



Zemes nekustamā īpašuma

Rīgā, Jersikas ielā 19A

(Kadastra Nr. 0100 044 0136)

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2020.gada 12.marts

Pasūtītājs: Juta Šavdina

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Rīgā, 2020.gada 12.martā
Reģ.Nr. 20/m4

Jutai Šavdinai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Rīgā, Jersikas ielā 19A**, kadastra Nr. 0100 044 0136, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir nekustamais īpašums, kas sastāv no **zemes gabala** ar kopējo platību **773 m²**, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistītas.

Uz zemes gabala esošās būves nav vērtēšanas objekta sastāvā, to vērtība netiek noteikta.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta Patieso vērtību, iespējamai pirkuma maksas noteikšanai, ja zemes gabalu atpērk uz zemes gabala esošās apbūves īpašnieks. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

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. 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.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2020.gada 12.martā, aprēķinātā Objekta:

Patiesā vērtība ir 25 000 (divdesmit pieci tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

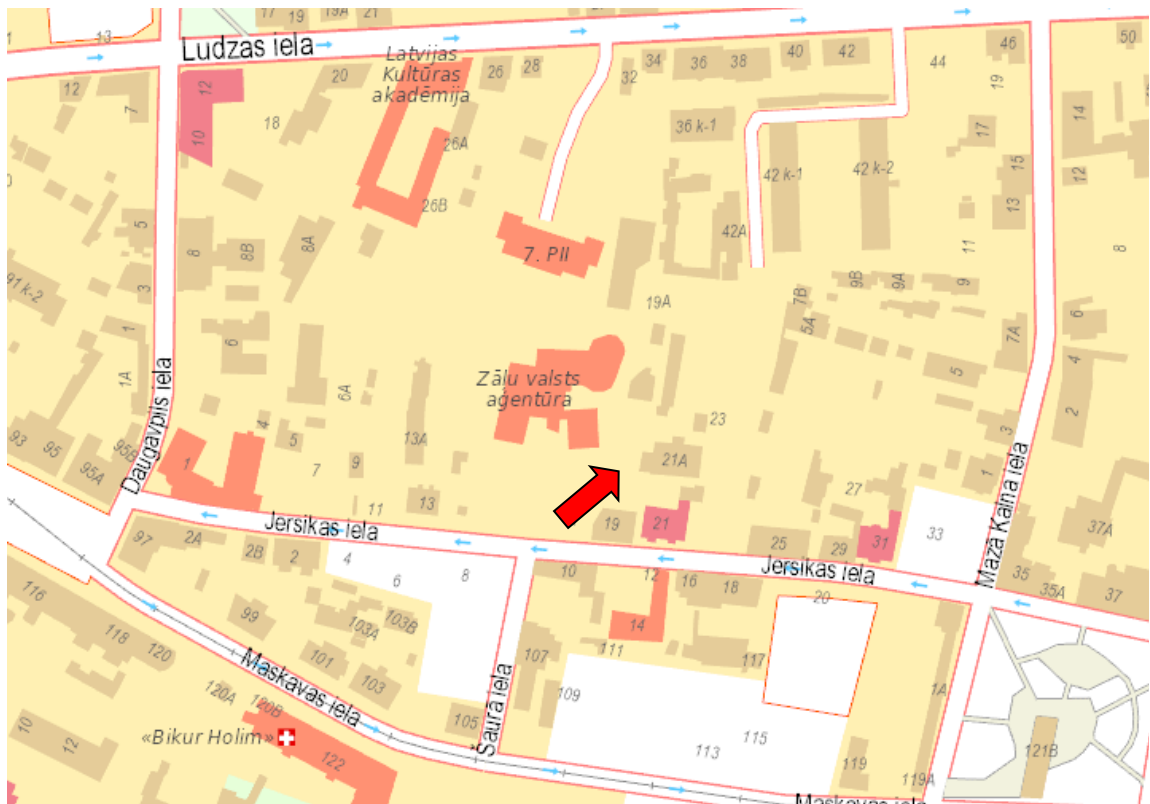
Ar cieņu,
Andris Pūtelis
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1.	OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ	4
2.	OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS	5
3.	VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA	6
4.	VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
5.	VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI.....	8
6.	VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS.....	8
7.	TIRGUS PĀRSKATS	8
8.	LĀBĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE.....	10
9.	VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	11
10.	VĒRTĪBU APRĒĶINS	12
11.	PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
12.	NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18
13.	SLĒDZIENS.....	18
	PIELIKUMI	
	1. IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS	
	2. VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA	

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: www.balticmaps.eu.

2. OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Zemes gabals un uz zemes gabala esošās būves
lit.008 un lit.009



Zemes gabals un uz zemes gabala esošās būves
lit.008 un lit.009

3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais Objekts	Zemes gabals ar kopējo platību 773 m ² , kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistītas.
Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta Patieso vērtību, iespējamai pirkuma maksas noteikšanai, ja pircējs ir esošās apbūves īpašnieks.
Īpašuma adrese	Rīga, Jersikas iela 19A
Kadastra numurs	0100 044 0136
Zemesgrāmatas nod. Nr.	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.1000 0059 5799
Īpašnieki	1/3 domājamās daļas īpašnieks Eva Šavdine; 1/3 domājamās daļas īpašnieks Māra Šavdina; 1/3 domājamās daļas īpašnieks Edmunds Šavdinis.
Apgrūtinājumi un aizliegumi	1. Būvniecības ierobežojumu teritorija 0.0773ha. 2. Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas teritorija ap valsts vai vietējas nozīmes kultūras pieminekli 0.0146ha. 3. Zemes īpašniekam nepiederoša būve 0.0037ha. 4. Zemes īpašniekam nepiederoša būve 0.0064ha.
Nomas/Īres līgumi	Nav zināmi
Objekta atrašanās vieta	Rīgas pilsētas daļa Maskavas priekšpilsēta, Jersikas un Ludzas ielu kvartālā
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals svešas apbūves uzturēšanai
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala apbūve atbilstoši attīstības plānā atļautajai
Pasūtītājs	Juta Šavdina
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka zemes gabala pircējs ir uz zemes gabala esošās apbūves īpašnieks.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2020.gada 10.marts 2020.gada 12.marts
Patiesā vērtība	Eur 25 000

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta

Izvietojums

Zemes gabals atrodas Rīgas pilsētas daļā Maskavas priekšpilsēta starp Ludzas un Jersikas ielām. Zemes gabals noviets otrajā līnijā no Jersikas ielas (iekškvartālā).

Apkārtējā apbūve

Zemes gabals atrodas dzīvojamās apbūves un komerciālas apbūves kvartālā.

Sabiedriskais transports

Sabiedrisko transportu nodrošina pilsētas autobusu, un mikroautobusu maršruta līnijas pa Ludzas ielu.

Zemes gabala raksturojums



Kopējā platība

773 m²

Reljefs, konfigurācija,

Zemes gabalam plānā ir izstiepta taisnstūra forma, reljefs, ņemot vērā uz zemes gabala esošo būves veidu – pagrabs un nojume ir ar nelielu slīpumu. Zemes gabals robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem.

Apbūve un labiekārtojums apsekošanas brīdī

Uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša apbūve – pagrabs (lit.008) un nojume (lit.009). Apbūves īpašnieki - Zāļu valsts aģentūra. Teritorijā aug zālājs un vairāki atsevišķi stāvoši koki. Piebraukšana pie zemes gabala iespējama no citām personām piederoša zemes gabala. Piebraucamie ceļi ir ar asfaltbetona un bruģa segumu.

Ārējie inženiertīkli

Pēc pasūtītāja pārstāvja sniegtās informācijas, uz zemes esošajai pagraba ēkai ir elektroapgādes pieslēgums, ūdensvads un kanalizācija.

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas izdruka, zemes robežu plāns, cita iesniegtā dokumentācija, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, publiski pieejamā informācija, kā arī informācija, kuru vērtētājs ieguva Objekta apsekošanas gaitā.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģīpašumam būtu jāpāriet no viena ģīpašnieka 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.

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.

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.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā ģīpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

7. TIRGUS PĀRSKATS

2013. un 2014. gadā bija vērojama pakāpeniska Latvijas ekonomiskā izaugsme un nekustamo ģīpašumu tirgus attīstība Rīgā un Jūrmalā kā arī visā Rīgas Reģionā. Visaktīvākais tirgus un lielākais cenu pieaugums bija jauno projektu un renovēto ēku dzīvokļiem Rīgas pilsētas centrālajā daļā un Jūrmalā, kuru pieprasījumu veidoja galvenokārt ārvalstnieki no austrumu puses.

Pēdējos gados lielu daļu no visiem darījumiem veidoja piespiedu kārtā atsavinātie ģīpašumi, kuri tirgū nonāca par salīdzinoši zemām pārdošanas cenām,

Nekustamā ģīpašuma Rīgā, Jersikas ielā 19A novērtējums

tomēr to iegādes process un nosacījumi bieži vien atbaidīja potenciālos pircējus. Par nozīmīgiem tirgus spēlētājiem kļuva banku meitas uzņēmumi, kuri pārņēma parādnieku īpašumus un sakārtojot dokumentāciju uzsāka atsavināto īpašumu pārdošanas procesu. Kopumā aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū bija pozitīva līdz 2014.gada septembrim, kad stājās spēkā jaunie termiņusturēšanās atļauju iegūšanas nosacījumi.

