

Rīga, Ernestīnes iela 12, LV - 1083
 Tālr. 67544380, tālr.mob.22100106

reeksperts@reeksperts.lv
 www.reeksperts.lv

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
 Reģ.Nr.V03/15M-495-ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
 zvērinātam tiesu izpildītājam
 Oskaram Muižniekam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2026.gada 16.janvārī.**

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamās daļas
<i>Vērtējamais objekts:</i>	6024/10000 domājamās daļas jeb 60,24% no dzīvokļa īpašuma
<i>Adrese/atrašanās vieta:</i>	Lielā iela 7 - 2, Rīga, LV-1016
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 922 9175
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas tiesa Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	100000163576 - 2
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	Vērtējamais īpašums ir atbilstoši 6024/10000 domājamām daļām Jāņa Romānova lietošanā nodotās: ▪ istabas Nr.3 un Nr.4 ar kopējo platību 31,3 m² (plānā iezīmēts "A") jeb 62,9 % no 3-istabu dzīvokļa ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 49,80 m², kas atrodas 2-stāvu "koka pirmskara laika" ēkas 2.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 4980/27560 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.apz. 0100 102 0052 un platību 1011 m ² , kura īpašnieks ir fiziska persona. Uz zemes gabala atrodas vēl cita dzīvojamā ēka. Par zemes gabala lietošanu ir jāmaksā likumiskā lietošanas maksa.
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvojamās telpas tiek pieņemtas apmierinošā tehniskā stāvoklī
<i>Īpašas piezīmes</i>	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, apskates laikā telpās iekļūt neizdevās, līdz ar to telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū samērā bieži redzams vairāk nekā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana, veikta logu nomaiņa. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.

Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtējums ir sagatavots iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam.** Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām **6024/10000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma** ar adresi **Lielā iela 7 - 2, Rīga, LV-1016 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

3 400 EUR (trīs tūkstoši četri simti eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksa nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes locekle Elīna Kuze

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	6
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	7
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	7
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	8
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	9
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI, T.SK. ESG FAKTORU ANALĪZE.....	10
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	11
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	14
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	15
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>15</i>
7. SLĒDZIENS	16

PIELIKUMI:

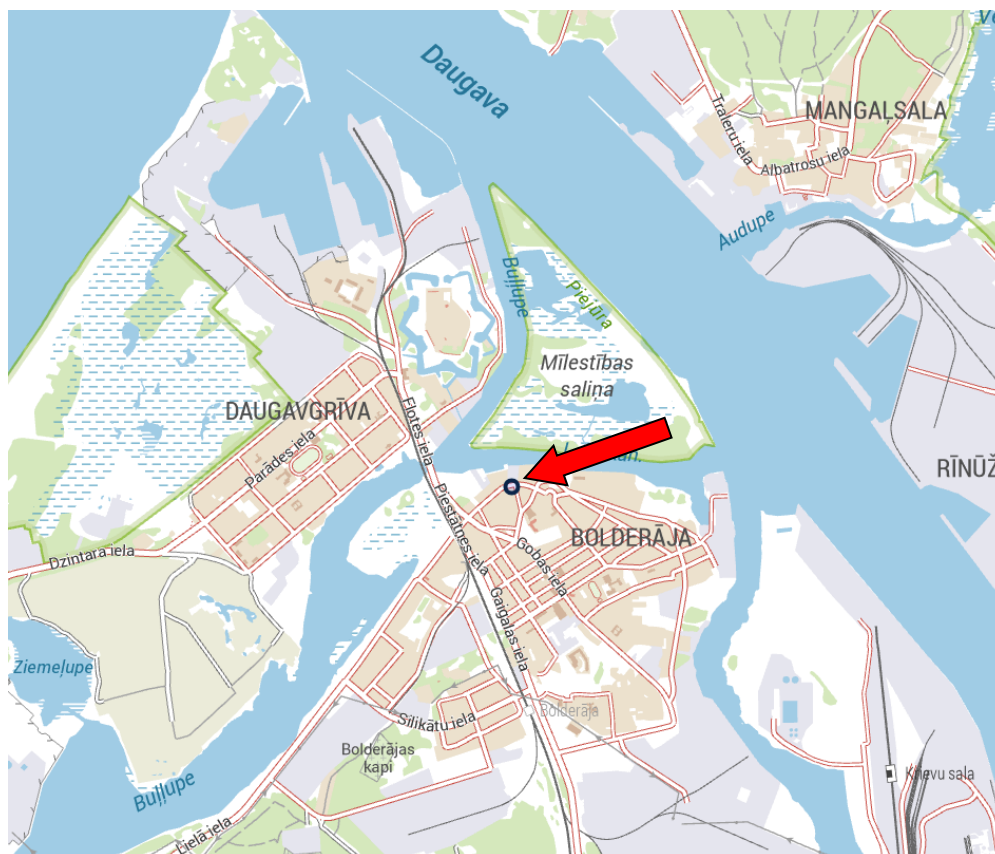
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

Pielikums Nr.2 – uzņēmuma un vērtētāju sertifikātu, civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopijas.

