

**Dzīvokļa Rīgā,
Zvaigžņu ielā 27 – 34
(kadastra Nr.0100 912 9641)
novērtējums**



2026.gada maijs

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rihardam Vaivodam**

Rīgā, 2026. gada 21.maijā

Par dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) un kopīpašuma 2519/172768 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) un kopīpašuma 2519/172768 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

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

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) un kopīpašuma 2519/172768 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala tirgus vērtība 2026.gada 7.maijā aprēķināta 22 500 EUR (Divdesmit divi tūkstoši pieci simti euro), rēķinoties ar pašreizējo iespēju īpašumu pārdot, to piedāvājot tirgū orientējoši 6-9 mēnešus.

Dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) un kopīpašuma 2519/172768 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala piespiedu pārdošanas vērtība (atbilstoši pašreizējai situācijai nekustamā īpašuma tirgū – 70 % no tirgus vērtības) **15 800 EUR** (Piecpadsmit tūkstoši astoņi simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena), iespējamā cena, kāda šobrīd varētu ieinteresēt potenciālo pircēju, lai īpašumu tirgū varētu realizēt apmēram 2 – 3 mēnešu laikā.

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

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

Ģirts Kļaviņš

Saturs

1. Vispārēja informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. 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	11.lpp.
3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	15.lpp.
4. Kopsavilkums	16.lpp.
Fotoattēli	17.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – dzīvokļa zemesgrāmata	
2.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas	

1. Vispārēja informācija

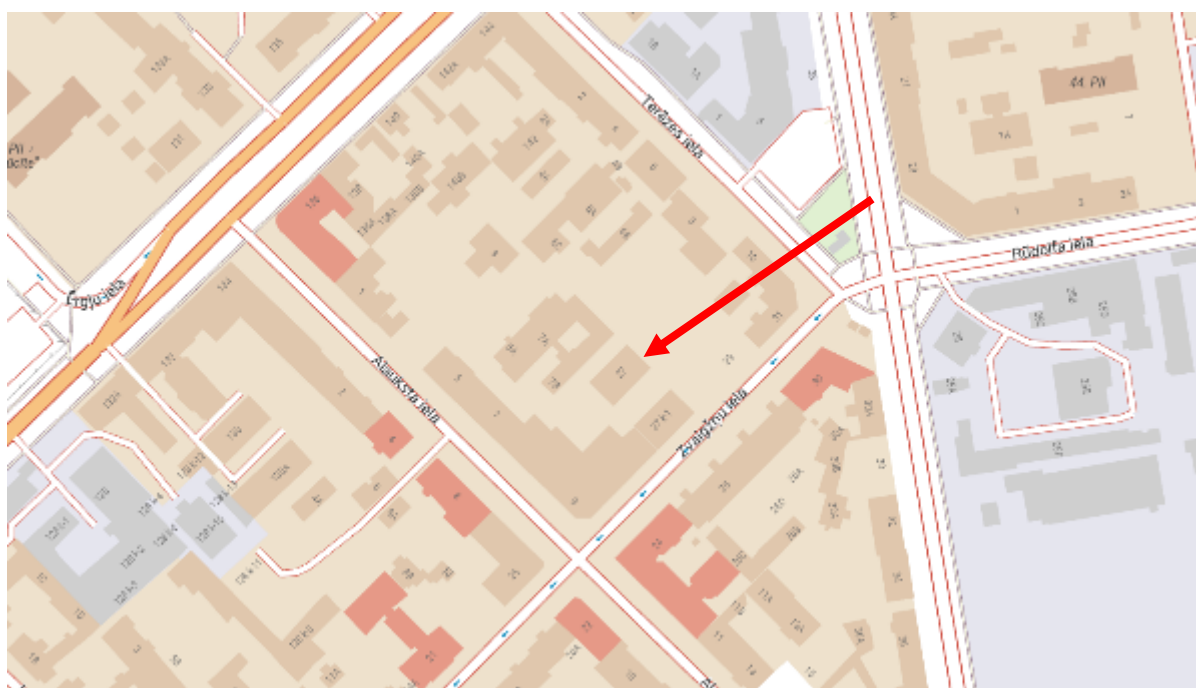
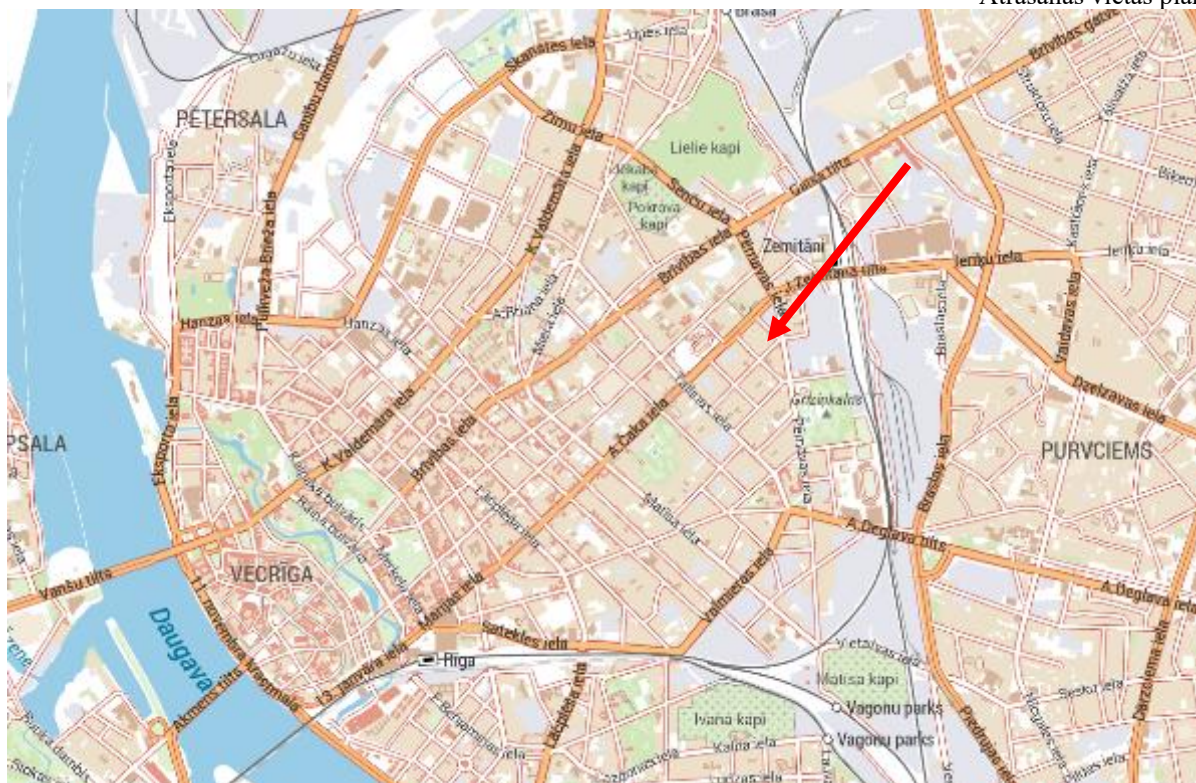
Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) un kopīpašuma 2519/172768 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods
Vērtēšanas laiks	2026. gada 7.maijs
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Ņemot vērā to, ka nebija iespējams iekļūt dzīvoklī (uz klauvējieniem pie dzīvokļa durvīm neviens neatbildēja) un apsekot tā tehnisko stāvokli, vērtējums veikts pie nosacījuma, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs un tā iekštelpu aprīkojums atbilst būvēšanas laika standartiem. Ja izrādīsies, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis būtiski atšķiras no vērtējumā pieņemtā, novērtēšana jāveic atkārtoti. Visa informācija tika iegūta apsekojot māju no ārpuses, izmantojot informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas, vienistabas dzīvoklis ar platību 25,19 m ² . VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 25,3 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Ingunai Grieznei. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.27529 – 34. Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu. Vērtējumā kā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošs faktors nav ņemtas vērā uz īpašumu attiecināmās finansiālās saistības, kas atspoguļotas informācijā no zemesgrāmatas šī vērtējuma pielikumā. Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Īpašumu paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026. gada 7.maijā. Iekļūt dzīvoklī nebija iespējams (uz klauvējieniem pie dzīvokļa durvīm neviens neatbildēja) apsekota māja no ārpuses un koplietošanas telpas. 2. Zemesgrāmatu nodalījumu datorizdrukas. 3. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Māja, kurā atrodas vērtējamais īpašums, atrodas Rīgas pilsētas centrālajai daļai pieguļošā teritorijā, iekškvartāla teritorijā, pagalma māja, starp Pērnavas, Alauksta, Terēzes un Aleksandra Čaka ielām, pirmskara un padomju laikā celtu daudzstāvu, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā. Netālu Grīziņkalna parks un Centra sporta kvartāls. Tuvākajā apkārtnē visi sociālās infrastruktūras pamatobjekti. Sabiedriskā transporta pieturas uz Pērnavas un Čaka iela. Piekļūšana ar autotransportu laba, pie mājas ir auto novietošanas iespējas. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Atrašanās vietas plāns



2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis



Apbūvi, kurā izvietots vērtējamais īpašums, veido 1912. gadā celta 5-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā māja (ēkas kadastra apz.0100 035 0083 002). Pagalma māja, otrā māja no Zvaigžņu ielas. Piekļūšana laba, pie mājas uz ielas ir auto novietošanas iespējas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots mājas 2.stāvā. Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamais dzīvoklis ir 1-istabas dzīvoklis, ar virtuvi, pieliekamo un gaiteni. Tualetes kāpņu telpā.

Ēkas fasādes noplukušas. Ieejas durvis kāpņutelpā metāla, ir koda atslēga un otrā mājas pusē koka durvis, logi stikla pakešu, PVC vērtņēs. Kāpņu telpas apdare nolietojusies, grīdas betona,

siena skrāsotas, griesti krāsoti. Tualetes koplietošanas telpās.

Māja orientēta ziemeļaustrumu virzienā, paralēli Zvaigžņu ielai.

Ņemot 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, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Ja izrādīsies, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis būtiski atšķiras no vērtējumā pieņemtā, novērtējums jāveic atkārtoti. Vizuāli konstatēts, ka dzīvokļa durvis ir koka, vecās.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, mājā reģistrētas visas pilsētas inženierkomunikācijas – elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde, centrālā apkure un vietējā, krāsns apkure. Dzīvoklī reģistrēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde un apkure. Dokumentos nav reģistrēts sanitārais mezgls dzīvoklī. Vizuāli redzams, ka koplietošanas tualetes kāpņu telpā.

Ņemot vērā to, ka nebija iespējams iekļūt dzīvoklī, vērtētājs nesniedz sanitārtehniskajās telpās atrodošos sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka santehnika ir apmierinošā 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 25,3 m², tajā skaitā:

Stāvs	Nosaukums	Platība
2	Gaitenis	2,4 m ²
2	Virtuve	6,4 m ²
2	Pieliekamais	0,4 m ²
2	Dzīvojamā istaba	16,1 m ²

Griestu augstums 3,15 m. Ārtelpu nav.

Zemes daļa ir īpašumā.

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

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

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

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

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

Vērtējumā tiek aprēķināta īpašuma pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Rīgas pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums 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 faktorus;
- korekcija $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā grīdas platība 25,3 m².

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 centram pieguļošā teritorijā (+).
2. Tuvumā Grīziņkalna parks un Centra sporta kvartāls (+).
3. Maza dzīvokļa platība (-).
4. Dzīvoklis atrodas mājas otrajā stāvā (+).
5. Netika nodrošināta dzīvokļa apskate (-).
6. Nodrošinājums ar komunikācijām (+).
7. Tualetes koplietošanas, koplietošanas telpās (-).
8. Zemes daļa ir īpašumā (+).
9. Izvietojums pret sociālās infrastruktūras objektiem (+).

3.4. Īpašumu tirgus situācijas analīze

ARCO REAL ESTATE analītiķi ir sagatavojuši tirgus pārskatu par dzīvokļu tirgu Rīgas centrā 2025. gadā. Analītiskajā materiālā apkopoti dati par kopējo situāciju, cenu izmaiņām, reģistrētajiem darījumiem un piedāvājumiem.

Kopējā situācija dzīvokļu tirgū Rīgas centrā

2025. gadā Rīgas centra dzīvokļu tirgū aktivitāte palielinājās. 2025. gadā reģistrēti 2395 darījumi ar dzīvokļiem Rīgas centrā, un tas bija par 24 % vairāk nekā 2024. gadā. Darījumu skaita līmenis pērn bija augstākais pēdējo divpadsmit gadu laikā.

Analizējot gadu kopumā, visvairāk darījumu notika otrajā un trešajā ceturksnī, bet vismazāk – pēdējā ceturksnī.

2025. gadā Rīgas centra dzīvokļu cenas palielinājās par 4 %. Rīgas centra dzīvokļu darījumu vidējā cena pakāpās līdz 1 874 EUR/m².

Kopš 2016. gada centra dzīvokļu cenu līmenis ik gadu palielinājās, izņemot nelielu cenu kritumu 2023. gadā. Straujākais dzīvokļu cenu pieaugums tika novērots 2019. gadā, kad cenas palielinājās par vairāk nekā 10 %. 2025. gadā centra dzīvokļu cenas bija par 37 % augstākas nekā 2016. gadā.

Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas

Rīgas centrālajā daļā pēdējo deviņu gadu laikā dzīvokļu cenām bija tendence palielināties. Kā izņēmums jāmin 2023. gads, kad centra dzīvokļu vidējā cena nedaudz samazinājās. Lielākais cenu pieaugums dzīvokļiem konstatēts 2019. gada laikā. Arī 2021. un 2022. gadā Rīgas centra dzīvokļiem bija izteikts cenu pieaugums. 2025. gadā centra dzīvokļu cenu pieaugums bija līdzīgs kā sērijveida dzīvokļiem mikrorajonos – ap 4 % gadā. Joprojām augstākās dzīvokļu cenas bija novērotas tuvajā un klusajā centrā, kur cenas atsevišķos darījumos pārsniedza 5 000 EUR/m².

Vislielākās dzīvokļu cenu izmaiņas gada laikā notika Vecrīgā, kur cenas samazinājās par vidēji 11 %. Jāņem vērā, ka 2024. gadā tieši Vecrīgā bija visizteiktākais dzīvokļu cenu pieaugums un ka 2025. gadā ievērojami pieauga darījumu skaits. Arī klusajā centrā 2025. gadā cenas nedaudz samazinājās (-1 %). Savukārt dzīvokļu cenas gada laikā visvairāk palielinājās centra perifērijā – par 8 %. Tuvajā centrā cenu līmeņa palielinājums bija mazāks (+4 %) nekā perifērijā, bet tur arī bija vismazākās dzīvokļu darījumu skaita izmaiņas centra rajonā 2025. gadā.

Rīgas centra rajons (tuvais centrs)

Salīdzinot ar 2024. gadu, Rīgas centra rajonā (tuvajā centrā) dzīvokļu cenas 2025. gadā nedaudz palielinājās. Cenas gada laikā pieauga par vidēji 3 %. Dzīvokļu darījumu vidējā cena pieauga līdz 2 045 EUR/m².

Dzīvokļu darījumu skaits 2025. gadā tuvajā centrā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu palielinājās par 10 %. Vidējās cenas centra rajonā gada beigās bija ap 1 300 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 900 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3 500 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas raksturīgas dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari, kuri atrodas

Vecrīgas vai parku tuvumā, kā arī jaunuzceltās vai pilnībā renovētās ēkās. Dārgākais darījums 2025. gadā centra rajonā reģistrēts Klīversalā, Kuģu ielā 26 – darījuma cena gandrīz sasniedza 6 000 EUR/m². Vienas no dārgākajām cenām tuvajā centrā novērota renovētā ēkā Krišjāņa Barona ielā 69, projektā *HALLO LOFT*, kur atsevišķu dzīvokļu darījumu cenas pārsniedza 4 000 EUR/m². Tie bija mazas platības (līdz 20 m²) vienistabu dzīvokļi, kā arī viens divistabu dzīvoklis. Salīdzinoši augstas cenas bija renovētā ēkā Marijas ielā 4, projektā *PLACE FOUR*, kurā dārgākie darījumi reģistrēti par cenu no 3 900 līdz 4 400 EUR/m². Tomēr, līdzīgi kā iepriekšējā gadā, tikai 2 % no dzīvokļu darījumiem Rīgas tuvajā centrā pārsniedza cenu robežu 4 000 EUR/m².

Rīgas centra perifērija

Rīgas centra perifērijā atrodas tādas apkaimes kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala. Salīdzinot ar 2024. gadu, dzīvokļu darījumu aktivitāte 2025. gadā palielinājās par 30 %. Centra perifērijā 2025. gadā dzīvokļu cenas palielinājās. Cenas gada laikā pieauga par vidēji 8 %. Dzīvokļu darījumu vidējā cena Rīgas centra perifērijā pakāpās līdz 1 637 EUR/m².

2025. gada beigās dzīvokļu vidējās cenas bija ap 1 100 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 500 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 700 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas bija raksturīgas dzīvokļiem pilnībā renovētās vai jaunās ēkās, piemēram, jaunajā projektā *Merks Viesturdārzs*, kur darījumu cenas pārsniedza 3 500 EUR/m². Arī Ernesta Birznieka-Upīša ielā 20a jaunā projekta ēkā pārdoti vairāki nelielas platības dzīvokļi par cenu no 3 700 līdz 3 800 EUR/m². Dārgākais darījums 2025. gadā Rīgas perifērijā reģistrēts jaunajā projektā Ernesta Birznieka-Upīša ielā 20a par 3 775 EUR/m². Centra perifērijā arvien vairāk darījumu pārsniedza 3 000 EUR/m². Joprojām centra perifērijā varēja atrast dzīvokļus, kuru cena bija mazāka par 1 000 EUR/m² – šādiem dzīvokļiem parasti nebija visu nepieciešamo labierīcību vai arī tie bija ar nesamērīgi lielu platību, vai sliktā tehniskā stāvoklī. Arī daudziem koka ēkās esošiem dzīvokļiem piedāvājumu cenas nesasniedza 1 000 EUR/m².

Rīgas centra dzīvokļu darījumu analīze

2025. gadā Rīgas centrā tirgus aktivitāte palielinājās. Darījumu skaits ar centra dzīvokļiem palielinājās par 24 %, salīdzinot ar 2024. gadu. Pēdējo desmit gadu laikā Rīgas centrā visvairāk dzīvokļu pārdots tieši 2025. gadā. Salīdzinot ar 2025. gada pirmo pusgadu, darījumu skaits ar centra dzīvokļiem otrajā pusgadā bija mazāks (-7 %).

Lielākais darījumu skaita pieaugums 2025. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, novērots klusajā centrā (+60 %). Darījumu skaits būtiski palielinājās arī Vecrīgā (+58 %). Arī centra rajonā un centra perifērijā darījumu skaits 2025. gadā pieauga.

Salīdzinot ar iepriekšējo gadu, 2025. gadā Rīgas centra dzīvokļiem darījumu struktūra nedaudz mainījās – proporcionāli pieauga darījumu skaits centra perifērijā, bet samazinājās centra rajonā. 2025. gadā visvairāk darījumu reģistrēti centra perifērijā – tur notikusi tieši puse (50 %) no visiem darījumiem. Lielu īpatsvaru arī veidoja centra rajona dzīvokļu darījumi. Savukārt klusajā centrā un Vecrīgā darījumu skaits nebija liels – tur kopumā reģistrēti 11 % no centra dzīvokļu darījumiem, kas bija nedaudz vairāk nekā 2024. gadā.

Visvairāk centra dzīvokļu darījumu jeb viena trešā daļa notika cenu robežās no 50 000 līdz 100 000 eiro. Arī 2025. gadā joprojām daudz darījumu (24 % no centra dzīvokļu darījumu kopskaita) tika reģistrēti par summu līdz 50 000 eiro. Tie bija nelieli 1-2 istabu dzīvokļi galvenokārt centra perifērijā, un bieži vien vairāki darījumi reģistrēti vienā namīpašumā. Salīdzinoši daudz darījumu notika cenu robežās no 100 000 līdz 200 000 eiro. Darījumu, kuru summa pārsniedza 200 000 eiro, skaits bija ievērojami zemāks. Darījumu skaits par summu virs 350 000 eiro 2025. gadā bija proporcionāli līdzīgs kā iepriekšējā gadā (3 % no centra dzīvokļu darījumu kopskaita). 2025. gadā 21 dzīvokļu darījums reģistrēts par summu virs 500 000 eiro. Šādu ekskluzīvu dzīvokļu darījumu skaits palielinājās par 40 % salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Šo darījumu īpatsvars veidoja 1 % no darījumu kopskaita.

Rīgas centrā 2025. gadā visvairāk darījumu notika ar vidējas platības (35-60 m²) dzīvokļiem. Tie pārsvarā bija divistabu dzīvokļi gan Rīgas centrālajā daļā, gan centra perifērijā. Ievērojami mazāk darījumu notika ar citu platību dzīvokļiem. 37 darījumi notika ar ekskluzīviem

dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m². Tie lielākoties bija darījumi centra rajona namīpašumos.

Analizējot 2025. gadā notikušos darījumus ar centra dzīvokļiem pēc kvadrātmetra cenu amplitūdām, visvairāk darījumu notika cenu robežās no 1 200 līdz 1 600 EUR/m². Lielākā puse no šiem darījumiem (62 %) notika centra perifērijā. Arī cenu robežās no 1 600 līdz 2 000 EUR/m² 2025. gadā reģistrēti salīdzinoši daudz dzīvokļu darījumu. Arī šajā amplitūdā lielākoties darījumi reģistrēti centra perifērijā. 2025. gada laikā reģistrēti 40 darījumi virs 4 000 EUR/m² (2024. gadā – 32 darījumi).

Dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2025. gadā Rīgas centrā dzīvokļu piedāvājuma līmenis bija zemāks nekā 2024. gadā. Visaugstāko punktu piedāvājums sasniedza septembrī – šajā mēnesī Rīgas centrā piedāvājumā bija gandrīz 1 000 dzīvokļi. Tomēr visa gada garumā centra dzīvokļu piedāvājums nepārsniedza 1 000 vienību atzīmi atšķirībā no 2024. gada. Gada nogalē dzīvokļu piedāvājums bija stabils.

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 un apmierinošā stāvoklī esoši, vienistabas dzīvokļi pirmskara 5 stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamajās mājās pēdējā gada laikā pārdoti robežās no 950 līdz 1050 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību, bez ārtelpu platības, atkarībā no dzīvokļa platības, mājas un dzīvokļa kvalitātes, izvietojuma mājā, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem. Pašlaik, apkaimē, kur atrodas vērtējamais īpašums, apmierinošā stāvoklī esoši, neremontēti vienistabas dzīvokļi pirmskara 5 stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamajās mājās, pārdošanai tiek piedāvāti par cenām, kas ir robežās no 1000 līdz 1400 EUR/m² un vairāk, atkarībā no dzīvokļa platības, mājas un dzīvokļa kvalitātes, izvietojuma mājā, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem. Prasītās cenas ir augstas un dzīvokļi pārdošanai piedāvājas ilgāku laiku. Ja prasītā cena ir samērīga, pārdošanas darījumi notiek ātri.

Publiski pieejamā informācija par dzīvokļu cenām Zvaigžņu ielā 27

Zvaigžņu ielā 27 dzīvokļu cenas piedāvājumos ir no 25'000 € līdz 90'000 €, cena par kvadrātmetru ir no 950 € līdz 2000 €. Šajā mājā pārdošanā ir piedāvāti vienistabas, divistabu un trīsistabu dzīvokļi.

Vienistabas dzīvokļi Zvaigžņu ielā 27 ir ar vidējo platību 26 m² un cenu no 25'000 € līdz 45'000 € (kvadrātmetra cena ir ievērojami svārstījies - no 950 € līdz 1700 €, vidēji 1300 €/m²). Vienistabas dzīvokļi ir visvairāk pārdotie dzīvokļi šajā ēkā (apmēram 75 procenti no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita).

Divistabu dzīvokļi šajā mājā bijuši pārdošanā ar vidējo platību 47 m² šo dzīvokļu cena ir no 78'000 € līdz 90'000 € (no 1700 € līdz 2000 € par kvadrātmetru, vidēji 1800 €/m²).

Trīsistabu dzīvokļi šajā ēkā piedāvāti ar vidējo platību 57 m² un cenu aptuveni 86'000 € (kvadrātmetra cena ap 1500 €).

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.

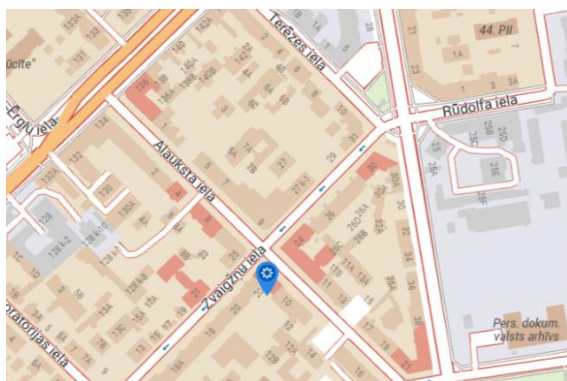
Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

3.5. Īpašumu tirgus vērtības aprēķins

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

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā grīdas platība 25,3 m².

- Zvaigžņu ielā 22 – 13 (kad.nr.0100 923 7097) pārdots 1-istabas dzīvoklis 1912.gadā celtā 6-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, fasādes māja, dzīvokļa platība 28,9 m² (ārtelpu nav) 3/6 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā stāvoklī, remontēts, centrālā apkure, apvienotais sanitārais mezgls dzīvoklī, pārdots 2025.gada augustā, darījuma summa 29 500 EUR, jeb 1020,8 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 28,9 m². Prasija 30 000 EUR.



Cenu Banka

Zvaigžņu ielā 22 – 13, Rīga (Griķiņkalns)

Īpašuma informācija

Īpašuma veids	1210000000	Īpašuma veids	1210000000
Plauksis	1	Plauksis	1
Stāvs	3/6	Stāvs	3/6
Grīdas platība	25,30 m ²	Grīdas platība	25,30 m ²
Neto platība	25,30 m ²	Neto platība	25,30 m ²
Bruto platība	25,30 m ²	Bruto platība	25,30 m ²
Ārtelpu platība	0,00 m ²	Ārtelpu platība	0,00 m ²
Ārtelpu koeficients	0,00	Ārtelpu koeficients	0,00
Īpašuma stāvoklis	1	Īpašuma stāvoklis	1
Īpašuma vērtība	29 500 EUR	Īpašuma vērtība	29 500 EUR
Īpašuma vērtība/m ²	1 020,8 EUR/m ²	Īpašuma vērtība/m ²	1 020,8 EUR/m ²

Īpašuma informācija

Īpašuma veids	1210000000	Īpašuma veids	1210000000
Plauksis	1	Plauksis	1
Stāvs	3/6	Stāvs	3/6
Grīdas platība	25,30 m ²	Grīdas platība	25,30 m ²
Neto platība	25,30 m ²	Neto platība	25,30 m ²
Bruto platība	25,30 m ²	Bruto platība	25,30 m ²
Ārtelpu platība	0,00 m ²	Ārtelpu platība	0,00 m ²
Ārtelpu koeficients	0,00	Ārtelpu koeficients	0,00
Īpašuma stāvoklis	1	Īpašuma stāvoklis	1
Īpašuma vērtība	29 500 EUR	Īpašuma vērtība	29 500 EUR
Īpašuma vērtība/m ²	1 020,8 EUR/m ²	Īpašuma vērtība/m ²	1 020,8 EUR/m ²

Īpašuma informācija

Īpašuma veids	1210000000	Īpašuma veids	1210000000
Plauksis	1	Plauksis	1
Stāvs	3/6	Stāvs	3/6
Grīdas platība	25,30 m ²	Grīdas platība	25,30 m ²
Neto platība	25,30 m ²	Neto platība	25,30 m ²
Bruto platība	25,30 m ²	Bruto platība	25,30 m ²
Ārtelpu platība	0,00 m ²	Ārtelpu platība	0,00 m ²
Ārtelpu koeficients	0,00	Ārtelpu koeficients	0,00
Īpašuma stāvoklis	1	Īpašuma stāvoklis	1
Īpašuma vērtība	29 500 EUR	Īpašuma vērtība	29 500 EUR
Īpašuma vērtība/m ²	1 020,8 EUR/m ²	Īpašuma vērtība/m ²	1 020,8 EUR/m ²

Zemes informācija

Zemes veids	1210000000	Zemes veids	1210000000
Zemes platība	1210000000	Zemes platība	1210000000
Zemes vērtība	1210000000	Zemes vērtība	1210000000
Zemes vērtība/m ²	1210000000	Zemes vērtība/m ²	1210000000

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

- Pērnavas ielā 39A – 11 (kad.nr.0100 917 1553) pārdots 1-istabas dzīvoklis 1900.gadā celtā 4-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, fasādes māja, dzīvokļa platība 28,5 m² (ārtelpu nav) 3/4 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, gāzes apkure, vecais katls, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2025.gada septembrī, darījuma summa 27 550 EUR, jeb 966.7 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 28,5 m². Prasība 27 550 EUR.



CENU BANKA

← dzīvoklis

Pērnavas iela 39A – 11, Rīga (Grīziņkalns)

Adrese | Pārskats | Saites | 0/0/0

Izstrādes informācija		Izstrādes informācija		DZĪVOKĻA		DZĪVOKĻA SĪMĀS	
Datums	ID	Grāmatzīmējums	Adrese	Stāvs	Platība, m ²	Īpašums	Platība
2025/09/25	2192039	0100017553	3/4	1	28,5	0,0	27 550
					967		967
							171
							M2411227
							M2411227

Informācija | Skatījumi | Daļējais | AMR | Karta | Aprakšums | 3D: reālā laika vizualizācija

Dzīvokļa informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	2192039	Īpašuma un dzīvokļa statuss	07
Dzīvokļa tips	Kvadrāts	Platība	28,5 m ²
Dzīvokļa stāvoklis	2025/09/25	Īpašuma platība	28,5 m ²
Reģistrācijas numurs	0100017553	Ārējais	071 m ²
Plānotais tips	Ārējais projekts	Stāvs	1
Projekta tips	Reģistrācija	Sēta	2/4

Dzīvokļa informācija		Zemes informācija	
Platība	1 052 m ²	Zemes platība (kopējais īpašums)	0100017553
Azīmju platība	202 m ²	Zemes platība (bez āķa)	1418,10 m ²
Tijums	8 000 m ²	Platība	15,2 m ²
Stāvi	4	NL m	702 348 m ² , 703 000 m ²
Plānotais stāvs	1/4		
Īpašuma projekts	0100017553		
Īpašuma projekts (kopējais)	0100017553, 0100017553, 0100017553, 0100017553		
Īpašuma projekts	0100017553, 0100017553, 0100017553		
Īpašuma projekts	0100017553		
Īpašuma projekts	0100017553, 0100017553, 0100017553, 0100017553		
Īpašuma projekts	0100017553		
Īpašuma projekts	0100017553, 0100017553, 0100017553, 0100017553		
Īpašuma projekts	0100017553		
Īpašuma projekts	0100017553, 0100017553, 0100017553, 0100017553		

Attēli no sludinājumiem



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

Dzīvokļa platība		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-45,93	-5%	-48,33	0%	0,00	-5%	-49,53
Izvietojums mājā		0%	0,00	0%	0,00	5%	50,17	2%	19,81
Plānojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Labiekārtojums		-10%	-91,87	0%	0,00	-10%	-100,35	0%	0,00
Zemes daļa īpašumā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-17%	-156,18	-7%	-67,67	-5%	-50,17	-5%	-49,53
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR		762,5		899,0		953,3		941,0	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	889								
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		22,500							

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 889 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 25,3 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 22 500 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 centrālajā daļā un tai pieguļošajās teritorijās:

- Aleksandra Čaka ielā 133, 1-istabas dzīvoklis pirmskara ķieģeļu mūra dzīvojamajā mājā, 5/6 stāvs, dzīvokļa kopējā platība 34 m², dzīvoklim nepieciešams remonts, tualete dzīvoklī, mājai autonomas gāzes apkure katls, zeme īpašumā, prasītā cena 39 600 EUR, jeb 1165 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Aleksandra Čaka ielā 133, 1-istabas dzīvoklis pirmskara ķieģeļu mūra dzīvojamajā mājā, 4/6 stāvs, dzīvokļa kopējā platība 34 m², dzīvoklim nepieciešams remonts, dzīvoklī ir tikai duša, mājai autonomas gāzes apkure katls, zeme īpašumā, prasītā cena 41 500 EUR, jeb 1220 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Zvaigžņu ielā 21, 1-istabas dzīvoklis pirmskara ķieģeļu mūra dzīvojamajā mājā, 2/6 stāvs, dzīvokļa kopējā platība 24 m², dzīvoklim nepieciešams remonts, tualete dzīvoklī, mājai fasāde renovēta, zeme īpašumā, prasītā cena 33 320 EUR, jeb 1390 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;

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

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

3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība

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

- tirgus ekspozīcijas risks, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju,
- fiziskā stāvokļa risks, kas saistīts ar aprūtināto un ierobežoto pircēja iespēju detalizēti iepazīties ar ēku un būvju fizisko stāvokli, nepieciešamības gadījumā pieaicinot būvekspertus,
- laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt,

- finansēšanas faktors, nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu,
- papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.
- pastāvošā tirgus tendenču faktors, kas piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtējamo īpašumu būtiski pastiprina.

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

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

- | | |
|----------------------------------|------|
| - tirgus ekspozīcijas risks | 5 % |
| - fiziskā stāvokļa risks | 10 % |
| - laika un nenoteiktības faktors | 5 % |
| - finansēšanas faktors | 5 % |
| - papildus izmaksu faktors | 5 % |

Pie šādiem nosacījumiem vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta (noapaļojot) 17 000 EUR.

4. Kopsavilkums

Dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) un kopīpašuma 2519/172768 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala tirgus vērtība 2026.gada 7.maijā aprēķināta 22 500 EUR (Divdesmit divi tūkstoši pieci simti euro).

Dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34 (kadastra Nr.0100 912 9641) un kopīpašuma 2519/172768 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta **15 800 EUR** (Piecpadsmit tūkstoši astoņi simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena).

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

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

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

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

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

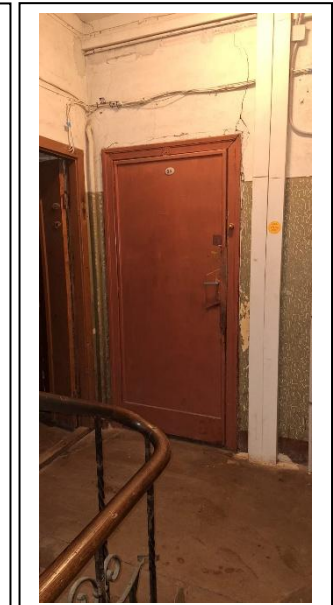
Skati uz dzīvojamo māju un teritoriju

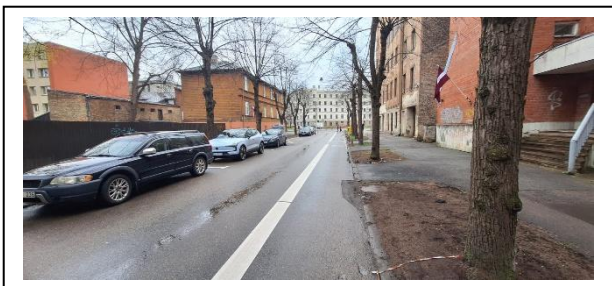
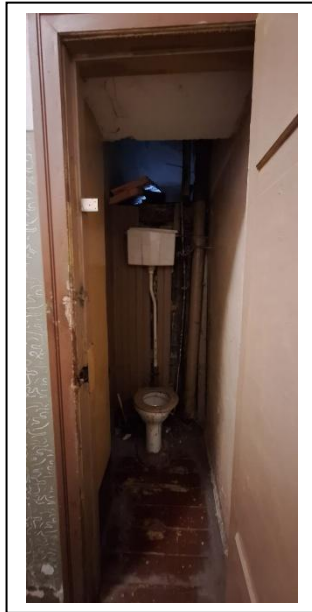
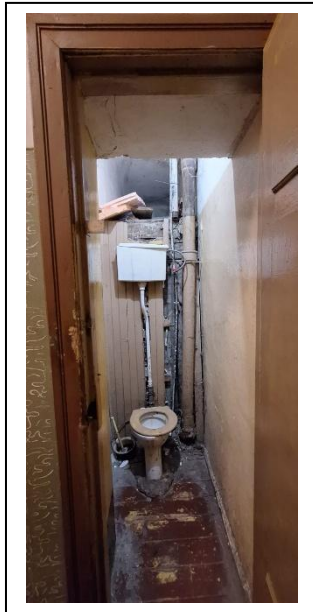
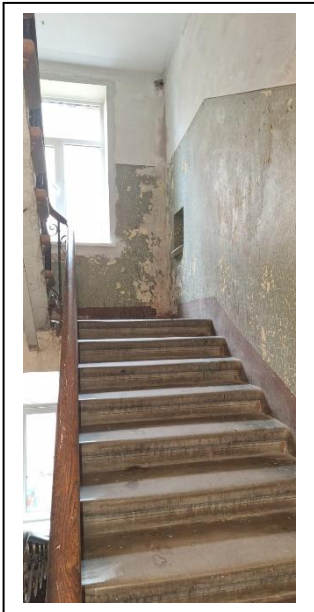
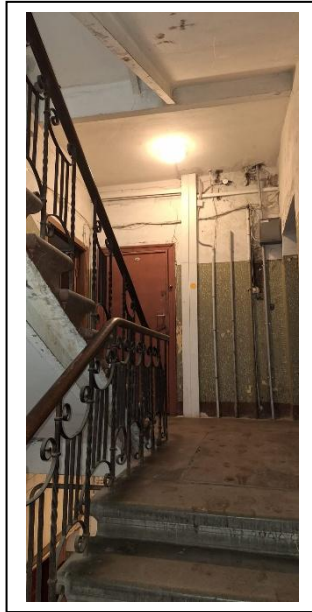
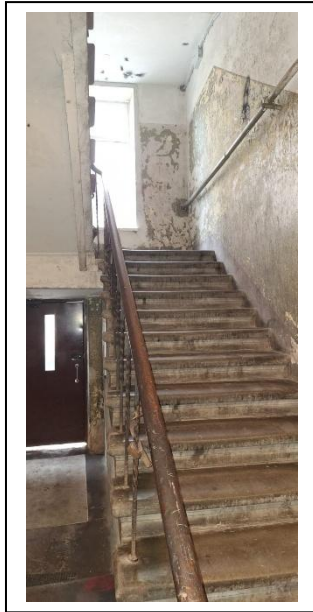
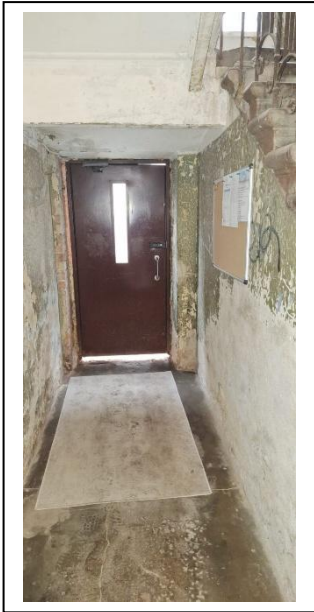


Ieeja kāpņutelpā

Ieeja dzīvoklī

Koplietošanas telpas





RĪGAS PILSĒTAS TIESA			
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 27529 34			
Kadastra numurs: 0100 912 9641			
Adrese: Zvaigžņu iela 27 - 34, Rīga			
I daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 34. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Žurn. Nr. 300000280369, lēmums 09.07.2002, tiesnese Sandra Krūmiņa	2519/172768	25.19 m ²
I daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: GUNTARS GRIEZNIS, personas kods	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 34.		
1.3.	Pamats: 2001. gada 25. oktobra pirkuma līgums.		1,410.64 LVL
1.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000280369, lēmums 09.07.2002, tiesnese Sandra Krūmiņa		982.00 LVL
2.1.	Persona: GUNTARS GRIEZNIS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: INGUNA GRIEZNE, personas kods	1	
2.3.	Pamats: 2023. gada 26. aprīļa mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.987. Žurn. Nr. 300005867675, lēmums 28.04.2023, tiesnese Žanna Zujeva		
II daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums bez AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
1.2.	Pamats: 2023. gada 27. oktobra hipotēkas līgums Nr.20231027-820H. Žurn. Nr. 300006297047, lēmums 30.10.2023, tiesnese Ināra Jaunzeme		
2.1.	Atzīme - vērsta 10131,61 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzīnējs: AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532.		

2.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 20.marta izpildu raksts lietā Nr.C770997625, zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 9.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.03156/044/2026-NOS. Žurn. Nr. 300008552642, lēmums 12.04.2026, tiesnese Līga Grīnberga		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Pamats: 2001. gada 25. oktobra pirkuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005867675) Dzēsts Žurn. Nr. 300000280369, lēmums 09.07.2002, tiesnese Sandra Krūmiņa		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000280369, 03.07.2002). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005867675, lēmums 28.04.2023, tiesnese Žanna Zujeva		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532.		18,000.00 EUR
1.2.	Pamats: 2023.gada 27.oktobra hipotekārā kredīta līgums Nr.20231027-820K, 2023.gada 27.oktobra hipotēkas līgums Nr.20231027-820H. Žurn. Nr. 300006297047, lēmums 30.10.2023, tiesnese Ināra Jaunzeme		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

17/05/2026, 20:00

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
01009129641	-	25.3 m ²	27529	34	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000350083002010	Zvaigžņu iela 27 - 34, Rīga, LV-1009
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	08.03.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	25.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	25.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	25.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	9.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	-	-	2.4	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	-	-	6.4	-
3	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.15	-	-	0.4	-

Dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34
(kadastra Nr.0100 912 9641) novērtējums

22

17/05/2026, 20:00

Ekrānizdruka

4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.15	-	-	16.1	-
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids				Apjoms (ja tāds ir)		Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)		
Apkure								
Aukstā ūdensapgāde								
Elektroapgāde								
Gāzes apgāde								
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids								

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



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000350083002	22159859/310928410	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009	Dzīvojamā ēka

Pazieme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1217,5
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1912
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2003, 2005
Ēkas apsekošanas datums:	05.08.2022

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	32
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	16.08.2022

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000350083002001	Zvaigžņu iela 27 - 25, Rīga, LV-1009
01000350083002002	Zvaigžņu iela 27 - 26, Rīga, LV-1009
01000350083002003	Zvaigžņu iela 27 - 27, Rīga, LV-1009
01000350083002004	Zvaigžņu iela 27 - 28, Rīga, LV-1009
01000350083002005	Zvaigžņu iela 27 - 29, Rīga, LV-1009
01000350083002006	Zvaigžņu iela 27 - 30, Rīga, LV-1009
01000350083002007	Zvaigžņu iela 27 - 31, Rīga, LV-1009
01000350083002008	Zvaigžņu iela 27 - 32, Rīga, LV-1009
01000350083002009	Zvaigžņu iela 27 - 33, Rīga, LV-1009
01000350083002010	Zvaigžņu iela 27 - 34, Rīga, LV-1009
01000350083002011	Zvaigžņu iela 27 - 35, Rīga, LV-1009
01000350083002012	Zvaigžņu iela 27 - 36, Rīga, LV-1009
01000350083002013	Zvaigžņu iela 27 - 37, Rīga, LV-1009
01000350083002014	Zvaigžņu iela 27 - 38, Rīga, LV-1009
01000350083002015	Zvaigžņu iela 27 - 39, Rīga, LV-1009
01000350083002016	Zvaigžņu iela 27 - 40, Rīga, LV-1009
01000350083002017	Zvaigžņu iela 27 - 41, Rīga, LV-1009

**Dzīvokļa Rīgā, Zvaigžņu ielā 27 – 34
(kadastra Nr.0100 912 9641) novērtējums**

24

17/05/2026, 20:02

Ekrānizdruka

01000350083002018	Zvaigžņu iela 27 - 42, Rīga, LV-1009
01000350083002019	Zvaigžņu iela 27 - 43, Rīga, LV-1009
01000350083002020	Zvaigžņu iela 27 - 44, Rīga, LV-1009
01000350083002021	Zvaigžņu iela 27 - 45, Rīga, LV-1009
01000350083002022	Zvaigžņu iela 27 - 46, Rīga, LV-1009
01000350083002023	Zvaigžņu iela 27 - 47, Rīga, LV-1009
01000350083002024	Zvaigžņu iela 27 - 48, Rīga, LV-1009
01000350083002025	Zvaigžņu iela 27 - 49, Rīga, LV-1009
01000350083002026	Zvaigžņu iela 27 - 50, Rīga, LV-1009
01000350083002027	Zvaigžņu iela 27 - 51, Rīga, LV-1009
01000350083002028	Zvaigžņu iela 27 - 52, Rīga, LV-1009
01000350083002029	Zvaigžņu iela 27 - 53, Rīga, LV-1009
01000350083002030	Zvaigžņu iela 27 - 54, Rīga, LV-1009
01000350083002901	-
01000350083002902	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	272.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5301.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1912
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1912
Pārsēgumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1912
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1912
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1912

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts

17/05/2026, 20:02

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000350083	22159859/310928410	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	dalījums
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0920
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000350083001	13512179/155464205	Zvaigžņu iela 27 k-1, Rīga, LV-1009	Dzīvojamā ēka
01000350083002	22159859/310928410	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009	Dzīvojamā ēka
01000350083004	1/1	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009	Šķūnis (dabā neeksistē)
01000350083005	1/1	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009	Šķūnis (dabā neeksistē)
01000350083006	1/1	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009	Šķūnis (dabā neeksistē)
01000350083007	1/1	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009	Šķūnis (dabā neeksistē)
01000350083010	1/1	Zvaigžņu iela 27, Rīga, LV-1009	Šķūnis

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



The certificate is framed by a decorative border of green and white chevrons. At the top center is the logo of the Latvian Association of Valuers (LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA), featuring a scale of justice. To the right is the logo for EN ISO/IEC 17024 53-290. The main title is 'LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS' and 'ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS'. The certificate number is 'NR. 88'. The holder's name is 'Girts Klaviņš' in cursive, with 'vārds, uzvārds' written below. The personal code is '050765-10000' with 'personas kods' below. The certified activity is 'Nekustamā īpašuma vērtēšana' (valuation of immovable property) with 'sertificējamā darbība' below. The activity was certified on '2005. gada 21. jūnija' (2005, June 21) with 'datums' below. The certificate is valid until '2025. gada 22. jūnijā' (2025, June 22) with 'datums' below. It is valid until '2030. gada 21. jūnijam' (2030, June 21) with 'datums' below. A circular seal of the association is on the bottom left. The director's signature 'Dainis Funsts' is on the bottom right, with 'LĪVA vērtētāju sertifikācijas biroja direktors' below. At the very bottom, it says 'Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559'.

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 88

Girts Klaviņš
vārds, uzvārds
050765-10000
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 21. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 22. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 21. jūnijam
datums



Dainis Funsts
LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

