

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Riharda Vāgnera ielā
12 – 9,
Rīgā
NOVĒRTĒJUMS



Vērtējuma pasūtītājs:

Raimonda Silenieka maksātspējas
procesa administratore Daina Zaķe

Novērtēšanas datums:

2026. gada 11. septembris



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem pakalpojumiem*

Par nekustamā īpašuma Riharda Vāgnera ielā 12 – 9, Rīgā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir veikta nekustamā īpašuma ar adresi Riharda Vāgnera iela 12 – 9, Rīga, kadastra Nr. 0100 915 8982, novērtēšana. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2026. gada 11. septembris.

Vērtēšanas darba uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības ar mērķi to pārdot izsolē.

Novērtējamais nekustamais īpašums ir dzīvokļa īpašums, kas sastāv no dzīvokļa ar platību 32,3 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Nekustamā īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, un koriģējot noteikto tirgus vērtību atbilstoši ar īpašuma piespiedu realizāciju saistītajiem riskiem. Īpašuma vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošo informāciju par novērtējamo īpašumu, aktuālās nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzi, kā arī citu īpašuma vērtību ietekmējošu faktoru izvērtējumu.

Novērtējamā nekustamā īpašuma visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

57 000 EUR (Piecdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

43 000 EUR (Četrdesmit trīs tūkstoši eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, izmantoto aprēķinu metodiku un pieejamo tirgus datu kvalitāti un ticamību, ir $\pm 5\%$ robežās.

***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. (LVS 401:2013, p.3.12.).*

***Piespiedu pārdošana** – terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. (LVS 401:2013, p.3.19.).*

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā.

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā tehniskā stāvoklī un juridiskā statusā, kā minēts vērtējuma atskaitē, un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā, kā arī īpašuma vērtībā netiek ietverti hipotēku un ķīlu apgrūtinājumi un dzīvokļa īpašums ir brīvs no ar to saistītajiem parādiem Dzīvokļa īpašuma likuma 13.¹ panta izpratnē.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Vērtējuma atskaite ir izmantojama maksātnespējas procesa administratoram īpašuma izsoles cenas noteikšanai. Novērtējums bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nav izmantojams citam mērķim, izņemot šeit norādīto, kā arī tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas izmantoti novērtējumā, attiecas tikai uz šo konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

SIA "PRO MOTION", kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA "PRO MOTION" ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu

E. Gusarovs
SIA "PRO MOTION"
valdes loceklis

G. Apsītis
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94
nekustamā īpašuma vērtēšanā

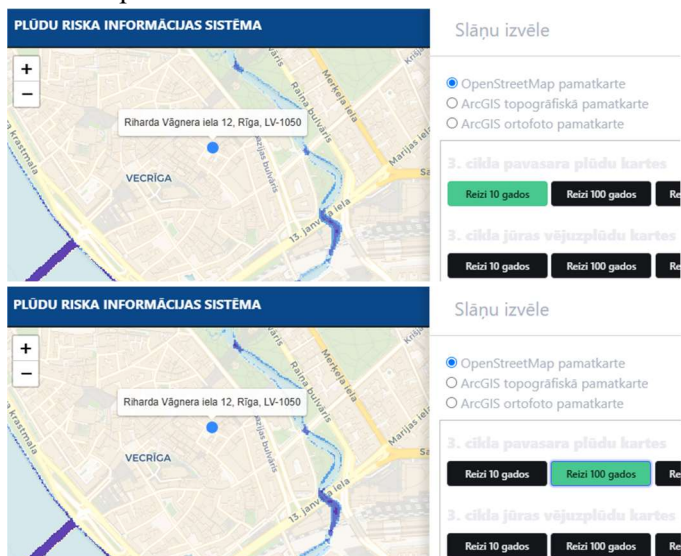
SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	7
4. INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU.....	9
4.1. Novērtējamais īpašums.....	9
4.2. Īpašuma adrese	9
4.3. Īpašuma kadastra numurs	9
4.4. Vērtējuma pasūtītājs	9
4.5. Vērtēšanas darba uzdevums.....	9
4.6. Novērtēšanas datums	9
4.7. Īpašuma tiesības.....	9
4.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	10
4.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	10
4.10. Īpašuma apskate.....	10
4.11. Vērtēšanā izmantotie informācijas avoti	10
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS.....	11
5.1. Atrašanās vietas apraksts	11
5.2. Dzīvokļa apraksts	12
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	13
6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts	13
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	16
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums.....	17
6.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze	18
6.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	18
6.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	20
6.8. Slēdziens par īpašuma vērtību	22
6.9. Neatkarības apliecinājums	22
PIELIKUMI	23

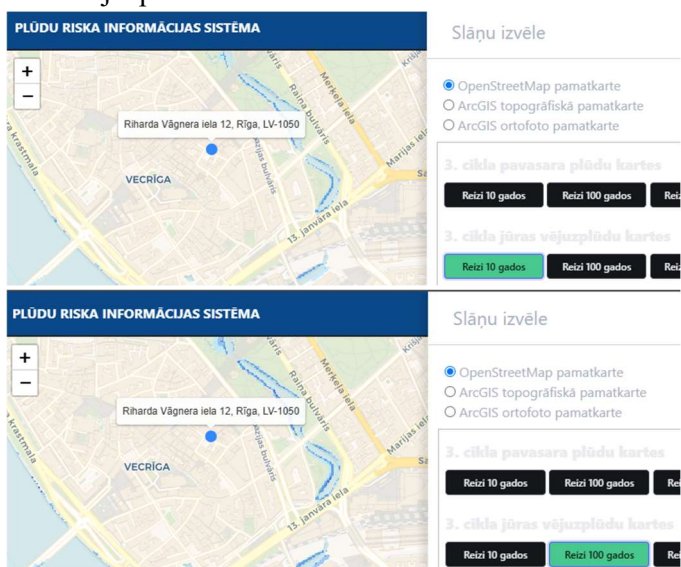
1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Novērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums.														
Īpašuma adrese	Riharda Vāgnera iela 12 – 9, Rīga.														
Īpašuma kadastra numurs	Nr. 0100 915 8982.														
Vērtēšanas datums	2026. gada 11. septembris.														
Vērtējuma pasūtītājs	Raimonda Silenieka maksātspējas procesa administratore Daina Zaķe.														
Vērtēšanas darba uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības izsoles vajadzībām.														
Noteiktā īpašuma tirgus vērtība	57 000 EUR (Piecdesmit septiņi tūkstoši eiro).														
Noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	43 000 EUR (Četrdesmit trīs tūkstoši eiro).														
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1717 – 9, īpašnieks Raimonds Silenieks .														
Īpašuma apraksts	Vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 32,3 m ² , tas atrodas 1875. gadā celtā 4-stāvu ķieģeļu mūra konstrukciju daudzdzīvokļu ēkā, otrajā stāvā. Dzīvokļa iekšējā apdare labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī.														
Īpašuma atrašanās vieta	Rīgas pilsētas Centra rajonā, Vecrīgā, pie Riharda Vāgnera un Mucenieku ielu krustojuma.														
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvoklis.														
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.														
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	Īpašumam reģistrētas divas hipotēkas par labu Latvijas valstij un LUMINOR BANKA AS.														
Vides, sociālo un pārvaldības faktoru (ESG) analīze	1. Saskaņā ar vietnē www.georiga.lv publicētajiem daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes rādītājiem apkurei, ēkas energoefektivitātes novērtējums atbilst E klasei: <table border="1"> <tr> <td>Adrese</td><td>Riharda Vāgnera iela 12</td></tr> <tr> <td>Kadastra apzīmējums</td><td>01000020019001</td></tr> <tr> <td>Ekspluatācijas uzsākšanas gads</td><td>1875</td></tr> <tr> <td>Lietderīgā platība (m²)</td><td>1029.8</td></tr> <tr> <td>Energoefektivitātes klase</td><td>E</td></tr> <tr> <td>Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m²)</td><td>102.97</td></tr> <tr> <td>Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m²)</td><td>120.63</td></tr> </table> 2. Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Plūdu riska informācijas sistēmas kartēm un teritorijas plānojumu, īpašums neatrodas plūdu riska teritorijā:	Adrese	Riharda Vāgnera iela 12	Kadastra apzīmējums	01000020019001	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1875	Lietderīgā platība (m ²)	1029.8	Energoefektivitātes klase	E	Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m ²)	102.97	Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m ²)	120.63
Adrese	Riharda Vāgnera iela 12														
Kadastra apzīmējums	01000020019001														
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1875														
Lietderīgā platība (m ²)	1029.8														
Energoefektivitātes klase	E														
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m ²)	102.97														
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m ²)	120.63														

