

Nekustamā īpašuma
Plēksnes ielā 6 - 15, Rīgā
Kadastra numurs: 0100 915 3779
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Katrīna Baltalksne,
adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 8. jūlijs

Ņemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir korigēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Korigētais novērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, kā arī citiem mērķiem. Novērtējumā ir veiktas apzinātas satura korekcijas, un tas saturiski neatbilst Latvijas standartam LVS 401:2013.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Plēksnes ielā 6 - 15, Rīgā, kadastra numurs: 0100 915 3779, kas sastāv no dzīvokļa Nr.15 un kopīpašuma 3990/280070 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 103 0044 003).
Vērtēšanas datums	2026. gada 8. jūlijs
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Katrīna Baltalksne, adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Ņemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 35 000 (trīsdesmit pieci tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 24 500 (divdesmit četri tūkstoši pieci simti euro).
Īpašuma tiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 27265 15. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Plēksnes ielā 6 - 15, Rīgā, kadastra numurs: 0100 915 3779, ir reģistrētas SERGEY PESHKOV (SERGEJAM PEŠKOVAM). Pamats: 2001. gada 29. oktobra pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Daugavgrīvas apkaimē, kurai raksturīga daudzveidīga apbūve, ko veido galvenokārt daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamās ēkas, kā arī atsevišķi sabiedriskās, darījumu un ražošanas funkciju objekti. Viena no būtiskām atrašanās vietas priekšrocībām ir tuvums dabas un rekreācijas teritorijām - Daugavgrīvas pludmalei, piejūras teritorijām un zaļajām zonām, kas paaugstina teritorijas pievilcību dzīvošanai. Apkārtne ir pieejami ikdienas nepieciešamībai nepieciešamie infrastruktūras objekti – pārtikas veikali, izglītības un sociālās infrastruktūras objekti, kā arī sabiedriskā transporta pieturas. Sabiedriskā transporta tīkls nodrošina savienojumu ar citām Rīgas apkaimēm un pilsētas centru. Vienlaikus jāņem vērā, ka Daugavgrīvas atrašanās vieta pilsētas perifērijā nozīmē salīdzinoši lielāku attālumu līdz Rīgas centrālajai daļai, kā rezultātā nokļūšana līdz nozīmīgākajiem darījumu un pakalpojumu centriem var prasīt ilgāku laiku. Piekluve īpašumam kopumā vērtējama kā laba – nodrošināta pa asfaltētiem ielu pievedceļiem, un īpašuma tuvumā ir iespējama autotransporta novietošana. Pozitīvi vērtējams arī teritorijas relatīvi mierīgais raksturs salīdzinājumā ar blīvāk apdzīvotām Rīgas apkaimēm. Vienlaikus īpašuma atrašanās vietas pievilcību var ierobežot apkāmes perifērais novietojums, ierobežotāka komerciālās un publiskās infrastruktūras pieejamība salīdzinājumā ar pilsētas centrālajām teritorijām, kā arī atsevišķās vietās vērojama mazāk intensīva teritorijas attīstība.

	Kopumā vērtējamā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā funkcionāli piemērota dzīvošanai, ar priekšrocībām, ko nodrošina piejūras tuvums, mierīga dzīves vide un pieejamā infrastruktūra, tomēr ar zināmiem ierobežojumiem, kas saistīti ar atrašanās vietu Rīgas perifērijā un lielāku attālumu līdz pilsētas centram.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 27265 15 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: 2026.gada 2.jūnija akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģ.Nr.2187. Ņemot vērā vērtēšanas uzdevumu un mērķi, atzīme par bezmantinieku mantu nav uzskatāma par vērtību ietekmējošu apgrūtinājumu, un tās dēļ īpašuma vērtībai atsevišķa korekcija netiek piemērota.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v ei.lv (https://p a v ei.lv/) Estate.didnt.work (https://e st a te. di nt. work/) OpenS treetMap, VZD, L VM

