

Nekustamā īpašuma
Kodola ielā 15 - 6, Rīgā
kadastra numurs: 01009242476
novērtējums



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

Datums: 2024. gada 21. decembris

Rīgā
21.12.2024.

Zvērinātam tiesu izpildītājam Katrīnai Baltalksnei,
adrese: Lāčplēša iela 75 (3.stāvs), Rīga, LV-1011

Par nekustamā īpašuma vērtību

Pēc Jūsu pasūtījuma ir veikta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000080573 6 reģistrētā nekustamā īpašuma Kodola ielā 15 - 6, Rīgā, kadastra Nr. 01009242476, - dzīvokļa Nr.6 un kopīpašuma 7250/31810 domājamās daļas no vairāku dzīvokļu mājas un ar to saistītajām palīgēkām un būvēm, (turpmāk – Vērtējamais objekts) novērtēšana. Novērtējumā ir sniegts viedoklis par Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējuma mērķis - Vērtējamā objekta izsoles cena noteikšana pārdošanai izsolē. Novērtējums bez tā autora rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.

Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoram nebija nodrošināta piekļuve vērtējamā dzīvokļa telpām, tad nebija iespējams precīzi izvērtēt dzīvokļa tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Novērtējumā noteiktā Vērtējamā objekta vērtība var mainīties atkarībā no dzīvokļa telpu faktiskā tehniskā stāvokļa.

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)

Piespiedu pārdošana – terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (Latvijas Standarts LVS 401:2013)

Vērtējamā objekta vērtības aprēķins ir balstīts uz novērtējuma autora rīcībā esošās informācijas, nekustamā īpašuma tirgus situācijas un citu Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošo faktoru analīzi. Veicot aprēķinus, tika ņemti vērā tādi vērtību ietekmējošie faktori kā Vērtējamā objekta novietojums, apkārtnē, kvalitāte, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt Vērtējamā objekta vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2024. gada 21. decembrī ir **EUR 10 000 (desmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 21. decembrī ir **EUR 7 000 (septiņi tūkstoši euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā Vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās. Novērtējuma autora viedoklis balstās uz novērtējumā norādītajiem ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem.

L. Čudars

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

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

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
2.1. Tehniskais raksturojums	6
2.2. Vērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	6
3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	8
3.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	8
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus apraksts	8
3.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze	9
3.4. Vērtējuma (pielietoto pieeju izvēles) pamatojums.....	9
3.5. Novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	10
3.6. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	16
3.7. Slēdziens par Vērtējamā objekta vērtību.....	17
4. PIELIKUMI.....	18
1. Īpašuma novietojums	
2. Īpašuma fotoattēli	
3. Zemesgrāmatas apliecība	
4. LR VZD kadastra informācija	
5. Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts	

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Kodola ielā 15 - 6, Rīgā, kadastra Nr. 01009242476, - dzīvoklis Nr.6 un kopīpašuma 7250/31810 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītajām palīgēkām un būvēm.
Vērtēšanas datums	2024. gada 21. decembris
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. Novērtējums bez tā autora rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.
Piezīmes attiecībā uz Vērtējamo objektu un novērtējumu	Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoram nebija nodrošināta piekļuve vērtējamā dzīvokļa telpām, tad nebija iespējams precīzi izvērtēt dzīvokļa tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Novērtējumā noteiktā Vērtējamā objekta vērtība var mainīties atkarībā no dzīvokļa telpu faktiskā tehniskā stāvokļa.
Tirgus vērtība	EUR 10 000 (desmit tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 7 000 (septiņi tūkstoši euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Kodola ielā 15 - 6, Rīgā, kadastra Nr. 01009242476, - dzīvokli Nr.6 un kopīpašuma 7250/31810 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītajām palīgēkām un būvēm, reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000080573 6, Īpašnieks: VLADIMIRS DUNCS, īpašumtiesību pamats: 2007. gada 17. maija pirkuma līgums; Žurn. Nr. 300002485399, lēmums 16.07.2008, tiesnese Antra Zute.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Bolderājas apkaimes ziemeļu daļā, kvartālā, ko ieskauj Kodola, Bungu un Kangaru ielas. Apkārtni raksturo jaukta apbūve, kurā ietilpst pirmskara un padomju laikos celtās daudzdzīvokļu ēkas, kā arī privātmājas. Tuvākajā apkārtņē ir pieejami sociālās infrastruktūras pamatobjekti, tostarp tirdzniecības vietas, mācību iestādes, veselības aprūpes centri, degvielas uzpildes stacijas un sabiedriskā transporta pieturas. Bolderājas apkaime atrodas aptuveni 15–18 kilometru attālumā no Rīgas centrālās daļas, un līdz centram iespējams ērti nokļūt, izmantojot sabiedrisko transportu, piemēram, autobusus un mikroautobusus. Regulāra sabiedriskā transporta satiksme nodrošina savienojumu ar citām Rīgas apkaimēm. Piekļūšana pie vērtējamā īpašuma ir apmierinoša – tam ir asfaltēti pievedceļi, un ēkas pagalmā ir iespēja novietot autotransportu. Apkaimes infrastruktūra nodrošina ikdienas vajadzību apmierināšanu, taču tās attīstība ir vidēja līmeņa, kas kopumā ļauj vērtēt īpašuma atrašanās vietu kā apmierinošu no sadzīves viedokļa.

Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvojamais īpašums pēc renovācijas.
Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000080573 6 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. Pamats: zvērinātas notāres Zanes Ankravas 2024.gada20.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistraNr.5733.
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.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vairāku dzīvokļu ēka (kad. apz. 01001020068001)

Vērtētais dzīvoklis atrodas 1900. gadā ekspluatācijā uzsāktas vienkārtas ar jumta izbūvi koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēkas pirmajā stāvā. Ēkas apbūves laukums ir 224.2 kv.m., būvtilpums 1027 kub.m., kopējā platība ir 323.6 kv.m., t.sk. dzīvokļu kopējā platība ir 309.1 kv.m. Ēkā ir 10 telpu grupas, tostarp 8 dzīvokļi un 2 koplietošanas telpas.

Ēka izvietojas pašvaldībai piederošā zemes gabala (kadastra apz. 01001020068), kura platība ir 1146 kv.m., ziemeļu daļas stūrī, pie robežas ar Kodolu ielu, tādējādi veidojot zemes vienības teritorijā brīvu pagalmu. Zemes gabala teritorija ir daļēji nožogota, tajā ir reģistrētas divas palīgēkas – šķūņi (kad. apz. 01001020068005) un (kad. apz. 01001020068006).

Ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
Ailas	Koka

Ēkas fasāde kopumā atrodas sliktā tehniskā stāvoklī un tai ir nepieciešami remontdarbi, lai uzlabotu gan ēkas vizuālo pievilcību, gan nodrošinātu tās funkcionālo ilgtspēju un ekspluatācijas drošību. Sienu apšuvuma dēļi, it īpaši virspamatu zonā, ir būtiski bojāti, kas liecina par ilgstošu mitruma iedarbību. Logu ailas un ārdurvis ir ievērojami novecojuši un mehāniski bojāti.

Ēkā reģistrētie labiekārtojumi:

Apkure. Vietējā. Krāsns
Apkure. Vietējā. Plīts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā
Elektroapgāde. Centralizētā
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu
Kanalizācija. Centralizētā
Kurināmais. Cietais
Vājstrāvas tīkli. TV
Vēdināšana. Dabiskā

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Ēkas novietojums



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Nekustamā īpašuma novērtējums

Dzīvoklis Nr.6

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem vērtētā dzīvokļa kopējā platība ir 72.50 kv.m., t.sk. dzīvokļu dzīvojamā platība ir 46.70 kv.m. Dzīvoklī ir 2 dzīvojamās istabas, virtuve un priekštelpa. Dzīvokļa istabu griestu augstums ir 2.45 – 2.75 m.

Dzīvokļa telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	26.7
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	20
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	19.6
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	6.2

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi: elektroapgāde un apkure.