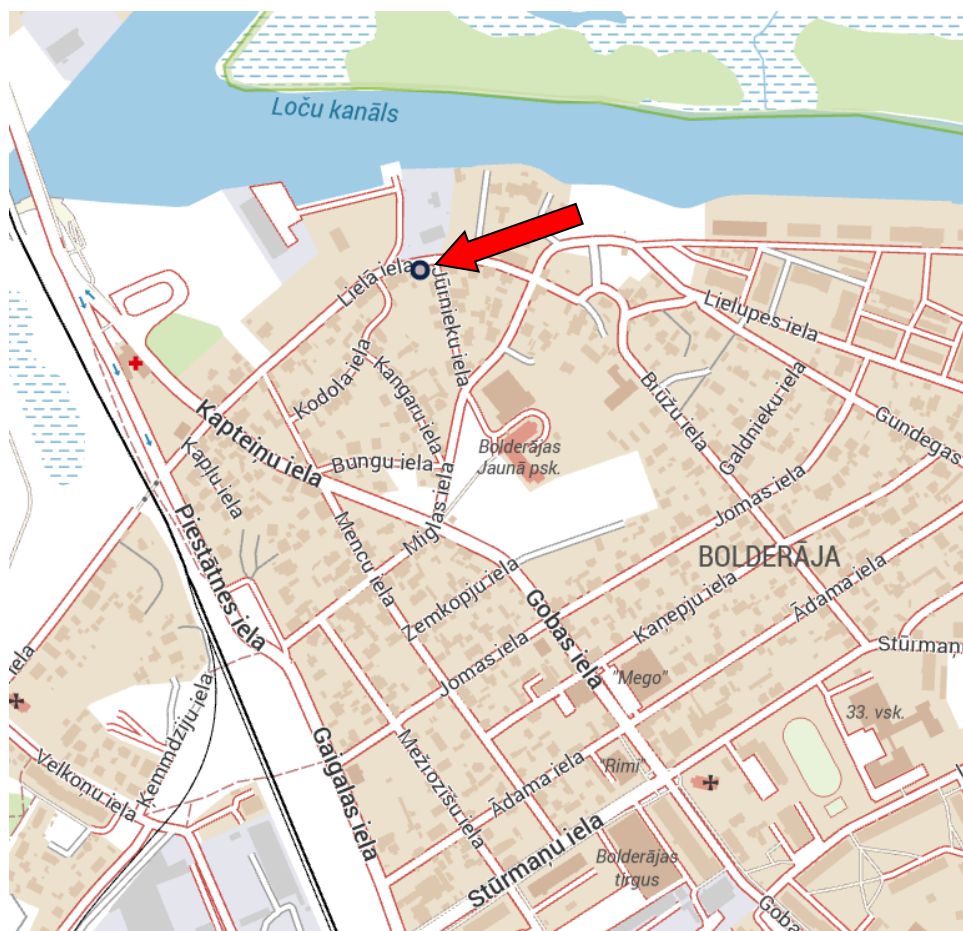
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <http://balticmaps.eu>



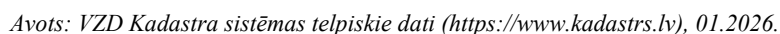
Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

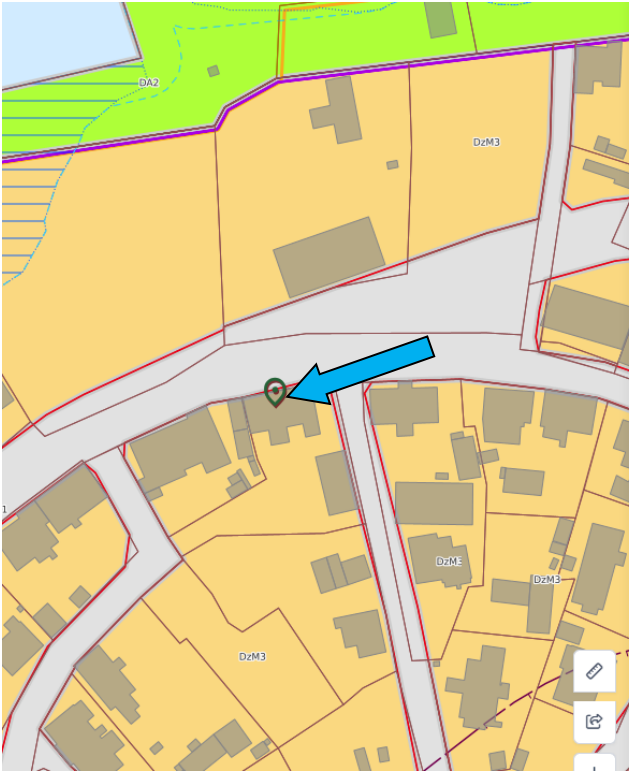


Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>), 01.2026.



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/vs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes> , 01.2026.

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Teritorijas izmantošana

Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz M3)
- Apbūves aizsardzības teritorija (TIN41)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)

Apgrūtinātās teritorijas

- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Baltijas Jūras un Rīgas Jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija
- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā

Papildu informācija

- Zemes vienība: 01001020052 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju

Pievērsiet uzmanību tam, ka atzīmētajā vietā kartē norit jauna Lokālplānojuma izstrāde

Avots: <https://geolatl.lv/geo/tapis>, 01.2026.

2. FOTOATTĒLI



3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	6024/10000 domājamās daļas no dzīvokļa ar adresi Lielā iela 7 - 2, Rīga, LV-1016
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam
Vērtējuma datums	2026.gada 16.janvārī, apskati veica vērtētāja Elīna Ķuze
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, - līgums par kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas,

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
6024/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma <i>Lielā iela 7 - 2, Rīga, LV-1016</i>	0100 922 9175	100000163576 - 2	lietošanā nodotās istabas Nr.3 un Nr.4 ar kopējo platību 31,3 m ² (plānā iezīmēts "A") no 3-istabu dzīvokļa ar kopējo platību 49,80 m ² , kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 4980/27560 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas
Īpašuma tiesības	Par vērtējamām domājamām daļām zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz JĀŅA ROMĀNOVA vārda <i>Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība</i>		
Zemes īpašuma tiesības	Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas uz zemes gabala ar kad.apz. 0100 102 0052 un platību 1011 m ² , kura īpašnieks ir fiziska persona. Uz zemes gabala atrodas vēl cita dzīvojamā ēka. Par zemes gabala lietošanu ir jāmaksā likumiskā lietošanas maksa.		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:		ietekme uz tirgus vērtību	
- Atzīme - vērsta 2297.08 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz JĀNIM ROMĀNOVAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "LATEKO LĪZINGS",		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	
Atzīme - vērsta 5100.38 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz JĀNIM ROMĀNOVAM piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "B2 Impact".		neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma	

Citi apgrūtinājumi, kā arī šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, ja Vērtējamā Objekta stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā minētajiem pieņēmumiem. Apgrūtinājumu, kā arī tehniskā stāvokļa izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības.