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

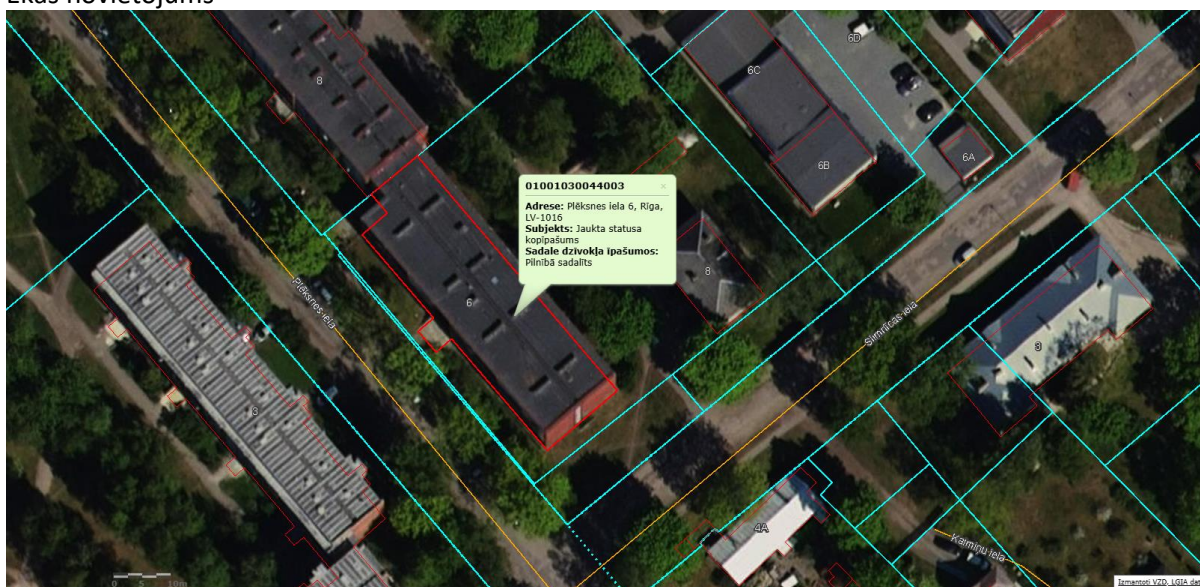
2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtētais dzīvoklis atrodas 1989. gadā ekspluatācijā nodotas mazģimeņu daudzdzīvokļu ēkas 2. stāvā. Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem ēkas kopējā platība ir 4083.2 kv.m., dzīvokļu kopējā platība ir 2773.1 kv.m. Ēkai ir 5 virszemes stāvi un pagrabstāvs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, telpām ir nepieciešama renovācija un veco logu nomaiņa. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informāciju ēka 01.08.2023. novērtēta kā labā tehniskā stāvoklī. Pie ēkas esošo ielu malās un tuvējās autostāvvietās ir iespēja novietot autotransportu, pagalmā ir zaļā zona. Apkārtējā teritorija kopumā uzturēta atbilstoši mikrorajona dzīvojamās apbūves raksturam.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra, dzelzsbetona
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta segums	Bitumena

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 39.9 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 19.3 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un lodžija. Telpu griestu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	3.6
2	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.1
3	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	1
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	10.3
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	19.3
6	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	3.6

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Reģistrētie labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ūdens apgādes tīkliem, kanalizācijai un gāzes vadam.

Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Līdz ar to dzīvokļa telpu apdare šajā novērtējumā netiek raksturota.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek ņemti vērā gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību tirgū. Šie faktori ir būtiski, jo tie atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas var ietekmēt potenciālo pircēju interesi un gataību maksāt konkrēto cenu. Pozitīvie faktori palielina īpašuma vērtību, uzsverot tā priekšrocības, savukārt negatīvie faktori norāda uz nepieciešamību veikt papildu ieguldījumus vai citiem riskiem, kas samazina tirgus vērtību.

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta: īpašums atrodas Rīgas apkaimē ar attīstītu sociālo infrastruktūru, labu sabiedriskā transporta pieejamību, kā arī plašu pakalpojumu, tirdzniecības, izglītības un atpūtas objektu klāstu.
- Piekļuve īpašumam: pie īpašuma ir nodrošināti apmierinošas kvalitātes pievedceļi un samērā ērta piekļuve gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu.
- Autostāvvietu pieejamība: pie ēkas un tās apkārtnē ir iespēja novietot privāto autotransportu.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ierobežota piekļuve vērtējamajā dzīvokļa telpām: vērtēšanas procesā netika nodrošināta piekļuve dzīvokļa telpām, līdz ar to nebija iespējams izvērtēt iekšējās apdares kvalitāti, inženiertehnisko komunikāciju tehnisko stāvokli, telpu nolietojumu un faktisko aprīkojumu. Tas palielina nenoteiktības līmeni attiecībā uz nepieciešamajiem ieguldījumiem.
- Tehniskā stāvokļa nenoteiktība: ierobežotās apsekošanas iespējas dēļ pastāv risks, ka dzīvokļa faktiskais tehniskais stāvoklis var atšķirties no pieņēmumiem, kas izmantoti vērtējuma sagatavošanā.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot šī vērtējuma autora rakstisku atļauju;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vērtējamais objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un Vērtējamo objektu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū;
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Pēdējo gadu laikā Latvijas dzīvojamo nekustamo īpašumu tirgu būtiski ietekmējuši makroekonomiskie faktori. 2022.–2023. gadā augstā inflācija, Eiropas Centrālās bankas (ECB) īstenotā procentu likmju paaugstināšanas politika un ģeopolitiskā nenoteiktība reģionā būtiski sadārdzināja hipotekāro kredītēšanu un samazināja mājtsaimniecību aizņemšanās spēju. Tā rezultātā samazinājās darījumu aktivitāte, īpaši otrreizējā dzīvojamo īpašumu tirgū. Savukārt kopš 2024. gada, samazinoties inflācijai un ECB pakāpeniski uzsākot monetārās politikas mīkstināšanu, finansēšanas nosacījumi ir kļuvuši labvēlīgāki, veicinot pakāpenisku tirgus aktivitātes atjaunošanos. Vienlaikus pircēji joprojām saglabā piesardzīgu pieeju un īpašu uzmanību pievērš īpašuma tehniskajam stāvoklim, energoefektivitātei, uzturēšanas izmaksām un cenas atbilstībai tirgus situācijai.

Rīgas otrreizējā dzīvokļu tirgū stabilākais pieprasījums saglabājas pēc ekonomiskās un vidējās klases dzīvokļiem tipveida daudzdzīvokļu ēkās, īpaši 1-3 istabu dzīvokļiem, kas ir labā vai ļoti labā tehniskā stāvoklī un atrodas saktptās ēkās ar kvalitatīvu uzturētām koplietošanas telpām. Potenciālie pircēji priekšroku dod dzīvokļiem ar racionālu plānojumu, renovētām inženierkomunikācijām, iespējām novietot automašīnu un samērīgām apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu izmaksām. Savukārt zemāks pieprasījums vērojams dzīvokļiem, kuriem nepieciešami būtiski remontdarbi, kuri atrodas pirmajā vai pēdējā stāvā (ēkās bez lifta), kā arī ēkās ar nepietiekamu tehnisko uzturēšanu.

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavgrīvas apkaimē, kur dzīvojamais fonds pārsvarā veidojies 20. gadsimta otrajā pusē un kur nozīmīgu daļu veido tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, tostarp mazģimeņu projekti. Šīs sērijas ēkas būvētas galvenokārt 1970.-1980. gados no saliekamā dzelzsbetona paneliem un raksturojas ar funkcionāliem dzīvokļu plānojumiem, centralizētām inženierkomunikācijām un salīdzinoši efektīvu dzīvojamo platību izmantošanu. Lielākā daļa ēku ekspluatācijā atrodas vairāk nekā 40 gadus, tādēļ

to tehniskais un vizuālais stāvoklis būtiski atkarīgs no īpašnieku un pārvaldnieku veiktajiem uzturēšanas un atjaunošanas darbiem. Atsevišķām ēkām veikta fasāžu atjaunošana, jumtu un inženierkomunikāciju renovācija, kā arī energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi, savukārt citās ēkās saglabājies sākotnējais tehniskais stāvoklis.

Daugavgrīvas apkaime kopumā raksturojama kā Rīgas perifēra dzīvojamā teritorija ar attīstītu pamatinfrastruktūru. Apkaimē ir pieejamas sabiedriskā transporta pieturvietas, izglītības iestādes, pirmās nepieciešamības tirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī plašas rekreācijas teritorijas, tostarp Buļļupes un Rīgas jūras līča piekraste. Salīdzinājumā ar centrālajām Rīgas apkaimēm nekustamā īpašuma cenas Daugavgrīvā ir zemākas, tomēr pieprasījums saglabājas stabils, īpaši pircēju vidū, kuri meklē pieejamākus mājokļus ar salīdzinoši zemākām iegādes izmaksām.

Dzīvokļu tirgus vērtību šajā apkaimē galvenokārt nosaka īpašuma atrašanās vieta, dzīvokļa platība un plānojums, ēkas tehniskais stāvoklis, veikto renovācijas darbu apjoms, dzīvokļa iekšējās apdares kvalitāte, stāvs, zemes tiesiskais statuss (īpašumā vai piespiedu noma), kā arī sabiedriskā transporta un pakalpojumu infrastruktūras pieejamība. Vienlaikus arvien lielāku nozīmi pircēju lēmumu pieņemšanā iegūst ēkas energoefektivitāte un ikmēneša uzturēšanas izmaksas.

Veicot tirgus analīzi un izvērtējot salīdzināmu darījumu informāciju, secināms, ka pēdējo 24 mēnešu laikā Daugavgrīvas apkaimē ir noticis pietiekams skaits darījumu ar salīdzināmiem dzīvokļu īpašumiem, kas nodrošina pietiekamu tirgus datu bāzi salīdzināmās pieejas piemērošanai. Atbilstoši pieejamajiem darījumu datiem mazgīmeņu projektu vienistabas dzīvokļu darījumu cenas Daugavgrīvas apkaimē pārsvarā veidojušās 650–950 EUR/m² robežās, rēķinot pret dzīvokļa kopējo platību. Konkrētā darījuma cenu nosaka dzīvokļa tehniskais stāvoklis, ēkas uzturēšanas kvalitāte, stāvs, plānojums, kā arī citi individuāli īpašuma raksturlielumi (avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datubāze "Cenu Banka").

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

Analizējot Vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tika secināts, ka Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir dzīvoklis. Šāds secinājums balstīts uz šādiem faktoriem:

- Vērtējamais objekts ir dzīvokļa īpašums tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamajā ēkā, kas projektēta un ekspluatācijā nodota dzīvojamās funkcijas nodrošināšanai. Dzīvokļa plānojums, inženierkomunikācijas un ēkas konstrukcija ir piemēroti dzīvojamai lietošanai, savukārt normatīvais regulējums neparedz citu ekonomiski pamatotu izmantošanas veidu, kas būtu realizējams bez būtiskas ēkas pārbūves vai lietošanas veida maiņas.

- Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apkārtējās apbūves raksturu un pieprasījumu dzīvojamo īpašumu tirgū, secināts, ka vērtējamā objekta esošā izmantošana kā dzīvoklim ir vienlaikus fiziski iespējama, tiesiski pieļaujama, finansiāli pamatota un ekonomiski visefektīvākā.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka Vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie Vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)*
- *Ienākumu pieeja (metode)*
- *Izmaksu pieeja (metode)*

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

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

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas korigē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- neliela atšķirība $x < 10\%$;
- vidēji neliela atšķirība $10\% < x < 20\%$;
- vidēji augsta atšķirība $20\% < x < 30\%$;
- augsta atšķirība $30\% < x$, kur x ir korekcijas lielums.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Dzīvokļa īpašums Plēksnes ielā 6 - 44, Rīgā, - sērijveida piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas ceturtnā stāva vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 43.40 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2026. gada maijā par cenu EUR 35500, t.i. EUR 817.97 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

18.05.2026

DARĪJUMS

35 500 €

Dzīvoklis, 43,4 m², 4/5 st. 818 €/m²
Plēksnes iela 6 - 44, Rīga, LV-1016

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 1 ist., 4. st.

43,4 m²
5 stāvi

01001030044003044

Būve

paldies, mazāk info

Būve

01001030044003

Dzīvojamā māja, 1989. g.
Plēksnes iela 6, Rīga, LV-1016
4083,2 m², 5 stāvi (1 pazemes), 93 telpu grupas

ELEMENTI

Pārsegumi

Dzelzsbetona paneli, sijas 1989. g.

Jumta nesošā konstrukcija

1989. g.

Jumta segums

1989. g.

Pamati

Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) 1989. g.

Sienas (vertikālā konstrukcija)

Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneli, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā 1989. g.

(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

2. Dzīvokļa īpašums Plēksnes ielā 6 - 57, Rīgā, - sērijveida piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas piektā stāva vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 43.60 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada novembrī par cenu EUR 36900, t.i. EUR 846.33 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

28.11.2025

DARĪJUMS

36 900 €

Dzīvoklis, 43,6 m², 5/5 st. 846 €/m²
Plēksnes iela 6 - 57, Rīga, LV-1016

Pārdevējs: fiziska persona (LR nepilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 1 ist., 5. st.

43,6 m²
5 stāvi

01001030044003057

Būve

paldies, mazāk info

Būve

01001030044003

Dzīvojamā māja, 1989. g.
Plēksnes iela 6, Rīga, LV-1016
4083,2 m², 5 stāvi (1 pazemes), 93 telpu grupas

ELEMENTI

Pārsegumi

Dzelzsbetona paneli, sijas 1989. g.

Jumta nesošā konstrukcija

1989. g.

Jumta segums

1989. g.

Pamati

Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) 1989. g.

Sienas (vertikālā konstrukcija)

Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneli, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā 1989. g.

(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

3. Dzīvokļa īpašums Plēksnes ielā 8 - 502, Rīgā, - sērijveida piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas otrā stāva vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 34.20 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada septembrī par cenu EUR 32000, t.i. EUR 935.67 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

13.09.2024

DARĪJUMS

32 000 €

Dzīvoklis, 34,2 m², 5/5 st. 936 €/m²

Plēksnes iela 8 - 502, Rīga, LV-1016

Pārdevējs: fiziska persona (LR nepilsonis)

Pircējs: fiziska persona (ārvalstnieks)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 5. st.

34,2 m²

5 stāvi

01001030043001042

Būve

paldies, mazāk info

Būve

01001030044003

Dzīvojamā māja, 1989. g.

Plēksnes iela 6, Rīga, LV-1016

4083,2 m², 5 stāvi (1 pazemes), 93 telpu grupas

ELEMENTI

Pārsegumi Dzelzsbetona paneļi, sijas 1989. g.

Jumta nesošā konstrukcija 1989. g.

Jumta segums 1989. g.

Pamati Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) 1989. g.

Sienas (vertikālā konstrukcija)

Arbolīta bloki, gāzbetons, ģipšbetons, keramzītbetons paneļi, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā 1989. g.

(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Plēksnes iela 6 - 15, Rīga	Plēksnes iela 6 - 44, Rīga	Plēksnes iela 6 - 57, Rīga	Plēksnes iela 8 - 502, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		maijs. 2026	nov. 2025	sept. 2024
Darījuma cena, EUR		35,500	36,900	32,000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.		43.40	43.60	34.20
Darījuma cena, EUR/kv.m.	39.90	817.97	846.33	935.67
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits		1	1	1
Dzīvokļa stāvs	2. no 5	4. no 5	5. no 5	2. no 5
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		0%	5%	0%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Īpašuma tiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%
Pārreķina koeficients/procents		0%	5%	0%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	880.76	817.97	888.65	935.67
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	35,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 35 000.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Riski ir faktori, kas pamato to, ka īpašuma piespiedu pārdošanas vērtībai jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru analīze un ņemšana vērā ļauj nonākt pie cenas, kas maksimāli saprātīgi apmierinātu potenciālo pircēju un vienlaikus būtu augstākā iespējamā no īpašuma īpašnieka viedokļa. Raksturīgākie specifiskie faktori (riski) ir šādi:

1. **Tirgus ekspozīcijas faktors** – īpašuma piedāvājums tirgū notiek termiņā, kas bieži neatbilst efektīvam un adekvātam mārketingam.
2. **Fiziskā stāvokļa faktors** – pircējam ir ierobežotas iespējas apskatīt īpašumu un pietiekami precīzi novērtēt tā fizisko stāvokli pirms iegādes. Papildu risks ir tas, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.
3. **Laika faktors** – pastāv risks, ka īpašuma saņemšana valdījumā un ekspluatācijas uzsākšana var aizkavēties.

Novērtējuma autora viedoklis par šo faktoru ietekmi ir atspoguļots šādā tabulā:

Faktori	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-10%
Fiziskais faktors	-10%
Laika faktors	-10%
Kopā	-30%
Korekcijas koeficients	100%-30%=70% jeb 0,70

Korekcijas koeficients tiek aprēķināts kā $100\% - 30\% = 70\%$ jeb 0,70.

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto analīzi, vērtējamā objekta vērtības aprēķinā tiek piemērots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,70.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
 $\text{EUR } 35\,000 \times 0,70 = \text{EUR } 24\,500$.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 24 500**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 8. jūlijā ir **EUR 35 000 (trīsdesmit pieci tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 8. jūlijā ir **EUR 24 500 (divdesmit četri tūkstoši pieci simti euro)**.

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

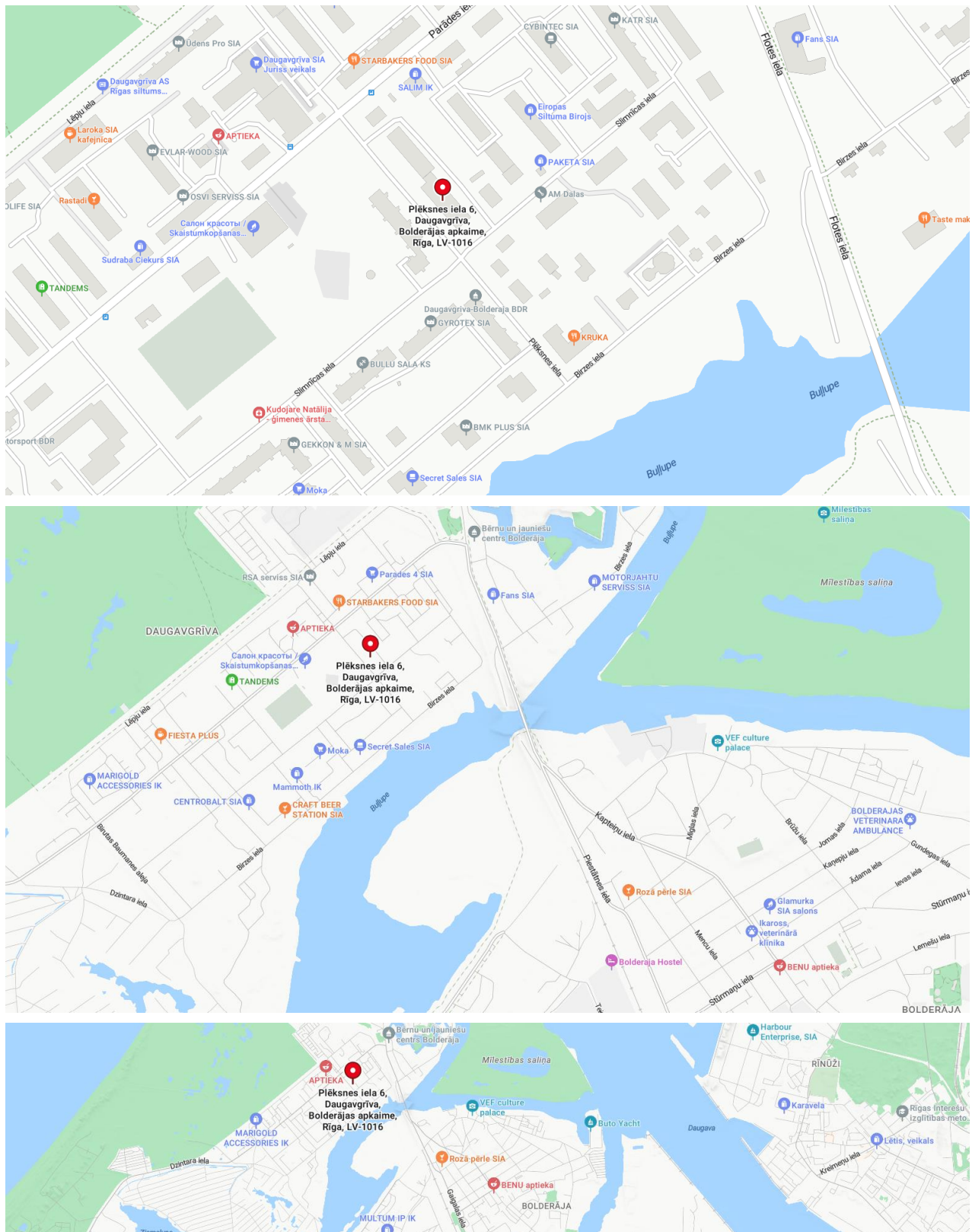
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

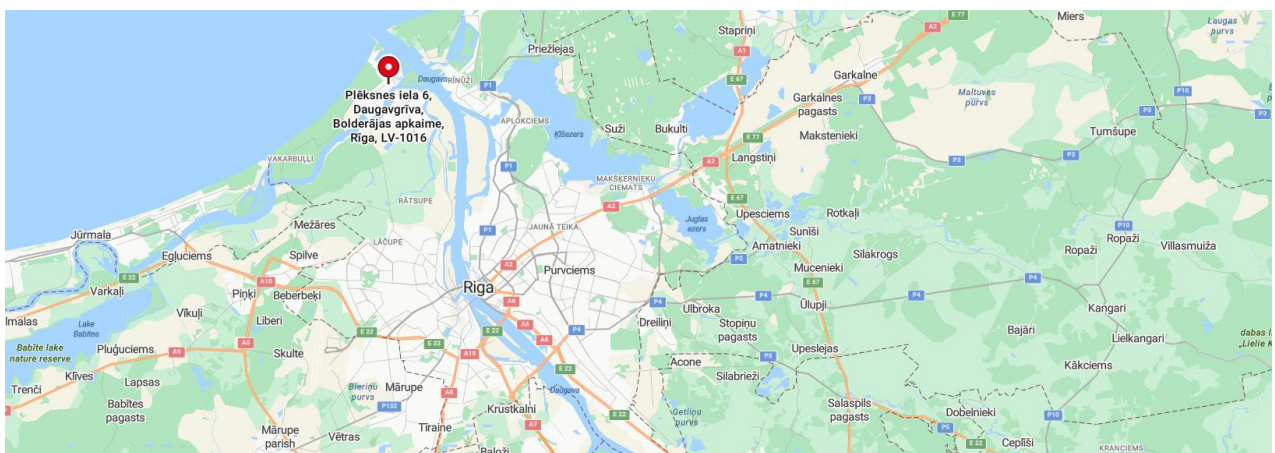
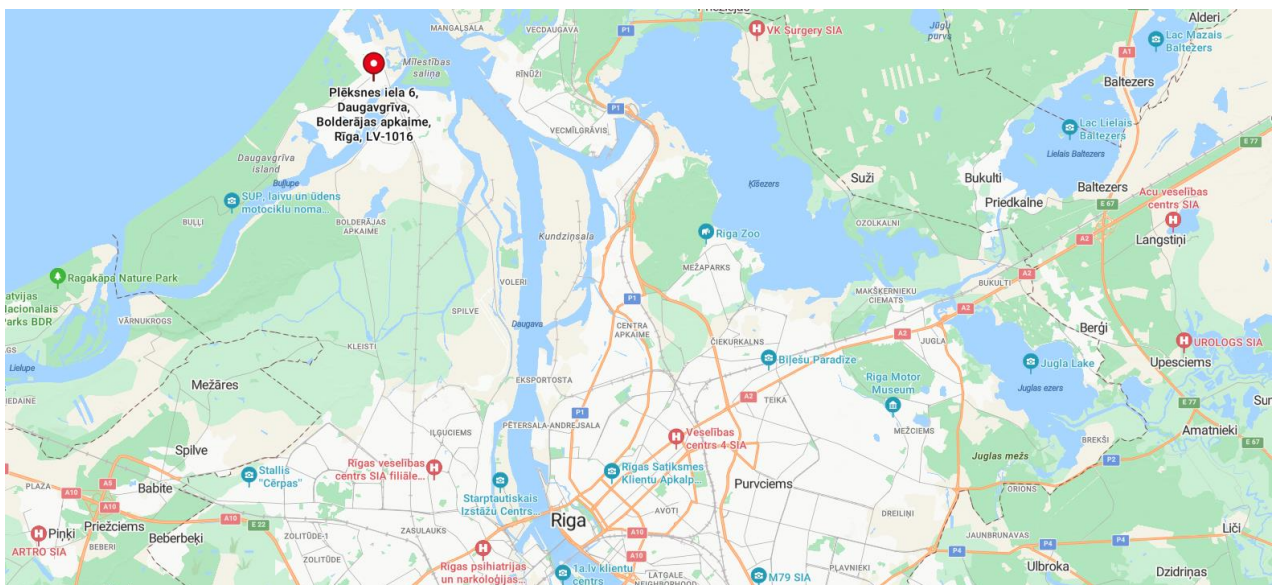
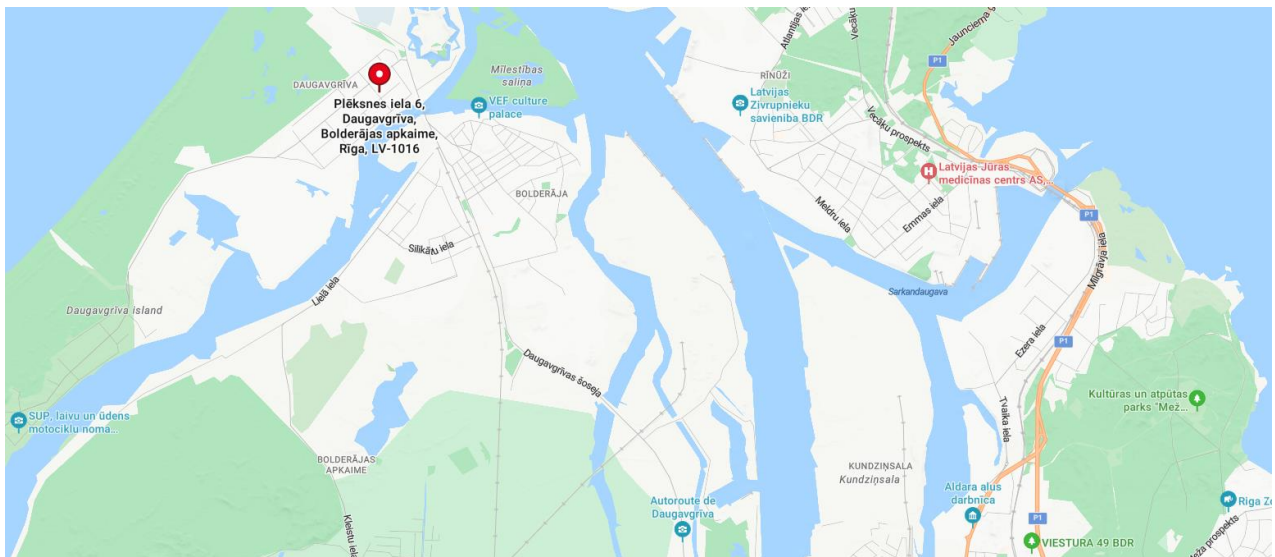
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



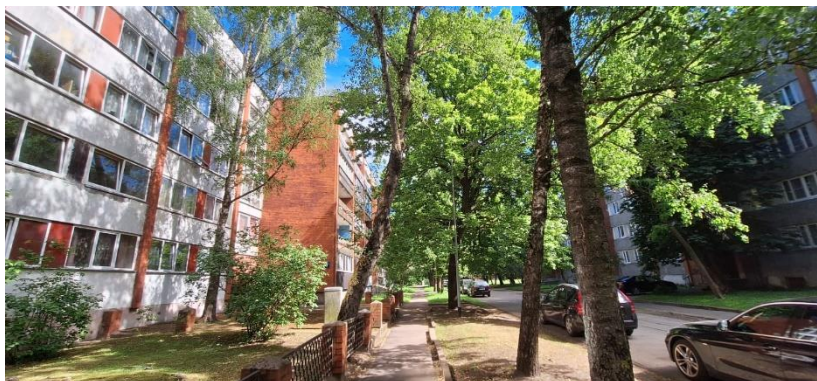
(Avots: Bing Maps)



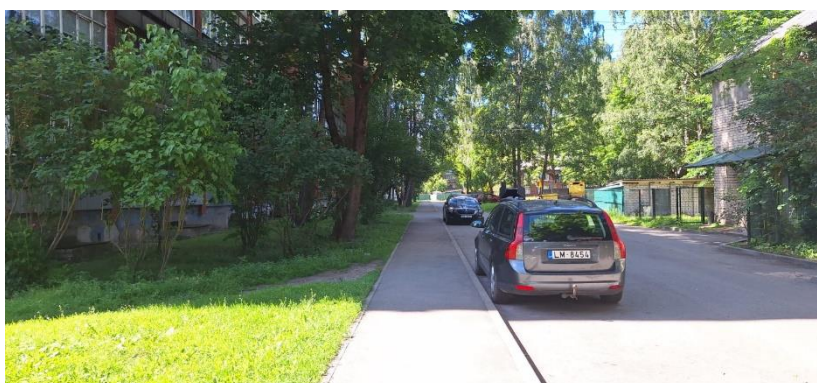
(Avots: Bing Maps)

FOTOATTĒLI

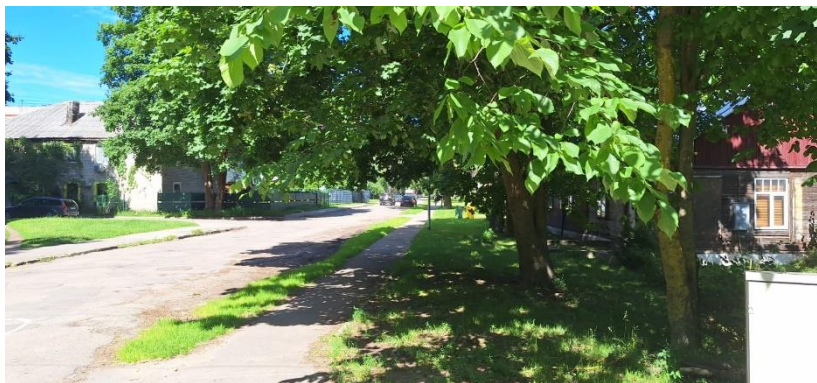
Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēkas apkārtnē



Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa





Vērtētā dzīvokļa ārdurvis



RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 27265 15

Kadastra numurs: 0100 915 3779

Adrese: Plēksnes iela 6 - 15, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 15. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300003821673) Žurn. Nr. 300000524543, lēmums 29.07.2003, tiesnese Ligita Vecauziņa	399/26965	39.9 m²
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000524543, 22.07.2003) un izteikt šādā redakcijā:		
2.2.	Dzīvoklis Nr. 15.		39.9 m²
2.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01001030044003).	3990/280070	
2.4.	Pamats: 2015.gada 16.marta VZD elektronisks paziņojums. Žurn. Nr. 300003821673, lēmums 20.03.2015, tiesnese Smaida Grava		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: SERGEY PESHKOV (SERGEJS PEŠKOVS),	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 15.		
1.3.	Pamats: 2001. gada 29. oktobra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300000524543, lēmums 29.07.2003, tiesnese Ligita Vecauziņa		2,234.40 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - uzlikts arests. Saskaņā ar KPK 175. pantu nodrošināta iespējamā mantas konfiskācija krimināllietā. Pamats: 2005. gada 27. jūnija Rīgas tiesas apgabala prokuratūras lēmums par aresta uzlikšanu mantai. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004003814) Dzēsts Žurn. Nr. 300001123876, lēmums 04.07.2005, tiesnese Gita Grišāne		

about:blank

1/2

2.1.	Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001123876, 01.07.2005) dzēsta. Pamats: 2007. gada 29. oktobra Rīgas apgabaltiesas Krimināllietu tiesas kolēģijas spriedums, Lieta Nr.1517014603, 2013. gada 17. aprīļa Latvijas Republikas Augstākās tiesas Krimināllietu tiesu palātas spriedums, Lieta Nr.1517014603; PAK-7/2013, 2013. gada 10. decembra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta lēmums, Lieta Nr.01517014603; SKK-0463-13, 2015. gada 23. septembra Rīgas apgabaltiesas Krimināllietu tiesu kolēģijas spriedums, Lieta Nr.01517014603; KA04-0090-15/2, nolēmums stājies likumīgā spēkā 2015. gada 13. novembrī. Žurn. Nr. 300004003814, lēmums 14.12.2015, tiesnese Irina Norkusa		
3.1.	Atzīme - bezmantinieku manta.		
3.2.	Pamats: 2026. gada 2. jūnija akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģ.Nr.2187. Žurn. Nr. 300008593595, lēmums 03.06.2026, tiesnese Žanna Zujeva		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009153779	-	39.9 m ²	27265	15	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001030044003015	Plēksnes iela 6 - 15, Rīga, LV-1016
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	28.04.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	39.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	39.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	19.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	3.6	-
2	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.1	-
3	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.0	-
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	10.3	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	19.3	-
6	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	-	-	3.6	-

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

1/2

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01001030044003	Plēksnes iela 6, Rīga, LV-1016	3990/280070	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	29.07.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	14.01.2015	DMPK-15-16-iz	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas p.p. SIA "Geo&Dēzija" Ģija Guļāne
Pirkuma līgums	29.10.2001	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001030044003	0/1	Plēksnes iela 6, Rīga, LV-1016

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4083.2
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1989
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	01.08.2023

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4083.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	2803.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	2773.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2411.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1306.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1105.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	361.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	30.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	30.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1279.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1279.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	93
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	01.08.2023

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01006030044	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	27265	-	Rīga

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

1/2

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	14060,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	896,1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	01.08.2023	9-01/1173466-1/1	VZD
Cita veida dokuments	22.07.2014	377617-1	Fiziska persona
Būvvaldes izziņa	02.12.2013	BV-13-12877-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Cita veida dokuments	20.02.2013	225241	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cita veida dokuments	24.01.2013	213788-1	Fiziska persona
Cita veida dokuments	20.11.2012	1-02-Z/193990-01	Fiziska persona

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1989
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Arbolīta bloki, gāzbetons, ģipšbetons, keramzītbetona paneli, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1989
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	1989
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1989
Jumta segums	Ruberoids	1989

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments

Datums: 01.08.2023

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