Ņemot vērā, ka novērtējuma autoram nebija nodrošināta piekļuve vērtējamā dzīvokļa iekšējām, nebija iespējams detalizēti izvērtēt tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Tomēr, vizuāli novērtējot dzīvokļa stāvokli no ārpuses, caur logiem, tika konstatēts, ka tas atrodas ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Redzams ievērojams nolietojums logu un durvju ailēm, grīdām, kā arī sienu un griestu apdarē.

Šķūnis (kad. apz. 01001020068005)

Šķūņa kopējā platība ir 35.9 kv.m., būvtilpums ir 83 kub.m., uzsākts ekspluatācijā 1975.gadā.

Šķūņa konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra

Šķūnis (kad. apz. 01001020068006)

Šķūņa kopējā platība ir 24.9 kv.m., būvtilpums ir 56 kub.m., uzsākts ekspluatācijā 2000.gadā.

Šķūņa konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra

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 gatavību 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 pilsētas teritorijā ar sadzīvei piemērotu infrastruktūru.
- Pievedceļu kvalitāte: pie īpašuma ir apmierinošas kvalitātes pievedceļi.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ēkas nolietojums: nepieciešamība veikt renovācijas darbus prasa finanšu resursus un ietekmē kopējo īpašuma pievilcību.
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis: dzīvokļa telpu sliktais stāvoklis būtiski samazina īpašuma tirgus vērtību.
- Domājamās daļas no zemesgabala: apstākļi, ka īpašumā neietilpst ar ēku saistītā zemesgabala domājamā daļa, samazina īpašuma vērtību.

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

Pēdējā gada laikā nekustamā īpašuma tirgu galvenie ietekmējošie faktori bija saistīti ar paaugstināto Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja augstā inflācija, ECB procentu likmju politika un Krievijas uzsāktā kara sekas Ukrainā. ECB lēmumi palielināt procentu likmes samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Krievijas izraisītais karš radīja nenoteiktību un ekonomisko nestabilitāti, kas veicināja tirgus piesardzību. Paaugstināta inflācija mazināja iedzīvotāju pirkatspēju, tādējādi negatīvi ietekmējot īpašuma tirgu. Tomēr, ņemot vērā pēdējā laikā ECB lēmumus par procentu likmju samazināšanu, tirgus situācija pakāpeniski sāk uzlaboties, kas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un uzlabot pieejamību hipotekārajiem kredītiem.

Pašreizējā tirgus situācijā Rīgā pieprasītākie ir kvalitatīvi 2 līdz 3-istabu dzīvokļi ar remontētu un sakoptu kāpņu telpu, autostāvvietu ar samērīgiem apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem. Mazāk pieprasīti ir neremontēti dzīvokļi, ar novietojumu 1.stāvā vai ēkas augšējās stāvos, ja nav lifta. Pircēji rūpīgi izvērtē cenas atbilstību īpašumam, ēkas tehniskajam stāvoklim un dzīvokļa apdares stāvoklim. Dzīvokļu cenu amplitūdu galvenokārt nosaka tā atrašanās vieta, dzīvokļa platība, dzīvokļa, ēkas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa labiekārtojuma līmenis, sabiedriskās infrastruktūras un sabiedriskā transporta pieejamība utt. Būtisks faktors ir apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu izmaksas, kā arī, vai zeme zem mājas ir īpašumā.

Pamatojoties uz pieejamajiem tirgus datiem, pēdējā gada laikā Bolderājā galvenokārt notikuši darījumi ar padomju un pirmskara periodā celtu vairāku dzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļiem, kuru platība ir no 30 līdz 60 kv.m. Vērojama stabila interese par šāda veida dzīvokļiem, ko ietekmē īpašumu cenu līmenis, rajona infrastruktūra, sabiedriskā transporta pieejamība.

Bolderājā pirmskara vairāku dzīvokļu koka konstrukcijas neremontētajās ēkās dzīvokļi tiek pārdoti par 180–400 EUR/kv.m. atkarībā no īpašuma novietojuma un tehniskā stāvokļa. Remontētu dzīvokļu cenas šādās ēkās var sasniegt 600 EUR/kv.m. Šobrīd sludinājumu portālos pieejami aptuveni 5 vērtējam īpašumam novietojuma un kvalitātes ziņā līdzīgu dzīvokļu piedāvājumi un to cenas ir no 220 EUR/kv.m.