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā - Bolderāja . Ēka novietota pie Lielās ielas, kvartāla daļā pie Jūrnieku ielas. Tuvumā esošo apbūvi veido 20.gs. sākumā gados celtās mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas, ģimeņu dzīvojamās ēkas. Tuvākais pārtikas veikals atrodas ~100m attālumā. ~600 m attālumā atrodas veikals Mego, ~650 m attālumā Mini Rimi un ~800 m attālumā Maxima X. Līdz tuvākajai skolai (Rīgas Bolderājas Jaunā pamatskola) ir ~250 m, vidusskolai ~720 m, bērnudārzam ~300 m. 730 m attālumā ir Bolderājas Mūzikas un mākslas skola. Ēka atrodas ~120 m attālumā no Loču kanāla un ~400 m attālumā no Buļļupes. Aptuveni 3,5 km attālumā atrodas Daugavgrīvas pludmale un 2,8 km attālumā Piejūras Dabas parks Daugavgrīva. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par apmierinošu. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki. Sabiedriskais transports – autobusu - maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai
-------------	--

	sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 300 m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 7-15 min. Brauciens ilgst apmēram 40 - 55 minūtes. Apkaimē ir pieejamas vairāki elektroauto uzlādes stacijas, kas galvenokārt izvietotas pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās.			
Ēkas vispārējs apraksts	koka „pirmskara laika” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 1914, ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, energoefektivitātes klase nav zināma			
Dzīvokļa novietojums ēkā	2.stāvā no 2			
Lietošanā nodoto telpu kopējā platība	31,3 m ² ;	iekštelpu platība	31,3 m ² ;	dzīvokļa telpu augstums 2,63m;
Telpu plānojums	lietošanā nodotas 2 istabas			
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību			
Telpu iekšējā apdare	Pasūtītājs nevarēja nodrošināt dzīvokļa telpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: sienas - tapešu līmējums; grīdas - preskartona klājums, krāsots; tehniskais stāvoklis – apmierinošs. Pieņēmumiem ir izvēlēts tirgū bieži redzams vairāk nekā 30 gadu vecas apdares variants šāda tipa dzīvokļiem, kuros nav veikts kapitālais remonts vai kosmētiskā remonta gadījumā nav veikti citi ieguldījumi kā grīdu krāsošana, jaunu tapešu līmēšana. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības.			
Logi	plastikāta vērtnes ar dubultstikla paketi			
Durvis	ārdurvis–koka pildīnu, krāsotas, iekšdurvis–koka			
Santehnika	tiek pieņemts, ka nav. Pēc VZD Kadastra sistēmas datiem dzīvoklī nav sanmezglis			
Inženierkomunikācijas	elektrība, krāsns apkure; lietošanā nodotas 2 istabas, līdz ar to tiek pieņemts, ka lietošanā nodotajās telpās nav ūdensapgāde; Pēc VZD Kadastra sistēmas datiem ne dzīvoklī, ne ēkas koplietošanas telpās nav tualetes. Arī uz zemes gabala nav reģistrēta ateja. Sludinājumos, kas bijuši publicēti ar citiem dzīvokļiem šajā ēkā, redzams, ka citos dzīvokļos ir izbūvēti sanmezglī. Vērtētāju rīcībā nav informācija par sanmezglā izbūvi Vērtējamā Objektā, arī Būvniecības informācijas sistēmā nav informācija par pārbūvju saskaņošanu, līdz ar to tiek pieņemts, ka Vērtējamam Objektam nav sanmezglis - tualete.			
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas telpās atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.			

Vērtējamā objekta iekštelpas netika apsektas. Vērtētāji ir veikuši ēkas, kurā atrodas Vērtējamais objekts, apsekošanu no ārpuses. Vērtējums izdarīts balstoties uz dzīvokļa pieņemto stāvokli. Vērtētāji pieņem, ka dzīvoklī atrodošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu ievadi ir lietošanas kārtībā.

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

Nekustamā īpašuma vērtējums tiek veikts, pamatojoties uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., **uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.**

Ar jēdzienu “*Tirgus vērtība*” tiek saprasts „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.” (LVS401)

„Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam mārketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu mārketingu. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, 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 pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām

vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.” (LVS401)

Lai noteiktu iespējamo īpašuma cenu „piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp nespējas pārdot noteiktajā laika periodā sekas, izvirzot attiecīgus pieņēmumus”. (LVS401)

Piespiedu pārdošanas vērtības jēdziens kā atsevišķa vērtības bāze Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartā LVS 401 nav definēts. Šajā atzinumā ar jēdzienu „*Piespiedu pārdošanas vērtība*” tiek apzīmēta vērtētāju ieteiktā izsoles sākumcena tiesu izpildītāju vai maksātnespējas procesa administratoru organizētajām izsolēm un ar to tiek saprasta naudas summa, ko varētu iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, un kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs vai pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

- netiek nodrošināti labi mārketinga noteikumi, piemēram:
 - potenciālie pircēji nevar iepazīties ar atsavināmā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus - riskus par tehniskā stāvokļa neatbilstību pieņemtajam pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām;
 - nekustamais īpašums netiek piedāvāts atklātā tirgū, kā arī izsoles organizēšanas laiks (parasti 1-3 mēneši) ir nepietiekams, lai par to uzzinātu visi iespējamie pircēji - potenciālo pircēju konkurences rezultātā par īpašumu ir iespējams gūt lielāku samaksu,
- nav precīzi zināms laika periods darījuma pabeigšanai - strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār,
- pastāv iespējamība, ka pēc Vērtējamā Objekta īpašuma tiesību reģistrācijas Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, šī nekustamā īpašuma valdījuma tiesības netiks nodotas Latvijas Civillikumā paredzētajā veidā, kā arī iepriekšējais īpašnieks jaunajam īpašniekiem var radīt šķēršļus neierobežoti lietot Vērtējamo Objektu,
- gaidāmie maksāšanas nosacījumi ierobežo potenciālo pircēju loku (izsolē augstāko cenu nosolījušai personai jābūt brīviem finanšu līdzekļiem tieši izsoles dienā vai īsu brīdi pēc tās notikšanas, kuru iegūšanai nav nepieciešama izsolē iegūtā īpašuma iekļāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),
- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam jāreķinās ar papildus ieguldījumiem dokumentācijas (inventarizācijas lietu, zemes robežu plānu, projektu utt) saņemšanai,
- tirgus risks – lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, potenciālais pircējs riskē, ka līdz reālai īpašuma iegūšanai valdījumā, īpašuma tirgus vērtība var vairs neatbilst par to izsolē samaksātajai summai.

Piespiedu pārdošanas vērtību vērtētāji aprēķina kā % no tirgus vērtības, samazinājumā ietverot visus iepriekš minētos riskus.