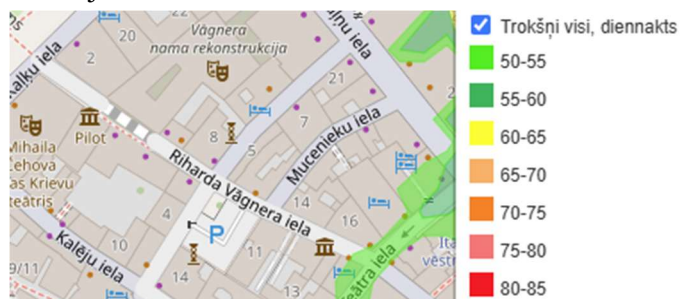
➤ Pavasara plūdu riska karte



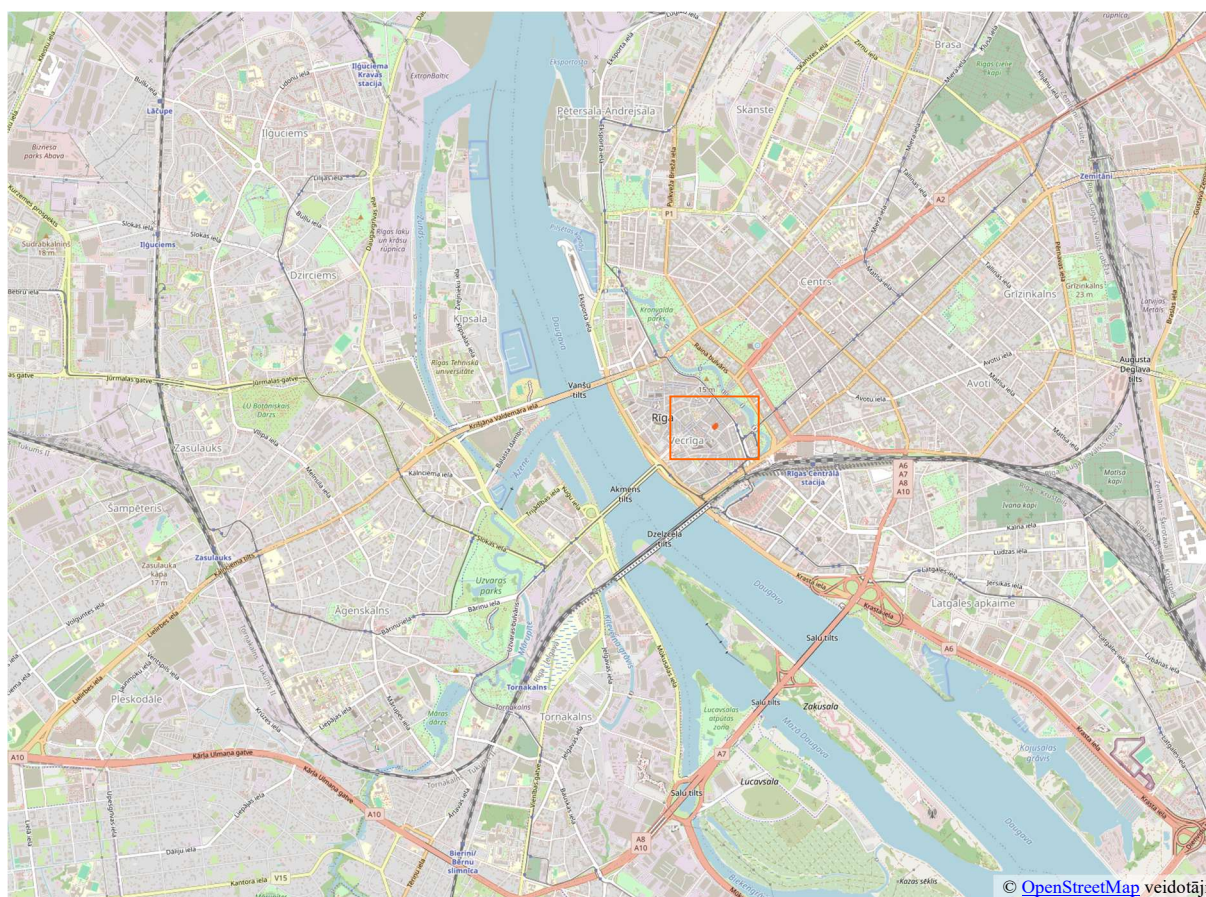
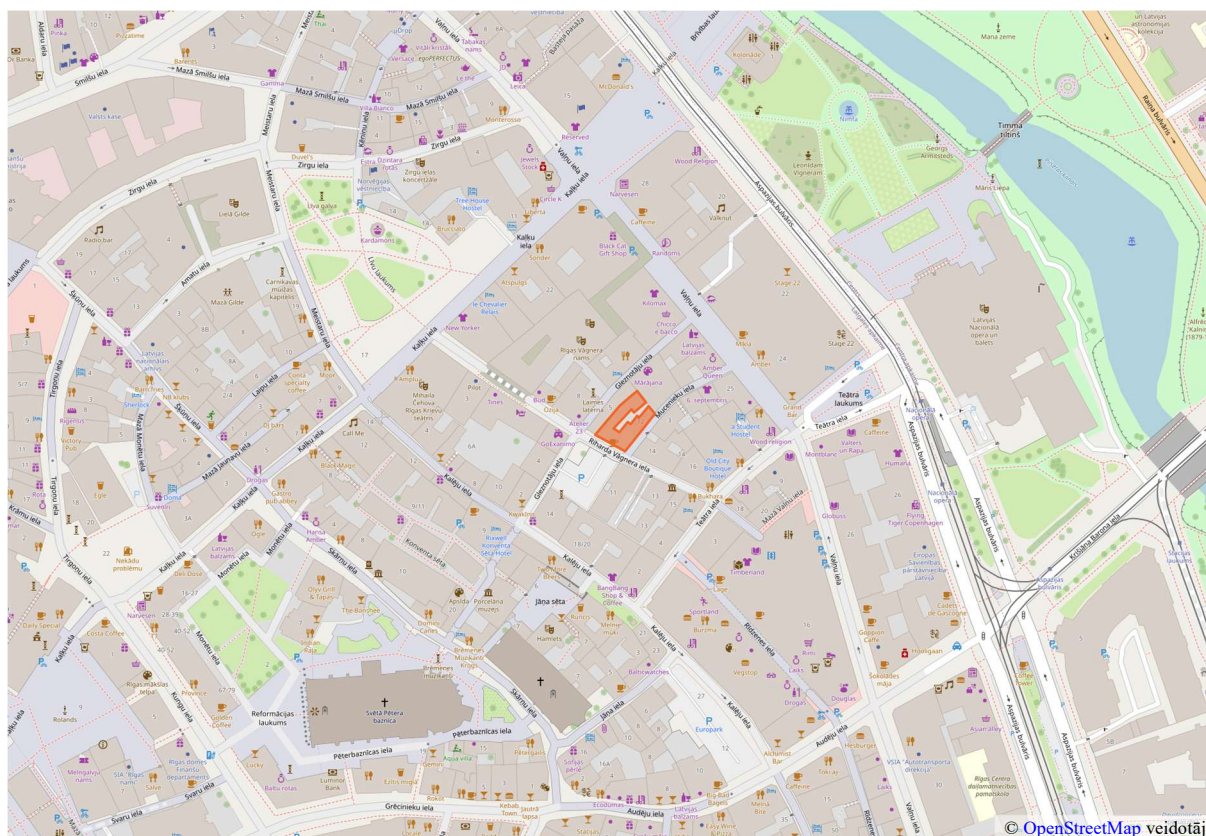
➤ Jūras vējuzplūdu riska karte



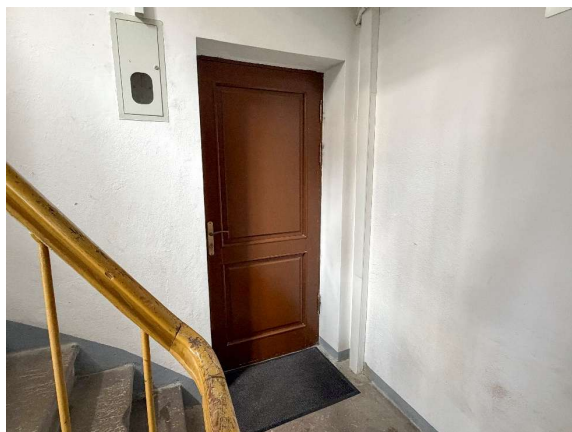
3. Saskaņā ar Rīgas aglomerācijas trokšņu risku karti, īpašums **neatrodas** paaugstinātā trokšņu līmeņa teritorijā:



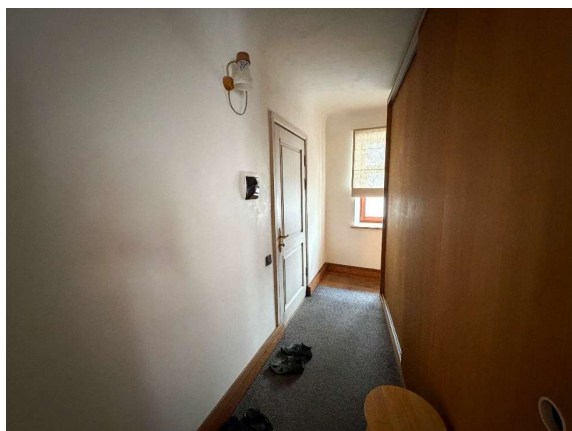
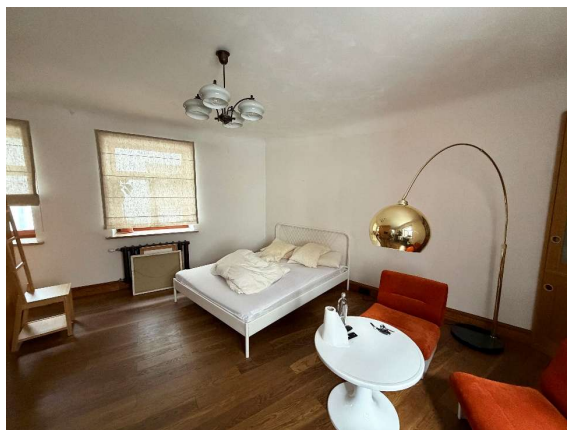
2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Ēkas fasādes un kāpņu telpa



Dzīvokļa interjers

4. INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no dzīvokļa īpašuma – vienistabas dzīvokļa ar platību 32,3 m² (telpu grupas kadastra apzīmējums 0100 002 0019 001 009), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošajām 3230/228140 kopīpašuma domājamām daļām no divām daudzdzīvokļu ēkām (būvju kadastra apzīmējumi 0100 002 0019 001 un 0100 002 0019 002) un zemesgabala (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 002 0019).

4.2. Īpašuma adrese

Riharda Vāgnera iela 12 – 9, Rīga.

4.3. Īpašuma kadastra numurs

Nr. 0100 915 8982.

4.4. Vērtējuma pasūtītājs

Raimonda Silenieka maksātspējas procesa administratore Daina Zaķe.

4.5. Vērtēšanas darba uzdevums

Vērtēšanas darba uzdevums ir:

- noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **tirgus vērtību** novērtēšanas datumā;
- noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību** novērtēšanas datumā. Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta īpašuma pārdošana izsolē, kas nozīmē īpašuma realizāciju termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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.

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 rastas 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. (Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, p. 3.12. un p. 3.19.).

4.6. Novērtēšanas datums

Novērtēšanas datums nosaka laika brīdi, uz kuru tiek attiecināts vērtējuma rezultāts. Vērtējums atspoguļo novērtējamā īpašuma tirgus vērtību konkrētajā datumā, ņemot vērā tobrīd esošo tirgus situāciju, ekonomiskos apstākļus, kā arī īpašuma tehnisko stāvokli un juridisko statusu. Vērtējums nav attiecināms uz pagātnes vai nākotnes periodiem, un tā izmantošana ārpus norādītā datuma jāvērtē piesardzīgi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas datums ir **2026. gada 11. septembris**.

