

**Dzīvokļa Rīgā,
Kleistu ielā 10 – 25
(kadastra Nr.0100 916 5554)
novērtējums**



2026.gada februāris

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rihardam Vaivodam**

Rīgā, 2026. gada 2.martā

Par dzīvokļa Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 11/1000 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši dzīvokļa Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 11/1000 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju papildus nosakot piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem. Tirgus vērtības aprēķinā izmantota tirgus pieeja.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, dzīvokļa Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 11/1000 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026.gada 12.februārī aprēķināta **46 700 EUR** (Četrdesmit seši tūkstoši septiņi simti euro), rēķinoties ar pašreizējo iespēju īpašumu pārdot, to piedāvājot tirgū orientējoši 6-9 mēnešus.

Dzīvokļa Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 11/1000 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas piespiedu pārdošanas vērtība (atbilstoši pašreizējai situācijai nekustamā īpašuma tirgū – 70 % no tirgus vērtības) **32 700 EUR** (Trīsdesmit divi tūkstoši septiņi simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena), iespējamā cena, kāda šobrīd varētu ieinteresēt potenciālo pircēju, lai īpašumu tirgū varētu realizēt apmēram 2 – 3 mēnešu laikā.

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu, īpašums nav apgrūtināts ar tādām, šeit neminētām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu,
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš

Saturs

1. Vispārēja informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrāšanās vieta	5.lpp.
2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis	6.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	7.lpp.
3.2. Nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids	7.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori	8.lpp.
3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	8.lpp.
3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	10.lpp.
3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	10.lpp.
4. Kopsavilkums	17.lpp.
Fotoattēli	18.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – dzīvokļa zemesgrāmata	
2.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 11/1000 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods
Vērtēšanas laiks	2026. gada 12.februāris
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Ņemot vērā to, ka nebija iespējams iekļūt dzīvoklī (uz klauvējieniem pie dzīvokļa durvīm neviens neatbildēja) un apsekot tā tehnisko stāvokli, vērtējums veikts pie nosacījuma, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (neremontēts). Ja izrādīsies, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis būtiski atšķiras no vērtējumā pieņemtā, novērtēšana jāveic atkārtoti. Visa informācija tika iegūta apsekojot māju no ārpusē un koplietošanas telpas, izmantojot informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas, divstābu dzīvoklis ar platību 49,13 m ² . VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 49,1 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Zigrīdai Višņikai (mirusi). Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.19321 – 25. Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu. Atzīme – noteikts aizliegums bez Centas Bernānes rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007.gada 19.marta pirkuma līguma 6.punkts. Šis aizliegums neatstāj ietekmi un īpašuma tirgus vērtību un turpmākajos īpašuma tirgus vērtības aprēķinos netiek ņemts vērā. Atzīme – nekustamais īpašums ir bezmantinieka manta. Pamats: 2026.gada 8.janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.72 Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Īpašums tika izmantots kā vienas ģimenes dzīvoklis.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026. gada 12.februārī. Iekļūt dzīvoklī nebija iespējams (uz klauvējieniem pie dzīvokļa durvīm neviens neatbildēja) apsekota māja no ārpusē un koplietošanas telpas. 2. Zemesgrāmatu nodaļuma datorizdruka.

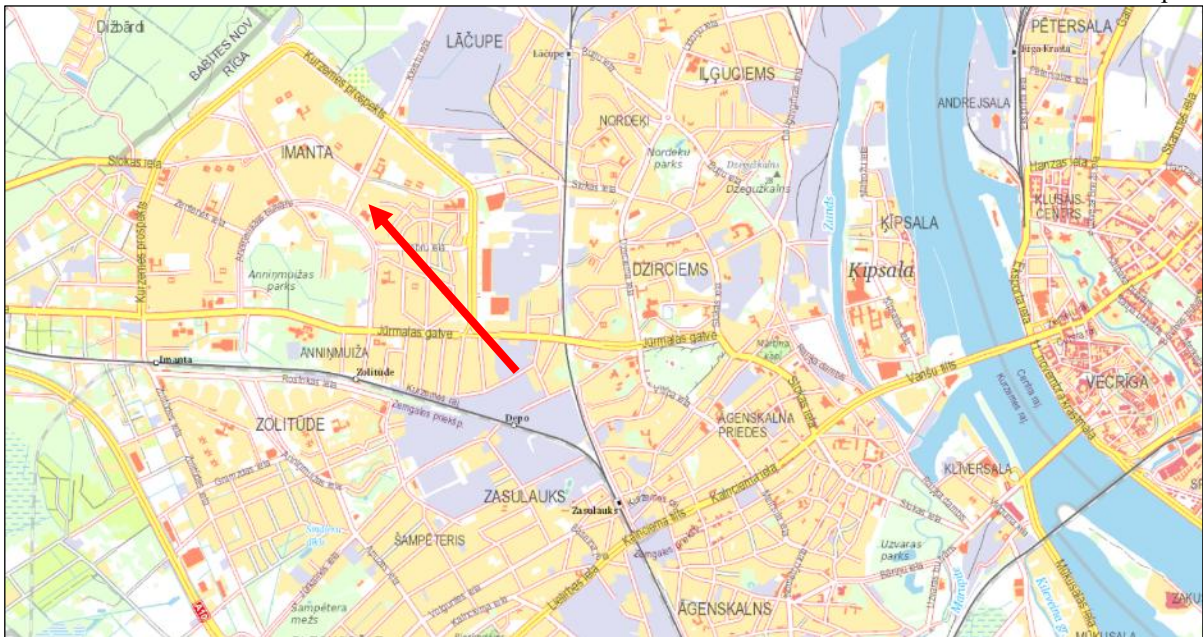
3. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.
--

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Māja, kurā atrodas vērtējamais īpašums, atrodas Rīgas pilsētas Imanta dzīvojamā apkaimē, pie Kleistu ielas, starp Slokas ielu un Anniņmuižas bulvāri, padomju laikā celtu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā. Tuvākajā apkārtnē visi sociālās infrastruktūras pamatobjekti. Sabiedriskā transporta pieturas netālu. Pieklūšana ar autotransportu laba, pie mājas ierobežoas auto novietošanas iespējas. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Atrašanās vietas plāns



2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis



Apbūvi, kurā izvietots vērtējamais īpašums, veido 1972. gadā celta 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā māja (ēkas kadastra apz.0100 080 2021 003). Ēka atrodas pie Kleistu ielas, starp Slokas ielu un Anniņmuižas bulvāri, Piekļūšana ar autotransportu laba, pie mājas ierobežoas auto novietošanas iespējas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots mājas 4.stāvā, nav stūra. Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamais dzīvoklis ir 2-istabu dzīvoklis, ar virtuvi, vannas istabu, tualeti un gaiteni.

Ēkas fasādes apmierinošā stāvoklī.

Ieejas durvis kāpņutelpā metāla, ir domofons, koda atslēga. Koplietošanas telpas apmierinošā stāvoklī, grīdas betona, sienas krāsotas, grieti krāsoti, logi stikla pakešu, PVC vērtnēs.

Nemot vērā to, ka nebija iespējams iekļūt dzīvoklī (uz klauvējieniem pie dzīvokļa durvīm neviens neatbildēja) un apsekot tā tehnisko stāvokli, vērtētājs nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī vērtējums ietvaros tiek pieņemts, dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (neremontēts). Vizuālajā apskatē konstatēts, ka dzīvokļa ieejas durvis varētu būt plānā metāla, logi varētu būt stikla pakešu, PVC vērtnēs.

Ja izrādīsies, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis būtiski atšķiras no vērtējumā pieņemtā, novērtējums jāveic atkārtoti.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, mājā reģistrētas visas pilsētas inženierkomunikācijas – elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde un centrālā apkure.

Dzīvoklī reģistrēta elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde un centrālā apkure.

Nemot vērā to, ka nebija iespējams iekļūt dzīvoklī, vērtētājs nesniedz sanitārtehniskajās telpās atrodošos sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka santehnika ir labā stāvoklī un visas inženierkomunikācijas ir darba kārtībā.

Virtuves telpā esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskā plīts, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto dzīvokļa tirgus vērtību.

VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 49,1 m², tajā skaitā:

Stāvs	Telpas Nr.	Telpu nosaukums	Platība, m ²
4	1	Dzīvojamā istaba	14,6
4	2	Dzīvojamā istaba	17,1
4	3	Virtuve	6,1
4	4	Vannas istaba	2,1
4	5	Tualete	1,1
4	6	Gaitenis	7,0
4	7	Lodžija	1,1

Griestu augstums 2.5 m.

Dzīvokļa ārtelpas, lodžija, 1,1 m². Dzīvokļa platība bez ārtelpu platības 48,0 m².

Zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā.

Lielākā daļa informācijas par ēku iegūta no www.kadastrs.lv. Informācijai ir tikai informatīvs rakstus un tai nav juridiska spēka.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.”

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un, kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Papildus noteikta īpašuma iespējamā vērtība piespiedu pārdošanai atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem.

Vērtējumā tiek aprēķināta īpašuma pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Rīgas pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums 2025.gada beigās un 2026.gada sākumā.

Nemot vērā to, ka dati par dzīvokļu cenu līmeni Rīgas pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums ir pieejami, dzīvokļa tirgus vērtības aprēķinā tiek izmantota **tirgus pieeja**, analizējot visu pieejamo informāciju par pārdotajiem un tirgū piedāvātajiem dzīvokļiem šajā pilsētas daļā.

Tirgus pieeja ir vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, tiek parādītas atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu “1,0”, iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korekciju k:

- korekcija $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- korekcija $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 48,0 m², bez ārtelpu platības.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Nemot vērā īpašuma atrašanās vietu un izmantošanas raksturu secinām, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids, ar ko pamatoti turpmākie aprēķini saglabājams paredzētais – vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.

3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās vieta pilsētas dzīvojamajā apkaimē (+).
2. Dzīvokļa platība (+).
3. Netika nodrošināta dzīvokļa apskate (-).
4. Dzīvoklis atrodas mājas ceturtajā stāvā, nav stūra (+).
5. Nodrošinājums ar komunikācijām (+).
6. Zeme nav īpašumā (-).
7. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

3.4. Īpašumu tirgus situācijas analīze

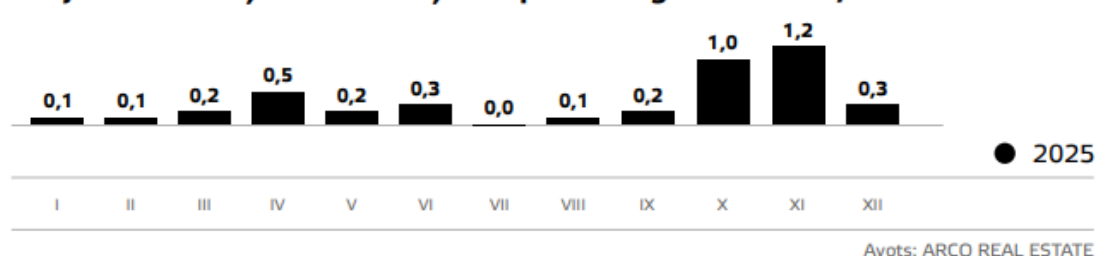
Šobrīd Latvijā nekustamā īpašuma tirgus kopumā joprojām ir samērā mazaktīvs. Potenciālo pircēju aktivitāte zema, jo kredītu saņemšanas iespējas joprojām ierobežotas, vidēji prasītās cenas augstas, bet nekustamā īpašuma reālo darījumu cenas vidēji ievērojami zemākas kā tās sākotnēji tiek prasītas.

Pēdējos gados bija vērojams aktivitātes pieaugums dzīvokļu tirgū, palielinājās darījumu skaits, piedāvājuma apjoms samazinājās, pieauga interese par mājokļa iegādi, kas izraisa cenu pieaugumu. Bija vērojams kredītēšanas pieaugums, atvieglojumi jaunajām ģimenēm mājokļa iegādei un ienākumu legalizācija caur mikro uzņēmumiem. Aktivitātes pieaugums nekustamā īpašuma tirgū galvenokārt bija vērojams galvaspilsētā, Jūrmalā un novados pie jūras, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums mazāks, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama. Pēdējā gada, pusotra gada laikā cenu pieaugums ir apstājies, cenas praktiski nemainās, ir vērojamas nelielas svārstības.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu darījumu firmas “Arco Real Estate” tirgus apskatiem, 2025. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās nebija būtisku izmaiņu – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī pieaugusi līdz 885 – 890 eiro/m². Divistabu dzīvokļu vidējā cena bija 900 EUR/m² līmenī.

Sērijveida dzīvokļu cenas šogad visvairāk palielinājās oktobra un novembra mēnešos. Sērijveida dzīvokļu piedāvājumam gada nogalēs ir tendence būtiski samazināties. Decembrī visaugstākais dzīvokļa piedāvājums saglabājās Rīgas dārgākajos mikrorajonos – Āgenskalnā un Teikā. Arī Rīgas apkārtņē sērijveida dzīvokļu piedāvājums gada beigās samazinājies līdz minimumam.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2025. gada sākuma, %



Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2025. gada sākuma dzīvokļu cenas palielinājās par 2-8 %. Lielākās dzīvokļu cenu izmaiņas tika novērotas Juglā, kur tās šogad palielinājās par 8 %. Arī Imantā un Ķengaragā šogad sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums bija liels – cenas palielinājās par vidēji 6 %. Pārējos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 5 %. Vismazākās dzīvokļu cenu izmaiņas bija vērojamas dārgākajā mikrorajonā Teikā, kā arī Zolitūdē.

Decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 887 EUR/m². Cenas bija par vidēji 45 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

Salīdzinot ar 2025. gada sākumu, 2025. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz palielinājās visos Rīgas lielākajos mikrorajonos. Augstākā vidējā dzīvokļa kvadrātmetra cena bija Teikā, bet viszemākā – joprojām Bolderājā.

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas decembrī saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 1088 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena decembrī bija Bolderājā – 679 EUR/m², kas arī palielinājās salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi.

Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikā, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikā un kopš 2022.gada 21.jūlija ECB bija cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem.

Kopš 2024.gadā ECB vairākas reizes ir samazinājusi procentu likmes. Tas nozīmē – Centrālā banka uzskata, ka cīņa ar inflāciju jāsāk piebremzēt. Eiropas Centrālās bankas (ECB) padome sēdē 2025.gada 30. oktobrī, nolēma nemainīt trīs galvenās ECB procentu likmes. ECB padomes sēdē nolemts noguldījumu iespējas uz nakti likmi saglabāt 2% apmērā, galveno refinansēšanas operāciju likmi 2,15% apmērā un aizdevumu iespējas uz nakti likmi 2,4% apmērā.

Kā savā paziņojumā skaidroja ECB, inflācija joprojām ir tuvu 2% vidējā termiņa mērķa līmenim, un ECB padomes inflācijas perspektīvas novērtējums pamatā nav mainījies.

Procentuāli tikai aptuveni piektā daļa iedzīvotāju īpašumu var iegādāties par saviem līdzekļiem, pateicoties augstiem ienākumiem, bet pārējie izvēlas mazāku un lētāku mājokli vai lūkojas īres tirgus virzienā.

Kopumā ar augstajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainījis situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde paliek pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājies, potenciālo pircēju skaits samazinājies, vairāki attīstītāji "piebremzēja" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notiek cenu korekcija.

Rīgas pilsētas apkaimē, kurā atrodas vērtējamais īpašums, labā/apmierinošā stāvoklī esoši divstābu dzīvokļi 5 stāvu paneļu mūra dzīvojamajās mājās pēdējā gada laikā pārdoti robežās no 1030 līdz 1130 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību, bez ārtelpu platības, atkarībā no dzīvokļa platības, mājas un dzīvokļa kvalitātes, izvietojuma mājā, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem. Pašlaik, apkaimē, kur atrodas vērtējamais īpašums, apmierinošā stāvoklī esoši divstābu dzīvokļi 5 stāvu paneļu mūra dzīvojamajās mājās, pārdošanai tiek piedāvāti par cenām, kas ir robežās no 990 līdz 1050 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa platības, mājas un dzīvokļa kvalitātes, izvietojuma mājā, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Pašreizējā tirgus situācijā Rīgas dzīvojamajās apkaimēs pieprasītākie ir kvalitatīvi 2 līdz 3 istabu dzīvokļi. Pieprasītākie ir dzīvokļi 2. - 4. stāvā, ar sakoptu kāpņu telpu, labu skatu pa logu, autostāvvietu, sabiedriskā transporta pieejamību, ar samērīgiem apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem. Mazāk pieprasīti ir neremontēti dzīvokļi, ar novietojumu 1.stāvā vai 5. - 6.stāvā, ja nav lifta.

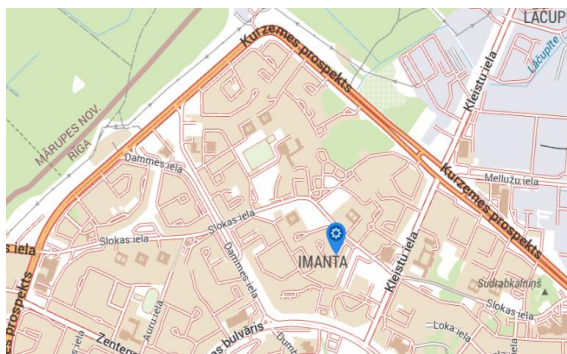
Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

3.5.Īpašumu tirgus vērtības aprēķins

Šī vērtējuma autors analizējis datus par notikušiem vienistabas dzīvokļu pirkšanas – pārdošanas darījumiem pilsētas daļā, kurā atrodas vērtējamais īpašums (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv) un pašlaik esošo dzīvokļu piedāvājumu.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 48,0 m², bez ārtelpu platības.

- Slokas iela 185 - 10 (kad.nr.0100 919 3914) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1974.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 49,4 m² (ārtelpas 0,2 m²) 4/5 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā stāvoklī, pārdots 2025.gada jūlijā, darījuma summa 53 000 EUR, jeb 1077,2 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 49,2 m², bez ārtelpu platības, prasija 55 000 EUR,



CENU BANKA

← Doties atpakaļ + Pievienot sa

Slokas iela 185 - 10, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu jaunais projekts | Vieglobetoni |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājāmās daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	lētā., EUR/m ²	Telpām	Būvei
14/07/2025	2149382	01009193914	4/5	2	49.4	0.2	53 000	1073	1077	1/1	1253/72126

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 34 | Attēli 13 | Karte

Darījuma informācija

ID: 2149382

Darījuma tips: Pārdots

Darījuma datums: 14/07/2025

Reģistrācijas datums: 28/07/2025

Pārdevēja tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 3 830.5 m²

Apbūves laukums: 784.6 m²

Tāpums: 12 041 m²

Stāvi: 5

Būves nolietojums: V2

Uzcelšanas gads: 1974

Būves kadastra apzīmējums: 01000802013004

Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000802013004

Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas: 1253/72126

Būves ārējo materiālu: 232 - Arbolīta blāķi, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi

Ēkas projekts: Sērīveida projekts

Energoefektivitātes klase: F

Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 12717 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 120.58 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 49.4 m²

Iekštelpu platība: 49.2 m²

Ārtelpas: 0.2 m²

Istabas: 2

Stāvs: 4/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000802013004010

Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas: 1/1

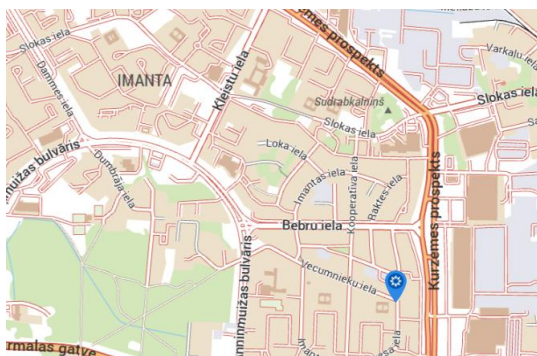
Attēli no sludinājumiem



(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Progresas iela 8 - 15 (kad.nr.0100 908 0133) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1972.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 48,7 m² (ārtelpas 1,2 m²) 5/5 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, pārdots

2025.gada oktobrī, darījuma summa 50 000 EUR, jeb 1033,1 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 48,4 m², bez ārtelpu platības, prasīja 50 000 EUR,



CENU BANKA

← Doties atpakaļ Cenas Ja

Progresu iela 8 - 15, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuvišu jaunais projekts | Viegloboni | ☒

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
13/10/2025	2211441	010009080133	5/5	2	48.7	1.2	50 000	1027	1053	1/1	4865/306084	4865/306084

Informācija | Sludinājumi 3 | Darījumi 17 | Attēli 57 | Karte

Darījuma informācija

ID: 2211441

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 13/10/2025

Reģistrācijas datums: 17/10/2025

Pārdevēja tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 4 068.1 m²

Apbūves laukums: 822.3 m²

Tilpums: 12 775 m³

Stāvi: 5

Būves nolikums: V2

Uzcelšanas gads: 1972

Būves kadastra apzīmējums: 010009080133/0101

Būves kadastra apzīmējumu saraksts: 010009080133/0101

Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas: 4865/306084

Būves ārlietu materiāls: 232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, gipsbetona, keramzītbetona paneļi

Ēkas projekts: Sērīveida projekts

Energoefektivitātes klase: F

Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 127.6 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 130.68 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 48.7 m²

Iekšējās platība: 47.5 m²

Ārtelpas: 1.2 m²

Istabas: 2

Stāvs: 5/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 010009080133/0101

Telpu grupas ietilpšanas veids: Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas: 1/1

Zemes informācija

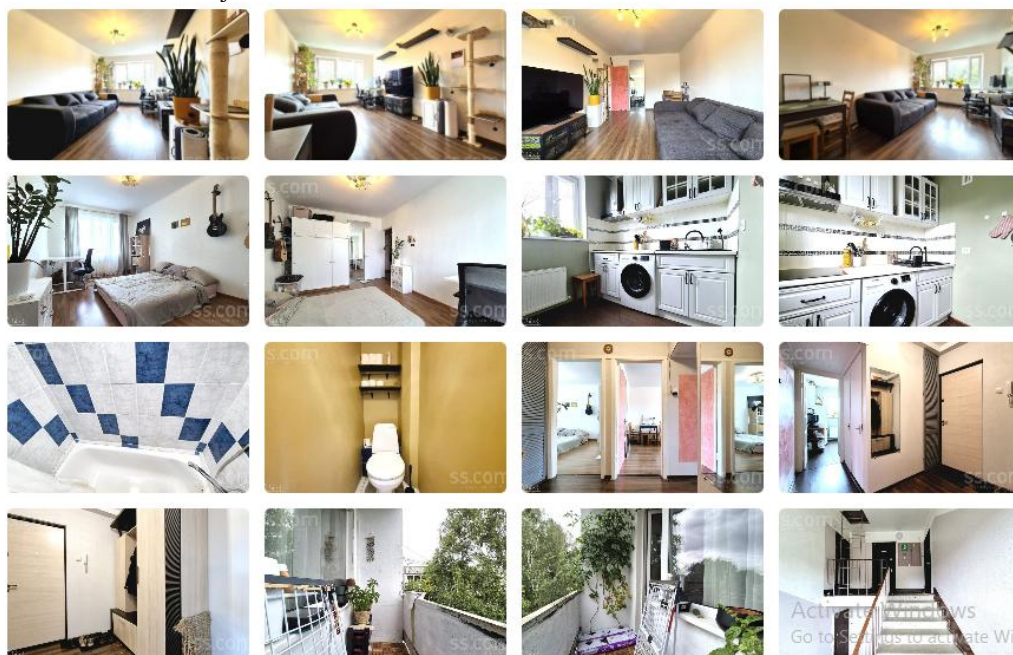
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 010009080133/0101

Zemes gabala dom. daļas: 4865/306084

Platība: 31.3 m²

NILM: 702 (1967 m²)

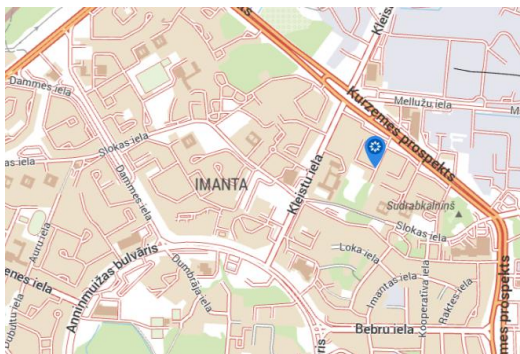
Attēli no sludinājumiem



(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Kurzemes prospekts 52 - 9 (kad.nr.0100 905 6651) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 49,5 m² (ārtelpas 2,4 m²) 3/5 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā stāvoklī, pārdots

2025.gada oktobrī, darījuma summa 53 500 EUR, jeb 1135,9 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 47,1 m², bez ārtelpu platības, prasīja 55 000 EUR,



SENĀ BANKA

← Doties atpakaļ + Pievienot sal

Kurzemes prospekts 52 - 9, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu jaunais projekts | Dzelsbetons |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
20/10/2025	2211943	01009056651	3/5	2	49.5	2.4	53 500	1081	1136	1/1	4819/369893

Informācija | Sludinājumi 4 | Darījumi 27 | Attēli 60 | Karte

Darījuma informācija

ID	2211943
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	20/10/2025
Reģistrācijas datums	23/10/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

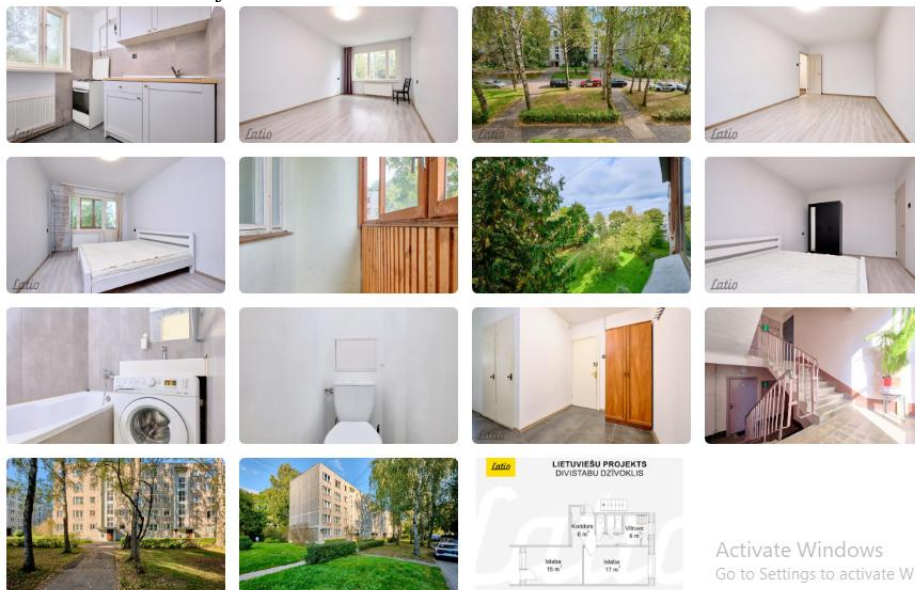
Būves informācija

Platība	4 909.9 m ²
Apbūves laukums	993.8 m ²
Tāpums	15 044 m ²
Stāvi	5
Būves nolietojums	V2
Uzcelšanas gads	1971
Būves kadastra apzīmējums	01000800370003
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000800370003
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	4819/369893
Būves ārējo materiālu	223 - Dzelsbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērīveida projekts
Energoefektivitātes klase	E
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	115.12 kWh/m ²
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos	115.54 kWh/m ²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	49.5 m ²
Iekštelpu platība	47.1 m ²
Ārtelpas	2.4 m ²
Istabas	2
Stāvs	3/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000800370003009
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

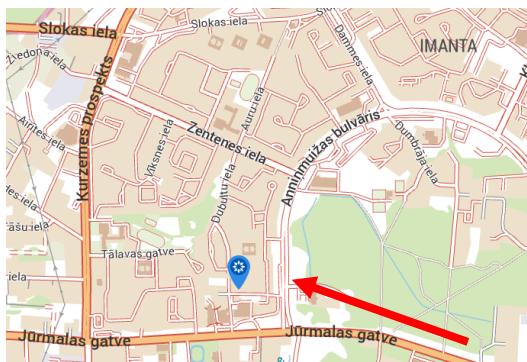
Attēli no sludinājumiem



(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Dubultu iela 4 - 37 (kad.nr.0100 914 6737) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1975.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 49,7 m² (ārtelpas 1,3 m²) 3/5 stāvs,

zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, pārdots 2025.gada novembrī, darījuma summa 50 000 EUR, jeb 1033,1 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 48,4 m², bez ārtelpu platības,



CENU BANKA

Doties atpakaļ Pievienot salīdzināšanai

Dubultu iela 4 - 37, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērjveida projekts, Lietuviešu jaunais projekts | Vieglobetoni | ✓

Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
20/11/2025	2230441	01009146737	3/5	2	49.7	1.3	50 000	1006	1033	1/1	497/46244

Informācija | Darījumi 32 | Attēli 1 | Karte

Darījuma informācija

ID	2230441
Darījuma tips	Pārdods
Darījuma datums	20/11/2025
Reģistrācijas datums	27/11/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	6 089.8 m ²
Apgbūves laukums	1 246.7 m ²
Tilpums	18 848 m ³
Stāvi	5
Būves nolietojums	V2
Uzcelšanas gads	1975
Būves kadastra apzīmējums	01000820282001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000820282001
Būves veids	Trīšu vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)
Būves daļas	497/46244
Būves ārējo materiālu	232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērjveida projekts
Energoefektivitātes klase	E
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	109.88 kWh/m ²
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos	103.43 kWh/m ²

Dzīvokļa informācija

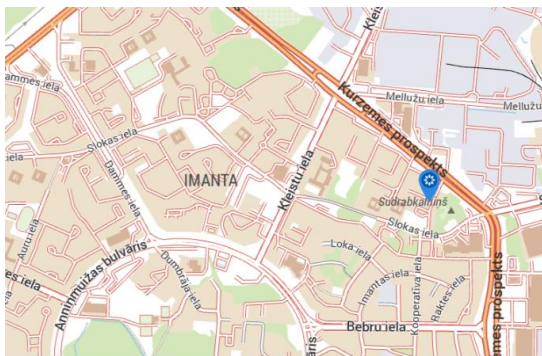
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	49.7 m ²
Iekšējās platība	48.4 m ²
Ārtelpas	1.3 m ²
Istabas	2
Stāvs	3/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000820282001037
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Attēli no sludinājumiem



(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

- Kurzemes prospekts 32 - 30 (kad.nr.0100 900 9744) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 48,9 m² (ārtelpas 1,2 m²) 5/5 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, pārdots 2026.gada janvārī, darījuma summa 50 000 EUR, jeb 1048.2 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 47,7 m², bez ārtelpu platības, prasīja 54 000 EUR,



CENU BANKA

Doties atpakaļ + Pievienot salik

Kurzemes prospekts 32 - 30, Rīga (Imanta)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu jaunais projekts | Viegloboni |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamās daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
06/01/2026	2260970	01009009744	5/5	2	48.9	1.2	50 000	1022	1048	1/1	4888/289741	4888/289741

Informācija | Sludinājumi 4 | Darījumi 22 | Attēli 1 | Karte

Darījuma informācija

ID	2260970
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	06/01/2026
Reģistrācijas datums	16/01/2026
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	3 850.0 m²
Apbūves laukums	1 518.5 m²
Tilpums	11 906 m³
Stāvi	5
Būves nolietojums	V2
Uzcelšanas gads	1971
Būves kadastra apzīmējums	01000802137001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000802137001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	4888/289741
Būves ārlietu materiāls	232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērīveida projekts
Energoefektivitātes klase	E
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	101.93 kWh/m²
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos	91.4 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	48.9 m²
Iekštelpu platība	47.7 m²
Ārtelpas	1.2 m²
Istabas	2
Stāvs	5/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000802137001030
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000802137
Zemes gabala dom. daļas	4888/289741
Platība	48.3 m²
NĪLM	702 (2861 m²)

Attēli no sludinājumiem



(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3		Salīdzināmais objekts Nr.4		Salīdzināmais objekts Nr.5	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Kleistu iela 10-25	Slokas iela 185-10		Progresas iela 8-15		Kurzemes prosp.52-9		Dubultu iela 4-37		Kurzemes prosp.32-30	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	07.2025.		10.2025.		10.2025.		11.2025.		01.2026.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	53,000		50,000		53,500		50,000		50,000	
Dzīvokļa platība bez ārtelpām, m²	48.0	49.2		48.4		47.1		48.4		47.7	
Dzīvokļa ārtelpu platība, m²	1.1	0.2		1.2		2.4		1.3		1.2	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		1,077.2		1,033.1		1,135.9		1,033.1		1,048.2	
Zemes daļa īpašumā	nav	nav		ir		nav		nav		ir	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Darījuma apstākļi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Darījuma laiks		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Atbilstoši darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 kv.m cena, EUR		1077.2		1033.1		1135.9		1033.1		1048.2	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums pilsētā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums kvartālā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa platība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-107.72	-5%	-51.65	-10%	-113.59	-5%	-51.65	-5%	-52.41
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Izvietojums mājā		0%	0.00	2%	20.66	-1%	-11.36	-1%	-10.33	2%	20.96
Plānojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Labiekārtojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Zemes daļa īpašumā		0%	0.00	-5%	-51.65	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-52.41
Kopējā korekcija		-10%	-107.72	-8%	-82.64	-11%	-124.95	-6%	-61.98	-8%	-83.86
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģētā vērtība, EUR		969.5		950.4		1010.9		971.1		964.4	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	973										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR			46,700								

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 973 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 48,0 m², bez ārtelpu platības. Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 46 700 EUR.

Vērtējumā analizēts vērtēšanas brīdī nekustamā īpašuma tirgū esošais vienistabas dzīvokļu piedāvājums (izmantota informācija no interneta portāliem www.ss.lv, www.reklama.lv un www.dzivoklis.lv) pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums nu tai piegulošajās teritorijās:

- Dammes ielā 19, 2-istabu dzīvoklis 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 5/5 stāvs, kopējā platība 50 m², dzīvoklis labā stāvoklī, zeme nav īpašumā, prasītā cena 49 500 EUR, jeb 990 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Dammes ielā 30, 2-istabu dzīvoklis 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 5/5 stāvs, kopējā platība 48,9 m², dzīvoklis labā stāvoklī, daļēji remontēts, zeme nav īpašumā, prasītā cena 49 000 EUR, jeb 1002 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Zentenē ielā 4, 2-istabu dzīvoklis 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 3/5 stāvs, kopējā platība 49 m², dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, bez remonta, zeme ir īpašumā, prasītā cena 50 000 EUR, jeb 1020 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Kurzemes prosp. 46, 2-istabu dzīvoklis 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 1/5 stāvs, kopējā platība 38 m², uzstādīti jauni pakešu logi, apkures konvektori un metāla ārdurvis, dzīvoklim nepieciešams remonts, zeme ir īpašumā, prasītā cena 39 000 EUR, jeb 1026 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;

Pašreizējā nekustamā īpašuma tirgus prakse rāda, ka reālā pirkuma darījuma rezultāts šobrīd vidēji nav augstāks par 90 – 95 % no sākumā prasītās summas, pie kam jāreķinās ar to, vai īpašums vispār tiks pārdots.

Salīdzinot vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājus (atrašanās vieta, kvalitāte, platība un stāvs) ar iepriekš uzrādīto tirgū piedāvāto īpašumu kvalitātes rādītājiem un rēķinoties ar piedāvājumā esošo dzīvokļu skaitu un tirgus intensitāti, šī vērtējuma autors uzskata, ka iepriekš aprēķinātā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība nav pretrunā pašreizējai tirgus situācijai pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums.

3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība

Īpašumu pārdodot piespiedu kārtā, darbojas papildus riski, kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju,
- fiziskā stāvokļa risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju detalizēti iepazīties ar ēku un būvju fizisko stāvokli, nepieciešamības gadījumā pieaicinot būvekspertus,
- laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt,
- finansēšanas faktors, nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu,
- papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.
- pastāvošā tirgus tendenču faktors, kas piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtējamo īpašumu būtiski pastiprina.

Minēto risku kopums ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas, līdz ar to arī izsoles sākumcenu.

Analizējot minēto risku kopumu attiecībā uz vērtējamo īpašumu, šī vērtējuma autors uzskata, ka piespiedu pārdošanai iepriekš aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība samazināma 30 % apjomā, ko veido:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| - tirgus ekspozīcijas risks | 5 % |
| - fiziskā stāvokļa risks | 5 % |
| - laika un nenoteiktības faktors | 5 % |
| - finansēšanas faktors | 5 % |
| - papildus izmaksu faktors | 5 % |
| - pastāvošo tirgus tendenču faktors | 5 % |

Pie šādiem nosacījumiem vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta (noapaļojot) 32 700 EUR.

4. Kopsavilkums

Dzīvokļa Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 11/1000 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 12.februārī aprēķināta **46 700 EUR** (Četrdesmit seši tūkstoši septiņi simti euro).

Dzīvokļa Rīgā, Kleistu ielā 10 – 25 (kadastra Nr.0100 916 5554) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 11/1000 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta **32 700 EUR** (Trīsdesmit divi tūkstoši septiņi simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena).

Aprēķinātās īpašuma vērtības varētu būt spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,*
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr. 88)

Ģirts Kļaviņš

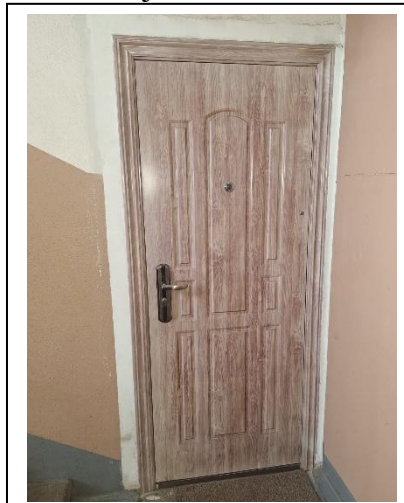
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARALSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU

Skati uz dzīvojamo māju

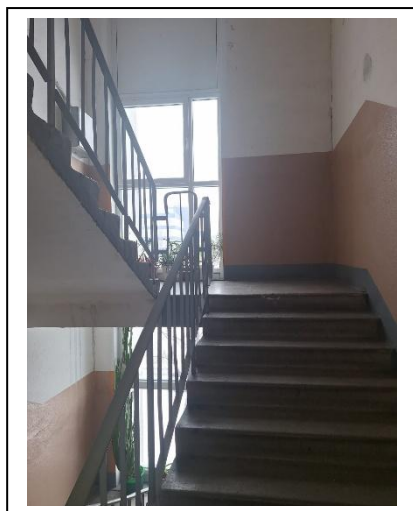


Ieejas durvis dzīvoklī

Koplietošanas telpas



Ieeja koplietošanas telpās





2/12/26, 3:43 PM

about:blank

RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 19321 25****Kadastra numurs: 0100 916 5554****Adrese: Kleistu iela 10 - 25, Rīga**

I daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 25. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 300001290687, lēmums 29.12.2005, tiesnese Smaida Grava	11/1000	49.13 m²
I daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnavas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: CENTA BERNĀNE, personas kods	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 25.		
1.3.	Pamats: 2001. gada 23. marta Rīgas pilsētas Kurzemes rajona Tiesas spriedums Lieta Nr. C284164/00946/01. Žurn. Nr. 300001290687, lēmums 29.12.2005, tiesnese Smaida Grava		
2.1.	Persona: CENTA BERNĀNE, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: ZIGRĪDA VIŠŅICA, personas kods	1	
2.3.	Pamats: 2007. gada 19. marta pirkuma līgums.		1,000.00 LVL
2.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300002073979, lēmums 25.05.2007, tiesnese Antra Zute		11,332.00 LVL
II daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez CENTAS BERNĀNES, personas kods _____ rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2007. gada 19. marta pirkuma līguma 6. punkts. Žurn. Nr. 300002073979, lēmums 25.05.2007, tiesnese Antra Zute		
2.1.	Atzīme - nekustams īpašums ir bezmantinieku manta.		
2.2.	Pamats: 2026.gada 8.janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.72.		

about:blank

1/2

2/12/26, 3:43 PM

about:blank

	Žurn. Nr. 300008486857, lēmums 13.01.2026, tiesnese Inguna Helmane		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa

2/17/26, 10:45 AM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009165554	-	49.1 m ²	19321	25	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000802021003025	Kleistu iela 10 - 25, Rīga, LV-1067
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	27.11.1997
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	49.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	49.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	48
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	16.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	1.1
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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	14.6	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	17.1	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	6.1	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	2.1	-
5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	1.1	-
6	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	7.0	-

2/17/26, 10:45 AM

Ekrānizdruka

7	Iedzīva	Dzīvokļa ārtelpa	4	2.5	-	-	1.1	-
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids				Apjoms (ja tāds ir)		Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)		
Apkure. Centralizētā								
Aukstā ūdensapgāde								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša								
Elektroapgāde								
Gāzes apgāde								
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids								
Karstā ūdensapgāde								

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

2/17/26, 10:46 AM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000802021003	0/1	Kleistu iela 10, Rīga, LV-1067	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5788.2
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2005
Ēkas apsekošanas datums:	28.08.2023

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	118
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	22.08.2022

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	19037.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1210.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki, Dzelzsbetona pāļi	1972
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi	1972
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1972
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1972
Jumta segums	Ruberoīds	1972

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

2/17/26, 10:46 AM

Ekrānizdruka

Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	15.08.2022	

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