Kopsavilkuma slēdziena 6.6.punktā redzami aprēķini, kuru gaitā tiek noteikta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība. Lai izsoles laikā sasniegtu cenu, kas būtu tuva aprēķinātajai tirgus vērtībai, izsoles organizētājiem ir jānodrošina visu tirgus vērtības definīcijā minēto nosacījumu izpildīšana, ievērojot iepriekš aprakstītās atšķirības starp tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību nosakošajiem apstākļiem. Norādītajai piespiedu pārdošanas vērtībai ir tikai rekomendējošs raksturs, izsoles sākuma cenas noteikšanu vērtētāji atstāj izsoles rīkotāju ziņā.

„Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.” (LVS 401)

6.2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šo vērtējumu ierobežojošie faktori:

1. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
2. Atzinums izmantojams tikai pilnā apjomā. To nav atļauts kopēt, publicēt vai atsaukties uz to, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vien atzinumā norādītajam mērķim bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
3. Atzinuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma licencēšanas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
4. Vērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

5. Šajā atzinumā iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts ar nolūku, palīdzēt lasītājam gūt priekšstatu par novērtējamo objektu un labāk izprast atzinumā sniegto informāciju, kā arī nofiksēt vērtējamā objekta vizuālo stāvokli vērtēšanas brīdī.
6. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi un darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par ko informācija saņemta pēc atzinuma nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
7. No klientiem un citiem avotiem iegūtā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību.
8. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi,
- vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā esošo telpu platību lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku un ģimenes locekļiem,
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš atzinumā neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties; apgrūtinājumu ar īres / nomas līgumiem gadījumā, īpašnieks maksu par lietošanu nedrīkst būt saņēmis vairāk kā mēnesi uz priekšu,
- vērtētais īpašums ir brīvs no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- vērtējamā nekustamā īpašuma nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašumu vērtību un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

6.3. Vērtību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie faktori, t.sk. ESG faktoru analīze

Pozitīvi ietekmējošie:

- + tuvu skolas, veikali, medicīnas iestādes, sadzīves pakalpojumi,
- + PVC logi,
- + lietošanā nelielas platības telpas.

Negatīvi ietekmējošie:

- Bolderāja, samērā tālu no pilsētas centra,
- koka ēka,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar vienkāršu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī,
- aprēķinos tiek pieņemts, ka Vērtējamam objektam nav tualetes un nav ūdensapgāde,
- zemes zem ēkas īpašuma tiesības neietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.
- Vērtējamais īpašums ir domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma.

ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte –nav zināma, īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem (dzīvokļiem, kas atrodas attiecīgajā periodā celtajās ēkās) uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks –Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtība, dzīvoklī nav uzstādītas,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- atkritumu apsaimniekošana – tiek veikta atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam (28.10.2010.), 2021. gada 22. janvāra MK rīkojumam Nr. 45 “Par Atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu 2021.-2028.gadam” un 2019. gada 29. novembra Rīgas domes saistošiem noteikumiem Nr. 87 “Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā”,

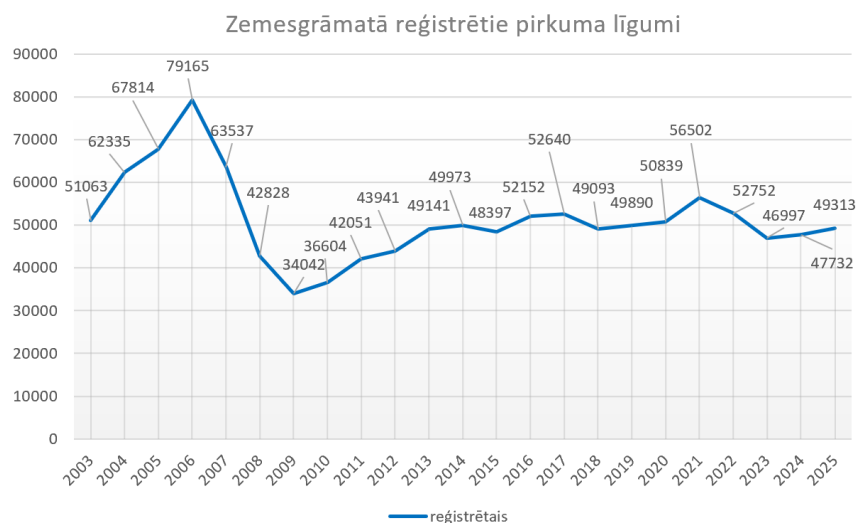
- insolācija – pietiekama,
- trokšņu piesārņojums – pie ielas ar zemu transporta plūsmu, informācija par pastiprinātu ārējo trokšņu esamību vērtētājā rīcībā nav.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – galvaspilsēta, mazpilsēta, lauku reģioni, ir ļoti atšķirīga, taču, globāli skatoties, kopējas tirgus tendences ir novērojamas. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā jāreķinās ar ekonomisko procesu cikliskumu – kāpumiem un kritumiem (vidējais ciklu garums pēc ekonomikas teorijas ir 7 – 12 gadi). Tā piemēram, lai arī vēl 2007.gada sākumā lielākajā daļā nekustamo īpašumu segmentu bija vērojams pēdējiem pieciem gadiem raksturīgais cenu kāpums, kaut arī jau bija vērojamas kāpuma tempu mazināšanās tendences, dažādu politisku lēmumu, notikumu, kā arī vispārējās ekonomiskās situācijas, procentu likmju pieauguma un kredītēšanas iespēju samazinājuma dēļ no 2007.gada līdz 2009.gada septembrim viss Latvijas nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja kritumu, kas samazināja nekustamā īpašuma pārdošanas cenas līdz pat 70% un vairāk no krīzes sākuma cenām. Dažādas normatīvo aktu izmaiņas, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma tirgu, tiek pieņemtas regulāri un prognozējams, ka tādas būs arī turpmāk. Kā piemēru var minēt Latvijā ieviesto sistēmu uzturēšanās atļauju dzīvošanai Latvijā iegūšanai, kas diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un arī īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus izmaiņas dažādos tirgus segmentos un reģionos ir atšķirīgas un cenu kāpums līdz šim ir bijis viļņveidīgs un nav bijis straujš. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs, taču šobrīd Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā ir radījusi būtisku ietekmi gan globālajā, gan Latvijas ekonomikā – par seku apmēru un ilgumu spriest vēl pārāgi, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirktpējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma

cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām, savukārt 2021.gadā kopumā darījumu apjoms pieauga par ~11%, bet vēl joprojām aktivitāte nerasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārkārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū neradīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkmu pieaugums, kopumā rezultējās ar darījumu samazinājumu - darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, kopumā ir samazinājies par ~6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par ~10,9% mazāks kā 2022.gadā un pat par 7,6% mazāks kā 2020.gadā. Tā pat atsevišķos segmentos novērojama arī darījumu cenu samazināšanās – piemēram Rīgas pilsētā atsevišķos mikrorajonos 2023.gadā novērojams tipveida dzīvokļu cenu samazinājums līdz pat 10 %. 2025.gadā darījumu apjoms ir bijis nedaudz lielāks nekā 2024.gadā (par