4.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1717 – 9, īpašnieks **Raimonds Silenieks**.

4.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī tik izmantots atbilstoši savam funkcionālajam mērķim – kā dzīvoklis.

4.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma norakstu un kadastra informāciju, novērtējamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Īpašumam reģistrētas divas hipotēkas par labu Latvijas valstij un LUMINOR BANKA AS. Nosakot īpašuma tirgus vērtību, iepriekš minēto hipotēku esamība un ar tām nodrošinātās saistības netiek ņemtas vērā. Noteiktā īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma vērtību, pieņemot, ka tas tiek atsavināts bez minētajām hipotēkām un tām radītajiem tiesiskajiem ierobežojumiem.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem citiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu radīt ietekmi uz īpašuma vērtību.

4.10. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2026. gada 25. augustā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Gints Apsītis, piedaloties dzīvokļa īpašniekam.

4.11. Vērtēšanā izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
3. Dzīvokļa plāns;
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Centra rajonā, Vecrīgā, pie Riharda Vāgnera un Mucenieku ielu krustojuma.

Vecrīgas apbūve ir daudzveidīga, dažādos laikmetos uz nelieliem zemesgabaliem celtās ierindas ēkas ir fons vēl joprojām dominējošām viduslaiku kulta celtnēm, kas nosaka Vecrīgas siluetu. Novērtējamā īpašuma apkārtnē apbūvi pārsvarā veido Vecrīgai raksturīgās divu līdz sešu stāvu ēkas, kas celtas laika posmā no 18. gs. līdz 20. gs. sākumam, arī vairākas padomju gados un laika periodā pēc 2000. gada celtas dzīvojamās, darījumu un sabiedrisko iestāžu ēkas. Dažu minūšu gājiena attālumā atrodas Vecrīgas slavenākie kultūras un arhitektūras pieminekļi – Doma baznīca un laukums, Pēterbaznīca, Rātslaukums, Melngalvju nams, Līvu laukums, Nacionālā opera un balets, u.c. Vecrīgā ir ļoti labi attīstīta dzīvojamā infrastruktūra – šeit atrodas daudzveidīgi restorāni un kafejnīcas, tirdzniecības centri Galerija Centrs un Stockmann, dažādi citi veikali un pakalpojumu uzņēmumi, vidusskola, dažādi muzeji, mākslas galerijas un izstāžu zāles, kā arī vairākas valsts, pašvaldības un sabiedriskās iestādes. Vecrīgas apkārtnē ir pieejami lielākā daļa no Rīgas sabiedriskā transporta maršrutiem, aptuveni 10 minūšu gājiena attālumā atrodas Rīgas centrālā dzelzceļa stacija.

Piebraukšana pie īpašuma ir pa Riharda Vāgnera ielu, kas ir klāta ar bruģakmeņu segumu. Automašīnu novietošana iespējama Riharda Vāgnera ielas pretējā pusē esošajā maksas autostāvvietā.

Īpašuma apkārtnē



5.2. Dzīvokļa apraksts

Novērtējamais dzīvoklis atrodas 1875. gadā celtā četrstāvu ķieģeļu mūra konstrukciju daudzdzīvokļu ēkā. Ēkai ir atjaunota fasāžu un kāpņu telpas apdare. Ieeja kāpņu telpā, kas ved uz dzīvokli ir no ēkas iekšpagalma.

Dzīvoklis izvietots ēkas otrajā stāvā un tā plānojumu veido viena dzīvojamā istaba (27,6 m²), virtuve (3,6 m²) un pieliekamais (1,1 m²). Dzīvokļa kopējā platība saskaņā ar kadastra informāciju ir 32,3 m², telpu griestu augstums 2,6 m.

Dzīvoklim ir kopējas lietošanas tualete, kas atrodas kāpņu telpā.

Dzīvokļa plānojums dabā atšķiras no tehniskās inventarizācijas lietas plāna un kadastra informācijas, tam ir demontētas iekšējās nenesošās starpsienas starp istabām un priekšnamu, demontēta krāsns, izveidota jauna durvju aila starp virtuvi un pieliekamo. Veiktās pārbūves rezultātā ēkas nesošās konstrukcijas nav skartas, tādēļ pārbūvi iespējams legalizēt dzīvokļa vienkāršotās atjaunošanas kārtībā, iesniedzot paziņojumu par būvniecību.

Dzīvoklim ir aprīkota virtuve, tā apdare ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvokli var turpināt izmantot ekspluatācijā bez tūlītēju uzlabojumu nepieciešamības.

Dzīvokļa logi ir vērsti uz dienvidaustrumiem (Mucenieku ielu) un ziemeļrietumiem (ēkas iekšpagalmu).

Dzīvokļa iekšējā apdare	
<i>sienas</i>	krāsojums
<i>griesti</i>	krāsojums
<i>grīdas</i>	koka parkets, virtuvē flīzes
<i>logi</i>	stikla pakešu logi koka rāmjos
<i>durvis</i>	koka durvis
Dzīvokļa labiekārtojumi	
<i>apkure</i>	centralizētā (Rīgas Siltums)
<i>elektroapgāde</i>	no centralizētā elektroapgādes tīkla
<i>ūdensapgāde</i>	pieslēgums centralizētajam pilsētas ūdensapgādes tīklam
<i>kanalizācija</i>	pieslēgums centralizētajam pilsētas kanalizācijas tīklam
<i>vēdināšana</i>	dabiskā, virtuvē atsevišķs ventilācijas kanāls
<i>citi labiekārtojumi</i>	gāzes apgāde

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

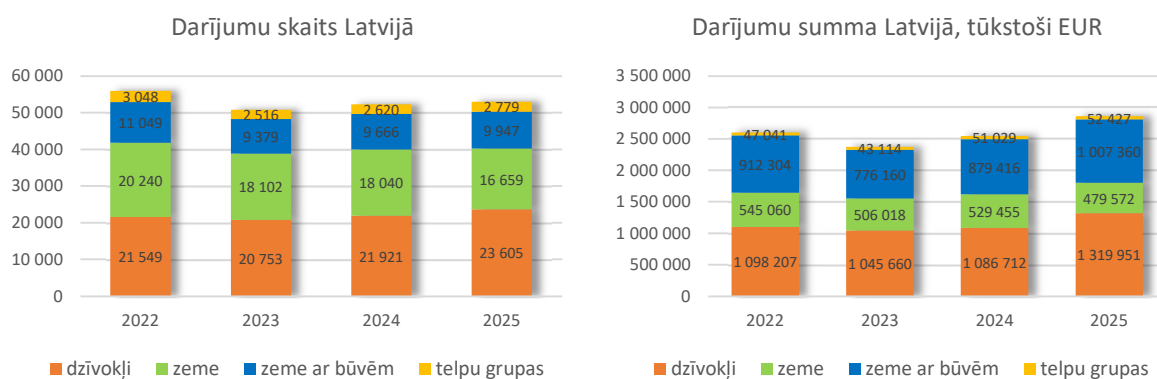
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja 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 īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa īpašums ir brīvs no ar to saistītajiem parādiem Dzīvokļa īpašuma likuma 13.¹ panta izpratnē.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums 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 īpašumu 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 atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus 2025. gadā turpināja pakāpenisku atveseļošanos un nostiprināja stabilizācijas pazīmes, kas iezīmējās jau 2024. gada otrajā pusē. Tirgus aktivitāti veicināja turpmāks Euribor likmju samazinājums, kas gada vidū nokritās līdz vidēji diviem procentiem un prognozējamā monetārā politika, kas uzlaboja hipotekārās kredīvērtēšanas nosacījumus un palielināja pircēju interesi. Vienlaikus pircēju uzvedība saglabājās selektīva un racionāla – īpašuma iegādes lēmumi arvien biežāk balstījās uz ilgtermiņa finansiālo ilgtspēju, īpašuma tehnisko stāvokli, energoefektivitāti un atrašanās

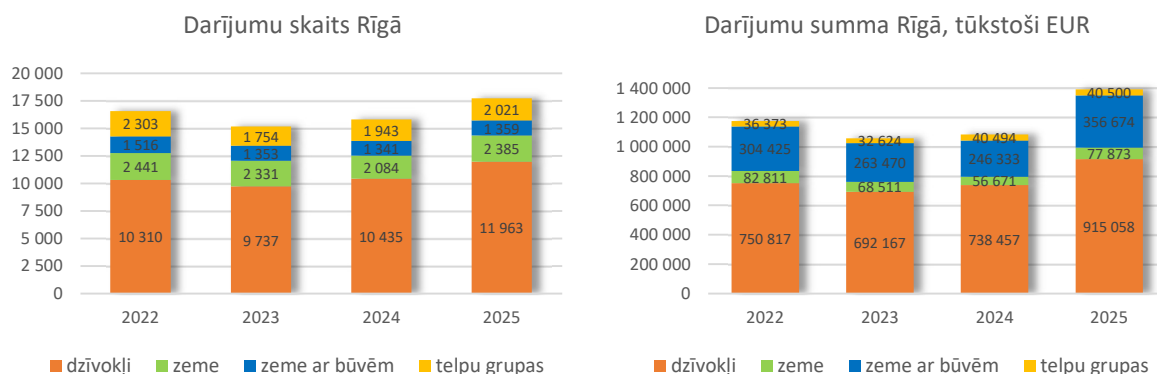
vieta. Pieprasījums koncentrējās uz kvalitatīviem un funkcionāliem īpašumiem, savukārt cenu jutīgums saglabājās augsts. Šīs tendences apliecina tirgus brieduma pieaugumu, kurā nekustamais īpašums tiek vērtēts ne tikai kā patēriņa objekts, bet arī kā pārdomāts ilgtermiņa ieguldījums mainīgā ekonomiskajā vidē.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta publicētajiem Latvijas nekustamo īpašumu tirgus statistiskajiem rādītājiem, 2025. gadā Latvijā kopumā tika reģistrēti 53,0 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 1,4% vairāk kā 2024. gadā, kad tika veikti 52,3 tūkstoši darījumu, bet joprojām zemāk par 2022. gada līmeni (55,9 tūkstoši darījumu). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa 2025. gadā sasniedza 2,86 miljardus EUR, kas ir par 12,3% vairāk nekā 2024. gadā (2,55 miljardi EUR), liecinot par darījumu vidējās vērtības pieaugumu.