Kopš 2014. gada beigām tika novērota nekustamo īpašumu darījumu skaita samazināšanās, pircēju pieprasījuma sarukums. Ārvalstu pircēju no austrumu puses samazinājums skaidrojams ar geopolitiskās situācijas pasliktināšanos reģionā, īpaši ar karadarbību Ukrainā un tai sekojošajām sankcijām un ekonomisko krīzi Krievijā. Vietējos pircējus iegādāties nekustamos īpašumus kavē banku kredītpolitika. Kopš 2015. gada vidus tika novērota tirgus stabilizācija – pakāpeniski pieauga darījumu apjoms. Darījumu apjoma pieaugums netika novērots ekskluzīvo un dārgo īpašumu segmentā.

Pēdējo divu gadu laikā vidējās zemes cenas fasādes zemes gabaliem platībā līdz 1.0 ha Rīgas pilsētas centram pietuvinātos rajonos ar labu pieejamību un inženiertehnisko nodrošinājumu bija vidēji no 70 līdz 200 EUR/m². Reālu darījumu skaits minimāls. Zemes gabalu, kas atrodas pilsētas mikrorajonos, maģistrālo ielu 1.līnijās un paredzēti komerciāla rakstura apbūvei, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvei, cenas svārstās robežās no 50 - 150 EUR/m². Šāda tipa zemes gabalu cenas iekškvartālos ir 10-50 EUR/m². Arī šajā segmentā reālu darījumu skaits neliels. Rīgas centra zemes gabalu, 1 m² piedāvājuma cenas svārstās no 300 EUR līdz pat 4000 EUR (top centrā un Vecrīgā) atkarībā no platības, novietojuma u.c. vērtību ietekmējošiem faktoriem. Reālu darījumu skaits minimāls. Vidējās zemes gabalu cenas ražošanas objektu būvniecībai Rīgas teritorijā ir 10 – 25 EUR/m², bet Pierīgā – no 5 līdz 20EUR/ m².

Zemes īpašumu cenu galvenokārt nosaka zemes gabala platība, novietojums, konfigurācija, inženiertehniskais nodrošinājums un citi vērtību ietekmējoši faktori. Kopumā patreizējie tirgus apstākļi ir radījuši situāciju, kad pircēji ieņem nogaidošu pozīciju līdz ar ko, paldzinās nekustamo īpašumu ekspozīcija un realizācijas termiņš.

Komercīpašumu sektorā salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, potenciālie pircēji šobrīd daudz rūpīgāk izvērtē katru īpašumu, tiek iegādāti īpašumi, kas nākotnē dos stabilu naudas plūsmu, nevis tiek gaidīts kapitāla pieaugums.

Tiek prognozēts, ka zeme būs viens no pēdējiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem Rīgā un tās apkārtnē, kas sāks kļūt dārgāks, kā arī cenu pieaugums būs vislētākais.

2019. gada orajā pusgadā komerciālas apbūves zemes cenas Pierīgā maģistrālo ceļu malās bija vidēji no 20-50 Eur/m², bet iekškvartālos un mazāk svarīgu ceļu malās vidēji 5-20 Eur/m². Faktiski darījumu ir maz, jo brīvu no apbūves zemes gabalu piedāvājums ir ierobežots. Zemes cena ir atkarīga no tā izvietojuma, inženiertehnisko tīklu pieejamības un apbūves iespējām. Darījumi ar lielākas platības zemesgabaliem notiek retāk, tas saistās ar to ka šāda veida īpašumi prasa salīdzinoši lielas investīcijas, lai pievilktu inženiertehniskās komunikācijas un veiktu sadali.

Zemes gabali zem trešajām personām piederošas apbūves

Ir analizēti zemesgabalu, uz kuriem atrodas citām personām piederoša apbūve, piedāvājumi/pārdevumi. Rīgā ir atsevišķi šādu zemesgabalu

piedāvājumi/darījumi un cenas vidēji ir 30% līdz 60% zemākas par brīvu zemesgabalu tirgus vērtību.

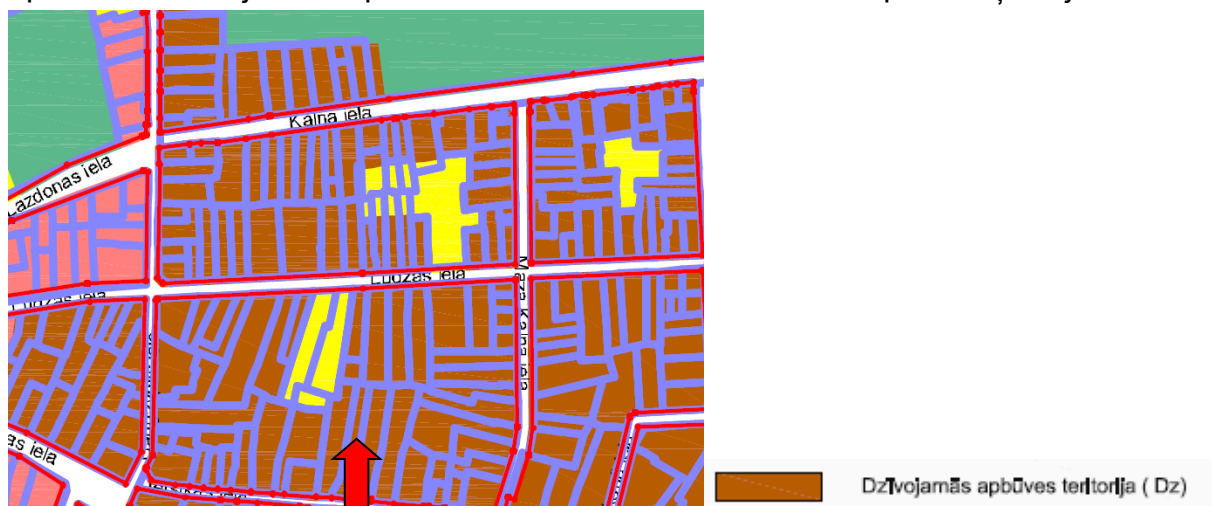
Izvērtējot zemes gabalu nomas tirgu Latvijā, var izdalīt divu veidu zemes nomas attiecības. Pirmajā gadījumā ir piespiedu noma, kad apbūves īpašnieks ir spiests maksāt nomu zemes īpašniekam vai pašvaldībai. Ir apzināti nomas gadījumi, kur nomas maksa par zemi, kas pieder privātpersonām vai juridiskām personām, zem dzīvojamās apbūves ir 3-6% no zemes kadastrālās vērtības gadā, lielākais īpatsvars veido – 5% (ar likumu maksimālā atļautā nomas maksa ir 5%) un zemes nodokli maksā zemes īpašnieks. Valsts un pašvaldību īpašumā esošas zemes zem dzīvojamās apbūves vidējā nomas maksa ir 1.5-3% no kadastrālās vērtības gadā. Zemei zem komercapbūves vidējās zemes nomas maksas ir 5%-7% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības. Ir zināmi atsevišķi nomas gadījumi ar zemi zem komercapbūves, kur maksimālā nomas maksa ir 10% no kadastrālās vērtības gadā.

Otrs nomas veids ir brīvā tirgus apstākļos noslēgts zemes gabala nomas līgums, kad zemes īpašnieks labprātīgi iznomā un nomnieks labprātīgi nomā zemes gabalu. Šāda veida nomas darījumi tomēr ir maz sastopami. Šādu nomas darījumu vidējās nomas maksa, kur zemes gabali paredzēti ražošanas, administratīvo un tirdzniecības ēku apbūvei, ir 5-15% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, vai atsevišķos gadījumos 3-5 % no zemes tirgus vērtības gadā.

8. LABĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēts kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Zemes gabala esošais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana citai personai piederošas apbūves uzturēšanai. Zemes gabals atrodas Dzīvojamās apbūves teritorijā. Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu, uz zemes gabala esošās apbūves veidu un ņemot vērā Rīgas pilsētas attīstības plānu - teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, var secināt, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir zemes gabala un uz tās esošās apbūves apvienošana un jaunas apbūves veikšana atbilstoši attīstības plānā atļautajam.



Pozitīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- novietojums pilsētā;
- centralizētu komunikāciju pieejamība;
- nelielas platības zemes gabals.

Negatīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- uz zemes gabala atrodas sveša apbūve;
- izvietojums iekškvartālā.

9. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Salīdzināšanas pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana. Šī pieeja piemērota ieņēmumus nesošu īpašumu vērtēšanā. Ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

Nekustamā īpašuma RĪgā, Jersikas ielā 19A novērtējums

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

10. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Ņemot vērā pasūtītāja lūgumu, vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtēšanas Objekta Patieso vērtību ar augstāk minēto nosacījumu iespējams noteikt pielietojot ienākumu pieeju un salīdzināšanas pieeju. Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtēšanas objekta sastāvā nav apbūves.