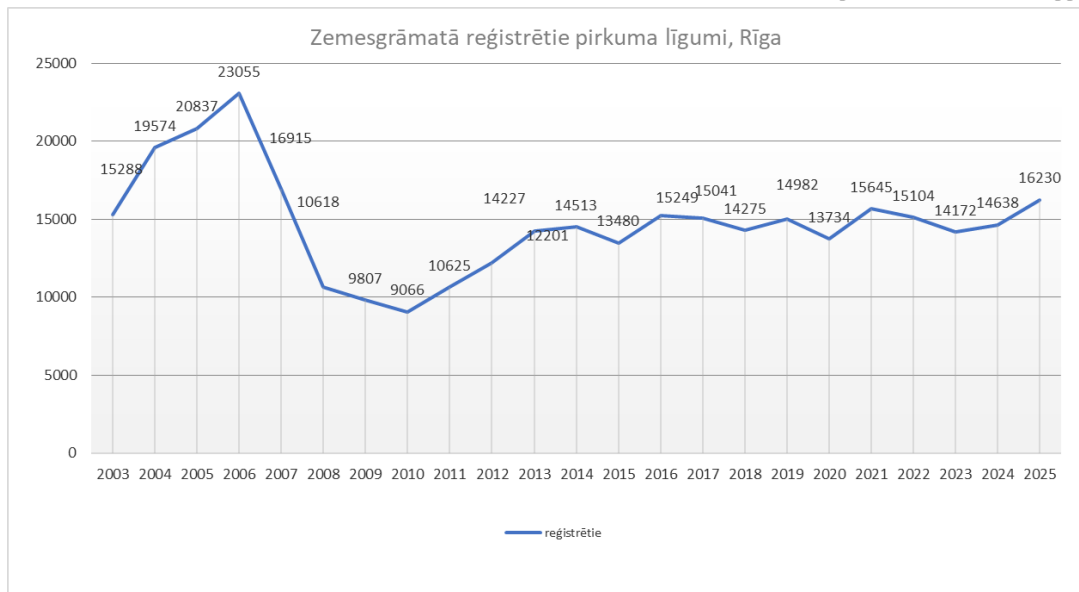


~3,3%). Eiropas Centrālā banka 2024.gada 6.jūnijā pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2024.gada septembrī un kopumā 12 mēnešu Euribor likme gada laikā samazinājās no 4,1% 2023.gada septembrī līdz 2,9% 2024.gada septembrī, savukārt sešu mēnešu likmes gada laikā samazinājušas no 3,9% līdz 3,3%, bet trīs mēnešu likme attiecīgi no 3,8% līdz 3,4%. 2026.gada sākumā 12 mēnešu likme ir 2,026%, 6 mēnešu likme 2,107%, savukārt 12 mēnešu likme 2,243%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kredīvēšanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms arī 2026.gadā, salīdzinot ar 2025.gadu, būtiski neatšķirsies.

Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, var redzēt, ka, kopš 2010.gada, kas ir zemākais punkts darījuma apjoma ziņā šajā reģionā kopš 2003.gada, līdz 2017.gadam ik gadu, izņemot 2015.gadu, bija vērojama darījumu skaita palielināšanās, taču 2017.gadā darījumu apjoma pieaugums apstājās, bet 2018.gadā tirgus aktivitāte, salīdzinot ar iepriekšējiem 2 gadiem bija nedaudz zemāka (samazinājums pret 2017.gadu ~5,1%, pret 2016.gadu ~6,4%), savukārt 2019.gadā darījumu skaits ir par ~5% lielāks kā 2018.gadā. 2020.gadā, salīdzinot ar 2019.gadu, darījumu skaits bija samazinājies par 8,3%. 2020.gada aprīļa un maija mēnešos darījumu skaits bija būtiski krities, maija rādītājs bija zemākais rādītājs kopš 2010.gada vidus, bet jūlijā tas jau gandrīz bija sasniedzis pirms Covid-19 izraisītās krīzes apjomu, savukārt sākot ar septembri darījumu skaits sasniedza iepriekšējā gada augstāko līmeni. Būtiskākās atšķirības starp 2021. un 2022.gadu vērojamas pēdējos 4 mēnešos – laikā, kad nekustamo īpašumu tirgū iedzīvotāji izrādīja piesardzību, galvenokārt energoresursu cenu pieauguma dēļ, un darījumu skaits 2022.gadā šajā periodā bija par ~15% mazāks nekā 2021.gadā šajā periodā un par ~10% mazāks nekā 2020.gadā. Apskatot darījumu skaitu 2023.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu – 2006.gadu, kritums ir ~38,5%, savukārt pret 2010.gadu, kad darījumu skaits pēdējo 20 gadu laikā bijis vismazākais – pieaugums ir ~56,3%. Reģistrēto darījumu apjoms 2023.gadā bija mazākais kopš 2020.gada. Apskatot darījumu skaitu pret 2021.gadu - kritums ir ~9,4%, taču pret 2022.gadu kritums ir ~6,6%. 2024.gadā, pamatojoties uz Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījies – darījumu apjoms 2024.gadā pret 2023.gadu pieauga par ~3%, bet pret 2022.gadu bija par ~3 % mazāks. Savukārt 2025.gadā darījumu apjoms ir būtiski pieaudzis, gandrīz sasniedzot 2007.gada līmeni. 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.gadu, ir novērojams pieaugums par ~10,8%, bet pret 2023.gadu ~14,52% pieaugums. Viens no skaidrojumiem pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā gada laikā.