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 pēc ēkas un dzīvokļa renovācijas. Šāds secinājums balstīts uz šādiem faktoriem:

- Atrašanās vieta: Īpašums atrodas dzīvojamā teritorijā ar atbilstošu infrastruktūru, kas nodrošina piekļuvi ikdienas sadzīves pakalpojumiem un sabiedriskajam transportam;
- Atbilstība dzīvokļa izmantošanas mērķim: Dzīvokļa platība ir piemērota prasībām, kas izvirzītas šādas nozīmes īpašumiem;
- Tehniskais stāvoklis: Ēkas un dzīvokļa telpu sliktais stāvoklis norāda uz nepieciešamību veikt kapitālremontu;
- Tirgus pieprasījums: Nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, kas ļauj secināt, ka tā izmantošana šādā veidā ir finansiāli pamatota un turpmākai lietderībai atbilstoša.

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.)

Šis 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 korigēt 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Konkrētajā gadījumā 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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šis 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.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā:

- 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.

1. Dzīvokļa īpašums Liela ielā 7-5, Rīgā, - 1914.gadā ekspluatācijā uzsāktā koka konstrukcijas divstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāvā esošs divstāvu dzīvoklis ar kopējo platību 55.40 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada maijā par cenu EUR 15000 jeb EUR 271 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

- Dzīvokļa īpašums Lielupes ielā 31-9, Rīgā, - 1929.gadā ekspluatācijā uzsāktā koka konstrukcijas trīsstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 3.stāvā esošs divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 42.50 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023. gada aprīlī par cenu EUR 10000 jeb EUR 235 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Lielupes iela 31 - 9, Rīga (Bolderāja)

Dzīvoklis | Koka mājas | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	28/04/2023	ID	1803408	Kadastra numurs	010009140778	Stāvs	3/3
				Istabas	2	Platība, m²	42.5
				Ārējais	0.0	EUR	10 000
				Kop., EUR/m²	235	lekt., EUR/m²	235
				Telpām	1/1	Būvni	425/5496
						Zemli	425/5496

Informācija | Skatnājumā 2 | Darījumi 3 | Atmiņā 1 | Karte

Darījuma informācija

ID: 1803408

Darījuma tips: Pārdod

Darījuma datums: 28/04/2023

Reģistrācijas datums: 02/05/2023

Pārdevēja tips: Juridiska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 663.7 m²

Aptīves laukums: 276.0 m²

Tilpums: 2 477 m³

Stāvi: 3

Fiziskais nolikums: 70%

Uzcelšanas gads: 1929

Būves kadastra apzīmējums: 01000972085001

Būves kadastra apzīmējumu saraksts: 01000972085008, 01000972085009, 01000972085008, 01000972085001

Būves veids: Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (TT22)

Būves daļas: 425/5496

Būves ārlietu materiāls: T1 - Kokmateriāli

Ēkas projekts: Koka mājas

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 42.5 m²

Iekšējās platība: 42.5 m²

Ārējais: 0.0 m²

Istaba: 2

Stāvs: 3/3

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000972085001009

Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas: 1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 01000972085

Zemes gabala dom. daļas: 425/5496

Platība: 182.3 m²

NĪLM: 702 (2358 m²)

(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

- Dzīvokļa īpašums Kodola ielā 4-2, Rīgā, - 1867.gadā ekspluatācijā uzsāktā koka konstrukcijas divstāvu vairāku dzīvokļu ēkas 1.stāvā esošs trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 55.60 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2022. gada martā par cenu EUR 12900 jeb EUR 232 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doles atpakaļ

Kodola iela 4 - 2, Rīga (Bolderāja)