No kopējā darījumu skaita lielāko īpatsvaru veidoja dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no darījumu skaita un 46% no kopējās darījumu summas. Tiem sekoja zemes īpašumu pārdošanas darījumi, kas veidoja 31% no darījumu skaita un 17% no darījumu summas, kā arī zemes un būvju īpašumu pārdošanas darījumi, kuru īpatsvars bija 19% no darījumu skaita un 35% no darījumu summas.

Rīgas pilsētā 2025. gadā tika veikti 17,7 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas ir par 12,2% vairāk nekā 2024. gadā, kad tika reģistrēti 15,8 tūkstoši darījumu, un sasniedz pēdējo četru gadu augstāko rezultātu, pārsniedzot 2022. gada rādītājus (16,6 tūkstoši darījumu). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa sasniedza 1,39 miljardus EUR, kas ir par 28,5% vairāk nekā 2024. gadā (1,08 miljardi EUR).



Aptuveni divas trešdaļas no Rīgā veiktajiem darījumiem bija dzīvokļu pārdošana, kas veidoja 67% no kopējā darījumu skaita un 66% no kopējās darījumu summas. Pārdošanas darījumi ar zemes gabaliem veidoja 13% no darījumu skaita un 6% no darījumu summas, savukārt zemes un būvju īpašumu pārdošanas darījumi – 8% no darījumu skaita un 26% no darījumu summas. Telpu grupu pārdošanas darījumi veidoja 11% no darījumu skaita, bet tikai 3% no kopējās darījumu summas.

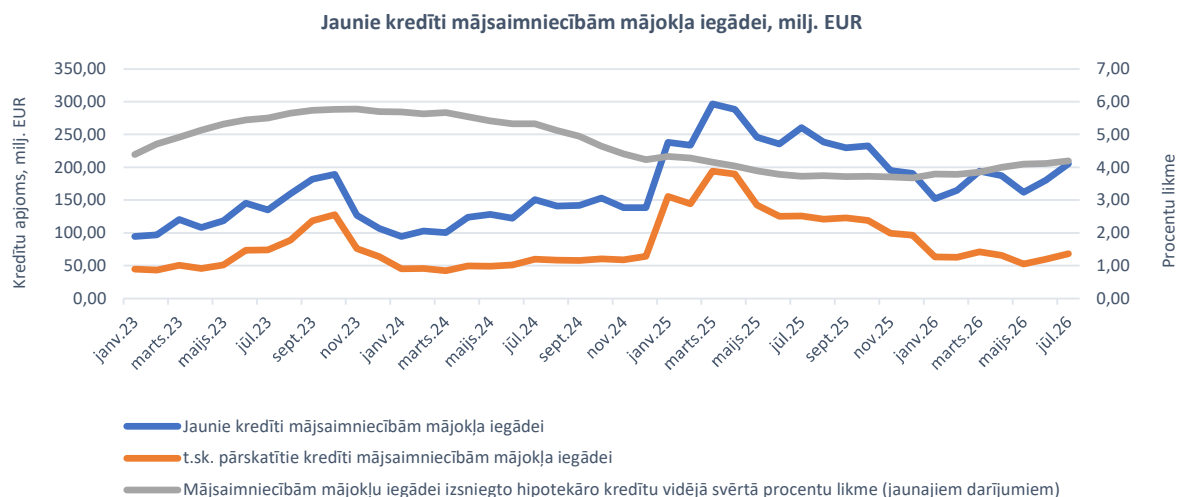
Rīgas nozīme kopējā Latvijas nekustamo īpašumu tirgū 2025. gadā manāmi pieauga. Ja 2022. – 2024. gadā Rīgas īpatsvars darījumu skaitā svārstījās ap 30%, tad 2025. gadā tas pieauga līdz 33,5%. Vēl izteiktāk tas redzams darījumu summas griezumā, Rīgas īpatsvars pieauga no 42,5% (2024) līdz 48,6% (2025), tuvojoties situācijai, kurā gandrīz puse no visas Latvijas nekustamo īpašumu tirgus naudas apjoma tiek realizēta galvaspilsētā. Šī tendence liecina par pieaugošu tirgus polarizāciju, kapitāls un darījumu aktivitāte koncentrējas galvaspilsētā straujāk nekā valstī kopumā, kas var liecināt gan iedzīvotāju un investīciju plūsmu uz Rīgu, gan reģionu tirgus relatīvu stagnāciju.

2025. gada laikā Latvijas nekustamo īpašumu tirgu joprojām būtiski ietekmēja tie paši faktori, kas dominēja arī iepriekšējos gados. Viens no nozīmīgākajiem bija Euribor procentu likme, kas ietekmēja hipotekāro kredītu pieejamību. Tirgus attīstību joprojām bremzēja ģeopolitiskā nenoteiktība, kas veicināja nogaidošu attieksmi gan no individuālo pircēju, gan investoru puses. Šī piesardzība izpaudās ilgākā lēmumu pieņemšanas procesā un augstākās prasībās pret īpašumu kvalitāti un cenu. Vienlaikus tika novērots cenu pieaugums jauno projektu segmentā – gan dzīvokļiem, gan privātmājām. Šo kāpumu galvenokārt noteica būvniecības izmaksu pieaugums, ko ietekmēja gan izejvielu sadārdzināšanās, gan darbaspēka trūkums, kā rezultātā attīstītāji bija spiesti pārskatīt cenu politiku, lai saglabātu projektu rentabilitāti.

2025. gada laikā aktīvākais segments Latvijas nekustamo īpašumu tirgū nemainīgi bija dzīvojamais sektors – dzīvokļu un privātmāju pirkšanas-pārdošanas darījumi. Tāpat būtiska loma saglabājās arī zemesgabalu tirgum, īpaši tiem, kas paredzēti individuālajai dzīvojamajai apbūvei. Lielākā darījumu intensitāte tika novērota Rīgā un Pierīgā, kam sekoja lielākās un ekonomiski aktīvākās Latvijas pilsētas – Jūrmala, Daugavpils, Liepāja, Jelgava, Valmiera, .u.c. Latvijas reģionos aktīvākie segmenti bija mājokļu tirgus, kā arī darījumi ar lauksaimniecības un mežu zemēm, kas tiek iegādātas gan saimnieciskajai darbībai, gan investīciju mērķiem. Komercīpašumu sektorā saglabājās interese par stabiliem investīciju objektiem, kā arī attīstības projektiem tirdzniecības, biroju un loģistikas jomās. Līdztekus tam novērots pieaugošs investoru aktivitātes pieaugums dzīvojamo īpašumu attīstībā, it īpaši īres dzīvokļu segmentā, ko veicina augošs pieprasījums un relatīvi zems piedāvājuma līmenis. Kopš 2022. gada tirgū nostiprinājusies un turpinās tendence pievērst pastiprinātu uzmanību īpašumu energoefektivitātei un ilgtspējībai. Pircēji un investori aizvien biežāk izvēlas mūsdienīgus, energoefektīvus īpašumus ar zemām ekspluatācijas izmaksām, it īpaši kontekstā ar pieejamām Eiropas Savienības līdzfinansētām atbalsta programmām (piemēram, ēku atjaunošanai un siltināšanai) un pieaugošu sabiedrības apziņu par ilgtspējas nozīmi.

Mājokļu kreditēšanas tirgus dinamika no 2023. gada janvāra līdz 2026. gada maijam uzskatāmi demonstrē izteiktu inversu korelāciju starp procentu likmju līmeni un māsaimniecību vēlmi uzņemties jaunas vai pārskatīt esošās hipotekārās saistības. 2023. gada laikā, Eiropas Centrālajai bankai ceļot bāzes likmes cīņai pret inflāciju, mājokļu iegādei izsniegto kredītu vidējā svērtā procentu likme strauji pieauga no aptuveni 4,4% gada sākumā līdz pat 5,8% pīķim gada nogalē. Šāds būtisks aizņēmumu sadārdzinājums jūtami bremzēja tirgus aktivitāti, kā rezultātā jauno kredītu apjoms ilgstoši saglabājās zems, svārstoties ap 100 līdz 150 miljoniem eiro mēnesī, savukārt pārskatīto līgumu apjoms nepārsniedza 50 miljonus eiro mēnesī. Situācijas pavērsiens iezīmējās 2024. gada gaitā, kad procentu likmes sāka pakāpeniski samazināties, un īpaši izteikta tirgus reakcija sekoja 2025. gada sākumā, likmēm noskrienot zem 5% atzīmes. Procentu likmju kritums kļuva par spēcīgu dzinēju gan atliktā pieprasījuma realizācijai jaunu mājokļu iegādē, gan aktīvai esošo saistību pārskatīšanai. 2025. gada pavasarī pārskatīto kredītu apjoms sasniedza krasu pīķi, pietuvojoties 200 miljoniem eiro mēnesī, ko veicināja aizņēmēju centieni optimizēt iepriekš dārgākajā periodā slēgtos līgumus. Vienlaikus arī kopējais jauno kredītu apjoms 2025. gada martā un aprīlī sasniedza visaugstāko līmeni visā novērošanas periodā, pietuvojoties 300 miljoniem eiro mēnesī. Sākot ar 2025. gada otro pusi un turpinoties 2026.

gadā, tirgus pakāpeniski nobalansējās, vidējai svērtajai procentu likmei stabilizējoties 3,7–4,0% robežās. Līdz ar likmju nostabilizēšanos pārskatīto kredītu apjoms atgriezās mērenā līmenī ap 50 līdz 70 miljoniem eiro, jo lielākā daļa kredītņēmēju savus līgumus jau bija optimizējuši, savukārt jauno mājokļu kredītu izsniegšana nofiksējās stabilā un ilgtspējīgā līmenī starp 150 un 200 miljoniem eiro mēnesī. Kopumā aplūkots periods apliecina, ka Euribor un ar to saistīto likmju svārstības ir bijušas galvenais noteicošais faktors hipotekārās kredītēšanas tirgus aktivitātē un darījumu struktūrā.