Rīgas pilsētas zemesgrāmata - pirkuma līgumi													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
2003	1082	1035	1235	1282	1166	1229	1289	1267	1261	1422	1305	1715	15288
2004	1184	1429	1701	1623	1709	1596	1616	1707	1711	1589	1798	1911	19574
2005	1418	1428	1771	1492	1566	1549	1575	1777	1917	2135	2145	2064	20837
2006	1731	1413	2062	1695	1803	1726	1774	2110	2063	2301	2024	2353	23055
2007	2369	1753	1683	1696	1637	1329	1294	1074	874	1107	1095	1004	16915
2008	994	869	905	1026	992	706	981	933	879	871	625	837	10618
2009	687	677	886	992	782	805	850	901	788	747	804	888	9807
2010	405	728	811	740	750	647	812	845	827	752	776	973	9066
2011	467	703	907	767	829	747	855	1076	953	978	1006	1337	10625
2012	794	966	1145	968	996	898	1020	1136	1058	1087	1169	964	12201
2013	1090	1038	1079	1212	1170	1045	1248	1290	1195	1384	1192	1284	14227
2014	1150	1052	1275	1203	1208	1184	1287	1506	1089	1243	1138	1178	14513
2015	874	1011	1045	1041	976	1069	1220	1164	1304	1251	1209	1316	13480
2016	985	1201	1338	1323	1357	1245	1224	1303	1292	1301	1233	1447	15249
2017	1232	1066	1322	1152	1182	1258	1143	1426	1201	1359	1373	1327	15041
2018	1285	1091	1158	1060	1272	1139	1140	1273	1149	1342	1214	1152	14275
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14982
2020	1251	1259	1231	772	748	834	1110	1089	1303	1361	1314	1462	13734
2021	1050	1040	1173	1234	1207	1300	1458	1403	1450	1472	1217	1641	15645
2022	1213	1262	1367	1112	1328	1276	1268	1358	1211	1193	1033	1483	15104
2023	1279	946	1189	1103	1036	1371	1172	1390	1132	1249	1188	1117	14172
2024	960	1142	1067	1180	1192	1165	1250	1386	1247	1437	1343	1269	14638
2025	1231	1165	1393	1276	1361	1279	1651	1408	1488	1511	1193	1274	16230
Kopā	26031	25539	29006	27233	27575	26623	28556	30093	28574	30356	28517	31173	339276

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka šāda tipa nekustamiem īpašumiem – dzīvokļiem pirmskara laika koka ēkās Rīgas pilsētas daļā Bolderāja ir salīdzinoši mazs piedāvājums – šobrīd piedāvājumā ir tikai viens dzīvoklis – par 6 900 EUR jeb par 301 EUR/kvm tiek piedāvāts 22,9 kvm liels remontējams dzīvoklis ēkas 2.stāvā Mežrozīšu ielā 17. Darījumi ar šādiem dzīvokļiem pilsētas Bolderājā notiek samērā regulāri – 2023.gadā reģistrēti 12 darījumi dzīvokļiem koka ēkās, 2024.gadā 11 darījumi, savukārt 2025.gadā 19 darījumi. Šāda tipa dzīvokļu darījumu cenas salīdzināmā novietojumā ir minamas robežās no 179 (neremontēts, malkas apkure, tualete kāpņu telpā) līdz pat 498 (remontēts, centrālā apkure) EUR/kvm. Vērtētājiem nav zināmi darījumi ar daļu no dzīvokļa, šādi īpašumu tirgū nonāk samērā reti un katram darījumam ir gadījuma raksturs.

Vērtētājiem zināmie darījumi un piedāvājumi:

Adrese	Apraksts	Platība	Cena
Lielupes iela 13 - 1, Rīga	1953.gadā celta apmesta koka ēka, dzīvoklis 1.stāvā no 2, pirms dažiem gadiem bijis remonts, visas ērtības	44,2 kvm	22 000 EUR (498 EUR/kvm), pārdots 06.2025., piedāvāja par 23 000 EUR
Lielā iela 7 - 5, Rīga	1914.gadā celta koka ēka, dzīvoklis 1.stāvā no 2, pirms daudziem gadiem remontēts pus dzīvoklis, otra puse ar pelēko apdari; izbūvēti 2 sanmezgli (nav saskaņots), krāsns apkure	55,4 kvm	15 000 EUR (271 EUR/kvm), pārdots 05.2024. par piedāvājuma cenu
Mežrozīšu iela 17, Rīga	Koka ēka, dzīvoklis 2.stāvā no 2, nepieciešams remonts, mājā ievilkta kanalizācija un ūdensapgāde, katram dzīvoklim pašam jāizbūvē sev duša un tualete	22,9 kvm	6 900 EUR (301 EUR/kvm), piedāvā
Tekstilnieku iela 13 - 1, Rīga	1905.gadā celta koka ēka, dzīvoklis 1.stāvā no 2, ar divu veidu apkuri: malkas un granulu, ir tualete un vannas istaba, pirms vairākiem gadiem veikts labs remonts	61,5 kvm	30 000 EUR (488 EUR/kvm), pārdots 02.2025., piedāvāja par 33 800 EUR
Lemešu iela 2A - 5, Rīga	1953.gadā celta apmesta koka ēka, dzīvoklis 2.stāvā no 2, tikko veikts remonts, visas ērtības	43,5 kvm	20 500 EUR (471 EUR/kvm), pārdots 05.2024., piedāvāja par 21 000 EUR
Kodola iela 6 - 1, Rīga	1900.gadā celta apmesta koka ēka, dzīvoklis 1.stāvā no 2,	39 kvm	10 500 EUR (296 EUR/kvm), pārdots 11.2024., piedāvāja

	nepieciešams remonts, PVC logi, dzīvoklī ir ūdens ievads, ēkai ir pievilkta centrālā kanalizācija, var izbūvēt tualeti		par 14 000 EUR
Gobas iela 8 - 5, Rīga	1900.gadā celta koka ēka, dzīvoklis 2.stāvā no 2, "padomju laika" iekšējā apdare, malkas apkure, tualete kāpņu telpā, ūdens no spīces	27 kvm	7 000 EUR (259 EUR/kvm), pārdots 09.2024., piedāvāja par 9 800 EUR
Brūžu iela 4 - 6, Rīga	1925.gadā celta apmesta koka ēka, dzīvoklis 1.stāvā no 2, pirms vairākiem gadiem remontēts, izbūvēts sanmezgls (nav saskaņots), krāsns apkure	29,4 kvm	11 000 EUR (374 EUR/kvm), pārdots 12.2024., piedāvāja par 14 000 EUR
Kodola iela 15 - 4, Rīga	1900.gadā celta koka ēka, dzīvoklis 2.stāvā no 2, nepieciešams remonts, tualete kāpņu telpā, ūdens no pumpja	42,2 kvm	7 500 EUR (178 EUR/kvm), pārdots 10.2024., piedāvāja par 8 300 EUR
Miglas iela 20 - 8, Rīga	1910.gadā celta koka ēka, dzīvoklis 2.stāvā no 2, "padomju laika" iekšējā apdare, PVC logi, malkas apkure, tualete dzīvoklī, vienā istabā izbūvēta dušas telpa	53,3 kvm	11 500 EUR (216 EUR/kvm), pārdots 03.2025. par piedāvāto cenu

Tirgus situācijas apskats sagatavots, izmantojot informāciju no RE eksperts datubāzēm, datu bāze Cenubanka, publicētos uzņēmumu Oberhaus un Arco real estate nekustamā īpašuma tirgus apskatus, kā arī Latvijas Bankas mājas lapā publicētos ekonomikas apskatus.

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

Nekustamā īpašuma vērtēšanā var tikt izmantotas trīs pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ienākumu un izdevumu pieeju. Lielākoties nekustamā īpašuma vērtība noteikšanā tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, komerciālas nozīmes īpašumu vērtēšanā no ienākumu pieejas izmanto galvenokārt tiešās kapitalizācijas metodi vai naudas plūsmas diskonta metodi. Savukārt specializētiem īpašumiem, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījumu cenām, vai nav nosakāma faktiskā vai nosacītā naudas plūsma, tiek izmantota atlikušo aizvietošanas izmaksu metode no izmaksu pieejas.

Dažādas vērtēšanas pieejas var dot atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Nosakot galīgo vērtību, ar dažādām pieejām iegūtie rezultāti tiek līdzsvaroti atbilstoši metožu ticamībai un nozīmībai apskatāmajā īpašumā.

Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek lietota, jo līdzīga veida nekustamos īpašumus parasti iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai, līdz ar to šī pieeja neraksturo vērtējamā objekta tirgus vērtību.

Izdevumu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo līdzīga veida nekustamo īpašumu tirgū esošajā situācijā nepastāv pārdošanas cenu un nomas / īres maksu piesaiste pie celtniecības izmaksām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var tikt apskatīti arī šobrīd tirgū piedāvājumā esoši šādi nekustamie īpašumi.

Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar Vērtējamo Objektu, kā rezultātā tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo objektu lietderīgās telpu platības 1 m² pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma

apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, telpu tehniskais stāvoklis, telpu plānojums. Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš neminēti faktori, piemēram, iekopts pagalms, aprīkojums.

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 2 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, ēku sēriju, dzīvokļa platību, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti pēc vērtētāju domām Vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI							
kad.Nr.		0100 922 9163		0100 917 0805		0100 925 2135		0100 102 0022	
6024/10000 domājamās daļas no Lielā iela 7 - 2, Rīga, LV-1016		Lielā iela 7 - 5, Rīga		Gobas iela 8 - 5, Rīga		Kodola iela 6 - 1, Rīga		Miglas iela 20 - 8, Rīga	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		15,000 €		7,000 €		10,500 €		11,500 €	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		271 €		259 €		269 €		216 €	
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		05. 2024.		09. 2024.		11. 2024.		03. 2025.	
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, par piedāvāto cenu		pārdots, piedāvāja par 9 800 EUR		pārdots, piedāvāja par 14 000 EUR		pārdots, par piedāvāto cenu	
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI									
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	koka ēka (1914.)	koka ēka (1914.g.)		koka ēka (1900.g.)		apmesta koka ēka (1900.g.)		koka ēka (1910.g.)	
Energoefektivitātes klase	n/z	nav zināms		nav zināms		nav zināms		nav zināms	
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m²)	n/z	nav zināms		nav zināms		nav zināms		nav zināms	
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m²)	n/z	nav zināms		nav zināms		nav zināms		nav zināms	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	31.3 kvm	55.4 kvm	2 istabas	27.0 kvm	1 istaba	39.0 kvm	1 istaba	53.3 kvm	2 istabas
ārtelpu platība	0.0 kvm	0.0 kvm		0.0 kvm		0.0 kvm		0.0 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (bez ārtelpām)	31.3 kvm	55.4 kvm		27.0 kvm		39.0 kvm		53.3 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā		Bolderāja		Bolderāja		Bolderāja		Bolderāja	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	2 / 2	1 / 2		2 / 2		1 / 2		2 / 2	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		PVC logi, puse dzīvokļa remontēta pirms daudziem gadiem, puse ar "pelēko" apdari		"padomju laika" iekšējā apdare		PVC logi, nepieciešams remonts		PVC logi, pirms vairākiem gadiem daļēji remontēts, apdare palietota	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		2 istabas, virtuve, 2 sanmezglī; sanmezglu izbūve nav saskaņota; krāsns apkure		istaba, virtuve; krāsns apkure; tualete kāpņu telpā, ūdens no spices		istaba, virtuve, priekštelpa; ir atsevišķa ieeja; krāsns apkure, ūdens ievads; kanalizācija atvilkta līdz ēkai		2 istabas, virtuve, tualete, vannas istaba (izbūvēta vienas istabas vietā - nav saskaņots); krāsns apkure	
7. Zemes īpašuma tiesības		nomā		īpašumā		īpašumā		īpašumā	
8. Citi raksturlielumi									
- mēbeles/iekārtas									
- dzīvokļa īpašums/dd no namīpašuma		dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums	
Korekcijas		Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)							
Darījuma apstākļi		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m ²		271 €		259 €		269 €		216 €	