Dzīvoklis | Koka mājas | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	10/03/2022	ID	1344063	Kadestra numurs	01009220474	Stāvs	1/2
				Istabas	3	Pārbauda, m²	55.6
				Ārējais	0.0		
				Cena	EUR 12 900	Kop. EUR/m²	232
				lētā, EUR/m²	232		
				Telpām	1/1	Būvni	556/1885
				Zemei	556/1885		

Informācija | Sludinājumi | Darījumi | Atbilst | Karte

Darījuma informācija

ID	1344063
Darījuma tips	Plānod
Darījuma datums	10/03/2022
Reģistrācijas datums	21/03/2022
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Pārbauda	203.8 m²
Aptiekams laukums	139.2 m²
Telpas	650 m²
Stāvi	2
Fiziskais nolikums	65%
Uzcelšanas gads	1867
Būvniecības apmērs	01001020063001
Būvniecības apmēra saraksts	01001020063005, 01001020063001
Būvniecības veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (TZ2)
Būvniecības datums	556/1885
Būvniecības materiāls	1/1 - Kokmateriāli
Ēkas projekts	Koka mājas

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Pārbauda	55.6 m²
Iekšējās platība	55.6 m²
Ārējās	0.0 m²
Istabas	3
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apmērs	01001020063001002
Telpu grupas ieraksts veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas datums	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apmēra saraksts	01001020063
Zemes gabala dom. datums	556/1885
Pārbauda	220.3 m²
NĒM	701 (147 m²)

(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA)

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

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Kodola iela 15 - 6, Rīga	Lielā iela 7-5, Rīga	Lielupes iela 31-9, Rīga	Kodola iela 4-2, Rīga
Darījuma apstākļi	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks	-	maijs. 2024	apr. 2023	marts. 2022
Darījuma cena, EUR	-	15,000	10,000	12,900
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	72.50	55.40	42.50	55.60
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	270.76	235.29	232.01
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis	-	labāks	labāks	līdzvērtīgs
Aprīkojums	-	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Īpašumtiesības uz zemi zem dzīvojamās mājas	nav	nav	ir	ir
Dzīvojamo istabu skaits	1	2	2	3
Dzīvokļa stāvs	1. no 2	1. no 2	3. no 3	1. no 2
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	0%
Atrašanās vieta	-	0%	0%	0%
Apkārtne	-	0%	0%	0%
Novietojums kvartālā	-	0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis	-	-30%	-30%	0%
Aprīkojums	-	0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs	-	0%	0%	0%
Īpašumtiesības uz zemi zem dzīvojamās mājas	-	0%	-10%	-10%
Dzīvokļa platība (īpašuma likviditāte NĪ tirgū)	-	-15%	-15%	-15%
Pārreķina koeficients/procents		-45%	-55%	-25%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	142.94	148.92	105.88	174.01
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	10,363			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	10,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 10 000.**

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 0,7

Korekcijas koeficients tiek aprēķināts kā $100\% - 30\% = 70\%$ jeb 0,7.

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto analīzi, vērtējamā objekta vērtības aprēķinā tiek piemērots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,7.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
 $\text{EUR } 10\,000 \times 0,7 = \text{EUR } 7\,000$.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 7 000**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2024. gada 21. decembrī ir **EUR 10 000 (desmit tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 21. decembrī ir **EUR 7 000 (septiņi tūkstoši 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.