Vērtības aprēķins izmantojot ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz sagaidāmo ienākumu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ņemot vērā, ka uz vērtējamā objekta atrodas citai personai piederoša apbūve, vienīgā iespēja kā zemes gabalu izmantot ir zemes iznomāšana ēku īpašniekam.

Ņemot vērā tirgus situāciju, zemes nomas praksi, kā arī vērtētāja rīcībā esošo informāciju par līdzīgu īpašumu piespiedu nomu - piespiedu nomas maksas zemei zem komercapbūves vairumā gadījumu ir vidēji 5%-7% no zemes kadastrālās vērtības gadā, aprēķinos tiek pielietota nomas maksa 6% gadā no kadastrālās vērtības, kas atbilst vidējai piespiedu nomas maksai tirgū, 1.5% īpašuma nodokli sedz nomnieks. Kapitalizācijas likmē ir ietverts risks par iespējamo nomas maksas neiekasēšanu un iespējamiem strīdiem par tās apmēru. Pie izdevumiem ir arī iespējamie administrēšanas izdevumi.


Zemes gabala kopējā platība m ²	773
Zemes nomas maksa Eur/gadā	798
Noslogojuma koeficients	1
Objekta uzturēšanas izdevumi, administratīvie izdevumi %	5%
Objekta uzturēšanas izdevumi, administratīvie izdevumi Eur gadā	40
Tīrais ieņēmums gadā Eur	758
Kapitalizācijas likme	5,0%
Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā visa objekta vērtība Eur	15 200


Vērtības aprēķins izmantojot salīdzināšanas pieeju


Ņemot vērā pasūtītāja lūgumu noteikt zemes gabala vērtību pie nosacījuma, ka pircējs ir apbūves īpašnieks, aprēķini tiek veikti zemes gabalam kā nosacīti brīvam no apbūves.

Ir apkopota pietiekama informācija par darījumiem ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem. Ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabala viena kvadrātmera cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācija izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošo objektu īss apraksts:

Darījuma adrese	Rīga, Gaismas iela 19
Darījuma laiks	02.2018
Pārdošanas cena, EUR	45 000
Zemes gabala platība, m ²	757
Objekta karte no VZD Kadastra pārlika	
Objekta raksturojums	Brīvs no apbūves zemes gabals, otrā līnija. Pieejamas pilsētas inženiertehniskās komunikācijas. Dzīvojamā apbūve, līdz 3.stāviem.

Darījuma adrese	Rīga, Rubeņu iela 9B
Darījuma laiks	12.2019
Pārdošanas cena, EUR	120 000
Zemes gabala platība, m ²	2672
Objekta karte no VZD Kadastra pārlika	
Objekta raksturojums	Brīvs no apbūves zemes gabals. Izvietots mazstāvu apbūves teritorijā, pieļaujama apbūve līdz 5.stāviem.


Darījuma adrese	Rīga, Kalna iela 68
Darījuma laiks	06.2018
Pārdošanas cena, EUR	50000
Zemes gabala platība, m ²	719
Objekta karte no VZD Kadastra pārlūka	
Objekta raksturojums	Brīvs no apbūves zemes gabals (apbūve demontēta). Dzīvojamās apbūves teritorija, līdz 5.stāviem. Pieejamas pilsētas inženiertehnikās komunikācijas

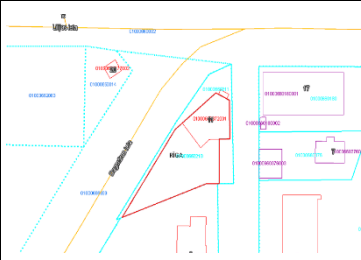
Vērtības aprēķinu tabula:

Adrese	Rīga, Gaismas iela 19	Rīga, Rubenų iela 9B	Rīga, Kalna iela 68	Rīga, Jersikas iela 19A
Darījuma laiks	02.2018	12.2019	06.2018	
Pārdošanas cena, Eur	45 000	120 000	50 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, Eur	45 000	120 000	50 000	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	757	2 672	719	773
Izmantojamā zemes gabala platība, m ²	757	2 672	719	773
Zemesgabala 1 m ² pārdošanas cena, Eur/m ²	59	45	70	45
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pilsētā	0%	0%	0%	
Novietojums kvartālā (zemes gabala ekspozīcija, blakus esošo objektu ietekme, piebraukšana (servitūts))	-10%	-20%	-20%	
Inženiertehnisko komunikāciju esamība	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	25%	0%	
Apgūtinājumi (elektrolīnija, koki ...)	0%	3%	0%	
Zemes gabala izmantošana atbilstoši Rīgas pilsētas teritorijas attīstības plānam	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	-10%	-15%	-15%	
Esošās apbūves demontāža	0%	0%	0%	
Projekta dokumentācija	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-20%	-7%	-35%	
Zemesgabala 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, Eur	48	42	45	45
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta (Zemesgabala brīva no apbūves) vērtība, EUR				34 662
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta (Zemesgabala brīva no apbūves) vērtība (noapaļojot), EUR				35 000

Lai varētu precīzi izvērtēt iegūto rezultātu līdzsvaroto vērtību, esmu apkopojis līdzvērtīgu zemes gabalu (zeme uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve) darījumus. Pamatā šādi darījumi ir notikuši starp Valsti un fizisku vai juridisku personu (personām).


Turpmāk esošajā informācijā norādīta analizēto zemes gabalu pārdošanas cenas un kadastrālās vērtības attiecība.

Kadastra Nr.	0100 128 2035
Darījuma adrese	Rīga, Brīvības gatve
Darījuma laiks	08.2017
Pārdošanas cena, EUR	37 000
Zemes gabala platība, m ²	1 603
Zemes gabala kadastrālā vērtība Eur/m ²	10,5
Zemes gabala pārdošanas cena Eur/m ²	23,1
Īpatsvars starp kadastrālo vērtību un pārdošanas cenu %	46%
Objekts kartē	

Kadastra Nr.	0100 066 0210
Darījuma adrese	Rīga, Dagmāras iela 11
Darījuma laiks	05.2018
Pārdošanas cena, EUR	22 800
Zemes gabala platība, m ²	547
Zemes gabala kadastrālā vērtība Eur/m ²	25
Zemes gabala pārdošanas cena Eur/m ²	41,68
Īpatsvars starp kadastrālo vērtību un pārdošanas cenu %	60%
Objekts kartē	

Kadastra Nr.

0100 099 0226

Darījuma adrese	Rīga, Mūkupurva iela 3
Darījuma laiks	09.2017
Pārdošanas cena, EUR	20 640
Zemes gabala platība, m ²	1290
Zemes gabala kadastrālā vērtība Eur/m ²	9,95
Zemes gabala pārdošanas vērtība Eur/m ²	16
Īpatsvars starp kadastrālo vērtību un pārdošanas cenu %	62%
Objekts kartē	

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

No iepriekšminētās informācijas analīzes izriet, ka apkopoto pārdoto zemes gabalu kadastrālās vērtības ir vidēji par 45-60% zemākas nekā pārdošanas cenas.

Sekojošā aprēķinā esmu izmantojis koeficientu 0,5 katrai aprēķinātai vērtībai. Kā pamatojums šādai cenas svēršanai ir apsvērums, ka starpība starp aprēķināto ar trešajām personām piederošām būvēm zemes gabala tirgus vērtību un zemes gabala maksimālo vērtību, kad zemes gabals ir brīvs no apbūves vai apbūve pieder zemes īpašniekam, būtu jādala līdzīgās daļās starp zemes īpašnieku un potenciālo pircēju - apbūves īpašnieku.

Iegūtā patiesā vērtība atspoguļo arī faktisko situāciju nekustamo īpašumu tirgū.

Pieeja	Vērtības	Svaru koeficients	Līdzsvarotā vērtība
Tirgus pieeja brīvam no apbūves zemes gabalam	34 662	0,5	17 331
Ienākumu pieeja esošā stāvoklī	15 200	0,5	7 600
Aprēķinātā patiesā vērtība, noapaļojot Eur			25 000

11. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā vērtējumā atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- vērtētājs pieņem, ka ģipašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi;
- vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar ģipašuma piederības tiesību ietekmēšanu;
- novērtētais ģipašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (ģipašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo ģipašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem;
- salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem;
- dati ir pārbaudīti pēc vislabākajām iespējām, bet es neuzņemos atbildību par skaitļu patiesumu un objektivitāti;
- aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēķšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību;
- ir pieņemts, ka nav ģipašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina ģipašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm;
- novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo ģipašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un ģipašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi;
- vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš ģipaši saskaņota;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta;
- notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datumā, vai par kuriem informācijas saņemta pēc vērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild;
- noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

12. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz īpašuma faktisko stāvokli 2020.gada 10.martā. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību;
- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti uz personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās īpašuma vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar šo īpašumu.
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas "Īpašuma vērtēšanas standartiem" (LVS 401:2013).

13. SLĒDZIENS

Zemes nekustamā īpašuma – Rīgā, Jersikas ielā 19A, kadastra Nr. 0100 044 0136, atbilstoši tirgus situācijai 2020.gada 12.martā, aprēķinātā:

Patiesā vērtība ir 25 000 (divdesmit pieci tūkstoši) eiro.

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

A.Pūtelis

Pielikumi

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000595799

Kadastra numurs: 01000440136

Jersikas iela 19A, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000440135). 1.2. Atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatā nodalījumā Nr.19920. <i>Zurn. Nr. 300005024213, lēmums 11.12.2019., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		773 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: EVA ŠAVDINE, personas kods 040487-12321.	1/3	
1.2. Īpašnieks: MĀRA ŠAVDINA, personas kods 010441-12368.	1/3	
1.3. Īpašnieks: EDMUNDS ŠAVDINIS, personas kods 251251-10109.	1/3	
1.4. Pamats: 2019.gada 5.decembra kopīpašuma sadales līgums. <i>Zurn. Nr. 300005024213, lēmums 11.12.2019., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		

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

Informācijas prasītājs: MĀRA ŠAVDINA. Pieprasījums izdarīts 13.01.2020. 13:38:04.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 044 0135**

Adrese: Jersikas iela 19A, Rīga

Situācijas elementi uzņemti 2019.gada 10.oktobrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība 0.0773 ha



SIA "Geo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448,
Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas
laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

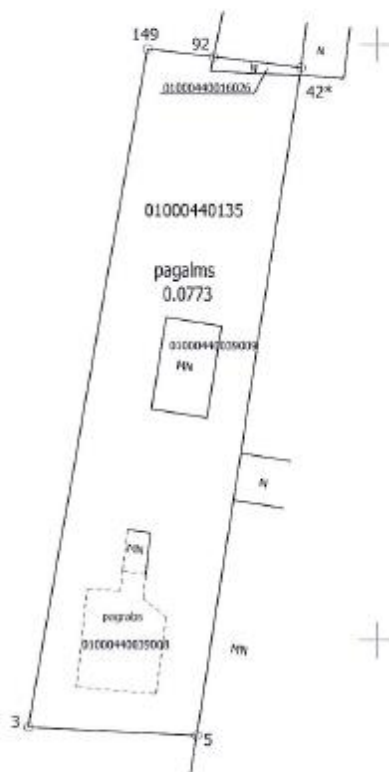
Evas Šavdiņas, Edmunda Šavdiņa,
Māras Šavdiņas pilnvarotā persona

	Gija Gulāne	10.10.2019.
	Teresa Gūtfrice	10.10.2019.
	Tadeušs Deiko	10.10.2019.
	Juta Šavdina	10.10.2019.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aranzeme	Augļu dārzī	Plavas	Ģerības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0773	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0773	—	—	



x=310700
y=508750



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Gija Gulāne (sertifikāta Nr.B6-117, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Gulāne

10.10.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trīs caurauktām un aizīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 044 0135**

Adrese: Jersikas iela 19A, Rīga

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7313090100 būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā 0.0773 ha
2.	7314020201 individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli 0.0146 ha
3.	7316020100 zemes īpašniekam nepiederoša būve (01000440039009) 0.0037 ha
4.	7316020100 zemes īpašniekam nepiederoša būve (01000440039008) 0.0064 ha



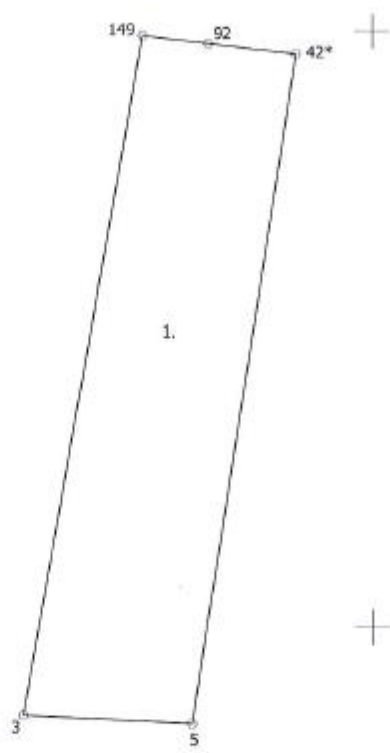
Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2019.gada 10.oktobrī
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība 0.0773 ha

1. lapa no 3

Saskaņoja: Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes vadītāja, direktora vietniece pilsētvides attīstības jautājumos p.i.	paraksts	Inese Sirmā	24.10.2019.
SIA "Geo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448, Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Gija Guljane	10.10.2019.
		Teresa Gutfrice	10.10.2019.
		Tadeušs Deiko	10.10.2019.
		Juta Šavdina	10.10.2019.
Evas Šavdīnes, Edmunda Šavdiņa, Māras Šavdiņas pilnvarotā persona			



x=310700
y=508750



Plāna mērogs 1:500

2. lapa no 3

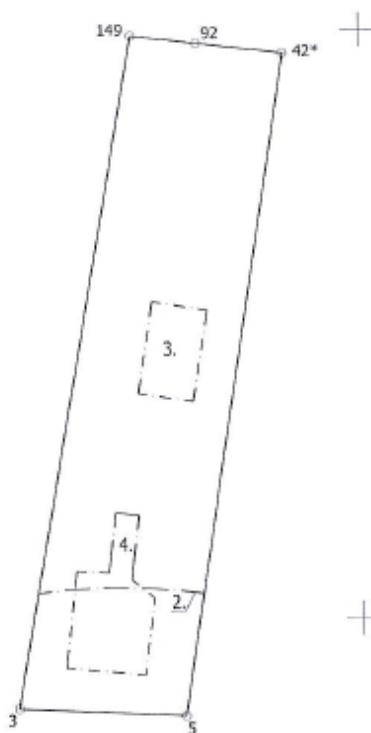
Mērnieks Gija Gulāne (sertifikāta Nr.BB-117, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Gulāne

10.10.2019.



x=310700
y=508750



3. lapa no 3

Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Gija Guļāne (sertifikāta Nr.BB-117, derīgs no 09.12.2010.
 līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
 Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Guļāne

10.10.2019.



Cauraklotas
un
sanumurētas

E
lapas

Gej
(G.Guļāne)
10.10.2019.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000440136	-	13307	100000595799	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	13307
Kopplatība:	0.0773
Platības mērvienība:	ha

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000440135	1/1	13307	Jersikas iela 19A, Rīga, LV-1003

Kadastrālā vērtība (EUR):	13307
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0773
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
01000440039008	1/1	2183	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003	Pagrabs

Kadastrālā vērtība (EUR):	2183
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	37.2
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūītis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.11.2015

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	37.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	37.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	37.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	37.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

01000440039009	1/1	703	Jersikas iela 15, Rīga, LV-1003	Nojume
----------------	-----	-----	---------------------------------------	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	703
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	30.5
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740205 - Nojumes
Eksploatācijas uzsākšanas gads:	1975
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.12.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	30.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	30.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	30.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	30.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde, Centralizētā		Dokuments
Vēdināšana, Dabiskā		Dokuments

Datums:	26.11.2015
---------	------------

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
04048712321	Eva Šavdine	1/3	fiziska persona	01000440136	-
25125110109	Edmunds Šavdinis	1/3	fiziska persona	01000440136	-
01044112368	Māra Šavdina	1/3	fiziska persona	01000440136	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	11.12.2019	-

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



Pirmais izraksts no 2013.gada notariālo aktu grāmatas



Kurzemes apgabaltiesa
Zvērināta notāre Baiba Skreba

Iereģistrēts notariālo aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 3906

UNIVERSĀLPILNVARA

Saldū, Striķu ielā 12, pie manis, **zvērinātas notāres Baibas Skrebas**, 2013. (divi tūkstoši trīspadsmitā) gada 4. (ceturtajā) jūlijā ieradās rīcībspējīga persona LR pilsone **ŠAVDINA MĀRA**, personas kods 010441-12368, dzimusi 1941.gada 1.aprīlī Saldū, pēc personas mutvārdu deklarācijas dzīvojoša Saldus novada Zirņu pagastā, Būtnāri, „Plētes”, kuras identitāte pārbaudīta pēc pases LV3118817, kas izdota 21.04.2008. Saldus PD, personas dati pārbaudīti pēc ieskatīšanās ledzīvotāju reģistrā un Nederīgo dokumentu reģistrā akta taistīšanas dienā, no labas gribas, bez spaidiem, maldības vai viltus, būdama pie skaidras saprašanas un apzinādamās savas rīcības saturu un nozīmi, paziņoja man, zvērinātai notārei:

„Es, **ŠAVDINA MĀRA**, personas kods 010441-12368, ar šo pilnvaroju **ŠAVDINU JUTU**, personas kods 311075-12359, dzīvojošu Salaspils novada, Salaspils pagastā, „Jaunpriedītes”.-

Jebkurā laikā un jebkurā vietā pārstāvēt mani un rīkoties manā vārdā, ciktāl vispār pārstāvība ir iespējama, tajā skaitā: --/--

- brīvi rīkoties ar visāda veida man piederošu mantu, lai tā atrastos kur atrazdamās un būtu kāda būdama, noslēgt visāda veida ar likumu atļautus darījumus par manas mantas pārvaldīšanu un rīkošanos ar to: iegūt, pārdot, dāvināt, mainīt, izīrēt, iznomāt, iekļāt, ieguldīt, atgūt, apvienot utt., man piederošo mantu, tostarp kustamos un nekustamos īpašumus; --/--
- kārtot visus jautājumus saistībā ar man piederošo nekustamo īpašumu atsavināšanu (pārdošanu, maiņu, dāvināšanu), veikt nepieciešamās formalitātes, attiecīgo dokumentu pasūtīšanu un saņemšanu, saņemt un iesniegt nepieciešamos dokumentus pašvaldību, administratīvajās, Valsts zemes dienestā un banku iestādēs, pārdot man piederošos nekustamos īpašumus par brīvi izvēlētu cenu, brīvi izvēlētiem pircējiem, parakstīt pirkuma līgumu, dāvinājuma vai maiņas līgumus, un citus dokumentus, tostarp nostiprinājuma līgumus Zemesgrāmatām, saņemt manā vietā pienākošās naudas summas un nokārtot citas nepieciešamās formalitātes, kas saistītas ar nekustamo īpašumu atsavināšanu; --/--
- iegādāties manā vārdā nekustamos īpašumus pēc pilnvarnieka ieskatiem par brīvi izvēlētu cenu, parakstīt pirkuma līgumus, un citus dokumentus, tostarp nostiprinājuma līgumus Zemesgrāmatā, veikt manā vietā nepieciešamos maksājumus un iesniegt dokumentus Zemesgrāmatu nodaļā nekustamā īpašuma nostiprināšanai, saņemt Zemesgrāmatu aktus (apliecības); --/--
- pieņemt manā vārdā dāvinājumus, parakstīt dāvinājuma līgumu un citus nepieciešamos dokumentus, tostarp nostiprinājuma līgumu Zemesgrāmatas nodaļai, veikt manā vietā visus nepieciešamos maksājumus, iesniegt dokumentus Zemesgrāmatu nodaļā nekustamā īpašuma nostiprināšanai, saņemt Zemesgrāmatu aktu (apliecību); --/--
- kārtot lietas, kas saistītas ar īpašumu tiesību atgūšanu, nekustamo īpašumu privatizāciju un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz mana vārda, iegūt īpašumā zemi, noslēdzot zemes izpirkuma līgumu, šai sakarā, pārstāvēt manas intereses pašvaldībās, ģeodēzijas un mērniecības iestādēs, Valsts zemes dienestā, zemesgrāmatas nodaļā, tiesā un citās iestādēs, iesniegt un saņemt dažādus dokumentus, pieprasīt dokumentus no arhīviem un citām iestādēm, veikt zemes iemērīšanu, robežu nospraušanu, slēgt pirkuma līgumus un vienošanās par īpašumu iegūšanu uz mana vārda, parakstīt nostiprinājuma līgumus

zemesgrāmatu nodajai, nostiprināt visa veida tiesības zemesgrāmatā un saņemt zemesgrāmatu aktu (apliecību), manā vietā parakstīties un veikt citas darbības, kas saistītas ar minētā uzdevuma izpildīšanu; --/--

- apsaimniekot un uzraudzīt man piederošos nekustamos īpašumus, veikt visas nepieciešamās saimnieciskās darbības, nomaksāt nepieciešamos nodokļus maksājumus, uzturēt nekustamos īpašumus kārtībā, veikt īpašumu sakopšanu, apstrādāt man piederošo zemi, noslēgt manā vārdā nomas/īres līgumus ar jebkuru fizisku vai juridisku personu pēc saviem ieskatiem, iekasēt nomas/īres maksas saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem, kā arī lauzt noslēgtos nomas/īres līgumus, uzteikt nomas/īres tiesības, pārstāvēt manas intereses visās valsts, pašvaldības, banku un administratīvajās iestādēs, kas saistītas ar augstāk minēto nekustamo īpašumu apsaimniekošanu; --/--
- veikt zemes uzmērīšanu un taksāciju, sakopt un izstrādāt man piederošos mežus, pasūtīt un izgatavot dokumentus par meža apsaimniekošanu un izmantošanu saskaņā ar spēkā pastāvošo likumdošanu, iesniegt ciršanas pieteikumus un saņemt ciršanas apliecinājumus, veikt sanitāro cirti, sakopt mežu un realizēt izstrādātos kokmateriālus, izstrādātos materiālus var nodot jebkurai fiziskai vai juridiskai personai, kā arī minētās izstrādes tiesības cirsmās var nodot jebkurai fiziskai vai juridiskai personai pēc pilnvarnieka ieskatiem, par to noslēdzot pirkuma līgumu (ar tiesībām pārdot kokus uz celmu), saņemt man pienākošās naudas summas, atjaunot man piederošo augstāk minēto mežu, veikt visas darbības, kas saistītas ar zemes gabalu un meža transformāciju, izgatavot un apstiprināt grozījumus zemes ierīcības projektā, lūgt pašvaldībai mainīt zemes izmantošanas mērķi, veikt izpēti nekustamajā īpašumā, izdarīt vajadzīgos nodokļu maksājumus un citus nepieciešamos maksājumus, būt klāt pie nepieciešamo dokumentu sastādīšanas, dot paskaidrojumus, iesniegt un saņemt visāda veida ziņojumus, pieteikumus un citus dokumentus, sakarā ar mežizstrādi un īpašuma apsaimniekošanu, šajā jautājumā pārstāvēt manas intereses visās valsts, pašvaldības, tiesu un citās iestādēs, tostarp kārtot manā vietā nepieciešamās atskaites un norēķinus ar Valsts ieņēmumu dienestu, nepieciešamības gadījumā saņemt kokmateriālu preču pavadzīmes, uzņemties pilnu atbildību par sekām, kas rodas veicot minētās darbības; --/--
- kārtot manā vietā visas nepieciešamās formalitātes, kas saistīti ar man piederošo nekustamo īpašumu sadalīšanu, veikt zemes ierīcības projekta izstrādi, veikt zemes transformāciju, lūgt piešķirt atdalītajam zemes gabalam jaunu nosaukumu, izgatavot un apstiprināt grozījumus zemes ierīcības projektā, tostarp izgatavot robežu plānus atdalītajam un paliekošajam zemes gabalam, veikt atdalītā zemes gabala kadastrālās vērtības noteikšanu un nokārtot visus citus nepieciešamos dokumentus, kas saistīti ar augstāk minētā nekustamā īpašuma sadalīšanu un reālo sadali un kopīpašuma izbeigšanu, noslēgt manā vārdā reālās sadales līgumu par kopīpašuma izbeigšanu, parakstīt visus nepieciešamos dokumentus, tostarp arī nostiprinājuma lūgumus Zemesgrāmatai sakarā ar īpašuma sadalīšanu, un iesniegt dokumentus Zemesgrāmatu nodajā, izdarīt nepieciešamos maksājumus, iesniegt, saņemt visus nepieciešamos dokumentus, saņemt Zemesgrāmatu apliecību, un nokārtot citas nepieciešamās formalitātes, kas saistītas ar augstāk minētā nekustamā īpašuma reālo sadalīšanu. ---/--
- veikt visas nepieciešamās formalitātes, kas saistītas ar būvniecības veikšanu man piederošajos nekustamajos īpašumos, slēgt līgumus ar būvniecības firmām par būvdarbu veikšanu, pasūtīt būvniecības projektus, izgatavot projektu dokumentāciju, saņemt nepieciešamās būvatļaujas, uzsākt būvniecību, nodot objektus ekspluatācijā un kārtot visus nepieciešamos dokumentus, kas saistīti ar būvniecību man piederošajos īpašumos, apstiprināt pie zvērināta notāra nepieciešamos līgumus, nostiprinājuma lūgumus un citus dokumentus, kas saistīti ar jaunuzcelto objektu nostiprināšanu zemesgrāmatā, kā veikt nepieciešamās formalitātes saistībā ar īpašumu labiekārtošanu: kārtot nepieciešamās formalitātes, iesniegt, saņemt un parakstīt visus nepieciešamos dokumentus visās nepieciešamajās iestādēs, kas saistītas ar ceļa izbūvi, gāzes vada pievilkšanu, elektrības pieslēgšanu, ūdens un kanalizācijas projekta saskaņošanu un ievilkšanu; --/--
- iesniegt un saņemt nepieciešamos dokumentus visās nepieciešamajās iestādēs sakarā ar Eiropas Savienības naudas pabalstu, dažādu subsīdiju, mērķdotāciju un citu saimniecisko darbību veicinošu pabalstu saņemšanu, tai skaitā iesniegt arī pieteikumus, projektus un citus dokumentus Lauku atbalsta dienesta reģionālajai lauksaimniecības pārvaldei (LAD RLP), iesniegt, saņemt un parakstīt nepieciešamos dokumentus attiecīgajās iestādēs, tai skaitā arī līgumu ar Lauku atbalsta dienestu par projekta ieviešanu, realizēt šos projektus un saņemt pienākošos maksājumus, --/--
- pārstāvēt manas intereses visās banku un citās kredītiestādēs, izdarot un saņemot dažādus maksājumus un norēķinus, kā arī saņemot dažādus aizdevumus (kredītus, kredītlīniju atvēršanu u.c.), ar tiesībām parakstīt attiecīgus dokumentus, arī aizdevuma

līgumus, papildinājumus pie aizdevuma līgumiem, vienošanās, iekļājot man piederošos nekustamos īpašumus, parakstīt hipotēkas (ķīlas) līgumus, nostiprinājuma līgumus zemesgrāmatai, iesniegt dokumentus zemesgrāmatu nodajā, saņemt zemesgrāmatu apliecību; --/--