1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	0%	0%	-5%	0%
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits	12%	-2%	4%	11%
3. Ēkas novietojums pilsētā	0%	0%	0%	0%
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	5%	0%	5%	0%
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums	-10% -27 €	3% 8 €	5% 13 €	0% 0 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums - VO lietošanā 2 istabas; nav tualetes, nav ūdensapgāde	-15%	-5%	-5%	-25%
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme nomā	0%	-5%	-5%	-5%
8. Citi raksturlielumi	-20%	-20%	-20%	-20%
- mēbeles/iekārtas	0%	0%	0%	0%
- dzīvokļa īpašums/dd no namīpašuma - VO d/d no dzīvokļa īpašuma	-20%	-20%	-20%	-20%
Faktoru kopējā korekcija	-28% -76 €	-29% -75 €	-21% -57 €	-39% -84 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	181 €	195 €	184 €	213 €
Dzīvokļa <u>tīrās vērtība</u>	EUR 5,660	, kas noapaļoti ir	EUR 5,700	
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir	60%	no tīrās vērtības	EUR 3,400	

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka **6024/10000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma** ar adresi **Lielā iela 7 - 2, Rīga, LV-1016 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

3 400 EUR (trīs tūkstoši četri simti eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamā Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Aprūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Neatkarības apliecinājums: Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksa nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Elīna Kuze, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.152 (no 2020.gada 10.decembra līdz 2030.gada 09.decembrim)

Pielikums Nr.1- Izmantoto dokumentu kopijas

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000163576 - 2

Kadastra numurs: 01009229175

Lielā iela 7 - 2, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhasas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 2.		49.8 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01001020052001). Žurn. Nr. 300004272809, lēmums 12.01.2017., tiesnese Gita Zenfa Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.2, 2.1 (300005000023)	5210/28800	
2.1. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01001020052001).	4980/27560	
2.2. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300004272809, 12.01.2017), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Valsts zemes dienesta 2019.gada 4.novembra elektronisks paziņojums. Precizēts 05.11.2019., Žurn. Nr. 300005000023, tiesnese Mairita Zadiņa Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005000023)		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000064250.	1	
1.2. Pamats: 2016.gada 8.novembra Rīgas domes lēmums Nr.4534 (prot.Nr.82, 88.§). Žurn. Nr. 300004272809, lēmums 12.01.2017., tiesnese Gita Zenfa		
2.1. Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000064250. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. [redacted]	1	
2.3. Pamats: 2017.gada 23.maija pirkuma līgums Nr.DMPK-17-1794-lī. Žurn. Nr. 300004364524, lēmums 14.06.2017., tiesnese Ieva Zabarovska		6500.00 EUR
3.1. [redacted]	3976/10000	
3.2. Īpašnieks: JĀNIS ROMĀNOVS, [redacted]	6024/10000	
3.3. Pamats: 2017.gada 7.septembra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004430879, lēmums 25.09.2017., tiesnese Līga Grinberga		3500.00 EUR
4.1. [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. [redacted]	3976/10000	
4.3. Pamats: 2018.gada 8.marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004566635, lēmums 13.03.2018., tiesnese Ieva Zabarovska		3500.00 EUR
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība.		
1.2. [redacted] atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā tiek nodota nekušāmā īpašuma sastāvā esošā dzīvokļa daļa, dzīvokļa plānā apzīmēta ar burtu		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
"B".	Žurn. Nr. 300004430879, lēmums 25.09.2017., tiesnese Līga Grinberga Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.2, 2.1 (300004566635)
1.2.	[redacted] atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā tiek nodota nekustamā īpašuma sastāvā esošā dzīvokļa daļa, dzīvokļa plānā apzīmēta ar burtu "B". Žurn. Nr. 300004566635, lēmums 13.03.2018., tiesnese Ieva Zabarovska
1.3.	JĀŅA ROMĀNOVA, personas kods [redacted] atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā tiek nodota nekustamā īpašuma sastāvā esošā dzīvokļa daļa, dzīvokļa plānā apzīmēta ar burtu "A".
1.4.	Pamats: 2017.gada 7.septembra līgums par kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtību. Žurn. Nr. 300004430879, lēmums 25.09.2017., tiesnese Līga Grinberga
2.1.	Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300004430879, 25.09.2017) mainoties īpašniekam, izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2018.gada 8.marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004566635, lēmums 13.03.2018., tiesnese Ieva Zabarovska Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 1.2 (300004566635)
3.1.	Atzīme - vērsta 1551,46 EUR piedziņa uz [redacted] piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005433386)
3.2.	Pamats: 2021.gada 1.jūnija zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes nostiprinājuma lūgums Nr.04915/045/2021-NOS, 2021.gada 22.aprīļa Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C68473920. Žurn. Nr. 300005367772, lēmums 03.06.2021., tiesnese Ilze Ieviņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005433386)
4.1.	Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300005367772, 01.06.2021) dzēsts. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Katrīnas Baltalksnes 2021.gada 6.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.08133/045/2021-NOS. Žurn. Nr. 300005433386, lēmums 07.09.2021., tiesnese Ilga Neimane
5.1.	Atzīme - vērsta 2297,08 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz JĀNIM ROMĀNOVAM, personas kods [redacted] piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "LATEKO LĪZINGS", reģistrācijas numurs 40003366651.
5.2.	Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Stepanova 2025. gada 7. maija nostiprinājuma lūgums Nr. 04089/058/2025-NOS, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 8. aprīļa izpildu raksts, lieta Nr. C771561524. Žurn. Nr. 300008316174, lēmums 09.05.2025., tiesnese Kristīne Hartmane
6.1.	Atzīme - vērsta 5100,38 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz JĀNIM ROMĀNOVAM, personas kods [redacted] piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "B2 Impact", reģistrācijas numurs 40003255604.
6.2.	Pamats: Zemgales rajona tiesas 2025.gada 15.oktobra lēmums lietā Nr.3-12/18588-25/51, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2025.gada 29.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.22464/071/2025-NOS. Žurn. Nr. 300008439207, lēmums 04.11.2025., tiesnesis Juris Taukulis

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Kristīne Lukševica. Pieprasījums izdarīts 14.01.2026 14:47:41.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

Īpašums					
Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009229175	-	49.8 m ²	100000163576	2	Rīga

Īpašuma sastāvs
Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001020052001002	Lielā iela 7 - 2, Rīga, LV-1016

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	14.10.2016
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	49.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	49.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	49.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	43.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	6.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.67	2.67	2.67	6.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.63	2.63	2.63	11.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.63	2.63	2.63	14.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.63	2.63	2.63	16.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 14.10.2016

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01001020052001	Lielā iela 7, Rīga, LV-1016	4980/27560	-