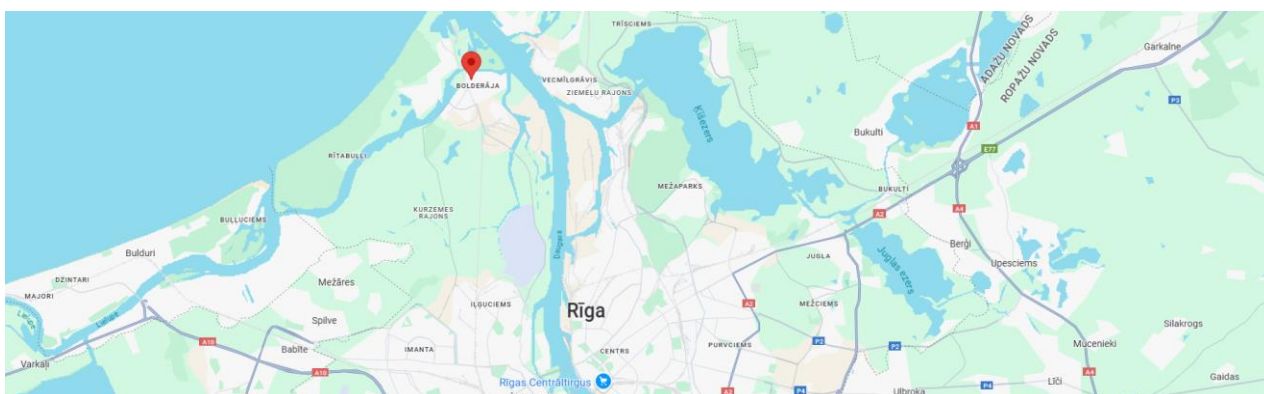
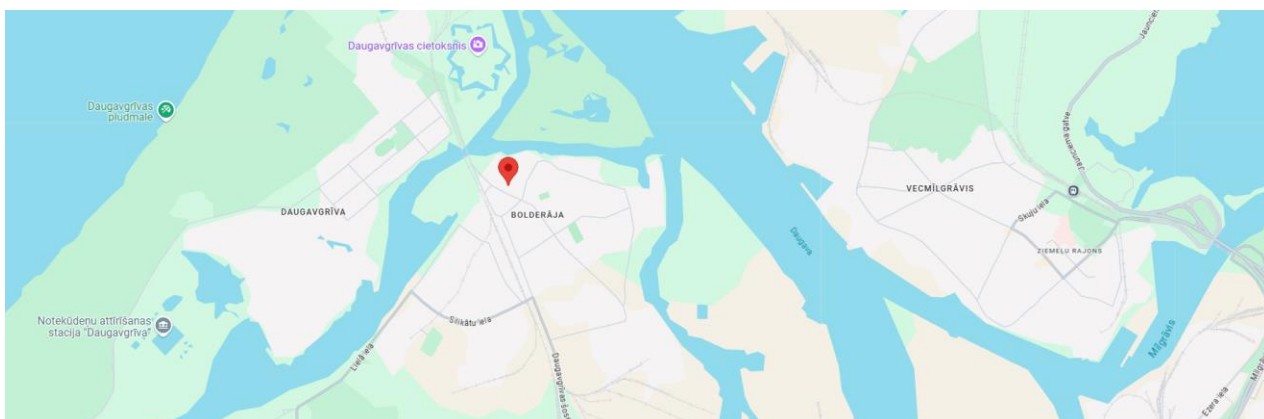
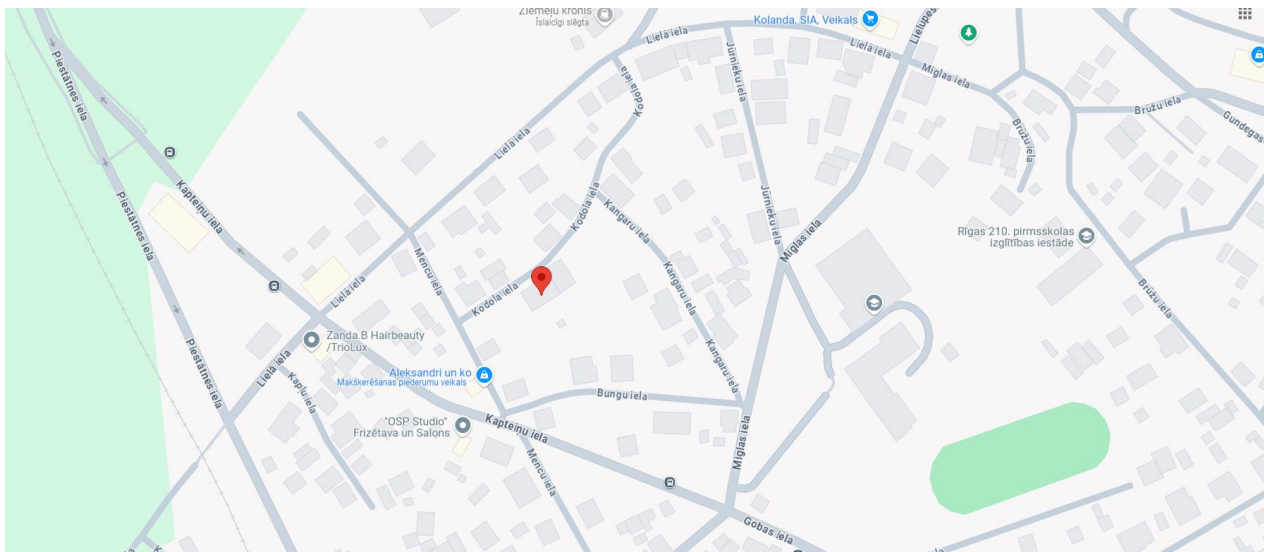
L. Čudars

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

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Google Maps, 2024)

Nekustamā īpašuma novērtējums

FOTOATTĒLI

Ēkas fasāde no ielas puses



Ēkas fasāde no pagalma puses



Ēkas fasāde un ēkas ārdurvis



Dzīvokļa logi



Ēkas pagalms



Šķūnītis



Īpašuma apkārtnē



Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000080573 6 Kadastra numurs: 0100 924 2476 Adrese: Kodola iela 15 - 6, Rīga			
Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 6. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā mājas funkcionāli saistītās būves - šķūnis lit. Nr. 005, šķūnis lit. Nr. 004, šķūnis lit. Nr. 002, ateja lit. Nr. 007. Žurn. Nr. 300002485399, lēmums 16.07.2008, tiesnese Antra Zute	7250/31810	72.5 m²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: VLADIMIRS DUNCS, personas kods	1	4,060.00 LVL
1.2.	Pamats: 2007. gada 17. maija pirkuma līgums.		
	Žurn. Nr. 300002485399, lēmums 16.07.2008, tiesnese Antra Zute		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.		
1.2.	Pamats: zvērinātas notāres Zanes Ankravas 2024.gada 20.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.5733. Žurn. Nr. 300008038911, lēmums 30.11.2024, tiesnese Līga Grīnberga		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009242476	-	3232	100000080573	Rīga
Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:		6		
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		3232		
Kopplatība:		72.50		
Platības mērvienība:		m²		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		3232 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		2546 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		7743 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		3232 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		2546 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		7743 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)		
Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā				

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01001020068001006	Kodola iela 15 - 6, Rīga, LV-1016	3008
Kadastrālā vērtība (EUR):		3008
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		3008 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		2036 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		7016 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:		Dzīvoklis
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		1
Telpu skaits:		4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		10.04.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem		
Kopējā platība (kv.m.):		72.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):		72.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):		72.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):		46.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):		25.8

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	26.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	20.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	19.6	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	6.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01001020068001	Kodola iela 15, Rīga, LV-1016	76.12	7250/31810	-
01001020068005	Kodola iela 15, Rīga, LV-1016	148.37	7250/31810	Jā

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	16.07.2008	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	17.05.2007	-	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01001020068001	0/1	-	Kodola iela 15, Rīga, LV-1016

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	17273
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	17273 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	38578 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11195 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	323.6
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	31.05.2017

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	323.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	309.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	309.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	309.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	201.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	107.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	14.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	14.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	10
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	65
Nolietojuma aprēķina datums:	-

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

1/2

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01006020021	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	100000080573	Rīga

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	224.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1027.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1900	-	65
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1900	-	65
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	65
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1900	-	75

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 ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	31.05.2017
---------	------------

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	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01001020068005	0/1	-	Kodola iela 15, Rīga, LV-1016

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	651
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	651 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2413 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2010 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	35,9
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnicas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.07.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35,9
Lietderīgā platība (kv.m.):	35,9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35,9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35,9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01006020021	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	-	-	100000080573	Rīga

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001020068005001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	651
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	651 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2010 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2413 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.07.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35,9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35,9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	35,9
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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,3	-	-	35,9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	35,9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	83,0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1975	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1975	-	25
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1975	-	60

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