

**Dzīvokļa Rīgā,
Nīcgales ielā 16 – 13
(kadastra Nr.0100 904 5045)
novērtējums**



2026.gada aprīlis

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Katrīnai Baltalksnei**

Rīgā, 2026. gada 18. aprīlī

Par dzīvokļa Rīgā, Nīcgales ielā 16 – 13 (kadastra Nr.0100 904 5045) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 4443/267318 kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši dzīvokļa Rīgā, Nīcgales ielā 16 – 13 (kadastra Nr.0100 904 5045) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 4443/267318 kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju. Tirgus vērtības aprēķinā izmantota tirgus pieeja.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, dzīvokļa Rīgā, Nīcgales ielā 16 – 13 (kadastra Nr.0100 904 5045) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 4443/267318 kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus vērtība 2026.gada 1. aprīlī aprēķināta **38 400 EUR** (Trīsdesmit astoņi tūkstoši četri simti euro).

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. Atrašanās 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.
4. Kopsavilkums	17.lpp.
Fotoattēli	18.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – dzīvokļa zemesgrāmata	
2.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas	

1. Vispārēja informācija

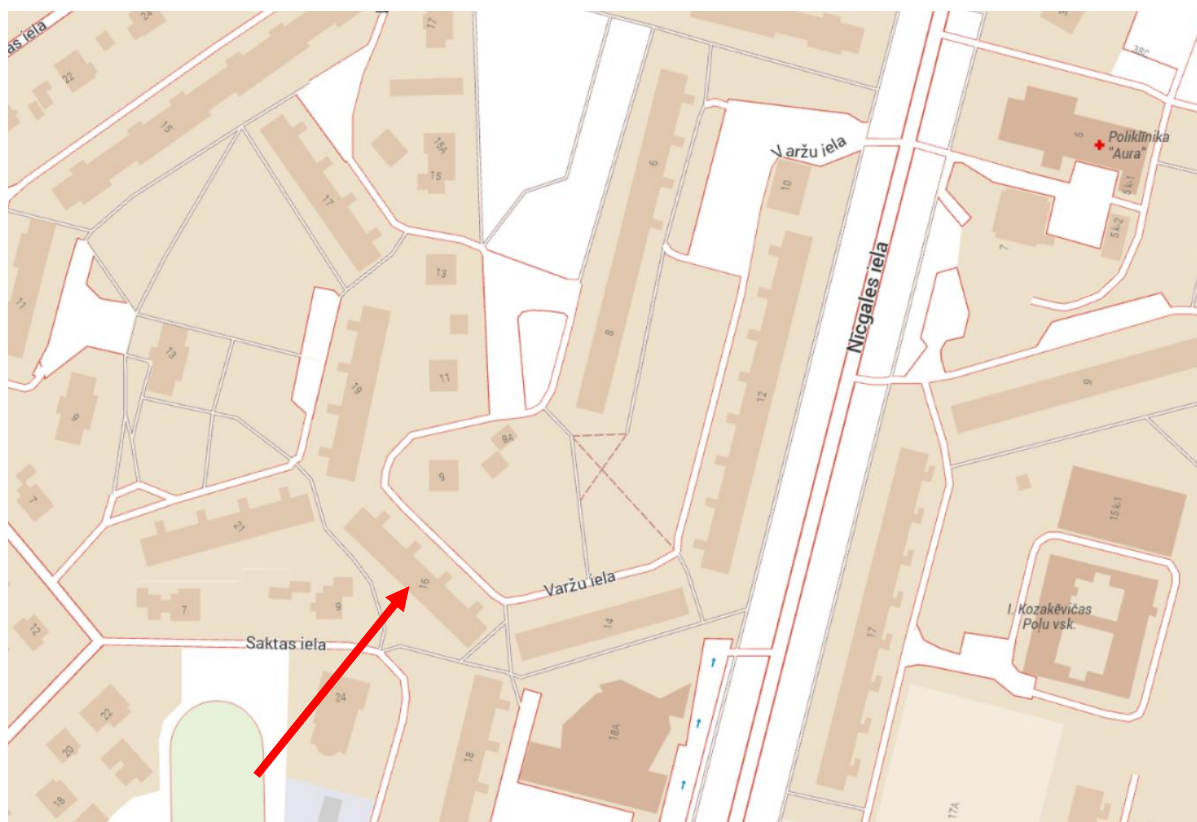
Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Rīgā, Nīcgales ielā 16 – 13 (kadastra Nr.0100 904 5045) un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4443/267318 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Katrīna Baltalksne
Vērtēšanas laiks	2026. gada 1.aprīlī
Vērtēšanas mērķis	<p>Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana. Ņemot vērā to, ka nebija iespējams iekļūt dzīvoklī (uz klauvējiem pie dzīvokļa durvīm neviens neatbildēja) un apsekot tā tehnisko stāvokli, vērtējums veikts pie nosacījuma, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (neremontēts).</p> <p>Ja izrādīsies, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis būtiski atšķiras no vērtējumā pieņemtā, novērtēšana jāveic atkārtoti.</p> <p>Visa informācija tika iegūta apsekojot māju no ārpuses un koplietošanas telpas, izmantojot informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas.</p>
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas, divstābu dzīvoklis ar platību 44,43 m ² . VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 44,5 m ² .
Īpašumtiesības	<p>Īpašuma tiesības uz dzīvokli Rīgā, Nīcgales ielā 16 – 13 (kadastra Nr.0100 904 5045) ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas: Gabrielai Nikolai Kazākam – 1/2 domājamās daļas. Marekam Kazākam – 1/2 domājamās daļas.</p> <p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.17143 – 13.</p> <p>Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu.</p> <p>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.</p>
Īpašuma pašreizējā Izmantošana	Īpašumu paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli.
Vērtējumā izmantotā informācija	<ol style="list-style-type: none"> 1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026. gada 1.aprīlī. Iekļūt dzīvoklī nebija iespējams (uz klauvējiem pie dzīvokļa durvīm neviens neatbildēja) apsekota māja no ārpuses un koplietošanas telpas. 2. Zemesgrāmatu nodalījuma 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 izvietots vērtējamais dzīvoklis, atrodas Rīgas pilsētas Purvciema apkaimē, iekškvartāla teritorijā starp Nīcgales, Vējavas un Staiceles ielām, padomju laikā celtu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves un individuālās apbūves teritorijā. Sabiedriskā transporta pieturas netālu. Piekļūšana ar autotransportu apmierinoša, pie mājas ir auto novietošanas iespējas. Tuvākajā apkārtnē visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Atrašanās vietas plāns



2.2.Īpašuma tehniskais stāvoklis



Apbūvi, kurā izvietots vērtējamais īpašums, veido 1973. gadā celta 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā māja (ēkas kadastra apz.0100 070 2169 001). Ēka atrodas iekškvartāla teritorijā, starp Nīcgales, Vējavas un Staiceles ielām. Piekļūšana apmierinoša, pa iekškvartāla piebraucamajiem ceļiem, kas ir ar apmierinošas kvalitātes asfalta segumu, pie mājas ir auto novietošanas iespējas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots mājas 5.stāvā, ir stūra. Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamais dzīvoklis ir 2-istabu dzīvoklis, ar virtuvi, savienoto sanitārtehnisko telpu, gaiteni un balkonu.

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

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).

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 ūdens apgāde un kanalizācija.

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 44,5 m², tajā skaitā:

Stāvs	Telpas Nr.	Telpu nosaukums	Platība, m ²
5	1	Gaitenis	4,1
5	2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2,6
5	3	Virtuve	6,2
5	4	Dzīvojamā istaba	13,1
5	5	Dzīvojamā istaba	17,6
5	6	Balkons	0,9

Griestu augstums 2.5 m.

Dzīvokļa ārtelpa, balkons, 0,9 m²

Dzīvokļa platība 43,6 m², bez ārtelpu platības.

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.

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

Ņemot 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 faktoros;
- 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 faktoros.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 43,6 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.

Ņemot 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 augšējā stāvā (-).
5. Nodrošinājums ar komunikācijām (+).
6. Zemes daļa nav īpašumā (-).
7. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

3.4. Īpašumu tirgus situācijas analīze

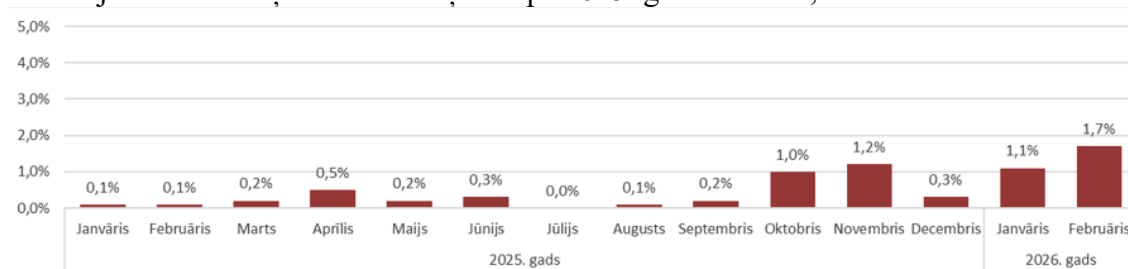
Šobrīd Latvijā nekustamā īpašuma tirgus kopumā joprojām ir samērā mazaktīvs. Potenciālo pircēju aktivitāte zema, jo kredītu saņemšanas iespējas joprojām ierobežotas, vidēji prasītās cenas augstas, bet nekustamā īpašuma reālo darījumu cenas vidēji ievērojami zemākas kā tās sākotnēji tiek prasītas.

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 kreditēšanas 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, 2026. gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojams cenu palielinājums – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 1,7 %, februārī pieaugot līdz 910-915 EUR/m². Divistabu dzīvokļu vidējā cena bija 925 - 930 EUR/m² līmenī.

Sērijveida dzīvokļu cenas gada pirmajos mēnešos turpināja palielināties. Cenu palielinājuma iemesls joprojām bija dzīvokļu nelielais piedāvājums visos Rīgas mikrorajonos. Dzīvokļu piedāvājums februārī nostabilizējās. Februārī sērijveida dzīvokļu vidējais cenu pieaugums bija augstākais pēdējo gadu laikā.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2025. gada sākuma, %



Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2026. gada sākuma dzīvokļu cenas palielinājās par 1-5 %. Dzīvokļu cenu lielākās izmaiņas tika novērotas Imantā, kur tās šogad palielinājās par 5 %. Arī Pļavniekos šogad sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums bija salīdzinoši lielāks nekā citos mikrorajonos – cenas palielinājās par vidēji 4 %. Pārējos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 3 %. Dzīvokļu cenu mazākās izmaiņas tika novērotas lētākajā mikrorajonā – Bolderājā.

Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena februārī palielinājās vienas istabas dzīvokļiem (+1,7 %), divu istabu dzīvokļiem (+2,2 %), trīs istabu dzīvokļiem (+1,3 %) un četru istabu dzīvokļiem (+1,5 %). Kopš iepriekšējā gada sākuma visvairāk palielinājā divu istabu dzīvokļu cena (+8 %).

Februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās varēja novērot izmaiņas. Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos varēja novērot dzīvokļu vidējās cenas palielinājumu. Lielākais vidējās cenas pieaugums novērots Pļavniekos, Imantā un Ziepniekkalnā, kur cenas mēneša laikā pieauga par vairāk nekā 2 %. Februārī Bolderājā dzīvokļu cenas izmainījās vismazāk. Imantā dzīvokļu vidējā cena bija 965-970 EUR/m² līmenī.

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas februārī saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 1 109 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena februārī bija Bolderājā – 686 EUR/m², kas arī palielinājās salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi.

Februārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divistabu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 55 000 līdz 56 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divistabu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 32 000 līdz 45 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divistabu dzīvokļiem bija robežās no 30 000 līdz 47 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikai, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikai 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.

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 divistabu dzīvokļi 5 stāvu paneļu mūra dzīvojamajās mājās pēdējā pusgada laikā pārdoti robežās no 860 līdz 1000 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, labā un apmierinošā stāvoklī esoši divistabu dzīvokļi 5 stāvu paneļu mūra dzīvojamajās mājās, pārdošanai tiek piedāvāti par cenām, kas ir robežās no 900 līdz 1000 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.

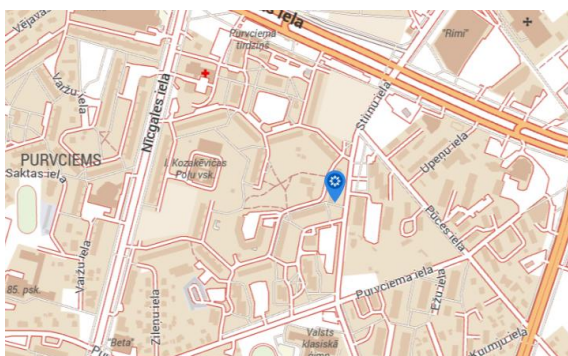
Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

3.5. Īpašumu tirgus vērtības aprēķins

Šī vērtējuma autors analizējis datus par notikušiem līdzīgu 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 43,6 m², bez ārtelpu platības.

- Stirnu ielā 15A - 50 (kad.nr.0100 906 2254) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 38,9 m² (ārtelpas 2,9 m²) 2/5 stāvs, ir stūra, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, bez remonta, pakešu logi, pārdots 2025.gada septembrī, darījuma summa 36 000 EUR, jeb 1000,0 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 36,0 m², bez ārtelpu platības, prasība 38 000 EUR,



CENU BANKA Cenas Jaunumi

← Doties atpakaļ + Pievienot salīdzināšanai

Stirnu iela 15A - 50, Rīga (Purvciems)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu vecais projekts | Vieglobetoni |

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
11/09/2025	2191528	01009062254	2/5	2	38.9	2.9	36 000	925	1 000	1/1	7/500

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 21 | Attēli 1 | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID: 2191528
 Darījuma tips: Pārdod
 Darījuma datums: 11/09/2025
 Reģistrācijas datums: 18/09/2025
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Fiziska persona

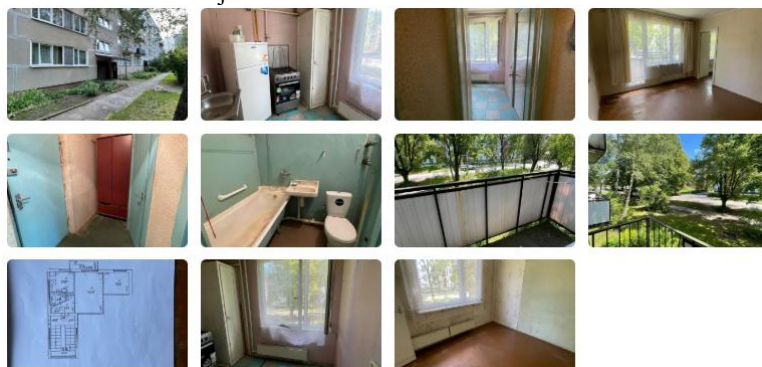
Būves informācija

Platība: 3 628.2 m²
 Apbūves laukums: 727.0 m²
 Tīpums: 10 916 m²
 Stāvi: 5
 Būves nolietojums: V2
 Uzcelšanas gads: 1971
 Būves kadastra apzīmējums: 01000700041002
 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000700041002
 Būves veids: Tīņu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
 Būves daļas: 7/500
 Būves ārējo materiālu: 232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, gipsbetona, keramzītbetona paneļi
 Ēkas projekts: Sērīveida projekts
 Energoefektivitātes klase: E
 Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 105.76 kWh/m²
 Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 110.69 kWh/m²
 Pārvaldnieks: Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība "PURVCIEMS" (reģ. Nr. 40003109394)

Dzīvokļa informācija

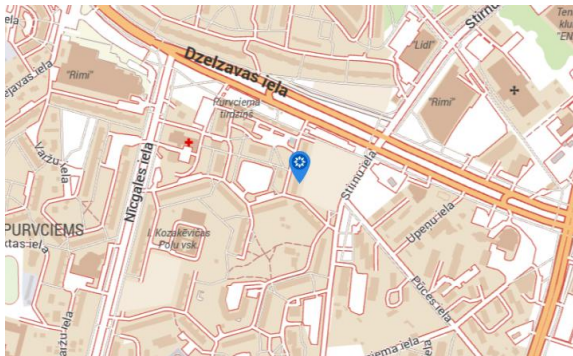
Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
 Platība: 38.9 m²
 Iekštelpu platība: 36.0 m²
 Ārtelpas: 2.9 m²
 Istabas: 2
 Stāvs: 2/5
 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000700041002050
 Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu
 Telpu grupas daļas: 1/1

Attēli no sludinājumiem



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

- Stirnu ielā 21 - 44 (kad.nr.0100 906 4708) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 46,9 m² (ārtelpas 3,1 m²) 5/5 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, bez remonta, pakešu logi, nav stūra, pārdots 2025.gada septembrī, darījuma summa 38 000 EUR, jeb 867,6 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 43,8 m², bez ārtelpu platības, prasīja 38 000 EUR,



CENU BANKA Cenas Jaunumi

← Doties atpakaļ + Pievienot salīdzināšanai ↓ F

Stirnu iela 21 - 44, Rīga (Purvciems)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu vecais 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
12/09/2025	2191348	01009112184	5/5	2	46.9	3.1	38 000	810	868	1/1	586/52087

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 51 | Attēli 19 | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID	2191348
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	12/09/2025
Reģistrācijas datums	16/09/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

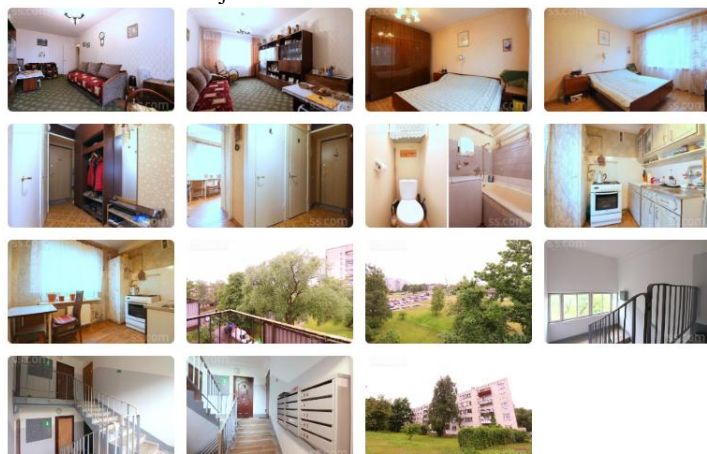
Būves informācija

Platība	5 461.6 m ²
Apbūves laukums	1 089.1 m ²
Tilpums	16 263 m ³
Stāvi	5
Būves nolietojums	V2
Uzcelšanas gads	1971
Būves kadastra apzīmējums	01000700048001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000700048001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	586/52087
Būves ārlienu materiāls	232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērīveida projekts
Energoefektivitātes klase	E
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	123.32 kWh/m ²
Summārais apkures patēriņš 12 mēnešos	134.65 kWh/m ²
Pārvaldnieks:	SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (reģ. Nr: 40103362321)

Dzīvokļa informācija

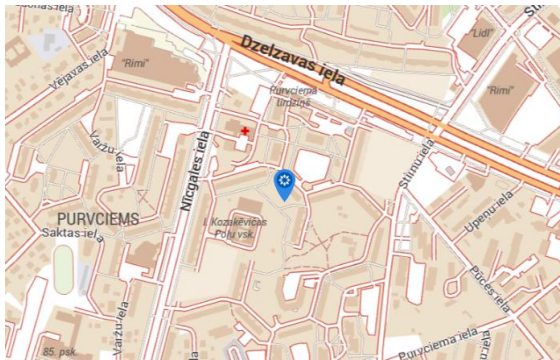
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	46.9 m ²
Iekštelpu platība	43.8 m ²
Ārtelpas	3.1 m ²
Istabas	2
Stāvs	5/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000700048001044
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Attēli no sludinājumiem



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

- Stirnu ielā 19A - 34 (kad.nr.0100 906 4708) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 47,1 m² (ārtelpas 2,8 m²) 2/5 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, bez remonta, pakešu logi, nav stūra, pārdots 2025.gada septembrī, darījuma summa 44 000 EUR, jeb 993,2 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 44,3 m², bez ārtelpu platības, prasīja 44 000 EUR,



GENU BANKA Cenas Jaunums

← Doties atpakaļ + Pievienot salīdzināšanai ↓

Stirnu iela 19A - 34, Rīga (Purvciems)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu vecais projekts | Vieglobetoni |

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
24/09/2025	2192849	01009064708	2/5	2	47.1	2.8	44 000	934	993	1/1	157/9262

Informācija | Sludinājumi 5 | Darījumi 22 | Attēli 14 | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID: 2192849
 Darījuma tips: Pārdod
 Darījuma datums: 24/09/2025
 Reģistrācijas datums: 05/10/2025
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 3 632.0 m²
 Apbūves laukums: 724.6 m²
 Tīlpums: 11 082 m²
 Stāvi: 5
 Būves nolietojums: V2
 Uzcelšanas gads: 1971
 Būves kadastra apzīmējums: 01000702358001
 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000702358001
 Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
 Būves daļas: 157/9262
 Būves ārējo materiālu: 232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneli
 Ēkas projekts: Sērīveida projekts
 Energoefektivitātes klase: E
 Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 104.8 kWh/m²
 Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 110.29 kWh/m²
 Pārvaldnieks: Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība "PURVCIEMS" (reģ. Nr. 40003109394)

Dzīvokļa informācija

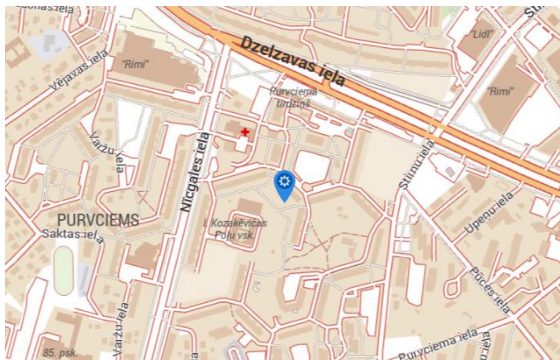
Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
 Platība: 47.1 m²
 Iekšējai platība: 44.3 m²
 Ārtelpas: 2.8 m²
 Istabas: 2
 Stāvs: 2/5
 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000702358001034
 Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu
 Telpu grupas daļas: 1/1

Attēli no sludinājumiem



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

- Nīcgales ielā 11 - 56 (kad.nr.0100 910 3814) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1972.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 39,1 m² (ārtelpas 2,8 m²) 4/5 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, bez remonta, pakešu logi, ir stūra, pārdots 2025.gada oktobrī, darījuma summa 34 000 EUR, jeb 936,6 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 36,3 m², bez ārtelpu platības, prasīja 35 000 EUR,



CENU BANKA Cenas Jaunumi

← Doties atpakaļ + Pievienot salīdzināšanai ↓

Nīcgales ielā 11 - 56, Rīga (Purvciems)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu vecais projekts | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena				Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Ar salst. Z, EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
23/10/2025	2212236	01009103814	4/5	2	39,1	2,8	32 850	34 000	840	905	1/1	649/46318

Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 25 | Attēli 23 | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID: 2212236

Darījuma tips: Pārdod

Darījuma datums: 23/10/2025

Reģistrācijas datums: 28/10/2025

Pārdevēja tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 3 648,3 m²

Apbūves laukums: 705,0 m²

Tilpums: 10 941 m³

Stāvi: 5

Būves nolietojums: V2

Uzcešanas gads: 1972

Būves kadastra apzīmējums: 01000702394001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000702394001

Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas: 649/46318

Būves ārlieta materiāls: 223 - Dzelzsbetona paneļi

Ēkas projekts: Sērīveida projekts

Energoefektivitātes klase: E

Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 116,5 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 122,26 kWh/m²

Pārvaldnieks: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (reģ. Nr. 40103362321)

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 39,1 m²

Iekšējai platība: 36,3 m²

Ārtelpas: 2,8 m²

Istabas: 2

Stāvs: 4/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000702394001056

Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu

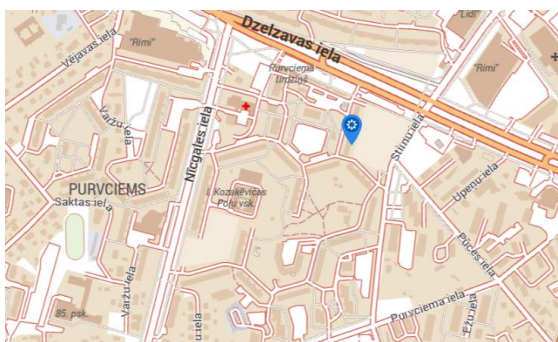
Telpu grupas daļas: 1/1

Attēli no sludinājumiem



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

- Stirnu ielā 21 - 27 (kad.nr.0100 911 2424) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 47,3 m² (ārtelpas 3,1 m²) 5/5 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, bez remonta pakešu logi, nav stūra, pārdots 2025.gada novembrī, darījuma summa 42 500 EUR, jeb 961,5 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 44,2 m², bez ārtelpu platības, prasīja 42 500 EUR,



CENU BANKA Cenas Jaunumi

← Doties atpakaļ + Pievienot salīdzināšanai PC

Stirnu iela 21 - 27, Rīga (Purvciems)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuviešu vecais projekts | Vieglobetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena				Domājams datums				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Ar saist. Z, EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
24/11/2025	2230588	01009112424	5/5	2	47.3	3.1	42.150	42.500	891	954	1/1	2365/208348

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 52 | Attēli 19 | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID: 2230588
 Darījuma tips: Pārdod
 Darījuma datums: 24/11/2025
 Reģistrācijas datums: 02/12/2025
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Fiziska persona

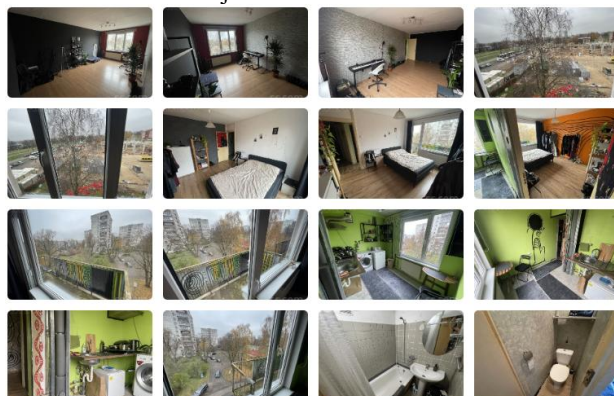
Būves informācija

Platība: 5 461.5 m²
 Apbūves laukums: 1 089.1 m²
 Tālpums: 16 263 m²
 Stāvi: 5
 Būves nolietojums: V2
 Uzcelšanas gads: 1971
 Būves kadastra apzīmējums: 01000700048001
 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000700048001
 Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
 Būves daļas: 2365/208348
 Būves ārējo materiālu: 232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzībetona paneļi
 Ēkas projekts: Sērīveida projekts
 Energoefektivitātes klase: E
 Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 123.32 kWh/m²
 Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 134.65 kWh/m²
 Pārvaldnieks: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (reģ. Nr. 40103362321)

Dzīvokļa informācija

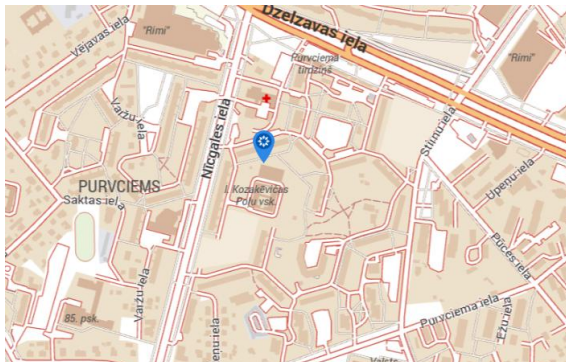
Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
 Platība: 47.3 m²
 Iekšējā platība: 44.2 m²
 Ārtelpas: 3.1 m²
 Istabas: 2
 Stāvs: 5/5
 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000700048001027
 Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu
 Telpu grupas daļas: 1/1

Attēli no sludinājumiem



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

- Nīcgales ielā 9 - 37 (kad.nr.0100 994 7568) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1972.gadā celtā 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 47,2 m² (ārtelpas 2,9 m²) 3/5 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, bez remonta, nav stūra, pārdots 2026.gada februārī, darījuma summa 44 900 EUR, jeb 1013,5 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 44,3 m², bez ārtelpu platības, prasīja 47 000 EUR,



CENU BANKA Cenas Jaunumi

← Doties atpakaļ + Pievienot salīdzināšanai ↓

Nīcgales iela 9 - 37, Rīga (Purvciems)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Lietuvisku vecais projekts | Vieglbetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena				Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Ar saist. Z, EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
26/02/2026	2279172	01009947568	3/5	2	47.2	2.9	44 900	45 000	951	1 014	1/1	4717/417138

Informācija | Studinājumi 1 | Darījumi 33 | Attēli 15 | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID: 2279172

Darījuma tips: Pārdod

Darījuma datums: 26/02/2026

Būves informācija

Platība: 5 449.9 m²

Apbūves laukums: 997.8 m²

Tilpums: 16 364 m³

Stāvi: 5

Būves nolietojums: V2

Uzcelšanas gads: 1972

Būves kadastra apzīmējums: 01000702395001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000702395001

Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas: 4717/417138

Būves ārlienu materiāls: 232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi

Ēkas projekts: Sērīveida projekts

Energoefektivitātes klase: E

Energoefektivitātes novērtējums apkurei: 110.66 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos: 119.77 kWh/m²

Pārvaldnieks: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (reģ. Nr: 40103362321)

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1

Platība: 47.2 m²

Iekšējai platība: 44.3 m²

Ārtelpas: 2.9 m²

Istabas: 2

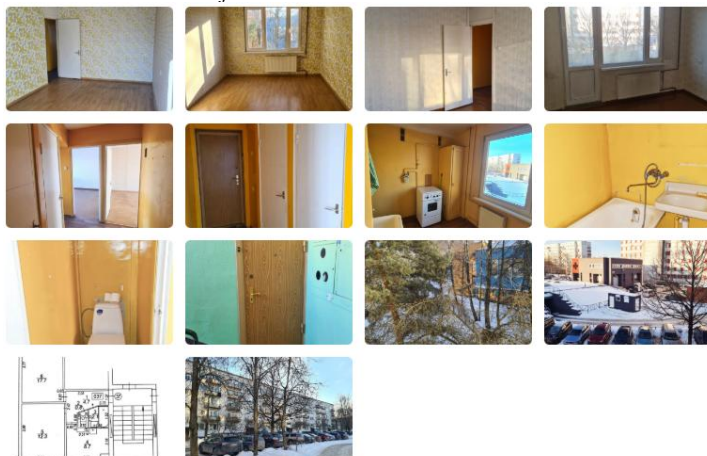
Stāvs: 3/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000702395001037

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)

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 objekts Nr.6						
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Nīcgales iela 16-13	Stirnu iela 15A-50	Stirnu iela 21-44	Stirnu iela 19A-34	Nīcgales iela 11-56	Stirnu iela 21-27	Nīcgales iela 9-37						
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	09.2025.	09.2025.	09.2025.	10.2025.	11.2025.	02.2026.						
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	36,000	38,000	44,000	34,000	42,500	44,900						
Dzīvokļa platība bez ārtelpām, m ²	43.6	36.0	43.8	44.3	36.3	44.2	44.3						
Dzīvokļa ārtelpu platība, m ²	0.9	2.9	3.1	2.8	2.8	3.1	2.9						
Viena kopējā kv.m cena: EUR/m ²		1,000.0	867.6	993.2	936.6	961.5	1,013.5						
Zemes daļa īpašumā	nav	nav	nav	nav	ir	nav	nav						
Izvietojums mājā	5//5	2//5	5//5	2//5	4//5	5//5	3//5						
Izvietojums stāvā	ir stūra	ir stūra	nav stūra	nav stūra	ir stūra	nav stūra	nav stūra						
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
<i>Darījuma laiks</i>		0%	0.00	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	0%	0.00
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		1000.0	867.6	993.2	936.6	961.5	1013.5						
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atrašanās vieta		0%	0.00	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	0%	0.00
- novietojums kvartālā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa platība		-5%	-50.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-46.83	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Izvietojums mājā, stāvs		-5%	-50.00	0%	0.00	-5%	-49.66	-2%	-18.73	0%	0.00	-3%	-30.41
Plānojums (izvietojums stāvā, stūra, vai nav)		0%	0.00	-5%	-43.38	-5%	-49.66	0%	0.00	-5%	-48.08	-5%	-50.68
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0.00	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	0%	0.00
Zemes daļa īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-46.83	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-10%	-100.00	-5%	-43.38	-10%	-99.32	-12%	-112.40	-5%	-48.08	-8%	-81.08
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR		900.0	824.2	893.9	824.2	913.5	932.5						
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	881												
Īpašuma tirgus vērtība, EUR					38,400								

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 881 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 43,6 m², bez ārtelpu platības. Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 38 400 EUR.

Vērtējumā analizēts vērtēšanas brīdī nekustamā īpašuma tirgū esošais līdzīgu 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 pieguļošajās teritorijās:

- Stirnu ielā 13d, 2-istabu dzīvoklis 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 4/5 stāvs, kopējā platība 47 m², dzīvoklī iesākts remonts, zeme nav īpašumā, prasītā cena 45 200 EUR, jeb 962 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Zvaigznāja gatve 10, 2-istabu dzīvoklis 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 5/5 stāvs, kopējā platība 50 m², dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, stikla pakešu logi, dzelzs durvis, lamināta un flīžu grīdas, zeme ir īpašumā, prasītā cena 49 200 EUR, jeb 984 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Nīcgales ielā 12, 2-istabu dzīvoklis 5-stāvu paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 1/5 stāvs, kopējā platība 44 m², dzīvokļa apdare nolietojusies, nepieciešams remonts, zeme ir īpašumā, prasītā cena 45 000 EUR, jeb 1023 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;

Pašreizējā nekustamā īpašuma tirgus prakse rāda, ka reālā pirkuma darījuma rezultāts šobrīd vidēji nav augstāks par 85 – 95 % no sākumā prasītās summas, pie kam jāērķinās 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.

4. Kopsavilkums

Dzīvokļa Rīgā, Nīcgales ielā 16 – 13 (kadastra Nr.0100 904 5045) un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 4443/267318 kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas tirgus vērtība 2026.gada 1.aprīlī aprēķināta **38 400 EUR** (Trīsdesmit astoņi tūkstoši četri simti euro).

Aprēķinātā 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

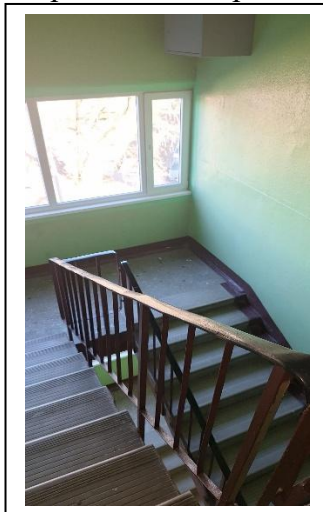
Skati uz dzīvojamo māju



Ieejas durvis dzīvoklī



Koplietošanas telpas



Ieeja koplietošanas telpās





19.03.26 10:53

about:blank

RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 17143 13****Kadastra numurs: 0100 904 5045****Adrese: Nīcgales iela 16 - 13, Rīga**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 13. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 300000073213, lēmums 24.08.2001, tiesnese Līga Eglīte	4443/267318	44.43 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesības	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: LĪVIJA KAZĀKA, personas kods	1	1,412.32 LVL
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 13.		
1.3.	Pamats: 2000. gada 30. marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300000073213, lēmums 24.08.2001, tiesnese Līga Eglīte		
2.1.	Īpašnieks: LĪVIJA KAZĀKA, personas kods	1/2	
2.2.	Īpašnieks: GUNITA KAZĀKA, personas kods	1/2	
2.3.	Pamats: 2008.gada 2.decembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.8400. Žurn. Nr. 300004683823, lēmums 05.09.2018, tiesnese Ināra Jaunzeme		
3.1.	Persona: GUNITA KAZĀKA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: GABRIELA NIKOLA KAZĀKA, personas kods	1/2	
3.3.	Pamats: 2018.gada 21.septembra dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300004720027, lēmums 09.11.2018, tiesnese Liāna Liepiņa		
4.1.	Persona: LĪVIJA KAZĀKA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: MAREKS KAZĀKS, personas kods	1/2	
4.3.	Pamats: 2008.gada 2.decembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.8400. Žurn. Nr. 300006243226, lēmums 25.10.2023, tiesnese Inguna Helmane		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma		

about:blank

1/2

19.03.26 10:53

about:blank

	līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	<p>Atzīme - vērsta 2052.26 EUR piedziņa uz GABRIELAS NIKOLAS KAZĀKAS, personas kods _____, piederošo domājamo daļu kopīpašumā. Piedzinējs: SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005882626)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Nataljas Bekasovas 2023.gada 27.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.03694/067/2023-NOS, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2023.gada 30.marta izpildu raksts lietā Nr.C30555920. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005882626)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žurn. Nr. 300005869023, lēmums 28.04.2023, tiesnese Mairita Zadiņa</p>		
1.2.	<p>Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005869023, 27.04.2023) dzēsta. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Nataljas Bekasovas 2023.gada 17. maija nostiprinājuma lūgums Nr.04253/067/2023-NOS.</p> <p>Žurn. Nr. 300005882626, lēmums 18.05.2023, tiesnese Liāna Liepiņa</p>		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa		Platība, lielums
1.1.	<p style="text-align: center;">Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</p> <p>Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005869023)</p> <p>Dzēsts</p> <p>Žurn. Nr. 300000073213, lēmums 24.08.2001, tiesnese Līga Eglīte</p>		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa		Platība, lielums
1.1.	<p style="text-align: center;">Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</p> <p>Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000073213, 21.08.2001). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts.</p> <p>Žurn. Nr. 300005869023, lēmums 28.04.2023, tiesnese Mairita Zadiņa</p>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa		Summa
	<p style="text-align: center;">Ķīlas tiesības un tās pamats</p> <p>Nav ierakstu</p>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa		Summa
	<p style="text-align: center;">Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi</p> <p>Nav ierakstu</p>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa		Summa
	<p style="text-align: center;">Ķīlas tiesību dzēsumi</p> <p>Nav ierakstu</p>		

about:blank

2/2

4/2/26, 2:16 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009045045	-	44.5 m ²	17143	13	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000702169001013	Nīcgales iela 16 - 13, Rīga, LV-1035
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mējas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	24.08.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	44.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	44.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	43.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	12.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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 paligtelpa	5	2.5	-	-	4.1	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	6.2	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	13.1	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	17.6	-
6	Balkons(0.3)	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	0.9	-

4/2/26, 2:16 PM

Ekrānizdruka

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		

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

4/2/26, 2:17 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000702169001	0/1	Nīcgales iela 16, Rīga, LV-1035	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3552.1
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1973
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.10.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	75
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	30.06.2022

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	705.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	10791.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1973
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi	1973
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1973
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1973
Jumta segums	Ruberoīds	1973

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
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

4/2/26, 2:17 PM

Ekrānizdruka

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

Datums: 30.10.2024

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


EN ISO/IEC 17024
53-290


**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *88*

Girts Klaviņš
vārds, uzvārds
050765-10000
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējama darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 21. jūnijā
datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 22. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 21. jūnijam
datums


Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 519