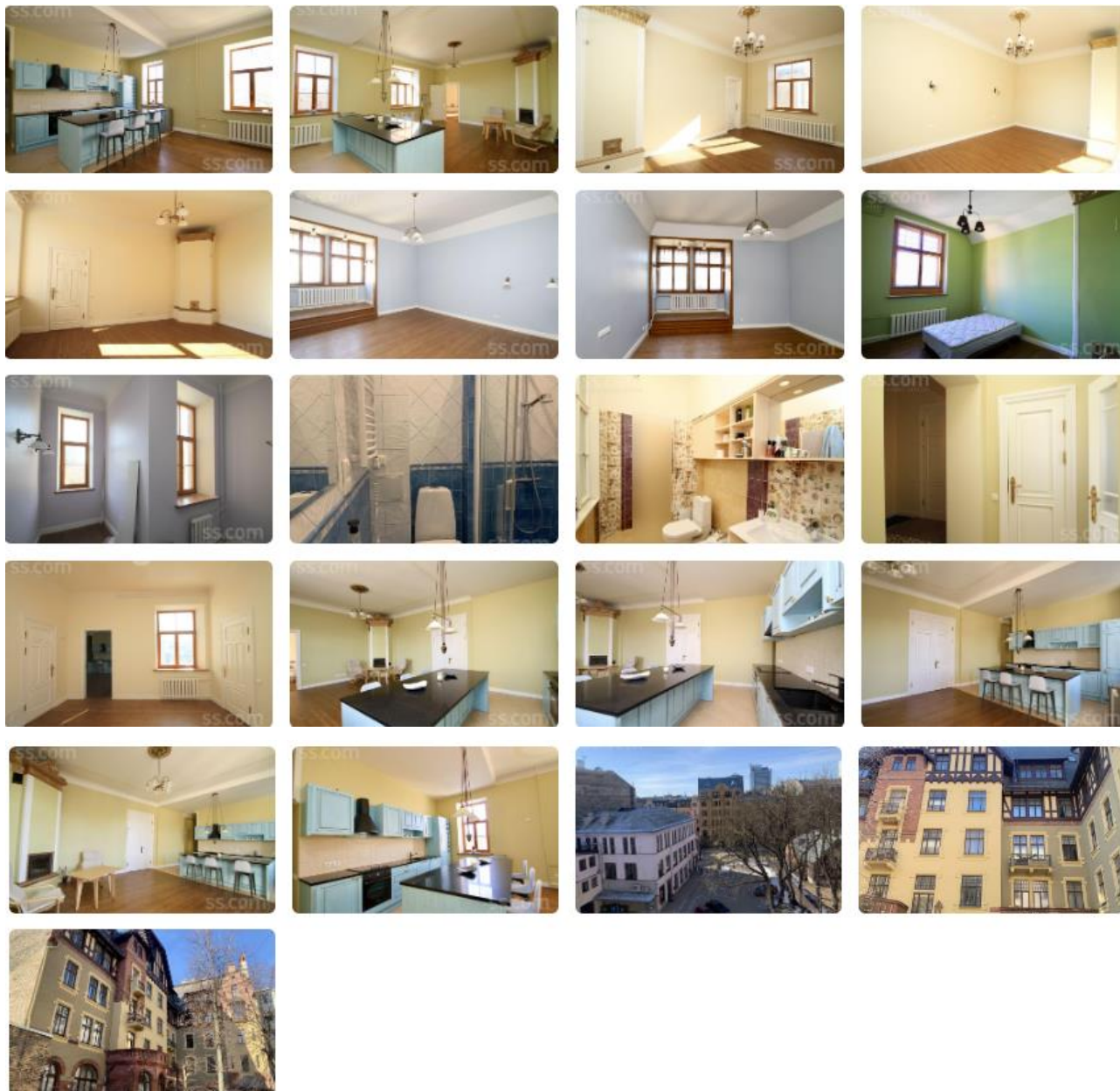
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot patiesās vērtības ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti k parāda katra patiesās vērtības ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

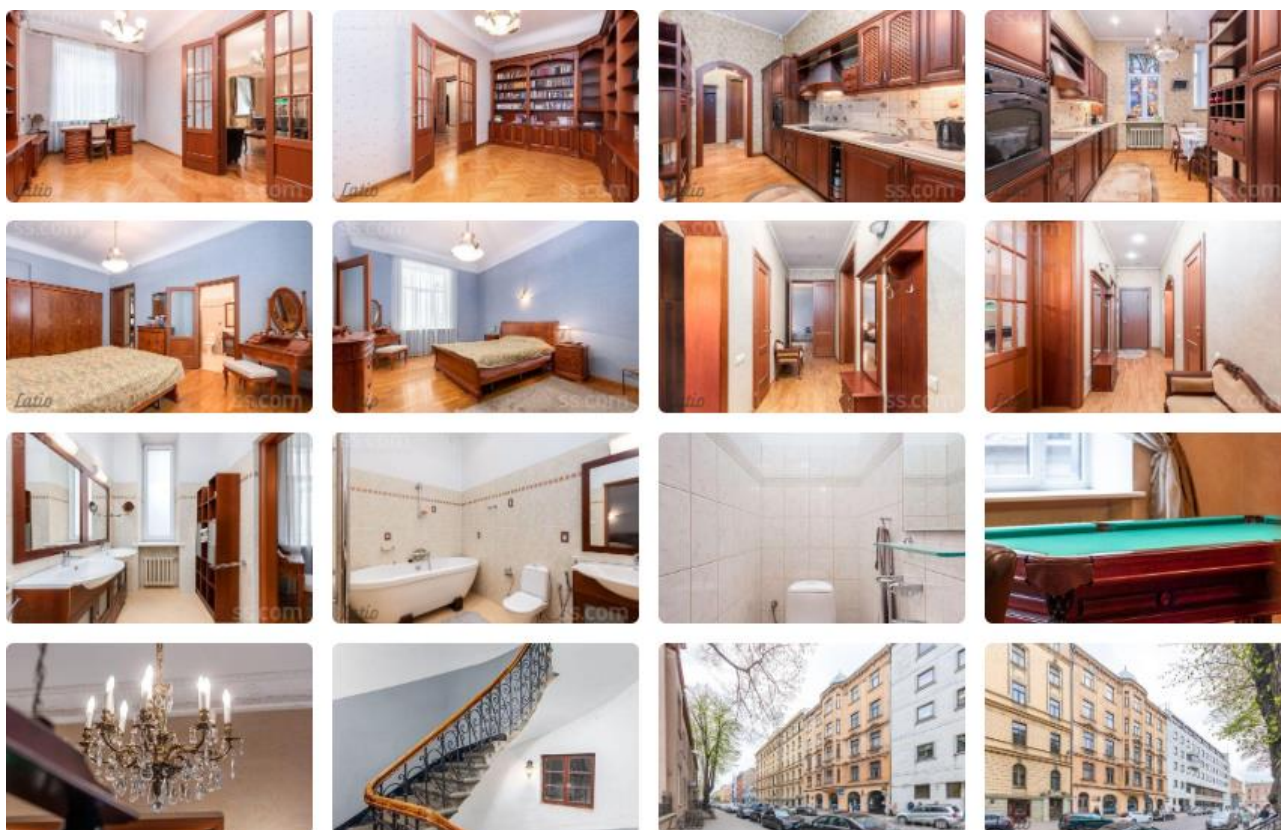
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Stabu ielā 18C - 25dz. sastāvs: 5-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 158,5 m² (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots renovētas Pirmskara 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā, ēkā nav lifts. Kopumā dzīvoklis ir labā stāvoklī, veikts kapitālais remonts, mainītas visas komunikācija, pārdots ar iebūvētu virtuves iekārtu un sadzīves tehniku. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 230 000 EUR jeb 1451 EUR/m².



Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Blaumaņa ielā 6 – 11dz. sastāvs: 3-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 130,4 m² (ārtelpas nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots renovētas Pirmskara 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā, ēkā nav lifts. Kopumā dzīvoklis ir nosacīti labā stāvoklī. Dzīvoklis pārdots ar mēbelēm. Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 185 000 EUR jeb 1419 EUR/m².



Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Eksporta iela 4 – 22dz. sastāvs: 6-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 204,8 m² (ārtelpas nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots daļēji renovētas Pirmskara 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā, ēkā ir lifts. Autonomā gāzes apkure. Dzīvoklis pārdots ar pelēko apdari, ar virtuves iekārtu, bez iebūvētām mēbelēm. Signalizācija un domofons. Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 250 000 EUR jeb 1221 EUR/m².



Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un patiesās 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	230 000		185 000		250 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	0,90	Pārdevums	0,90	Pārdevums	0,90
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada marts	0,97	2023.gada jūlijs	0,98	2023.gada maijs	0,98
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	200 790		163 170		220 500	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	158,50		130,40		204,80	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1 266,81		1 251,30		1 076,66	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā, lifts ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,99	Labāks	0,99
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Labāks	0,95	Sliktāks	1,10
7. Dzīvokļa lielums ...	Lielāks	1,02	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,07
8. Dzīvokļa plānojums (ārtelpu īpatsvars)...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Labāki	0,98	Labāki	0,98	Labāki	0,98
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	16%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1203,47		1188,74		1248,93	

Dzīvokļu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	1213,7
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m ²	137,90
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR	167 000

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 telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa 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;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- 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 pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- 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.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa **Nr.23**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Eksporta ielā 6**, kadastra numurs **0100 904 8234**, visvairāk iespējamā "patiesā" vērtība 2024.gada 14.februārī* ir aprēķināta:

167 000 (viens simts sešdesmit septiņi tūkstoši) **eiro**

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja

- tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu,
- tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim,
- dzīvokļa 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 patiesās vērtības izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtētāja

G.Geide
LĪVA sertifikāts Nr.126

6.PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2454 - 23

Kadastra numurs: 01009048234

Eksporta iela 6 - 23, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 23. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. <i>Žurn. Nr. 300002538623, lēmums 29.09.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>	13790/536790	137.9 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
1.2. Pamats: 2008.gada 17. septembra nostiprinājuma lūgums Nr. 38-17/15673. <i>Žurn. Nr. 300002538623, lēmums 29.09.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 11.09.2023. 10:45:32.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 01000110166001-02

Lapu skaits: 32

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000110166001

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Rīga
Eksporta iela 6

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Atsavināšanas aizliegumi un
apgrūtinājumi nav reģistrēti.
2009. g. 14. 02.

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Sarmīte Zosēna

Izpildes datums: 12/02/2003

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Uldis Brūvelis

Pārbaudes datums: 12/02/2003

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP NIVID Vidzemes priekšpilsētas un
Ziemeļu rajona sektora vadītāja

(Vārds, Uzvārds) **Anita Zaķe**

(paraksts)

Datums: 2009. gada 14. 02.



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 01000110166001-02
2. Būves nosaukums: Administratīvā ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 01000110166001
4. Būves adrese: Rīga, Eksporta iela 6
5. Pēdējās apsekošanas datums: 16/04/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: VALSTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 23/01/2003
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Sarmīte Zosēna
9. Izpildes datums: 12/02/2003
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Uldis Brūvelis
11. Pārbaudes datums: 12/02/2003
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 9/2*06 23/01/2003 Valsts a/s "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra"
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Dzidra Bērzupe

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 6
 - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1913
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Ķieģeļu mūris
 - 7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Koks
 - 7.4. Būves jumts Metāla loksnes
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 30
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 1284.8
10. Būvtilpums (kub.m.): 26524
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 5823.9
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 5367.9
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 1084.1
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 4281.5
13. Telpu grupu skaits būvē: 30
14. Dzīvokļu skaits būvē: 9
15. Labiekārtojums:
 15. 1. Centrālā apkure
 15. 4. Elektroapgāde
 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 15. 6. Karstā ūdens apgāde
 15. 7. Gāzes apgāde
 15. 8. Kanalizācija
 15. 9. Tualetes telpa
 15. 10. Vannas (dušas) telpa
 15. 12. Pasažieru lifts
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Ir

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 5823.9

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 5367.9

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 1086.4

Dzīvokļu platība (kv.m.): 1084.1

Dzīvojamā platība (kv.m.): 770.4

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 313.7

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 2.3

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 4281.5

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 4252.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 28.8

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 456

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 456

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: nedz.I

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 327.8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 327.8

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	22.4	3.3	
1	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	15.8	3.3	
1	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	8.6	3.3	
1	4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	6	3.3	
1	5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	6	3.3	
1	6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	16.4	3.3	IR
1	7	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.7	3.3	IR
1	8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.3	3.3	IR
1	9	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.3	3.3	IR
1	10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.3	3.3	
1	11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	10.7	3.3	
1	12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.9	3.3	
1	13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	16.1	3.3	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
2	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.5	3.3	
2	2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.9	3.3	
2	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	14.8	3.3	
2	4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.3	
2	5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.9	3.3	
2	6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	24.4	3.3	IR
2	7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	22.2	3.3	IR
2	8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3.6	3.3	
2	9	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	9.6	3.3	
2	10	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	19	3.3	

Telpu grupas numurs: 022

Telpu grupas adreses numurs: 22

Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 132.6

Dzīvokļa platība (kv.m.): 132.6

Dzīvojamā platība (kv.m.): 94.6

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 38

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
3	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.4	3.3	
3	2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.3	
3	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	14.6	3.3	
3	4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.3	
3	5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	3.3	
3	6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	25.6	3.3	
3	7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	18.5	3.3	
3	8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	13.4	3.3	
3	9	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.9	3.3	
3	10	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	12.8	3.3	
3	11	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.1	3.3	
3	12	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	24.3	3.3	

Telpu grupas numurs: 023

Telpu grupas adreses numurs: 23

Telpu grupas izmantošanas veids:	1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
---	--

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 137.9

Dzīvokļa platība (kv.m.): 137.9

Dzīvojamā platība (kv.m.): 103.2

Dzīvokļa palīgelpu platība (kv.m.): 34.7

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
4	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.5	3.3	
4	2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.8	3.3	
4	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	14.7	3.3	
4	4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2.7	3.3	
4	5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.9	3.3	
4	6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	25.8	3.3	
4	7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	22.5	3.3	
4	8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	6.1	3.3	
4	9	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	12.2	3.3	
4	10	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	13.7	3.3	
4	11	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	29	3.3	

Telpu grupas numurs: 024

Telpu grupas adreses numurs: 24

Telpu grupas izmantošanas veids:	1122	Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
---	------	---

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 135.6

Dzīvokļa platība (kv.m.): 135.6

Dzīvojamā platība (kv.m.): 102

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 33.6

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

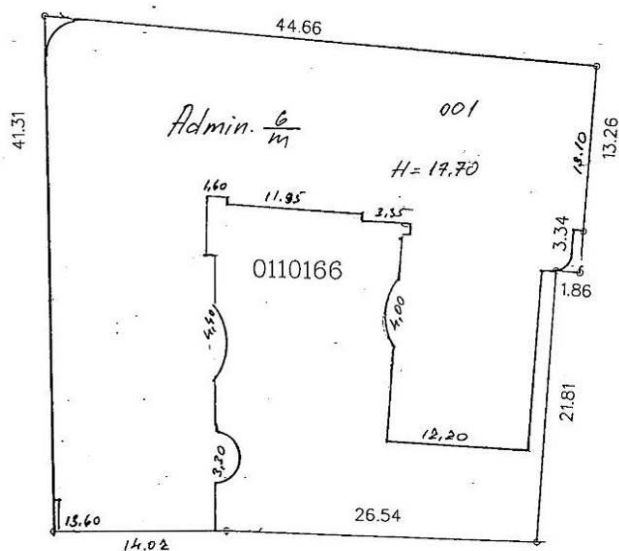
Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
5	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.2	3.4	
5	2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.7	3.4	
5	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	14.7	3.4	
5	4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2.7	3.4	

BŪVES NOVIETNES SHĒMA

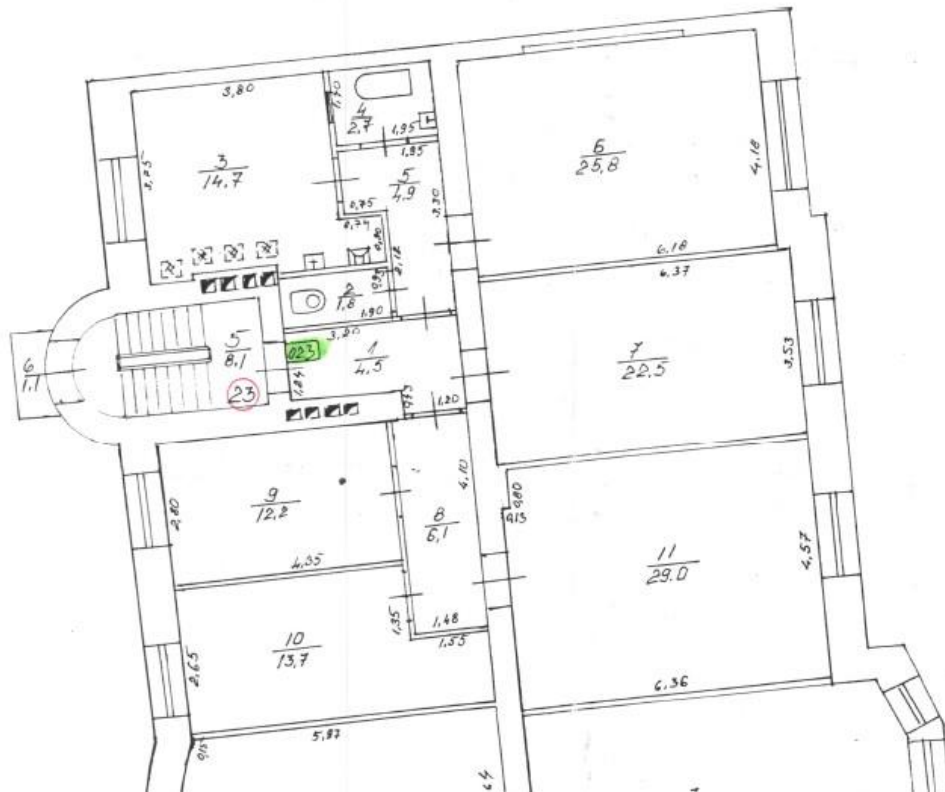
Eksporta iela

Vašingtona laukums



Būves kadastra apzīmējums: 0100, 011, 0166, 001

23





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009048234	-	63147	2454	Rīga

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	23
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	63147
Kopplatība:	137.90
Platības mērvienība:	m²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	224324 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	224324 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01000110166001023	Eksporta iela 6 - 23, Rīga, LV-1010	55038

Kadastrālā vērtība (EUR):	55038
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	206298 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.04.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	137.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	137.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	137.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	103.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	34.7
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 paligtelpa	4	3.3	-	-	4.5	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	4	3.3	-	-	1.8	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	3.3	-	-	14.7	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	4	3.3	-	-	2.7	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	3.3	-	-	4.9	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	25.8	-
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	22.5	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	3.3	-	-	6.1	-
9	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	12.2	-
10	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	13.7	-
11	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	3.3	-	-	29.0	-

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		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
01000110166	Eksporta iela 6, Rīga, LV-1010	6750.85	13790/536790

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01000110166001	Eksporta iela 6, Rīga, LV-1010	1357.93	13790/536790	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
--------------------------	----------------------------	-----------------	------------------	------------------------------------	--------

90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	01009048234	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050
-------------	--------------------	-----	--------	-------------	---------------------------------

Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	29.09.2008	-

Dokumenti			
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	21.07.2008	17/12347	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	28.11.2007	742	Ministru kabinets
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
Cita veida dokuments	27.11.1995	-	Valsts īpašuma fonds un Nekustamā īpašuma departaments

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



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000110166001	40409/53679	1509196	Eksporta iela 6, Rīga, LV-1010	Administratīvā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	2054837
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7351282 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5854.1
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1913
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.09.2022

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5854.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	5372.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1336
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1333.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1055.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	277.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	4036.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	4007.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	28.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	481.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	481.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	31
Virszemes stāvu skaits:	6
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	31
Nolietojuma aprēķina datums:	04.10.2021

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000110166	-	1707592	2454	Rīga

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
lit.1	Administratīvā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1284.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	26759.0 kub.m.	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
101	19.12.1998	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	07.10.2022	11-10-R/5183	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.07.2022	BIS-BV-22.11-2022-2412	Valsts nekustamie īpašumi Valsts akciju sabiedrība; p.p. Pablaka Renāte
Apliecinājuma karte	04.07.2022	BIS-BV-3.1-2022-1404	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	01.10.2021	9-01/1060446-1/1	VZD
Labiekārtojumu anketa	01.10.2021	1060446-1/1	VZD; Andrew James Harris
Labiekārtojumu anketa	22.02.2019	801124-1/1	Fiziska persona
Labiekārtojumu anketa	25.10.2017	680456-1/1	Fiziska persona
Cita veida dokuments	11.04.2017	626480-1/1	Forest Fox SIA
Cita veida dokuments	11.04.2017	626480-1/2	Forest Fox SIA
Cita veida dokuments	02.10.2013	292143-1/2	Valsts nekustamie īpašumi AS
Cita veida dokuments	02.10.2013	292143-1/1	Valsts nekustamie īpašumi AS
Būvvaldes izziņa	04.09.2013	BV-13-9228-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	17.07.2013	268099-1	AS Valsts nekustamie īpašumi
Cita veida dokuments	11.07.2012	152862	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	17.05.2007	2A-7.1/6	Valsts zemes dienests

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Māla ķieģeļi	Ķieģeļi (lentveida)	1913	-	30

Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi	Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	1913	-	30
Pārsegumi	Koka sijas, Māla ķieģeļi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu, Metāla siju pārsegums ar ķieģeļu mūra velvju aizpildījumu	1913	-	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1913	-	30
Jumts (segums)	Profilētā tērauda loksnes	Profilētā tērauda loksnes	2002	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Centrālā		Dokuments
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Gāze		Apvidū ir konstatēts
Lifti. Pasažieru		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts
Datums:	30.09.2022	

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