- rīkoties ar man piederošajiem kontiem, noņemt man pienākošās naudas summas, izņemt skaidru naudu, noguldīt, ieskaitīt naudas summas, kā arī saņemt pienākošos procentus, veikt naudas pārskaitījumus, saņemt norēķinu kartes un PIN kodus, izdarīt un saņemt maksājumus, nepieciešamības gadījumā rēķinus slēgt, parakstīties manā vietā, slēgt līgumus par kontu apkalpošanu; --/--
- pārstāvēt manas intereses visās iestādēs, tostarp pašvaldībās, notāru biros, zemesgrāmatā, pilsonības un migrācijas lietu pārvaldē, pasta u.c. iestādēs; --/--
- maksāt LR noteiktos nodokļus, iesniegt atskaites, deklarācija un pārskatus Valsts ieņēmuma dienesta nodajās, veikt citus nepieciešamos maksājumus; --/--
- saņemt man pienākošās naudas summas no visām fiziskām un juridiskām personām, tostarp no bankām, pasta un telegrāfa iestādēm, uz dažādu veida dokumentu un pārveduma pamata, brīvi rīkoties ar man piederošajām akcijām un vērtspapīriem, saņemt man pienākošos pensiju, parakstīties manā vietā un nokārtot visas nepieciešamās formalitātes; --/--
- pārstāvēt mani Latvijas Republikas Labklājības ministrijas Veselības un darbaspēju ekspertīzes ārstu valsts komisijā, saņemt, iesniegt, parakstīt nepieciešamos dokumentus, tai skaitā - lēmumus, izrakstus, līgumus, izziņas un citus dokumentus, dokumentu norakstus, kā arī iesniegt pieprasītos dokumentus, sniegt paskaidrojumus un pārstāvēt mani attiecībās ar jebkuriem valsts ierēdņiem, amatpersonām un institūcijām; --/--
- saņemt man pienākošos korespondenci, vēstules un dažādas pakas, parakstīties manā vietā un nokārtot visas nepieciešamās formalitātes, kas saistītas ar dažādu sūtījumu saņemšanu; --/--
- lietot un rīkoties ar man piederošajām automašīnām pēc saviem ieskatiem, tostarp arī ārpus Latvijas Republikas robežām, pārstāvēt manas intereses muitas iestādēs un Ceļu satiksmes drošības direkcijā, Valsts policijā un Ceļu policijā un citās satiksmes drošības institūcijās, visu automašīnu lietošanas laiku pilnībā atbildēt par automašīnām, tostarp arī saistībā ar trešajām personām, uzturēt tās labā tehniskā stāvoklī, pēc saviem ieskatiem slēgt nomas līgumus par automašīnu lietošanu, ar tiesībām pārdot man piederošās automašīnas, noņemt tās no uzskaites, pārdot par brīvu cenu pēc saviem ieskatiem, saņemt man pienākošās naudas summas, pilnvarnieks var reģistrēt automašīnas uz sava vārda, veikt manā vietā maksājumus, ---/---
- kārtot visas manas lietas, kas saistītas ar apstiprināšanos mantojuma tiesībās, manā vārdā iesniegt un saņemt visus nepieciešamos dokumentus, apliecības, iesniegumus, lūgumus, prasības, radniecības dokumentus, apliecības, lai tiktu apstiprinātas manas mantojuma tiesības, parakstīt iesniegumus par mantojuma pieņemšanu, saņemt mantojuma apliecību un citus dokumentus, veikt nepieciešamos maksājumus, nostiprināt manas kā mantinieka īpašuma tiesības zemesgrāmatā un saņemt zemesgrāmatu apliecību (aktu), kā arī nokārtot visas citas nepieciešamās formalitātes, kas saistītas ar apstiprināšanos mantojuma tiesībās; --/--
- vest manas lietas un pārstāvēt manas intereses visās valsts, pašvaldības, tiesu, Administratīvajā tiesā un attiecībās ar trešajām personām, tai skaitā arī sakarā ar laulības šķiršanu; iepazīties ar lietu materiāliem, izdarīt no tiem izrakstus, iesniegt un saņemt nepieciešamos dokumentus un to norakstus, izmantot visas tiesības, kādas ar Latvijas Republikas procesuālo likumdošanu piešķirtas personai, kas piedalās lietā- pieteicējam, prasītājam, atbildētājam, trešajai personai, cietušajam, civilprasītājam un civiltbildētājam, piedalīties tiesas sēdēs, pieteikt noraidījumus, iesniegt pierādījumus, piedalīties pierādījumu pārbaudīšanā, pieteikt lūgumus, sniegt tiesai mutvārdu un rakstveida paskaidrojumus, pārsūdzēt tiesas spriedumus un lēmumus, saņemt lietās esošo spriedumu, lēmumu un citu dokumentu norakstus, izdarīt jebkuras citas procesuālās darbības, tajā skaitā ar tiesībām, izbeigt lietu ar mierizlīgumu, atzīt prasību, atteikties pilnīgi vai daļēji no prasījumiem, grozīt prasības priekšmetu, pārsūdzēt tiesas spriedumu, pārstāvēt manas intereses augstākās instances tiesā. --/--

Šā pilnvara dod tiesības pilnvarniekam rīkoties savā labā un savās interesēs, kā arī atsavināt (dāvināt, pārdot) un iekļāt man piederošos nekustamos īpašumus vai to daļu bez papildus pilnvaras izdošanas, uzņemties manā vārdā dažāda veida saistības, kā arī izteikt manu piekrišanu vai atteikumu jebkuros jautājumos, kuros būtu nepieciešams mans viedoklis. ---/---

Pilnvara izdota bez pārpilnvarojuma tiesībām un derīga bez termiņa ierobežojuma. --/--

Ar savu parakstu apliecinu, ka atzīšu par pareizu un spēkā esošu visu, ko šis pilnvaras
ietvaros likumīgi izdarīts vai tiks izdarīts minētais pilnvarnieks." --/--

Es, **zvērīnāta notāre Baiba Skreba**, pilnvaras devējai esmu paskaidrojusi, ka pilnvarnieka
uzņemtās saistības pilnvaras devējai jāatzīst un jāizpilda kā savas paša, ja vien pirmais nav
pārkāpis sava uzdevuma robežas (Civillikuma 2309.pants). --/--

Pilnvarojums, saskaņā ar Civillikuma 2312.pantu, izbeidzas: --/--

- ar savstarpēju vienošanos, --/--
- ar dotā uzdevuma nobeigšanu, --/--
- kad pilnvarotājs atsauc savu pilnvarojumu, --/--
- kad pilnvarnieks uzteic pilnvarojumu, --/--
- ar vienas vai otras puses nāvi, --/--
- kad notecējis pilnvarojuma laiks. --/--

Pilnvaras devēja var katrā brīdī atsaukt savu pilnvarojumu. Pēc pilnvarojuma izbeigšanās pilnvara ir
jāatgriež pilnvaras devējai. Pilnvarojums tiek uzskatīts par spēkā esošu tikmēr, kamēr pilnvara nav atgriezta
pilnvaras devējam vai nav publiski paziņots par tās spēkā neesamību. --/--

Pēc pilnvaras devējas vēlēšanās notariālais akts ir sastādīts bez liecinieku klātbūtnes. --/--

Pilnvaras devēja piešķirusi tiesības nākotnē saņemt notariālo aktu grāmatas izrakstus pilnvarniekam
bez papildus pilnvaras devējas piekrišanas. --/--

Notariālais akts ir nolāsīts pilnvaras devējai Šavdinai Mārai. --/--

Zvērināta notāre ir noskaidrojusi notariālā akta dalībnieka gribu un darījuma
noteikumus, skaidri un nepārprotami pierakstījusi personas paziņojumus, iepazīstinājusi
notariālā akta dalībnieku ar iespējamām darījuma tiesiskajām sekām. --/--

Pēc pilnvaras devējas apliecinājuma, ka visas notariālā akta teksta daļas notāre
viņai izskaidrojusi un viņai ir saprotams šā notariālā akta saturs, aktā lietoto jēdzienu un
formulējumu nozīmi, un šis notariālais akts pilnībā izsaka viņas gribu, un viņa labprātīgi
vēlas šo notariālo aktu noslēgt, tas parakstīts zvērīnātas notāres Baibas Skrebas
klātbūtnē. --/--

Paraksts

Valsts nodeva 2,50 Ls
Amata atļūdzība 27,50 Ls
Ieskatīšanās Iedzīvotāju reģistra datu bāzē 3,80 Ls
Ieskatīšanās Noderīgo dokumentu reģistra datu bāzē 1,00 Ls
PVN (21%) 6,78 Ls
Kopā: 41,58 Ls

Zvērināta notāre

Zīmogs

Paraksts

Baiba Skreba

2013. (divi tūkstoši trīspadsmitā) gada 4.(ceturtajā) jūlijā Šavdinai Mārai izsniegts notariālo
aktu grāmatas pirmais izraksts, kas atbilst notariālā akta oriģinālam.

Saskaņā ar Notariāta likuma 102. panta noteikumiem notariālo aktu grāmatas izrakstam ir
tāds pats spēks kā notariālā akta oriģinālam un tiesiskos darījumos tas aizvieto notariālā akta
oriģinālu. ---/---

Izraksts ieregistrēts 2013.gada notariālo aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 3907.

Valsts nodeva 0,75 Ls



Zvērināta notāre

Baiba Skreba

Sašūtas un sanumurētas

4/četrās lapas

Zvērētais notā:
Baiba Skreba





Rīgas apgabaltiesa
zvērīnāta notāre Kristīne Kreile
Iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 3523.

2019. gada 30. aprīlī (divi tūkstoši deviņpadsmitā gada trīsdesmitajā aprīlī), Pulkveža Brieža ielā 6 – 2, Rīgā, Latvijas Republikā, rīcībspējīgas personas:

Edmunds ŠAVDINIS, dzimis 25.12.1951. Rīgā, personas kods 251251-10109, deklarētā dzīvesvieta – Ludzas iela 36 k-1 -28, Rīga, kura identitāte pārbaudīta pēc Latvijas pilsoņa personas apliecības PA1050236, izdotas 20.09.2017. PMLP Rīgas 4.nodaļā,

Eva ŠAVDINE, dzimusi 04.04.1987. Rīgā, personas kods 040487-12321, deklarētā dzīvesvieta – Bukaišu iela 14, Rīga, kuras identitāte pārbaudīta pēc Latvijas pilsoņa pasēs LV4362600, izdotas 13.06.2013. PMLP Rīgas 3.nodaļā,
lūdza mani, zvērīnātu notāri Kristīni Kreili, taisīt šādu aktu:

Generālpilnvara

«**Edmunds ŠAVDINIS**, personas kods 251251-10109 (turpmāk – Pilnvarotājs) un **Eva ŠAVDINE**, personas kods 040487-12321 (turpmāk – Pilnvarotāja), Pilnvarotājs un Pilnvarotāja kopā (turpmāk – Pilnvarotāji), kā nekustamā īpašuma Jersikas iela 19, Rīga, kadastra numurs 0100 044 0039, Ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 19920 (turpmāk – Īpašums) kopīpašnieki - Pilnvarotājs uz 1/9 (vienu šķērssvitra deviņto) domājamo daļu no Īpašuma zemes un 7/36 (septiņām šķērssvitra trīsdesmit sešām) domājamām daļām no ēkām (turpmāk – Pilnvarotāja daļa Īpašumā), Pilnvarotāja uz 1/9 (vienu šķērssvitra deviņto) domājamo daļu no Īpašuma zemes un 5/72 (piecām šķērssvitra septiņdesmit divām) domājamām daļām no ēkām (turpmāk – Pilnvarotājas daļa Īpašumā), Pilnvarotāja daļa Īpašumā un Pilnvarotājas daļa Īpašumā (turpmāk kopā – Pilnvarotāju daļa Īpašumā), abi kopā un katrs atsevišķi pilnvaro **Jutu ŠAVDINI** (Juta ŠAVDINE), personas kods 311075-12359 (turpmāk – Pilnvarniece), pārstāvēt Pilnvarotājus jebkurā laikā un vietā, ar visām tiesībām un pienākumiem, kādi ar likumiem un līgumiem piešķirti un pienākas pašiem Pilnvarotājiem, izpildīt šādus uzdevumus:

- 1) pārvaldīt, pārzināt un apsaimniekot Pilnvarotāju daļu Īpašumā; uzlabot Īpašuma stāvokli; labot Īpašuma piederumus; maksāt komunālos, nodokļu un jebkurus citus ar Pilnvarotāju daļu Īpašumā saistītus maksājumus; nodrošināt Pilnvarotāju daļas Īpašumā apsaimniekošanu; pēc valsts un pašvaldību institūciju amatpersonu pieprasījuma sniegt paskaidrojumus, būt klāt pie protokolu/aktu sagatavošanas, iesniegt un saņemt; visa veida paziņojumus, pieteikumus, iesniegumus u.c. dokumentus; slēgt (parakstīt) līgumus par Īpašumā esošo un tam piederošo inženiertehnisko ietaišu un komunikāciju apkalpošanu, remontu un nomaiņu; slēgt līgumus ar komunālo un cita veida pakalpojumu sniedzējiem, tostarp, slēgt (parakstīt) līgumus ar AS «Latvenergo», AS «Latvijas Gāze», SIA «Lattelekom» un jebkuriem citiem pakalpojumu sniedzējiem par jebkādiem viņu piedāvātiem un Pilnvarotāju daļas Īpašumā ekspluatācijai nepieciešamiem un noderīgiem pakalpojumiem; pārjaunot, grozīt un atcelt jebkurus iepriekš noslēgtos ar Pilnvarotāju daļas Īpašumā apsaimniekošanu saistītos līgumus; kārtot visas lietas pašvaldībā; nokārtot jebkuras citas ar pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītās formalitātes;
- 2) vienoties un slēgt ar darījuma par Īpašuma lietošanas kārtību un reālo sadali un parakstīt zemesgrāmatā; visās lietās par Īpašuma reālo sadali pārstāvēt Pilnvarotājus valsts un pašvaldību iestādēs, pie zvērīnātiem mēriem / mēriecības birojos, Valsts zemes dienestā ar tiesībām parakstīt zemes robežu ierādīšanas aktus, saņemot un reģistrēt zemes robežu, situācijas un apgrūtinājuma papildināt kadastra reģistrā, pieprasīt un saņemt pašvaldības lēmumus par Īpašuma sadalīšanu, detaļplānojumu un parcelācijas projektu sagatavošanu, adreses piešķiršanu un jebkurus citus, kādi nepieciešami Īpašuma reālai sadalei;
- 3) kopumā un/vai pa daļām izīrēt un iznomāt Pilnvarotāju daļu Īpašumā per noteikumiem un maksu (cenu) pēc saviem Pilnvarnieces ieskatiem; bi'vi vienoties par īres un nomas līgumu noteikumiem, tostarp īres/nomas maksu (cenu), termiņiem un jebkuriem citiem darījuma noteikumiem; parakstīt īres un nomas līgumus; reģistrēt īres un nomas līgumus zemesgrāmatā; izlikt no Pilnvarotāju daļas Īpašumā īmiekus/nomniekus; nodot un nosūtīt paziņojumus/brīdinājumus par īres/nomas līgumu izbeigšanu (laušanu), pārtraukšanu;
- 4) par pirkuma maksu (cenu) un noteikumiem pēc saviem Pilnvarnieces ieskatiem pārdot Pilnvarotāju daļu Īpašumā kopumā vai pa daļām jebkurai personai; pārstāvēt Pilnvarotāju intereses un kārtot visas Pilnvarotāju lietas, kas

saistītas ar Pilnvarotāju daļas Īpašumā pārdošanu; Pilnvarotāju vārdā vest pārrunas ar pircēju/-iem, tā parstāvjiem; pēc Pilnvarnieces ieskatiem un bez ierobežojumiem vienoties par pirkuma maksu (cenu) un citiem pirkuma līguma noteikumiem; noslēgt (parakstīt) pirkuma līgumus, tostarp slēgt nomaksas pirkuma līgumu; slēgt priekšlīgumus – vienošanās, rokasnaudas līgumus; darījumos vienoties par hipotēku un aizliegumu – Īpašnieka tiesību aprobežojumu nostiprināšanu / ierakstīšanu Īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā par labu Pilnvarotājiem vai Īpašuma pircējam;

5) pildīt uzdevumus:

- visās lietās par darījumu (līgumu) noslēgšanu un izpildīšanu: pēc Pilnvarnieces ieskatiem maksājumu saņemšanas/izpildīšanas ierosināšanai atvērt darījuma kontus un noslēgt darījuma kontu apkalpošanas līgumus, vienošanās un citus norēķinu veikšanai nepieciešamos un iespējamus darījumus ar jebkuru banku (kreditistādē) vai trešajām personām; vienoties par naudas nodošanu glabājumā zvērinātam notāram, saņemt no zvērināta notāra glabāšanā nodoto naudu; saņemt Pilnvarotājiem pienākošās pirkuma maksas, rokasnaudas, avansus, nomas maksas, īres maksas un citus maksājumus un norādīt to saņemšanai uz Pilnvarotāju un/vai Pilnvarnieces vārda atvērtus kontus;
- izpildīt noslēgtajos darījumos Pilnvarotājiem noteiktās saistības un pienākumus; grozīt, atceļt, pārjaunot un/vai izbeigt jebkurus ar Pilnvarotāju daļu Īpašumā saistītos, noslēgtos darījumus (līgumus), tostarp darījumus (līgumus), kas noslēgti līdz šīs pilnvaras izdošanai;
- saņemt jebkuru korespondenci par Pilnvarotāju daļu Īpašumā;
- lūgt visa veida tiesību nostiprināšanu, pārgrozīšanu vai dzēšanu Īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā: notariālā kārtībā Pilnvarotāju vārdā parakstīt visa veida nostiprinājuma lūgumus; veikt maksājumus; iesniegt dokumentus zemesgrāmatā un saņemt tiesību nostiprinājumu, pārgrozīšanu vai dzēšanu apliecinātos dokumentus;
- pārstāvēt un aizstāvēt Pilnvarotāju intereses administratīvajās, tiesu iestādēs un jebkurās tiesu instancēs ar visām tiesībām un pilnvarām, kādas ar normatīvajiem aktiem piešķirtas un pienākas prasītājam, pieteicējam, atbildētājam, trešajai personai, cietušajam, kredītoram, debītoram, ieskaitot, bet neaprobežojoties ar tiesībām: vest lietas; ceļ prasības, iesniegt pieteikumus, pieprasījumus, piedalīties tiesas sēdēs un lietu izskatīšanas procesos, iepazīties ar lietu materiāliem, iesniegt pierādījumus, piedalīties pierādījumu pārbaudīšanā, dot mutvārdu un rakstveida paskaidrojumus, izteikt savus argumentus un apsvērumus, ceļ iebildumus pret citu lietas dalībnieku lūgumiem / argumentiem, administrātoriem, pilnīgi vai daļēji atteikties no prasībām, pieteikumiem vai iesniegumiem, grozīt prasības, grozīt pieteikumu, prasību vai iesnieguma priekšmetu, ceļ pretprasības, pilnīgi vai daļēji atzīt prasības, noslēgt izlīgumus, parakstīt un iesniegt kreditora pretenziju, nodot lietas šķīrītītiesām; pārsūdzēt tiesas nolēmumus apelācijas vai kasācijas kārtībā; parakstīt un iesniegt blakus sūdzības, apelācijas un kasācijas sūdzības; saņemt izpilddokumentus un iesniegt tos piedziņai; uz tiesas nolēmumu, administratīvo aktu, amatpersonu lēmuma pamata parakstīt iesniedzamos dokumentus publiskiem reģistriem; saņemt Pilnvarotājiem par labu piespriesto naudu un mantu; parakstīt sapulču protokolus; saņemt nolēmumus, spriedumus un citu dokumentu norakstus, kā arī izmantot citas procesuālās tiesības, kādas Pilnvarotājiem piešķirtas un pienākas saskaņā ar normatīvajiem aktiem, tostarp vienoties par mediācijas izmantošanu; parakstīt un iesniegt jebkādus nepieciešamos iesniegumus, prasības, pieteikumus un cita veida dokumentus;
- bez ierobežojumiem kārtot visas Pilnvarotāju nodokļu lietas, kas saistītas ar uzdevuma pildīšanu; pārstāvēt Pilnvarotājus Valsts ierēdņu dienestā visos jautājumos, kas saistīti ar Pilnvarotāju daļu Īpašumā un ienākumu gūšanu no tās, ja tādi būs; parakstīt un iesniegt deklarācijas, paziņojumus, atskaites, finanšu u.c. dokumentus, saņemt Pilnvarotājiem pienākošos dokumentus; samaksāt Pilnvarotājiem aprēķinātos nodokļus un citus maksājumus, tostarp saņemt pārmaksātos nodokļus;
- pārstāvēt Pilnvarotājus un kārtot visas Pilnvarotāju lietas jebkurās valsts un pašvaldības iestādēs, uzņēmumos, pie amatpersonām, attiecībās ar Īpašuma kopīpašniekiem un citām fiziskām un/vai juridiskām personām, tostarp, bet ne tikai: pašvaldībā, pie zvērinātiem notāriem, zemesgrāmatā, jebkurās bankās (kreditistādēs), pie zvērinātiem tiesu izpildītājiem, attiecībās ar kreditoriem/debitoriem, Valsts zemes dienesta iestādēs, arhitektūras/būvniecības sabiedrībās, pie komunālo un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem, apdrošināšanas sabiedrībās, nekustamo īpašumu apdrošināšanas un vērtēšanas sabiedrībās, un jebkur citur, kur tas būs nepieciešams;
- Pilnvarotāju vārdā pieprasīt, saņemt, parakstīt un iesniegt jebkāda satura dokumentus; saņemt Īpašuma aktuālos kadastrālos un tirgus novērtējumus; pieprasīt un saņemt izziņas par Īpašuma un/vai Pilnvarotāju daļas Īpašumā nodokļu, apsaimniekošanas un komunālo maksājumu samaksu; izprasīt no valsts un pašvaldību iestādēm visus nepieciešamos dokumentus darījumu noslēgšanai, t.sk., lēmumus, atļaujas, izziņas u.c. dokumentus; pieprasīt un saņemt jebkāda veida izziņas un piekrišanas no kredītiestādēm (bankām); saņemt un pieprasīt visus, arī šeit neminētus, bet saistībā ar doto uzdevumu izpildi saistītus dokumentus, sniegt apliecinājumus, arī par Pilnvarotāju ģimenes stāvokli un laulāto mantisko attiecību statusu (režīmu); apliecināt dokumentu kopiju un izrakstu pareizību, sagatavot un apliecināt precizējumu un kļūdu labojumus dokumentos; saņemt parakstīto un Pilnvarotājiem pienākošos notariālo aktu izrakstus; saņemt jebkurus, ar Īpašumu un/vai Pilnvarotāju daļu Īpašumā saistītus, dokumentus zemesgrāmatā, tostarp lietās esošo dokumentu kopijas un citus dokumentus; samaksāt valsts noteiktās nodevas, nodokļus, administratīvos un citus ar uzdevumu vešanu saistītos izdevumus; nokārtot visas citas ar

*ilnvarojumu saistītās formalitātes
ilnvarniecība ir tiesīga bez ierobežojumiem veikt visas darbības, kas saistītas ar doto uzdevumu izpildi, arī tās
es, kas nepieciešamas, bet nav konkrēti pilnvarā norādītas.
Pilnvarniecībai tiek piešķirtas tiesības bez ierobežojumiem saņemt šī pilnvarojuma akta turpmākos izrakstus.
Pilnvara izdota ar pārpilnvarojuma tiesībām. Pilnvara derīga ar izdošanas brīdi un ir spēkā līdz atsaukšanai.»*

Atzīmes par procesuālo darību izpildīšanu:

- 1) Zvērināta notāre notariālo aktu tā dalībniekiem ir nolādījusi;
- 2) Zvērināta notāre notariālā akta dalībniekiem ir paskaidrojusi Civillikuma normas par pilnvarojuma spēkā stāšanos, pilnvarnieka darbības tiesiskajām sekām, pilnvarotāja un pilnvarnieka tiesībām un pienākumiem, pilnvarojuma izbeigšanos;
- 3) Saskaņā ar «Notariāta likuma» 75.pantu personu dati notariālā akta taisīšanas dienā pārbaudīti Iedzīvotāju reģistrā un Nederīgo dokumentu reģistrā.

Edmunds ŠAVDINIS un Eva ŠAVDINE apstiprina, ka ir sapratuši šī notariālā akta saturu un nozīmi, notariālais akts atbilst viņu gribai, zvērināta notāre pilnvarojumu ir sagatavojusi pēc viņu izteikumiem un norādījumiem, skaidri un nepārprotami, iepazīstinājusi ar iespējamām pilnvarojuma izdošanas tiesiskajām sekām, par ko zvērinātas notāres klātbūtnē parakstījās šādā veidā:

Edmunds ŠAVDINIS	<u>(vārds, uzvārds)</u>	<u>(personiskais paraksts)</u>
	vārds, uzvārds	paraksts
Eva ŠAVDINE	<u>(vārds, uzvārds)</u>	<u>(personiskais paraksts)</u>
	vārds, uzvārds	paraksts

Izmaksas par notariālo aktu: iekasēta valsts nodeva EUR 3,56; amata atlīdzība par notariālā akta taisīšanu EUR 20,35; amata atlīdzība par datu pārbaudi un ar to saistītie izdevumi (Iedzīvotāju reģistrs, Nederīgo dokumentu reģistrs) EUR 15,38; PVN (21%) EUR 7,50; kopā EUR 46,79.

Zvērināta notāre (personiskais paraksts) Kristīne Kreile
(zīmogs)

30.04.2019. notariālā akta dalībniekiem izsniegts notariālā akta pirmais izraksts, iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar № 3524.

Zvērināta notāre (personiskais paraksts) Kristīne Kreile
(zīmogs)

2019.gada 30.aprīlī, es, zvērināta notāre pie Rīgas apgabaltiesas Kristīne Kreile, savā prakses vietā Pulkveža Brieža ielā 6-2, Rīgā, Latvijas Republikā, apliecinu, ka šis notariālā akta pirmais izraksts no 2019.gada notariālo aktu grāmatas atbilst akta oriģinālam un ir izsniegts notariālā akta dalībniekiem.

Saskaņā ar Notariāta likuma 102.panta noteikumiem notariālo aktu grāmatas izrakstam ir tāds pats spēks kā notariālā akta oriģinālam.

Iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar № 3524.
Izmaksas par notariālā akta izrakstu: valsts nodeva EUR 1,07.

Zvērināta notāre (personiskais paraksts) Kristīne Kreile
(zīmogs)



Dokumentā caurauklotas
un numurētas kopā _____
lapas





LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

030380 - 12191

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējama darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2017. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2022. gada 13. jūnijam

datums



Dainis Tunstis

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors