

ATSKAITE
Nr. 30-2026

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



BIRZES IELA 28 - 66

Rīga

AS GRAND CREDIT

Rīga, 2026. gada 09. augustā
Nr. 30-2026

Cien. dāmas / God. kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 01009097306;
- dzīvoklis Nr.66 ar kopējo platību 49,21 m²;
- 4921/354763 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas;
- Adrese: Rīga, Birzes iela 28 - 66,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **AS Grand Credit**. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 09. augustā Iekštelu tehniskais stāvoklis pieņemts, saskaņā ar pasūtītāja sniegtajiem fotoattēliem un papildus informāciju.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2026. gada 09. augustā visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 23 000 EUR

(DIVDESMIT TRĪS TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelu tehniskais stāvoklis atbilst pasūtītāja sniegtajiem fotoattēliem.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

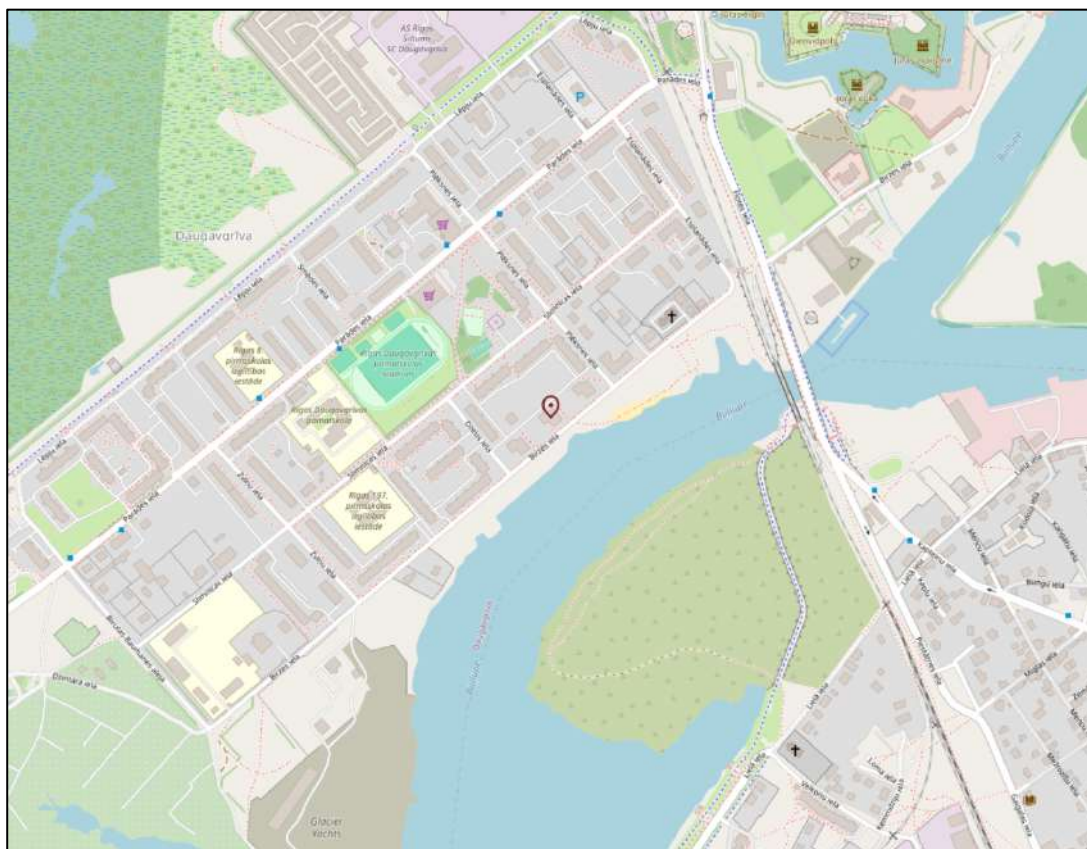
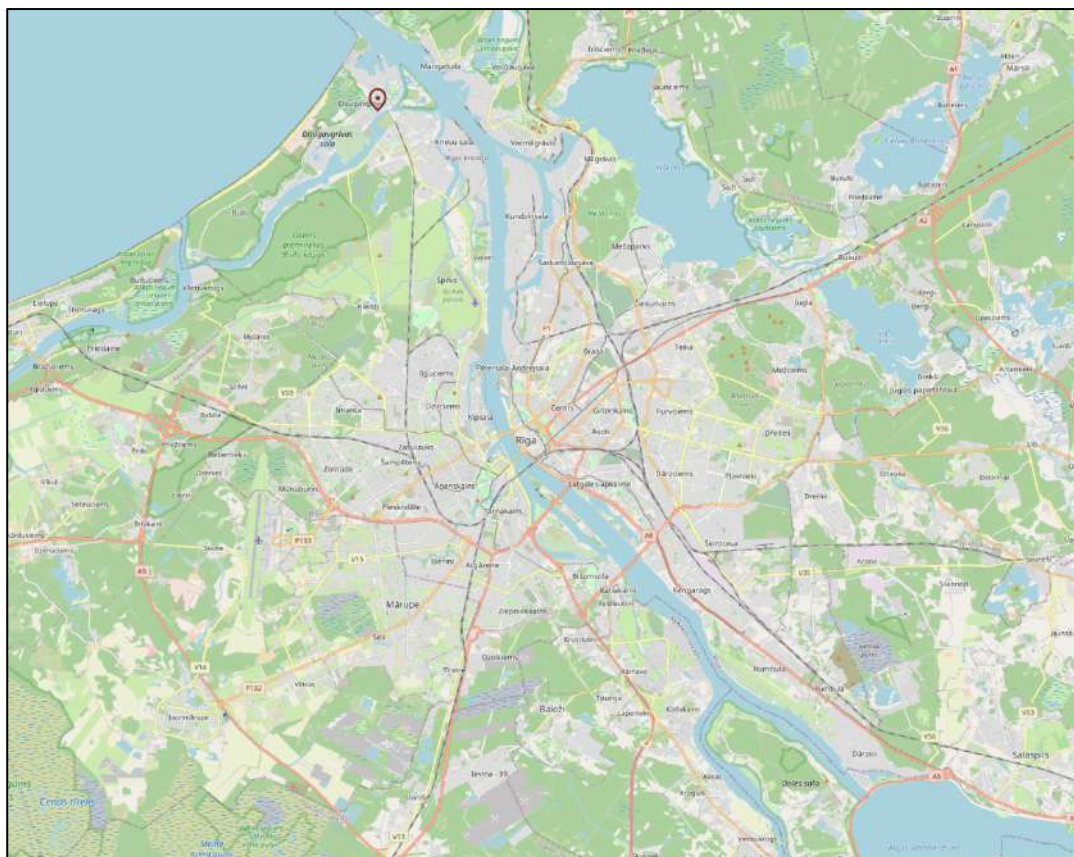
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	7
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	8
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	8
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	10
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	10
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	12
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	15
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA	15
5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	21
6. SLĒDZIENS	22

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS Nr.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS Nr.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA.....	PIELIKUMS Nr.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://geolatvija.lv>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju

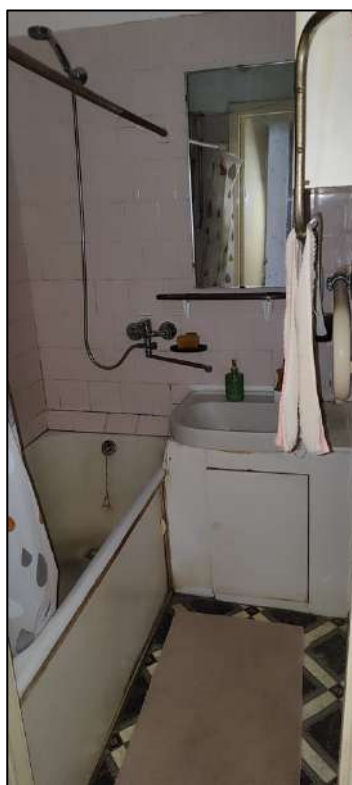


Skats uz dzīvojamā mājas ieeju

Pasūtītāja iesniegtie fotoattēli



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Rīga, Birzes iela 28 - 66																
Kadastra nr.:	01009097306																
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: ➤ Dzīvoklis Nr.66; ➤ 4921/354763 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes																
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: ZG – 49,21 m² Kadastrs.lv – 49,2 m² (ārtelpu: 3,7 m²) Tehniskais stāvoklis: Apmierinošs/Slikts Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamās platības Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības Īpaši uzlabojumi: - Nelikumīgās celtniecības pazīmes: nav																
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23881 – 66 uz GAĻINAS BORISENKOVAS vārda. Pamats: ➤ 2020. gada 6.novembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.10396																
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām Vērtējums Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.																
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.																
Pasūtītājs:	AS Grand Credit																
Īpašie pieņēmumi:	➤ Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis atbilst pasūtītāja sniegtajiem fotoattēliem.																
Noteiktās vērtības:																	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	23 000 EUR (divdesmit trīs tūkstoši eiro)																
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026. gada 09. augustā																
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026. gada 09. augustā																
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)																	
Avots: skatīt	 <table border="1"> <caption>Energoefektivitātes rādītāji apkurei</caption> <thead> <tr> <th>Adrese</th> <th>Birzes iela 28</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kadastra apzīmējums</td> <td>01001030091002</td> </tr> <tr> <td>Eksploatacijas uzsākšanas gads</td> <td>1978</td> </tr> <tr> <td>Lietderīgā platība (m²)</td> <td>3289.3</td> </tr> <tr> <td>Energoefektivitātes klase</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td>Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m²)</td> <td>144.49</td> </tr> <tr> <td>Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m²)</td> <td>157.28</td> </tr> <tr> <td>Salīdzinājums ar līdzvērtīgām ēkām</td> <td>↑ 47%</td> </tr> </tbody> </table>	Adrese	Birzes iela 28	Kadastra apzīmējums	01001030091002	Eksploatacijas uzsākšanas gads	1978	Lietderīgā platība (m ²)	3289.3	Energoefektivitātes klase	F	Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m ²)	144.49	Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m ²)	157.28	Salīdzinājums ar līdzvērtīgām ēkām	↑ 47%
Adrese	Birzes iela 28																
Kadastra apzīmējums	01001030091002																
Eksploatacijas uzsākšanas gads	1978																
Lietderīgā platība (m ²)	3289.3																
Energoefektivitātes klase	F																
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m ²)	144.49																
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m ²)	157.28																
Salīdzinājums ar līdzvērtīgām ēkām	↑ 47%																

Plūdu karte:



Klimata pārmaiņu risks:
krasta erozija
karstuma viļņu risks
savvaļas ugunsgrēku risks
vētras risks
īpaši smagi nokrišņu risks

Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.

Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).

Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Birzes ielā 28, Daugavgrīvas apkaimē, Bolderājas–Daugavgrīvas dzīvojamās apbūves teritorijā. Apkārti veido daudzstāvu dzīvojamā apbūve, iekškvartālu pagalmi, vietējās nozīmes ielas un ikdienas pakalpojumu objekti. Publiskajos datos Birzes iela raksturota kā nozīmīga Daugavgrīvas apkaimes dzīvojamās un sabiedriskās infrastruktūras iela.

Teritorija ir urbanizēta, ar asfaltētiem piebraucamajiem ceļiem un pilsētas inženierkomunikācijām. Vērtējamā objekta tuvumā atrodas pirmsskolas izglītības iestādes, pārtikas veikali, ēdināšanas vietas un citi ikdienas pakalpojumi. Publiski pieejamā informācija norāda, ka Birzes ielā 28 atrodas 1978. gadā celta 12 stāvu dzīvojamā ēka.

Sabiedriskais transports pieejams īsa gājiena attālumā. Kā tuvākā pietura publiskajos datos norādīta "Plēksnes iela", aptuveni 300 m attālumā no vērtējamā objekta. No tuvākajām pieturām pieejami Rīgas pilsētas autobusu maršruti, kas nodrošina savienojumu ar Bolderāju, Daugavgrīvu, Imantu un Rīgas centru.

- līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturai — ~300 m;
- līdz tuvākajām pirmsskolas izglītības iestādēm — ~300–450 m;
- līdz tuvākajiem pārtikas veikaliem un ikdienas pakalpojumiem — ~300–700 m;
- līdz Bolderājas centram — ~1–2 km;
- līdz Daugavgrīvas pludmalei — ~3–4 km;
- līdz Rīgas centram — ~15–17 km.

Piekļūšana vērtējamajam objektam iespējama pa asfaltētu Birzes ielu un iekškvartāla piebraucamajiem ceļiem. Autotransporta novietošanai izmantojamas ēkas pagalma un ielu malās esošās stāvvietas; vakara stundās stāvvietu pieejamība var būt ierobežota.

Kopumā atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša līdz laba dzīvojamai funkcijai, ņemot vērā izveidotu dzīvojamo vidi, sabiedriskā transporta pieejamību, ikdienas infrastruktūru un attālumu līdz Rīgas centram.

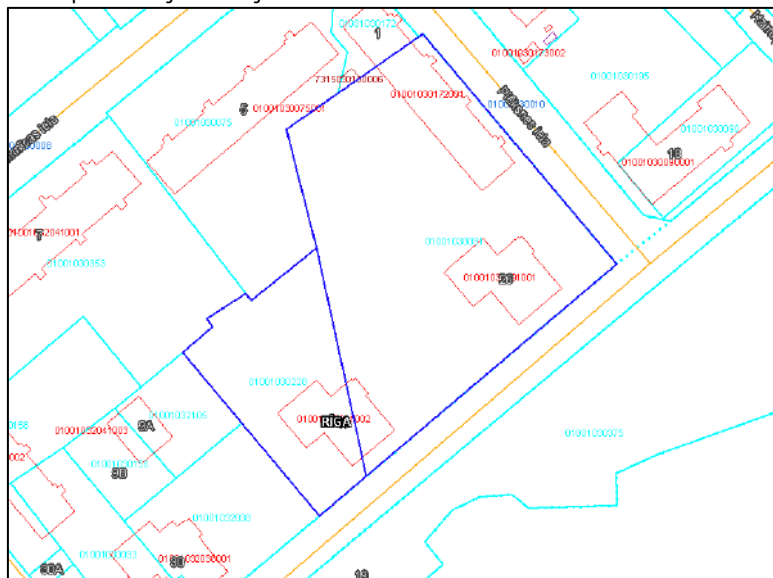
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka:

ekspluatācijas uzsākšanas gads	1978
konstruktīvais risinājums (sērija)	Čehu projekts
stāvu skaits ēkā	12
lifts	Ir
kāpņu telpas stāvoklis	Apmierinošs
ēkas ārdurvis	Koka ar kodu atslēgu
tehniskais stāvoklis kopumā	Labs

dzīvojamai mājai funkcionāli
saistītie zemes gabali

Neietilpst vērtējamā objekta sastāvā:



Dzīvoklis:

Telpu grupas kadastra
apzīmējums
stāvs ēkā
novietojums ēkā
dzīvojamo istabu skaits
telpu eksplikācija

01001030091002066

12
-
2

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	6.5	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	0.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	6.9	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	1.2	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	2.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	12	2.5	-	-	10.2	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	12	2.5	-	-	17.9	-
8	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	12	2.5	-	-	3.7	-

Telpu grupas plāns

kopējā platība

ZG – 49,21 m²

inženierkomunikācijas

Kadastrs.lv – 49,2 m² (ārtelpu: 3,7 m²)

Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Ūdensvads	X	-
Kanalizācija	X	-
Apkure	X	-
Gāze	X	-

Patvaļīgas celtniecības pazīmes

iekštelpu raksturojums

Nav

Dzīvokļa iekštelpu apdare veikta ar vidējas kvalitātes apdares materiāliem – lamināts, linolejs, flīzes, tapetes, krāsojumi. Apdarei ievērojams nolietojums.

Koka logi un balkona durvis.

tehniskais stāvoklis kopumā

Slikts

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 09. augustā.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tātad Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **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 (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. 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 dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

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

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Rīgas apkaimēs izvietoto dzīvokļu tirgu Sērijveida dzīvojamās mājās (īpaši pētīts 2-istabu dzīvokļu Čehu projekta ēkās, Daugavgrīvā / Bolderājā):



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – JŪLIJS '26

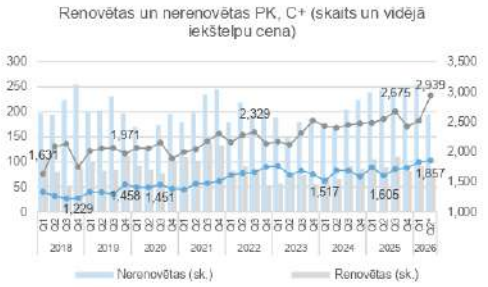
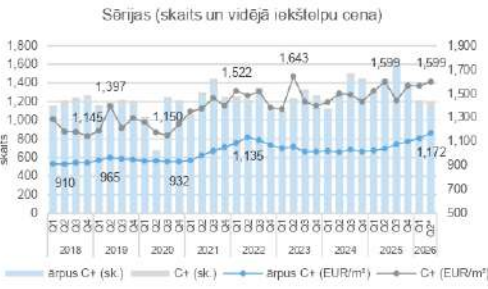
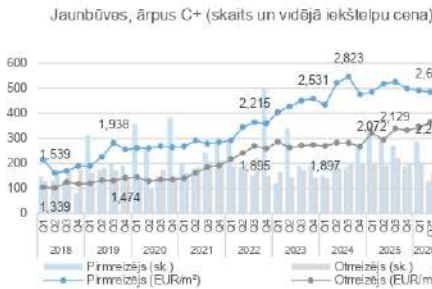
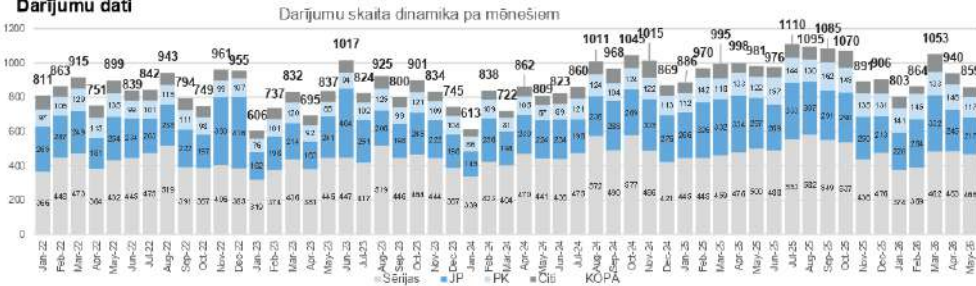
Svarīgākais

- 1. Kā jau tika prognozēts, reģistrētais darījumu skaits maiņā bija mazāks nekā aprīlī un martā. To ietekmēja samazinājums visās lietajās kategorijās: Sērijas, JP, PK.
- 2. Vidējās darījuma summa samazinājās Jaunbūvēs ārpus C+ Tas skaidrojams ar to, ka samazinājies darījumu skaits pirmreizējam tirgu. Tikai 45% no visiem Q2 reģistrētajiem darījumiem minētā kategorijā ir pirmreizējie darījumi, kamēr pirms gada (2025.Q2) pirmreizējie pārdevumi veidoja 61% no visiem dzīvokļu darījumiem jaunbūvēs ārpus C+.
- 3. Pārdošanas sludinājumos arī maiņā redzams pieaugums visās apskatītajās kategorijās. Īres sludinājumos jūnijā redzams neliels vidējās mēneša maksas pieaugums dzīvokļiem ārpus C+ (gan JP, gan Sērijām). JP C+ redzams vidējās īres maksas kritums, kamēr cenas mediana nav mainījusies, kas liecina, ka video ietekmējuši vairāki būtiski lētāki dzīvokļi.

Darījumu skaita izmaiņas

	2026. 1. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-5%	-5%
Sērijas	-14%	-8%
JP	+11%	-10%
PK	+1%	+12%
Maijs		
	m/m	y/y
Kopā	-9%	-12%
Sērijas	-4%	-7%

Darījumu dati



*Dati par jūniju ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

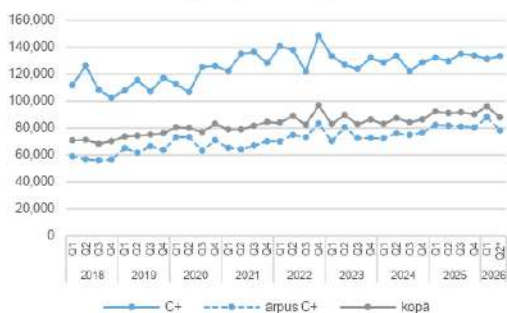
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. aprīlis – 2026. jūnijs

Lielākie jūnijā reģistrētie darījumi**

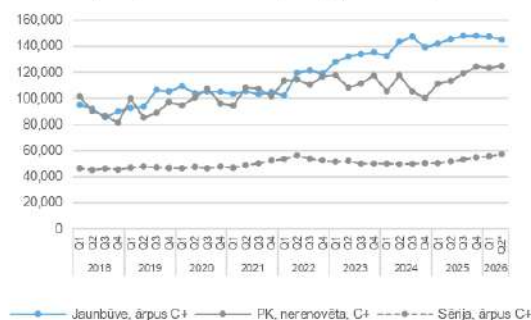
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m²	Vid. platība, m²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m²	Cena, EUR/m²
Pilādžu mājas	Ziepniekkalns	29	3.7	2,490	52	Strēlnieku 5	900,000	199	4,530
Kaivas kvartals	Dreiliņi	22	3.3	2,460	62	Kuģu 28	750,000	135	5,550
Šofēla Nams	Centrs	18	2.3	3,640	34	Vesetas 6	675,000	156	4,310
Deglava Gloznotāju rezidence	Plāvieki	12	1.5	2,380	54	Antonijas 20	550,000	132	4,160
Lačplēša 36	Centrs	11	1.5	3,550	42	Eksporta 8	500,000	214	2,330

**Nebek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

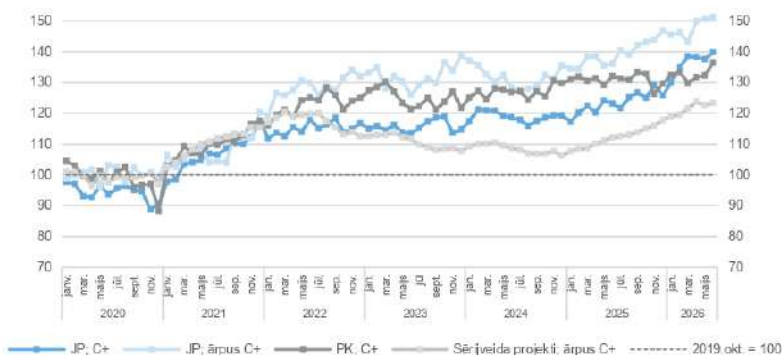


*Dati par jūniju ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

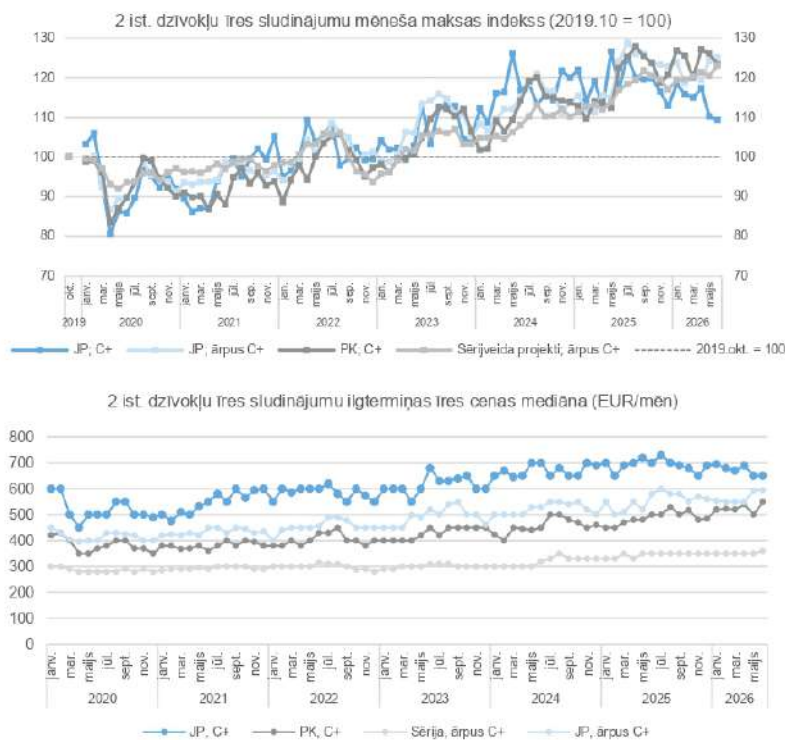
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y	Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	440	435	-1%	-2%	680	675	-1%	-5%
	JP					655	730	11%	0%
Āgenskalns	Sērija	305	345	13%	5%	485	425	-9%	6%
Iļģuciens	Sērija	310	315	2%	21%	355	375	6%	19%
	JP					560	575	3%	3%
Imanta	Sērija	295	295	0%	0%	335	365	9%	6%
Jugla	Sērija	300	310	3%	9%	355	385	8%	8%
Kengarags	Sērija	290	300	3%	9%	330	335	2%	10%
Mežciems	Sērija	295	290	-2%	4%	410	400	-2%	25%
	JP					560	560	0%	15%
Plavnieki	Sērija	295	295	0%	9%	360	400	11%	16%
	JP					580	565	-3%	1%
Purvciems	Sērija	315	305	-3%	9%	370	375	1%	-1%
Sarkandaugava	Sērija	290	320	10%	16%	325	345	6%	5%
	JP					665	630	-5%	6%
Teika	Sērija	305	315	3%	7%	410	375	-9%	-6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	290	260	-10%	4%	310	335	8%	24%
Ziepniekkalns	Sērija	300	295	-2%	-3%	390	360	-8%	-8%
	JP					590	540	-8%	11%
Zolitūde	Sērija	340	325	-4%	10%	395	415	5%	11%
Rīga	JP	400	405	1%	4%	620	620	0%	-2%
Rīga	Sērija	300	305	2%	9%	370	375	1%	6%

Avots: sludinājumi, CB

21.07.2026

©2025 City24, SIA

3/4

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Inženierkomunikācijas;
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- Ēkas novietojums tiešā tuvumā ūdenskrātuvei.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa izvietojums ēkā (12.stāvs, pēdējais);
- Funkcionāli saistītais zemes gabals NAV dzīvokļa īpašuma sastāvā.

5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

/LVS 401:2013 p.3.21.1./

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

/LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa kadastrs.lv norādītā kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m² cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m² cena katram salīdzināmajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m² cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

Salīdzinošo objektu raksturojums:



Darījuma ID: 2029239; PDF kopijas datums: 09-08-2026

Birzes iela 28 - 64, Rīga (Darījums, avots: VZD)

Cena: 20 000 € (585 €/m², iekštelpām 585 €/m²)

Darījuma datums: 21/01/2025

34.2 m² (ārtelpas 0.0 m²)

1 istabas

11/13 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Objekts: Dzīvoklis; Čehu projekts

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļi

Iegādātās domājamās daļas:

- telpām: 1/1
- būvei: 3403/354763

Kadastra nr.: 01009135729

Birzes iela 28, Rīga (Daugavgrīva) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 22 800 € (671 €/m²)

Sludinājuma datums: 18/12/2024

34.0 m²

1 istabas

11/12 stāviem

Objekts: Dzīvoklis; Čehu projekts

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļu

Kadastra nr.:

Sludinājuma teksts

Pārdod gaišu, saulainu 1.istabas dzīvokli, ar lielisku skatu uz Buļļupi.

Dzīvoklis atrodas 11.stāvā, mājā ir divi lifti, ieejas durvis ar koda atslēgu. Plānojums ļauj viegli pārbūvēt par studio tipa dzīvokli.

Dzīvoklī nepieciešams remonts.

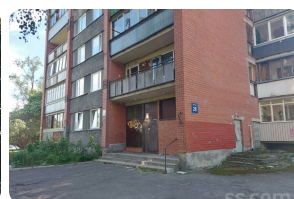
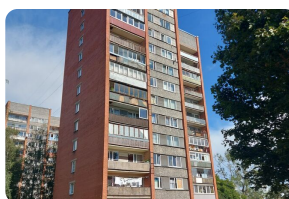
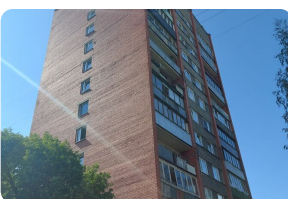
Blakus mājai peldvieta.

Zeme zem mājas ir īpašumā. Ēku apsaimnieko RNP. Pie mājas ir iespējams novietot automašīnu.

Vasarā komunālie maksājumi vidēji 70 EUR mēnesī, ziemas mēnešos 130 - 180 EUR.

Parādu un apgrūtinājumu nav.

Starpnieku pakalpojumus lūgums nepiedāvāt.



Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

<http://cenubanka.lv/lv/object/2029239>

 Birzes iela 28, Rīga (Darījums, avots: VZD)**Cena:** 2 000 € (94 €/m², 935 891 €/ha)**Objekts:** Zeme; Dzīvokļu mājām**Darījuma datums:** 21/01/2025**ID:** 202756121 m²**Kadastra nr.:** 01001030310

0.0 ha

Domājamās daļas: 3403/354763

Birzes iela 28 - 7, Rīga (Darījums, avots: VZD)

Cena: **34 900 €** (678 €/m², iekštelpām 730 €/m²)

Objekts: Dzīvoklis; Čehu projekts

Darījuma datums: 27/12/2023

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļi

51.5 m² (ārtelpas 3.7 m²)

Iegādātās domājamās daļas:

2 istabas

- telpām: 1/1

2/13 stāviem

- būvei: 5150/354763

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Kadastra nr.: 01009106223

Birzes iela 28, Rīga (Daugavgrīva) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: **36 900 €** (710 €/m²)

Objekts: Dzīvoklis; Čehu projekts

Sludinājuma datums: 25/10/2023

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļu-paneļu

52.0 m²

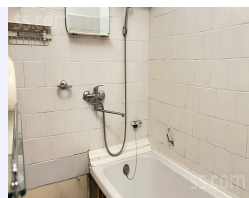
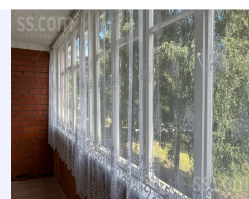
Kadastra nr.:

2 istabas

2/12 stāviem

Sludinājuma teksts

Divu istabu dzīvoklis ar skaistu skatu uz Buļļupi. Čehu specprojekta ķieģeļu māja. 2 stāvs. Viesistaba ar izeju uz stiklotu lodžiju, atsevišķa virtuve, guļamistaba, koridors, tualete un vannasistaba. Vēsturiskais parkets, jauni pakešu logi. Dzīvoklis ir atbrīvots, iztīrīts. Dokumenti gatavi īpašnieka maiņai. Kāpņu telpa tīra, neremontēta. Māja normālā stāvoklī. Lielisks mājas novietojums blakus Buļļupei zaļā rajonā. Iespējams iegādāties blakus dzīvokli ar iespēju kopā izveidot plašu 4 istabu dzīvokli. Laba infrastruktūra, netālu skolas, bērnudārzi, atpūtas vietas pastaigām un peldēm. Двухкомнатная квартира с прекрасным видом на Буллуپی. Чешский кирпичный дом по спецпроекту. 2-й этаж. Гостиная с выходом на застекленную лоджию, отдельная кухня, спальня, коридор, туалет и ванная. Исторический паркет, новые стеклопакеты. Квартира освобождена, убрана. Документы готовы к смене собственника. Подъезд чистый, без ремонта. Дом в нормальном состоянии. Отличное расположение дома рядом с Буллупей в зеленой зоне. Возможна покупка соседней квартиры с возможностью вместе создать просторную 4-х комнатную квартиру. Хорошая инфраструктура, рядом школы, детские сады, зоны отдыха для прогулок и купания.



Slimnīcas iela 5 - 4, Rīga (Darījums, avots: VZD)

Cena: 29 000 € (628 €/m², iekštelpām 628 €/m²)

Objekts: Dzīvoklis; 103. sērija

Darījuma datums: 13/11/2025

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļi

46.2 m² (ārtelpas 0.0 m²)

Iegādātās domājamās daļas:

2 istabas

- telpām: 1/1

2/5 stāviem

- būvei: 154/9895

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

- zemei: 154/9895

Kadastra nr.: 01009105962

Slimnīcas iela 5, Rīga (Daugavgrīva) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 29 000 € (630 €/m²)

Objekts: Dzīvoklis; 103. sērija

Sludinājuma datums: 29/10/2025

Būves ārsienu materiāls: Ķieģeļu

46.0 m²

Kadastra nr.:

2 istabas

2/5 stāviem

Sludinājuma teksts

Iespēja piepildīt sapņu remontu daugavgrīvā.

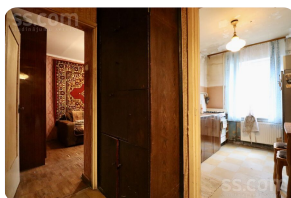
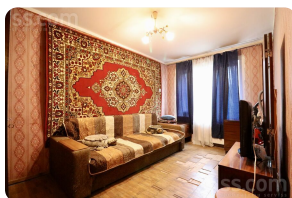
No dzīvokļa 2 minūšu gājienā upe, 25min gājienā daugavgrīvas pludmale, blakus veikali un visa nepieciešamā infrastruktūra.

Par dzīvokli:

- Mainīti logi
- Metāla durvis
- Nav pārplānots
- Dzīvoklis atbrīvots

Plānojums:

- + Izolēta guļamistaba
- + Izolēta viesistaba
- + Virtuve[...]



Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

<http://cenubanka.lv/lv/object/2229755>

Aprēķini (tirgus vērtība):

	A	B	C	VO
x	Birzes iela 28 - 64, Rīga, LV-1016	Birzes iela 28 - 7, Rīga, LV-1016	Slimnīcas iela 5 - 4, Rīga, LV-1016	Birzes iela 28 - 66, Rīga, LV-1016
parametri				
Informācijas avots	VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati	
Cena, EUR	22 000	34 900	29 000	
Cena, EUR (dzīvoklis)	20 000	34 900	29 000	
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	2 000	0	0	
Darījuma / Sludinājuma datums	21/01/2025	27/12/2023	13/11/2025	
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	
Aprēķinu platība, m2	34,20	47,80	46,20	45,50
Dzīvokļa platība, m2	34,20	51,50	46,20	49,2
Ārtelpas, m2	0,00	3,70	0,00	3,7
Cena, EUR/m2	585	730	628	
Darījuma apstākļi, %	0%	0%	0%	
komentārs	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	
Tirgus izmaiņas, %	5%	5%	0%	
Laiks kopš darījuma	19 mēneši	32 mēneši	9 mēneši	
komentārs	Šī segmenta tirgū novērots cenu PIEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū novērots cenu PIEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	
korigētā cena, EUR/m2	614	767	628	
kritēriji	salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzinošo objektu			
Novietojums pilsētā (makro)	Rīga, Daugavgrīva	Rīga, Daugavgrīva	Rīga, Daugavgrīva	Rīga, Daugavgrīva
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Novietojums apkaimē (mikro)	iekšpagalmā	iekšpagalmā	iekšpagalmā	iekšpagalmā
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	labāks
Ēkas sērija / projekts	Čehu projekts	Čehu projekts	103. sērija	Čehu projekts
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Novietojums ēkā	11/13 stāvs	2/13 stāvs	2/5 stāvs	12/12 stāvs
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	-3%	sliktāks
Trepjutelpas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikti	slikti	slikti	slikti
Dzīvokļa platība	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Dzīvokļa platība	m2 pret VO: 11,30	m2 pret VO: 2,30	m2 pret VO: 0,70	aprēķinu platība: 45,5 m2
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Ārtelpas, m2	0,00	3,70	0,00	3,70
korekcija, %	5%	labāks	0%	vienlīdzīgi
Īpašumtiesības (zeme)	Dalēji (īpašums/noma)	NAV īpašumā (noma)	IR īpašumā	NAV īpašumā (noma)
korekcija, %	-2%	sliktāks	0%	vienlīdzīgi
Dzīvokļa plānojums	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Inženierkomunikācijas	E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure			
	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A
Vietējās: -				
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Autostāvvietu/Noliktava	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Papildus aprīkojums	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Patvaļīga būvniecība	NAV	NAV	NAV	NAV
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
KOPĒJĀ KOREKCIJA, %	3%	-3%	2%	
KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2	632	744	640	
svara koeficients, %	33%	33%	33%	100%
VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA	672	TIRGUS VĒRTĪBA, EUR		31 000
EUR/m2				

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:		EUR 31 000
Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	5%	EUR 1 550
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	5%	EUR 1 550
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 1 550
Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 1 550
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 1 550
Kopējā korekcija:		25% EUR 7 750
Piespiedu pārdošanas vērtība:		EUR 23 000

6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2026. gada 09. augustā visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 23 000 EUR
(DIVDESMIT TRĪS TŪKSTOŠI EIRO)

Es zemāk parakstīties apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaite analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitei pieņemumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties.

Nodalījuma noraksts**Rīgas pilsētas tiesa****Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 23881 - 66****Kadastra numurs: 01009097306****Birzes iela 28 - 66, Rīga**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 66. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 300000076448, lēmums 14.09.2001., tiesnese Liāna Liepiņa</i>	4921/354763	49.21 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ALLA ČERŅAJEVA, personas kods 170364-10521.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 66.		
1.3. Pamats: 2001. gada 12. marta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000076448, lēmums 14.09.2001., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		2750.16 LVL
2.1. Persona: ALLA ČERŅAJEVA, personas kods 170364-10521. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: GALINA BORISENKOVA, personas kods 210391-10526.	1	
2.3. Pamats: 2020.gada 6.novembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.10396. <i>Žurn. Nr. 300005240331, lēmums 16.11.2020., tiesnese Mairīta Zadiņa</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
1.2. Pamats: 2025.gada 9.septembra hipotēkas līgums Nr. 09-09/25119-D/2. <i>Žurn. Nr. 300008402945, lēmums 16.09.2025., tiesnesis Juris Tauliņš</i>

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Kredits: Akciju sabiedrība "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521.	12000.00 EUR
1.2. Pamats: 2025.gada 9.septembra aizdevuma līgums, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku Nr.09-09/25119-D/1, 2025.gada 9.septembra hipotēkas līgums Nr. 09-09/25119-D/2. <i>Žurn. Nr. 300008402945, lēmums 16.09.2025., tiesnesis Juris Tauliņš</i>	

Citi 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: Maksims Mališko. Pieprasījums izdarīts 28.07.2026 11:41:47.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:09



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009097306	-	49,2 m ²	23881	66	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	14679	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	23328	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	14679	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	14679	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	23328	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	14679	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001030091002066	Birzes iela 28 - 66, Rīga, LV-1016
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	12
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	19.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	13430	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	21142	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	13430	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

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

Page 1 of 3

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:09

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	49.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	49.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	45.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	6.5	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	0.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	6.9	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	1.2	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	12	2.5	-	-	2.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	12	2.5	-	-	10.2	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	12	2.5	-	-	17.9	-
8	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	12	2.5	-	-	3.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01001030091002	Birzes iela 28, Rīga, LV-1016	4921/354763	-

Īpašnieki**Zemesgrāmata**
https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

Page 2 of 3

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:09

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	16.11.2020	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	14.09.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Pirkuma līgums	12.03.2001	-	Rīgas dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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. *112*

Girts Spēlmanis

vārds, uzvārds

080182-10505

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 25. jūnijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 26. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 26. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559