Dzīvokļu tirgū Rīgas pilsētā 2025. gada laikā notika aptuveni 12 tūkstoši dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas bija par 15% vairāk kā 2024. gadā (10,4 tūkstoši), un kopējā pārdošanas darījumu summa veidoja 910 miljonus EUR, kas savukārt bija par 23% vairāk kā 2024. gadā (737 miljoni EUR). No Rīgā veiktajiem dzīvokļu darījumiem pusi veidoja dzīvokļi padomju laikā celtajās sērijveida daudzdzīvokļu ēkās, aptuveni 30% dzīvokļi t.s. jauno projektu daudzdzīvokļu ēkās un pārējo daļu veidoja dzīvokļi pirmskara laikā celtajās un citās ēkās. 2025. gada laikā Rīgā turpinājās cenu pieaugums dzīvokļiem jaunuzceltās un atjaunotās energoefektīvās ēkās, kā arī bija novērojams neliels cenu pieaugums sērijveida dzīvokļiem.

Vecrīgas dzīvokļu tirgu raksturo ierobežots kvalitatīvu piedāvājumu apjoms, vēsturiskā apbūve un izteikti atšķirīga īpašumu kvalitāte atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, renovācijas līmeņa un dzīvokļa plānojuma. Pieprasītākie ir renovētās un labi uzturētās vēsturiskās ēkās esoši dzīvokļi ar kvalitatīvu apdari, funkcionālu plānojumu, labu dabisko apgaismojumu un skatu uz Vecrīgas ielām vai laukumiem. Tirgū vienlaikus sastopami gan investīciju objekti un dzīvokļi īstermiņa vai ilgtermiņa iznomāšanai, gan īpašumi pastāvīgai dzīvošanai. Piedāvājuma cenas būtiski variē atkarībā no īpašuma tehniskā un vizuālā stāvokļa, ēkas kvalitātes, stāva, platības un novietojuma. Kopumā Vecrīgas dzīvokļu tirgus vērtējams kā salīdzinoši specifisks un mazāk likvids nekā citos Rīgas centrālajos rajonos, tomēr kvalitatīviem un labi novietotiem īpašumiem saglabājas stabils pieprasījums.

Pēdējā gada laikā Vecīgā ir notikuši aptuveni 30 dzīvokļu pārdošanas darījumi un to pārdošanas cenas, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, dzīvokļa platības, izvietojuma ēkā un ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, bija robežās no 50 000 līdz 185 000 EUR vai vidēji no 1 000 līdz 4 000 EUR/m².

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru

tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – dzīvoklis.

Īpašuma novērtēšana ir veikta balstoties uz pieņēmumu, ka īpašums tiek izmantots saskaņā ar šādu labāko un efektīvāko izmantošanu, kas nodrošina visaugstāko iespējamo atdevi no īpašuma, ņemot vērā ekonomiskos, fiziskos, juridiskos un tirgus faktorus, un uz šī pieņēmuma pamata ir veikts īpašuma vērtības aprēķins.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma vērtēšanā tradicionāli tiek izmantotas trīs pamatpieejas, kas nodrošina iespēju noteikt īpašuma tirgus vērtību, analizējot to no dažādiem aspektiem un ar atšķirīgu metodoloģisko pieeju:

- *Izmaksu pieeja* – šī pieeja balstās uz ekonomikas principu, ka racionāls pircējs par īpašumu nemaksās vairāk, kā maksātu līdzvērtīgas lietderības īpašuma iegāde vai atjaunošana. Tiek aprēķinātas īpašuma atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksas, no kurām atskaitīts nolietojums, un pieskaitīta zemes vērtība;
- *Ienākumu pieeja* – šī pieeja tiek balstīta uz īpašuma spēju radīt ienākumus nākotnē. Tiek prognozēta īpašuma ģenerētā naudas plūsma un kapitalizēta vai diskontēta uz novērtēšanas brīdi, lai iegūtu kapitāla pašreizējo vērtību;
- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – šī pieeja nosaka vērtību, salīdzinot novērtējamo īpašumu ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmas pārdošanas darījumu cenas. Tiek veikta salīdzināmo īpašumu cenu korekcija, ņemot vērā faktorus, kas ietekmē vērtību – atrašanās vietu, platību, tehnisko stāvokli, u.c.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākās vērtēšanas pieejas šajā gadījumā izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja tiek izmantota, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par līdzīgu īpašumu pārdošanas darījumiem tirgū. Šie darījumi sniedz iespēju objektīvi salīdzināt novērtējamo īpašumu ar citiem līdzīga tipa un lietojuma objektiem, ņemot vērā to atrašanās vietu, platību un tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu, kā arī citus būtiskus aspektus.

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo pircēji dzīvokļus lielākoties iegādājas pašu izmantošanai, nevis kā investīciju objektus, tādēļ to tirgus cena vairāk balstās uz pieprasījumu un salīdzināmajiem darījumiem, nevis ienesīguma rādītājiem, kā arī dzīvokļu īres maksas bieži nav proporcionālas to pārdošanas cenām un, ņemot vērā tirgū pieprasītās ienesīguma likmes, nesniedz rezultātu, kas atbilst reālajai tirgus vērtībai.

Izmaksu pieeja šajā vērtējumā netiek izmantota, jo pašreizējā tirgus situācijā dzīvokļu pārdošanas cenas nav tieši saistītas ar to būvniecības izmaksām, tādēļ izmaksu pieeja šobrīd neuzrāda tirgus situācijai atbilstošu rezultātu un netiek uzskatīta par atbilstošu šī īpašuma tirgus vērtības noteikšanai.

6.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze

Īpašuma vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašums atrodas Vecrīgā, apkārtņē labi attīstīta dzīvojamā infrastruktūra, kultūras un izklaides iespējas;
- Ēkai ir atjaunota fasādes un kāpņu telpas apdare;
- Dzīvoklis atrodas ēkas otrajā stāvā;
- Dzīvoklim ir neliela platība, kas atbilst tirgū esošajam pieprasījumam;
- Dzīvoklis ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, to var izmantot ekspluatācijā bez tūlītēju uzlabojumu nepieciešamības;
- Ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemes daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā.

Īpašuma vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Dzīvoklim ir veikta nesaskaņota pārbūve;
- Dzīvoklim ir kopējas lietošanas tualete ēkas kāpņu telpā.

6.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir viena no galvenajām nekustamā īpašuma vērtēšanas metodēm. Tā balstās uz pieņēmumu, ka īpašuma tirgus vērtību visprecīzāk var noteikt, analizējot notikušus līdzīgu īpašumu pirkšanas-pārdošanas darījumus salīdzināmā laika periodā un līdzvērtīgā tirgus segmentā.

Vērtēšanas gaitā tiek atlasīti līdzīgi īpašumi, kas pārdoti salīdzinoši nesen līdzīgā atrašanās vietā un ar salīdzināmiem fiziskajiem un funkcionālajiem parametriem. Pēc tam tiek veikta to pārdošanas cenu korekcija, lai salīdzinātu izvēlētos objektus ar novērtējamo īpašumu.

Galvenie dzīvokļa vērtību ietekmējošie faktori ir šādi:

- Darījuma laiks un tirgus situācija – tirgus dinamika, pieprasījuma līmenis, pārdošanas apstākļi;
- Īpašuma atrašanās vieta – īpašuma lokācija pilsētā vai apkaimē, piekļuve, apkārtējā infrastruktūra;
- Ēkas raksturojums – projekts, tehniskais stāvoklis, energoefektivitāte;
- Dzīvokļa izvietojums ēkā – stāvs, logu orientācija un skats;
- Dzīvokļa platība – kopējā, iekštelpu un ārtelpu platība;
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis – apdares kvalitāte, remonta esamība;
- Zemes piederība – funkcionāli saistītās zemes domājamās daļas esamība īpašuma sastāvā;
- Dažādi citi vērtību ietekmējoši faktori (balkons/terase, autostāvvietā, īpašuma tiesību statuss, u.c.).

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem līdzīgu dzīvokļu pārdošanas darījumiem novērtējamā īpašuma apkārtņē:

1. Dzīvoklis Mazā Smilšu ielā 13 – 3, Vecrīgā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 910 1446. Dzīvoklis atrodas 1800. gadā celtā 4-stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēkā, trešajā stāvā. Dzīvokļa platība 33,0 m², divas istabas, dzīvokļa iekšējā apdare labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemes gabala domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots 2026. gada februārī par cenu 63 500 EUR (1 924 EUR/m²).



2. Dzīvoklis Vecpilsētas ielā 9 – 3, Vecrīgā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 922 0808. Dzīvoklis atrodas 1870. gadā celtā 5-stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēkā, pirmajā stāvā. Dzīvokļa platība 43,9 m², divas

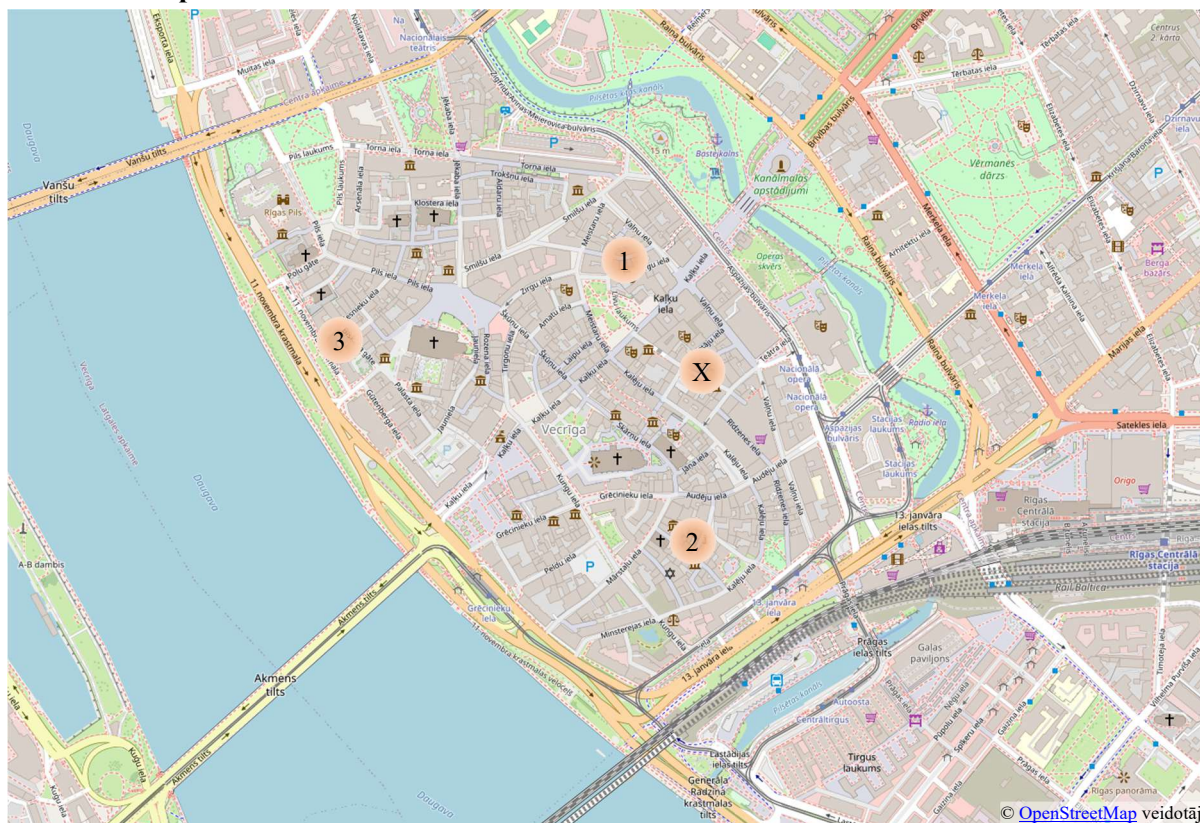
istabas, dzīvokļa iekšējā apdare labā tehniskā stāvoklī. Ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemes gabala domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots 2025. gada augustā par cenu 90 000 EUR (2 050 EUR/m²).



3. Dzīvoklis Miesnieku ielā 14 – 40, Vecrīgā, Rīgā, kadastra Nr. 0100 919 5092. Dzīvoklis atrodas 1890. gadā celtā 5-stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēkā, ceturtajā stāvā. Dzīvokļa platība 32,1 m², viena istaba, dzīvokļa iekšējā apdare labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ar dzīvokli funkcionāli saistītā zemes gabala domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots 2025. gada jūnijā par cenu 62 000 EUR (1 931 EUR/m²).



Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



X – novērtējamais īpašums
1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatāmu informāciju par korigējošajiem lielumiem, kas tiek piemēroti, lai izlīdzinātu būtiskākās atšķirības starp salīdzināmajiem īpašumiem un novērtējamo objektu. Iegūtais rezultāts tiek noapaļots līdz tūkstošiem eiro.

Salīdzinājamie īpašumi	Novērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Darījuma datums	-	febr.2026	aug.2025	jūn.2025
Pārdošanas cena, EUR	-	63 500	90 000	62 000
Dzīvokļa platība, m ²	32,3	33,0	43,9	32,1
Pārdošanas cena, EUR/m ²	-	1 924	2 050	1 931
Vērtību ietekmējošie faktori un to ietekme				
Darījuma laiks	-	0%	0%	0%
Īpašuma atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
		0%	0%	0%
Ēkas projekts	1875. g. 4-stāvu ķieģeļu mūra ēka	1800. g. 4-stāvu ķieģeļu mūra ēka	1870. g. 5-stāvu ķieģeļu mūra ēka	1890. g. 5-stāvu ķieģeļu mūra ēka
		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis	-	līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
		0%	0%	0%
Ēkas energoefektivitātes klase	E	n/z	F	E
		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs	2	3	1	4
		0%	3%	0%
Dzīvokļa platība	-	līdzīga	lielāka	līdzīga
		0%	5%	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-	līdzīgs	labāks	līdzīgs
		0%	-10%	0%
Zeme īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir
		0%	0%	0%
Citi vērtību ietekmējoši faktori	koplietošanas tualetes kāpņu telpā un nesaskaņota pārbūve	nav	nav	nav
		-10%	-10%	-10%
Kopējā korekcija	-	-10%	-12%	-10%
Korigētā īpašuma vērtība, EUR/m ²	1 758	1 732	1 804	1 738
Aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				57 000

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **57 000 EUR**.

6.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana nozīmē īpašuma realizāciju netipiskos tirgus apstākļos, kas neatbilst tirgus vērtības definīcijā ietvertajiem priekšnoteikumiem, t.sk. pietiekamam ekspozīcijas laikam un atbilstošam mārketingam. Šādos gadījumos darījums bieži notiek ierobežotā laikā, ar samazinātu pircēju konkurenci un iespējamu pārdevēja motivācijas trūkumu vai piespiedu raksturu (piemēram, saistību neizpildes gadījumā). Līdz ar to šādos apstākļos sasniegtā cena neatspoguļo tirgus vērtību, bet gan definējama kā piespiedu pārdošanas vērtība.

Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta nekustamā īpašuma realizācija izsoles veidā, kas nozīmē tā pārdošanu termiņā, kas nav pietiekams adekvātam piedāvājumam tirgū atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Realizējot nekustamo īpašumu izsoles ceļā, pastāv vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- **tirgus ekspozīcijas risks** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar normatīvajiem aktiem noteiktā ierobežotā termiņā un formā, kas parasti nav pietiekama pilnvērtīgam mārketingam atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, turklāt potenciālie pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- **fiziskā stāvokļa risks** – risks, kas saistīts ar ierobežotām pircēja iespējām pirms izsoles apskatīt īpašumu un pilnvērtīgi iepazīties ar tā fizisko stāvokli, kā arī ar iespējamību, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz tā pārņemšanai valdījumā var pasliktināties;
- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma pārņemšana valdījumā var ieilgt vai arī nenotikt vispār;
- **finansēšanas faktors** – izsolē nosolītā summa pircējam ir jānomaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski ierobežo iespējas darījuma finansēšanai izmantot hipotekāro kredītu;
- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar iespējamām papildu izmaksām īpašuma apsaimniekošanai, juridiskajai palīdzībai, interešu pārstāvībai un citām ar īpašuma iegūšanu saistītām izmaksām periodā no izsoles līdz īpašuma faktiskai pārņemšanai valdījumā;
- **tirgus tendenču faktors** – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo ietekmi uz īpašuma vērtību, savukārt stabila vai lejupejoša tirgus apstākļos, kādi pastāv novērtēšanas brīdī, tas šo ietekmi pastiprina.

Nemot vērā iepriekš minēto riska faktoru kopējo ietekmi, kā arī to, ka novērtējamais īpašums ir nelielas platības dzīvoklis Vecrīgā, par pamatotu uzskatāma **25%** cenas korekcijas piemērošana. Minētā cenas starpība ir pietiekama, lai nodrošinātu vērtības rezervi iespējamam nekustamā īpašuma vērtības kritumam nākotnē, kā arī ieinteresētu potenciālos pircējus – starpniekus, investorus, spekulantus un gala lietotājus – iegādāties konkrēto nekustamo īpašumu, apzinoties visus ar piespiedu realizāciju saistītos riskus.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins:

57 000 EUR – 25% = 43 000 EUR.

Šī vērtība atspoguļo iespējamo realizācijas cenu ierobežota laika un piespiedu pārdošanas apstākļos un nav uzskatāma par īpašuma tirgus vērtību.

6.8. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma ar adresi **Riharda Vāgnera iela 12 – 9, Rīga**, kadastra Nr. 0100 915 8982, kas sastāv no dzīvokļa ar platību 32,3 m², visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** 2026. gada 11. septembrī ir aprēķināta:

57 000 EUR (Piecdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** izsoles vajadzībām ir noteikta:

43 000 EUR (Četrdesmit trīs tūkstoši eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, izmantoto aprēķinu metodiku un pieejamo tirgus datu kvalitāti un ticamību, ir $\pm 5\%$ robežās.

6.9. Neatkarības apliecinājums

Es 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;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums izstrādāts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

G. Apsītis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv
3. Dzīvokļa plāns
4. Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1717 - 9

Kadastra numurs: 01009158982

Riharda Vāgnera iela 12 - 9, Rīga

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 03.09.2026. žurnāla Nr.

300008662607 - Atzīmes (ZG likuma 45.pants) ierakstīšana

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 9. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Žurn. Nr. 300000465038, lēmums 29.04.2003., tiesnese Baiba Strauta	323/22814	32.3 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: DAINIS AKONS, personas kods	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 9.		
1.3. Pamats: 2003. gada 5. marta pirkuma līgums.		1808.80 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000465038, lēmums 29.04.2003., tiesnese Baiba Strauta		1081.00 LVL
2.1. Atzīme- Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā Rīgā, 16.05.2006. reģistrētas laulāto mantiskās attiecības, reģistrācijas Nr.1005104, par visas mantas šķirtību starp laulātajiem GUNU AKONU, personas kods un DAINI AKONU, personas kods Pamats: 2006. gada 17. maija Uzņēmumu reģistra paziņojums Par laulāto mantisko attiecību reģistrāciju Nr.21-4-50656/id. Žurn. Nr. 300001470214, lēmums 22.05.2006., tiesnese Baiba Strauta		
3.1. Persona: DAINIS AKONS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: RAIMONDS SILENIEKS, personas kods	1	
3.3. Pamats: 2008.gada 23. aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums, lieta Nr.04245108 C-2451/14, kas stāties likumīgā spēkā 2008.gada 7.maijā, 2008.gada 26.marta akts par nekustamā īpašuma pārdošanu trešajā izsolē. Žurn. Nr. 300002443296, lēmums 16.05.2008., tiesnese Baiba Strauta		61000.00 LVL

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "PAREKSS-BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2002. gada 31. maija iekļājuma līgums Nr. 187-2. Žurn. Nr. 300000465047, lēmums 29.04.2003., tiesnese Baiba Strauta Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300000986867)
2.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 9. februāra ķīlas/hipotēkas/ līgums Nr.AG04037/H-3. Žurn. Nr. 300000686737, lēmums 20.02.2004., tiesnese Ligita Vecauziņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300001134839)

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
3.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000465047, 23.04.2003) dzēsts. Pamats: 2005. gada 28. janvāra nostiprinājuma lūgums ieregistrēts ar Nr.1297. <i>Žurn. Nr. 300000986867, lēmums 01.02.2005., tiesnese Liāna Liepiņa</i>
4.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība LATVIJAS UNIBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 1. septembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.AG04720/H-1. <i>Žurn. Nr. 300000986868, lēmums 01.02.2005., tiesnese Liāna Liepiņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.2 (300001134839)
5.1. Īpašnieks aprobežots ar 2005. gada 16. jūnija ķīlas līgumā Nr.4482/05P21-1 minētiem nosacījumiem. <i>Žurn. Nr. 300001114535, lēmums 22.06.2005., tiesnese Gita Grišāne</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.3 (300002443296)
6.1. Līdz ar Akciju sabiedrība "SEB LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000686737, 19.02.2004) dzēst. 6.2. Līdz ar Akciju sabiedrība "SEB LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300000986868, 31.01.2005) dzēst. <i>Žurn. Nr. 300001134839, lēmums 14.07.2005., tiesnese Līga Eglīte</i>
7.1. Atzīme - vērsta Ls 725562,68 piedziņa par labu Andrim Kļaviņam. Pamats: 2007. gada 17. aprīļa Madonas rajona tiesas tiesneša Lēmums lietā Nr. 3-12/69-07/3. <i>Žurn. Nr. 300002050952, lēmums 14.05.2007., tiesnese Una Melamede</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300002443296)
8.1. Atzīme - vērsta uzturlīdzekļu Ls 200 piedziņa par labu Gunai Akonai, personas kods 030671-0128 Elizabetes Akonas uzturam sākot ar 2007.gada 5.martu līdz sprieduma taisīšanai par Gunas Akonas un Daiņa Akona laulības šķiršanu.Pamats: 2007.gada 2. aprīļa Jūrmalas pilsētas tiesas lēmums lietā Nr. C17126306 C-0220-07/3, kas stāties likumīgā spēkā 2007.gada 14.aprīlī. <i>Žurn. Nr. 300002185391, lēmums 14.08.2007., tiesnese Baiba Strauta</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.2 (300002443296)
9.1. Ieraksts Nr. 7.1 (žurnāla Nr. 300002050952, 08.05.2007) dzēsts. 9.2. Ieraksts Nr. 8.1 (žurnāla Nr. 300002185391, 13.08.2007) dzēsts. 9.3. Ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300001114535, 20.06.2005) dzēsts. 9.4. Pamats: 2008.gada 23. aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums, lieta Nr.04245108 C-2451/14, kas stāties likumīgā spēkā 2008.gada 7.maijā. <i>Žurn. Nr. 300002443296, lēmums 16.05.2008., tiesnese Baiba Strauta</i>
10.1. Noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2008.gada 30. maija hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300002458706, lēmums 03.06.2008., tiesnese Inese Kazjonova</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004548207), 11.1 (300004085403), 12.1 (300004548207)
10.1. Noteikts aizliegums bez Luminor Bank, AS, reģistrācijas numurs 40003024725, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Žurn. Nr. 300004548207, lēmums 16.02.2018., tiesnese Ieva Zabarovska</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 10.1, 13.1 (300004938953)
10.1. Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS, reģistrācijas numurs Igaunijā 11315936, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Žurn. Nr. 300004938953, lēmums 16.08.2019., tiesnese Inguna Helmane</i>
11.1. Grozīt ierakstu Nr. 10.1 (žurnāla Nr. 300002458706, 30.05.2008) un izteikt šādā redakcijā: Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004548207)
11.2. Noteikts aizliegums bez NORDEA BANK AB, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004548207)

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
11.3. Pamats: 2015.gada 5.janvāra vienošanās Nr.661 par ķīlas tiesības pāreju.. <i>Žurn. Nr. 300004085403, lēmums 18.04.2016., tiesnese Inguna Helmane</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004548207)	
12.1. Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 10.1 (žurnāla Nr. 300002458706, 03.06.2008) mainot kreditoru, izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2018.gada 14.februāra vienošanās Nr.275 par ķīlas tiesību pāreju. <i>Žurn. Nr. 300004548207, lēmums 16.02.2018., tiesnese Ieva Zabarovska</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004548207)	
13.1. Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 10.1 (žurnāla Nr. 300004548207, 16.02.2018), mainot personu, kuras labā noteikts aizliegums, un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 7.janvāra lēmums Nr. 6-12/1569. <i>Žurn. Nr. 300004938953, lēmums 16.08.2019., tiesnese Inguna Helmane</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004938953)	
14.1. Atzīme - vērsta 182900.74 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "123 DRIVERS LTD", reģistrācijas numurs 50003654341. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 15.1 (300008557861)	
14.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas 2024.gada 2.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.01873/083/2024-NOS, Rīgas rajona tiesas 2024.gada 8.janvāra izpildu raksts Nr.07548303 lietā Nr.C33407223. <i>Žurn. Nr. 300006540658, lēmums 05.02.2024., tiesnese Liāna Liepiņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 15.1 (300008557861)	
15.1. Atzīme Nr. 14.1, 14.2 (žurnāla Nr. 300006540658, 02.02.2024) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonas 2026.gada 15.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.08782/083/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008557861, lēmums 20.04.2026., tiesnese Kristīne Hartmane</i>	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. <i>Žurn. Nr. 300000465038, lēmums 29.04.2003., tiesnese Baiba Strauta</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006540658)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000465038, 23.04.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300006540658, lēmums 05.02.2024., tiesnese Liāna Liepiņa</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka (t.sk. aizdevuma pamatsumma - Ls 59336.40). Procentu likme: USD 6 mēn. LIBOR + 4,5% gadā. Līgumsods: 5% apmērā no aizdevuma pamatsummas, 0,5% dienā no savlaicīgi nesamaksātās summas. Kavējuma procenti: 0,5% par katru kavējuma dienu pirmās 5 dienas un turpmāk 3% par katru nākošo kavējuma dienu no konstatētās parāda pamatsummas. Samaksas termiņš - saskaņā ar 22.02.2001. aizdevuma līgumu Nr.187/P un 31.05.2002. vienošanās protokolu pie aizdevuma līguma. Kreditors: Akciju sabiedrība PAREKSS-BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2001. gada 22. februāra aizdevuma līgums Nr. 187/P, 2002. gada 31. maija iekļājuma līgums Nr. 187-2, 2003. gada 9. janvāra vienošanās protokols pie 22.02.2001. noslēgtā aizdevuma līguma Nr. 187/P, 2002. gada 31. maija vienošanās protokols pie 22.02.2001. noslēgtā aizdevuma līguma Nr. 187/P. <i>Žurn. Nr. 300000465047, lēmums 29.04.2003., tiesnese Baiba Strauta</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300000986867)	118672.80 LVL
2.1. Nostiprināta kā otrā hipotēka. Procentu likme: 3% gadā + trīs mēnešu USD LIBOR. Līgumsods: par nolīgto maksājumu vai to daļas kavējumu - 36% gadā no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu.	93813.90 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
Samaksas termiņš: procentu samaksa - katru mēnesi mēneša 20. datumā; aizdevuma atmaksa - pa daļām saskaņā ar grafiku. Kreditors: Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2004. gada 9. februāra ķīlas/hipotēkas/ līgums Nr.AG04037/H-3, 2004. gada 9. februāra kredīta līgums Nr.AG04037. <i>Žurn. Nr. 300000686737, lēmums 20.02.2004., tiesnese Ligita Vecauziņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300001134839)	
3.1. Nostiprināta kā otrā hipotēka. Procentu likme: mainīga procentu likme, kas sastāv no pievienotās likmes - 3% gadā un bāzes likmes 3 mēnešu USD LIBOR. Līgumsods: par nolīgto maksājumu vai to daļas kavējumu - 36% gadā no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - procentu samaksa - katru mēnesi mēneša 20. datumā, aizdevuma atmaksa - pa daļām saskaņā ar grafiku. Kreditors: Akciju sabiedrība LATVIJAS UNIBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2004. gada 1. septembra kredīta līgums Nr.AG04720, 2004. gada 1. septembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.AG04720/H-1. <i>Žurn. Nr. 300000986868, lēmums 01.02.2005., tiesnese Liāna Liepiņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.2 (300001134839)	82200.00 LVL
4.1. Nostiprināta kā kārtējā hipotēka. Procentu likme:EUR 6 mēnešu EURIBOR, pieskaitot Bankas papildus likmi 2,5% gadā. Līgumsods: 1) 0,3%; 2)10%. Samaksas termiņš - 2025. gada 15. jūnijs. Kreditors: Akciju sabiedrība "NORD/LB Latvija", nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2005. gada 16. jūnija kredīta līgums Nr.4482/05P21, 2005. gada 16. jūnija ķīlas līgums Nr.4482/05P21-1. <i>Žurn. Nr. 300001114535, lēmums 22.06.2005., tiesnese Gita Grišāne</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.5 (300002443296)	279715.99 LVL
5.1. Ķīlas atzīme. Prasītājs : OLEKSIJS(OLEKSIY) AKULOV(SAKULOV), personas kods Pamats: 2006. gada 28. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas lēmums lietā Nr.C04365309 C-3653/12-2006. <i>Žurn. Nr. 300001856701, lēmums 28.12.2006., tiesnese Gita Grišāne</i> Aizstāts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 8.1 (300002161536)	70800.00 LVL
6.1. Ķīlas atzīme. Prasītājs : VOLDEMĀRS SPRŪŽS, personas kods Pamats: 2007. gada 28. marta Jūrmalas pilsētas tiesas lēmums lietā Nr.3-12/0102/5. <i>Žurn. Nr. 300002000133, lēmums 02.04.2007., tiesnese Baiba Strauta</i> Aizstāts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 9.1 (300002165753); IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300002121899)	54132.99 LVL
7.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: ANDRIS KĻAVIŅŠ, personas kods Pamats: 2005. gada 31. oktobra aizdevuma līgums, 2007. gada 17. aprīļa Madonas rajona tiesas lēmums Lietā Nr. 3-12/69-07/3. <i>Žurn. Nr. 300002101957, lēmums 11.06.2007., tiesnese Ilze Ieviņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300002443296)	725562.68 LVL
8.1. Atzīmi Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300001856701, 27.12.2006) aizstāt ar ierakstu: Nostiprināta hipotēka. Kreditors : OLEKSIJS(OLEKSIY) AKULOV(SAKULOV), personas kods Pamats: 2007.gada 7. jūnija Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums, lieta Nr. C04365306 C-2186/12, 2007.gada 16. jūlija izpildu raksts civillietā Nr. C04365306 C-2186/12. <i>Žurn. Nr. 300002161536, lēmums 26.07.2007., tiesnese Vita Saulīte</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.2 (300002443296)	93344.76 LVL
9.1. Atzīmi Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300002000133, 30.03.2007) aizstāt ar ierakstu: Nostiprināta hipotēka LVL 56,525,09 apmērā par labu VOLDEMĀRAM SPRŪŽAM. Pamats: 2007. gada 23. maija Rīgas Starptautiskās šķīrējtiesas spriedums lietā Nr. 73/07, 2007. gada 20. jūnija Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas lēmums lietā Nr. 3.12-488/8, 2007. gada 20. jūnija Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas izpildu raksts civillietā Nr. 3.12-488/8..	

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
Žurn. Nr. 300002165753, lēmums 26.07.2007., tiesnese Smaida Grava Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.3 (300002443296) 10.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: EMĪLS ERTS, personas kods Pamats: 2008.gada 15.janvāra Jūrmalas pilsētas tiesas tiesneses B.Horunas lēmums lietā Nr.3-12/0011/7. Žurn. Nr. 300002386921, lēmums 28.02.2008., tiesnese Sandra Breča Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.4 (300002443296) 11.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka, tajā skaitā aizdevuma summa LVL 63463,20. Procentu likme: 1 mēneša EURIBOR + 1% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš - nokavējuma līgumsodam - pēc bankas pieprasījuma; procentiem - attiecināmā maksājuma perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2008.gada 30. maija aizdevuma(kredīta) līgums Nr.2008-1563-HK, 2008.gada 30. maija hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300002458706, lēmums 03.06.2008., tiesnese Inese Kazjonova Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 11.1 (300004548207); IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300004085403), 4.1 (300004548207) 11.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Luminor Bank, AS, reģistrācijas numurs 40003024725. Žurn. Nr. 300004548207, lēmums 16.02.2018., tiesnese Ieva Zabarovska Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 11.1 (300004938953); IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300004938953) 11.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: LUMINOR BANK AS, reģistrācijas numurs Igaunijā 11315936. Žurn. Nr. 300004938953, lēmums 16.08.2019., tiesnese Inguna Helmane 12.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300008633933) 12.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2026.gada 22.aprīļa lēmums Nr. 31.4/17.18.1/42896. Žurn. Nr. 300008567451, lēmums 28.04.2026., tiesnese Mairita Zadiņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300008633933) 13.1. Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. 13.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2026.gada 19.maija lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.31.4/17.18.3/50594. Žurn. Nr. 300008582955, lēmums 28.05.2026., tiesnese Inese Kazjonova	4142480.00 LVL 82502.16 LVL 117390.00 EUR 117390.00 EUR 99977.15 EUR 538.78 EUR
IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300002000133, 30.03.2007)-kīlas atzīme aizstāta ar hipotēku LVL 56,525,09 apmērā par labu VOLDEMĀRAM SPRŪŽAM. Pamats: 2007. gada 23. maija Rīgas Starptautiskās šķīrētības spriedums lietā Nr. 73/07, 2007. gada 20. jūnija Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas lēmums lietā Nr. 3.12-488/8, 2007. gada 20. jūnija Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas izpildu raksts civillietā Nr. 3.12-488/8. Žurn. Nr. 300002121899, lēmums 28.06.2007., tiesnese Smaida Grava Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300002165753) 2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002121899, 25.06.2007). Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. Žurn. Nr. 300002165753, lēmums 26.07.2007., tiesnese Smaida Grava 3.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr.11.1 (žurnāla Nr.300002458706, 30.05.2008) daļā: kreditors - NORDEA BANK AB.Pamats: 2015.gada 5.janvāra vienošanās Nr.661 par kīlas tiesības pāreju. Žurn. Nr. 300004085403, lēmums 18.04.2016., tiesnese Inguna Helmane	56525.09 LVL

IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 11.1 (300004548207) 4.1. Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 11.1 (žurnāla Nr. 300002458706, 03.06.2008) mainot kreditoru, izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2018.gada 14.februāra vienošanās Nr.275 par ķīlas tiesību pāreju. <i>Žurn. Nr. 300004548207, lēmums 16.02.2018., tiesnese Ieva Zabarovska</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 11.1 (300004548207) 5.1. Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 11.1 (žurnāla Nr. 300004548207, 16.02.2018), mainot kreditoru un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 7.janvāra lēmums Nr. 6-12/1569. <i>Žurn. Nr. 300004938953, lēmums 16.08.2019., tiesnese Inguna Helmane</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 11.1 (300004938953)	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000465047, 23.04.2003). Pamats: 2005. gada 28. janvāra nostiprinājuma lūgums iereģistrēts ar Nr.1297. <i>Žurn. Nr. 300000986867, lēmums 01.02.2005., tiesnese Liāna Liepiņa</i> 2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300000686737, 19.02.2004). 2.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300000986868, 31.01.2005). 2.3. Pamats: 2005. gada 12. jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.7690. <i>Žurn. Nr. 300001134839, lēmums 14.07.2005., tiesnese Līga Ēglīte</i> 3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 7.1, žurnāla Nr. 300002101957, 08.06.2007). 3.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 8.1, žurnāla Nr. 300002161536, 24.07.2007). 3.3. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 9.1, žurnāla Nr. 300002165753, 26.07.2007). 3.4. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 10.1, žurnāla Nr. 300002386921, 26.02.2008). 3.5. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1, žurnāla Nr. 300001114535, 20.06.2005). 3.6. Pamats: 2008.gada 23. aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums, lieta Nr.04245108 C-2451/14, kas stāties likumīgā spēkā 2008.gada 7.maijā. <i>Žurn. Nr. 300002443296, lēmums 16.05.2008., tiesnese Baiba Strauta</i> 4.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.12.1, 12.2, žurnāla Nr. 300008567451, 27.04.2026). Pamats: 2026.gada 28.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr. 31.4/17.18.3/72489. <i>Žurn. Nr. 300008633933, lēmums 29.07.2026., tiesnese Žanna Zujeva</i>	118672.80 LVL

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: GINTS APSĪTIS. Pieprasījums izdarīts 10.09.2026 12:40:27.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000020019001	0/1	Riharda Vāgnera iela 12, Rīga, LV-1050

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1311.0
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1875
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2024
Ēkas apsekošanas datums:	27.02.2025

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	30
Virszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	27.06.2022

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	390.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5097.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1875
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1875
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1875
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1875
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi, Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1875

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts

Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	18.03.2025
---------	------------

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009158982	-	32,3 m ²	1717	9	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000020019001009	Riharda Vāgnera iela 12 - 9, Rīga, LV-1050
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	15.10.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	22.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	9.5
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.):	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	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	-	-	4.8	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	7.8	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	15.0	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	-	-	3.6	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	-	-	1.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

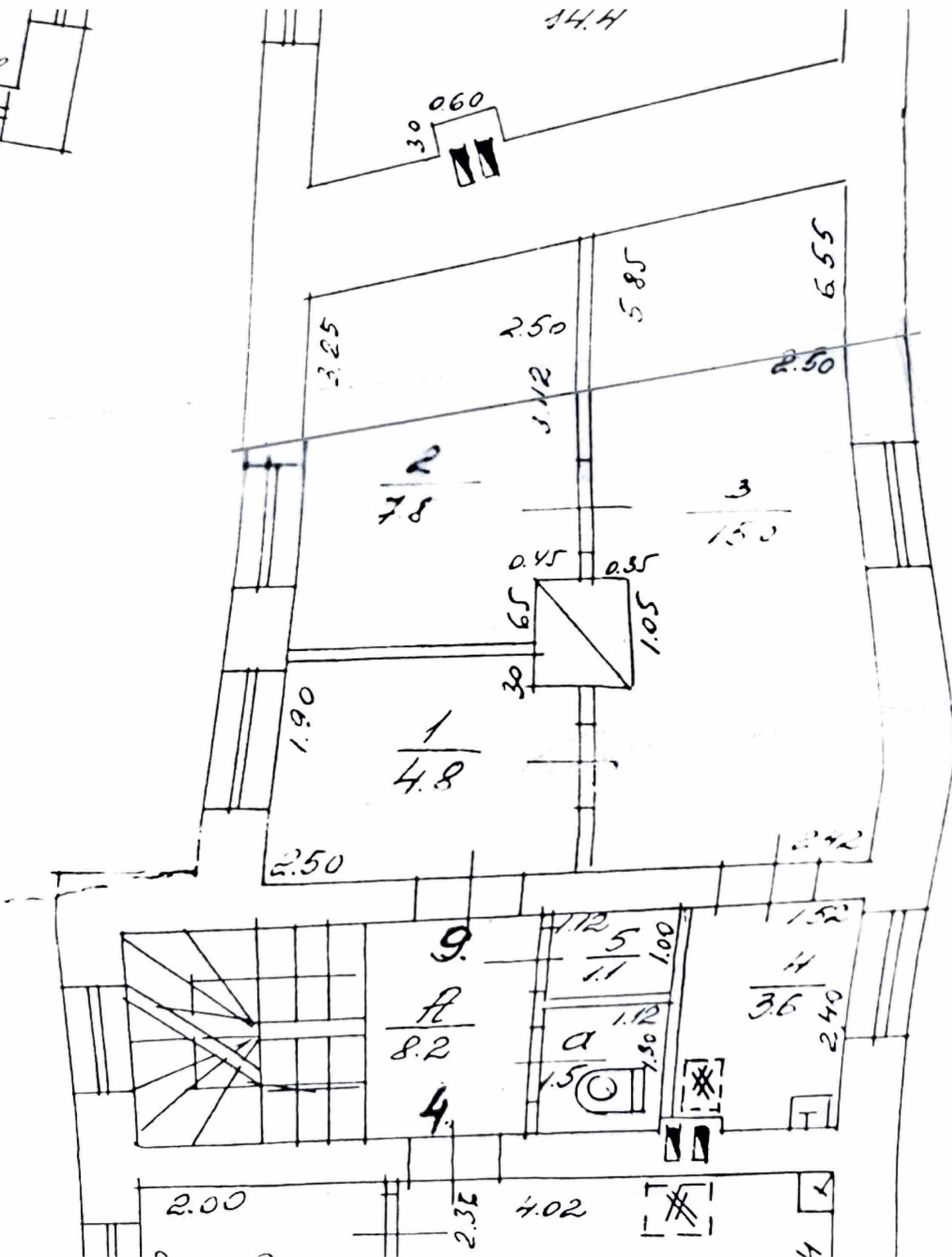
Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000020019	Riharda Vāgnera iela 12, Rīga, LV-1050	3230/228140

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000020019001	Riharda Vāgnera iela 12, Rīga, LV-1050	3230/228140	-
01000020019002	Riharda Vāgnera iela 12, Rīga, LV-1050	3230/228140	-

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





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 94

Gints Apsītis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 11. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2031. gada 10. februārim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors