

**ATSKAITE
Nr. 43-2025**

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



VIŠŅU IELA 19 - 41

Rīga

AS GRAND CREDIT

Rīga, 2025. gada 26. septembris
Nr. 43-2025

Cien. dāmas / God. kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 0100 906 8163;
- dzīvoklis Nr.41 ar kopējo platību 29,82 m²;
- 2982/538531 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000782118004);
- Adrese: Rīga, Višķu iela 19 - 41,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

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

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 24. septembrī (tikai ēka no ārpuses). Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem un papildus sniegtajai informācijai, kas aprakstīta šajā vērtējuma atskaitē.

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

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

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

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2025. gada 24. septembrī visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 20 000 EUR

(DIVDESMIT TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

➤ nav

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

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

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

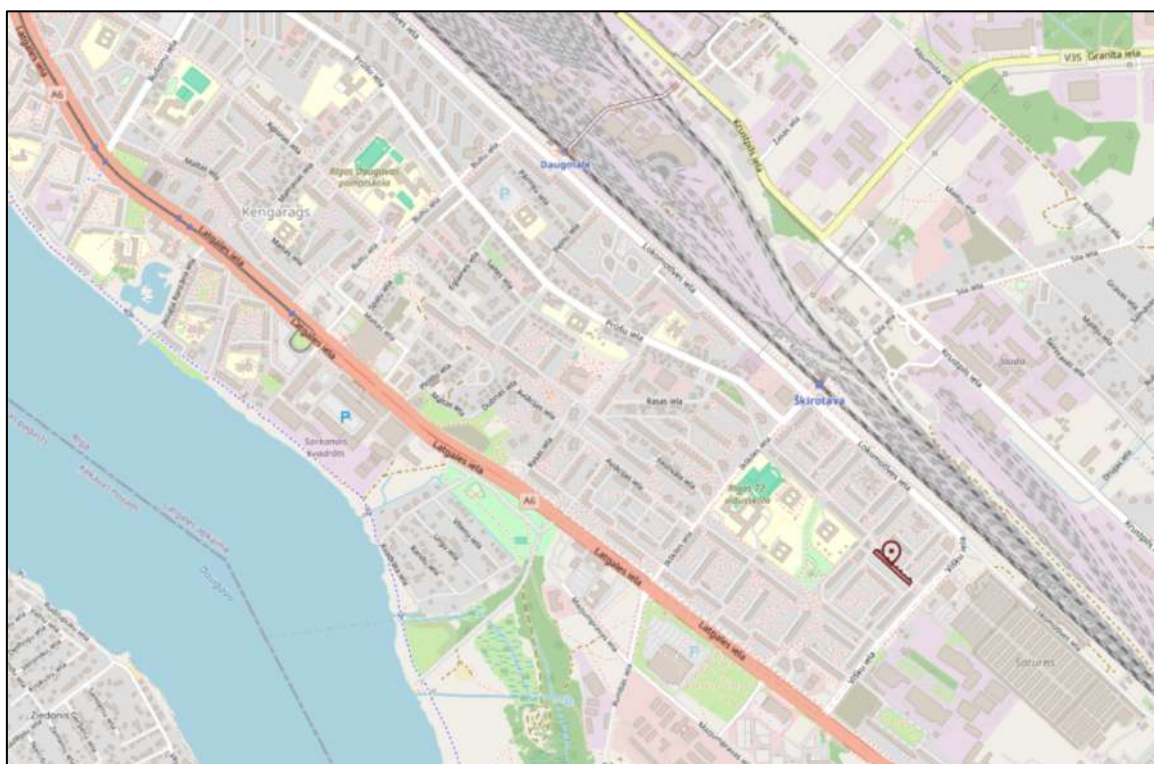
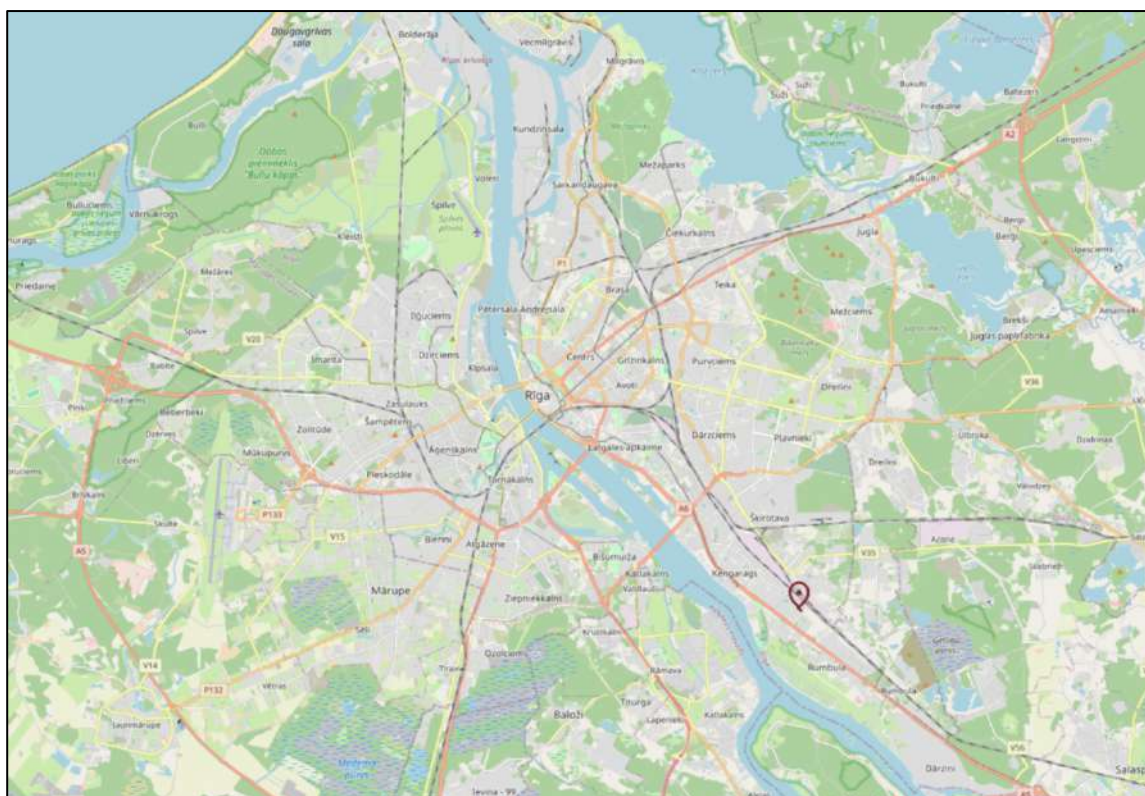
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	7
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	8
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	8
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	10
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	10
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	11
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	13
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	13
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA	13
5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	17
6. SLĒDZIENS	18

PIELIKUMI

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

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://www.openstreetmap.org>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamās mājas Nr. zīmi



Skats uz ieeju trepju telpā

Pasūtītāja iesniegtie foto:



Attēls Nr. 5:
Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 6:
Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 7:
Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 8:
Iekšskats dzīvoklī

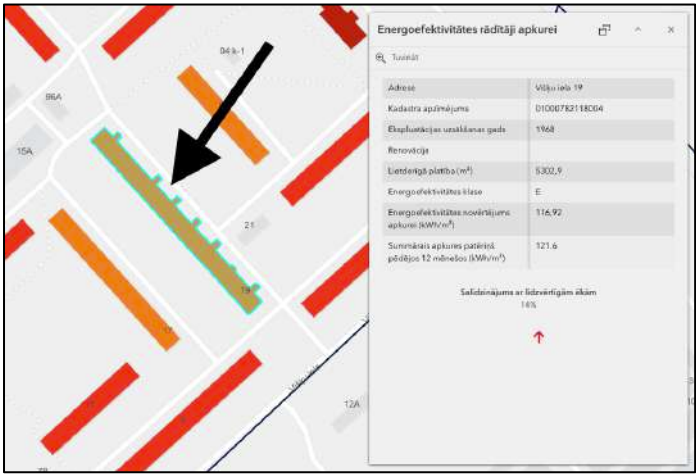


Attēls Nr. 9:
Iekšskats dzīvoklī



Attēls Nr. 10:
Iekšskats dzīvoklī

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Rīga, Višķu iela 19 - 41
Kadastra nr.:	0100 906 8163
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: ➤ Dzīvoklis Nr.41; ➤ 2982/538531 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: ZG – 29,82 m² Kadastrs.lv – 29,8 m² (ārtelpu: 0,8 m²) Tehniskais stāvoklis: Apmierinošs / Slikts Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamās platības Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības Īpaši uzlabojumi: - Nelikumīgās celtniecības pazīmes: nav
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23447 - 41 uz NORMUNDS SILIŅŠ vārda. Pamats: ➤ 2013. gada 18. oktobra mantojuma apliecība (ar tiesībām uz mantojumu pēc likuma), iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.7810
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām Vērtējums Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
Pasūtītājs:	AS Grand Credit
Īpašie pieņēmumi:	➤ nav
Noteiktās vērtības:	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	20 000 EUR (divdesmit tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2025. gada 24. septembrī
Vērtējamā objekta atskaides sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2025. gada 26. septembrī
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	
Avots: skatīt	
Klimata pārmaiņu riski:	
krasta erozija	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.
karstuma viļņu risks	
savvaļas ugunsgrēku risks	
vētras risks	Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).
īpaši smagi nokrišņu risks	Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Ķengaraga apkaimē, Višķu ielā 19. Ķengarags atrodas pilsētas dienvidaustrumu daļā, starp Daugavas labo krastu un Rīgas-Maskavas dzelzceļa līniju.

Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 6 km.

Tuvākie sabiedriskie objekti:

- Skola – ap 600 m
- Bērnudārzs – ap 450 m
- Pārtikas veikals – ap 250 m
- Pasts – ap 1,2 km
- Policija – ap 2,5 km
- Poliklīnika – ap 1,5 km
- Slimnīca – ap 4,5 km
- Rīgas pašvaldības struktūrvienība (Latgales priekšpilsētas pārvalde) – ap 3 km

Apkārtnējā apbūve galvenokārt sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām, kas būvētas padomju laikā, ar izvietotiem mazumtirdzniecības veikaliem un pakalpojumu sniegšanas objektiem pirmajos stāvos. Rajonā ir izbūvēts asfaltēts ielu tīkls ar sabiedriskā transporta pieturām tuvumā, kas nodrošina ērtu piekļuvi Rīgas centram un citiem pilsētas rajoniem.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka:

ekspluatācijas uzsākšanas gads 1964.
konstruktīvais risinājums (sērija) Hruščova laika projekts
stāvu skaits ēkā 5
lifts Nav
kāpņu telpas stāvoklis Apmierinošs
ēkas ārdurvis Koka ar kodu atslēgu

tehniskais stāvoklis kopumā

dzīvojamai mājai funkcionāli
saistītie zemes gabali Labs

Neietilpst vērtējamā objekta sastāvā:

Ēka funkcionāli saistīta ar 2 zemes gabaliem (pieder Fiziskai personai)



Dzīvoklis:

Telpu grupas kadastra
apzīmējums 01000782118004041
stāvs ēkā 4
novietojums ēkā Ēkas vidusdaļā
dzīvojamo istabu skaits 1
telpu eksplikācija

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācija pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	16.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	6.2	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	2.6	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	-	-	3.9	-
5	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	4	0.0	-	-	0.8	-

Telpu grupas plāns
kopējā platība
inženierkomunikācijas

Nav pieejams
ZG – 29,82 m²
Kadastrs.lv – 29,8 m² (ārtelpu: 0,8 m²)

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

Patvaļīgas celtniecības pazīmes
iekštelpu raksturojums

Nav
Apdare veikta ar vidējas kvalitātes apdares materiāliem – lamināts, flīzes, krāsojumi, tapetes. Apdare veikta nevienmērīgi dzīvokļi dažādās telpās un vietās atšķirīgos laikos. Novērojams fiziskais nolietojums. Bez dizaina elementiem.

tehniskais stāvoklis kopumā

Koka logi, metāla ārdurvis, koka/MDF iekšdurvis
Apmierinošs / Slikts

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 24. septembrī.

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

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

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

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

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

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

Piespiedu pārdošana.

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

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

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

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

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

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

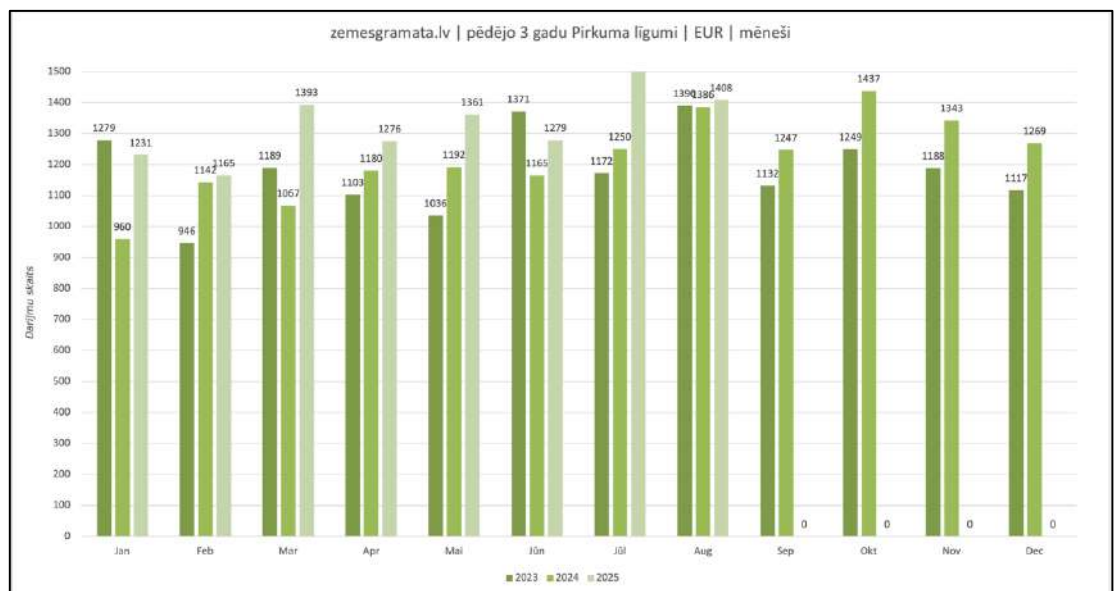
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

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

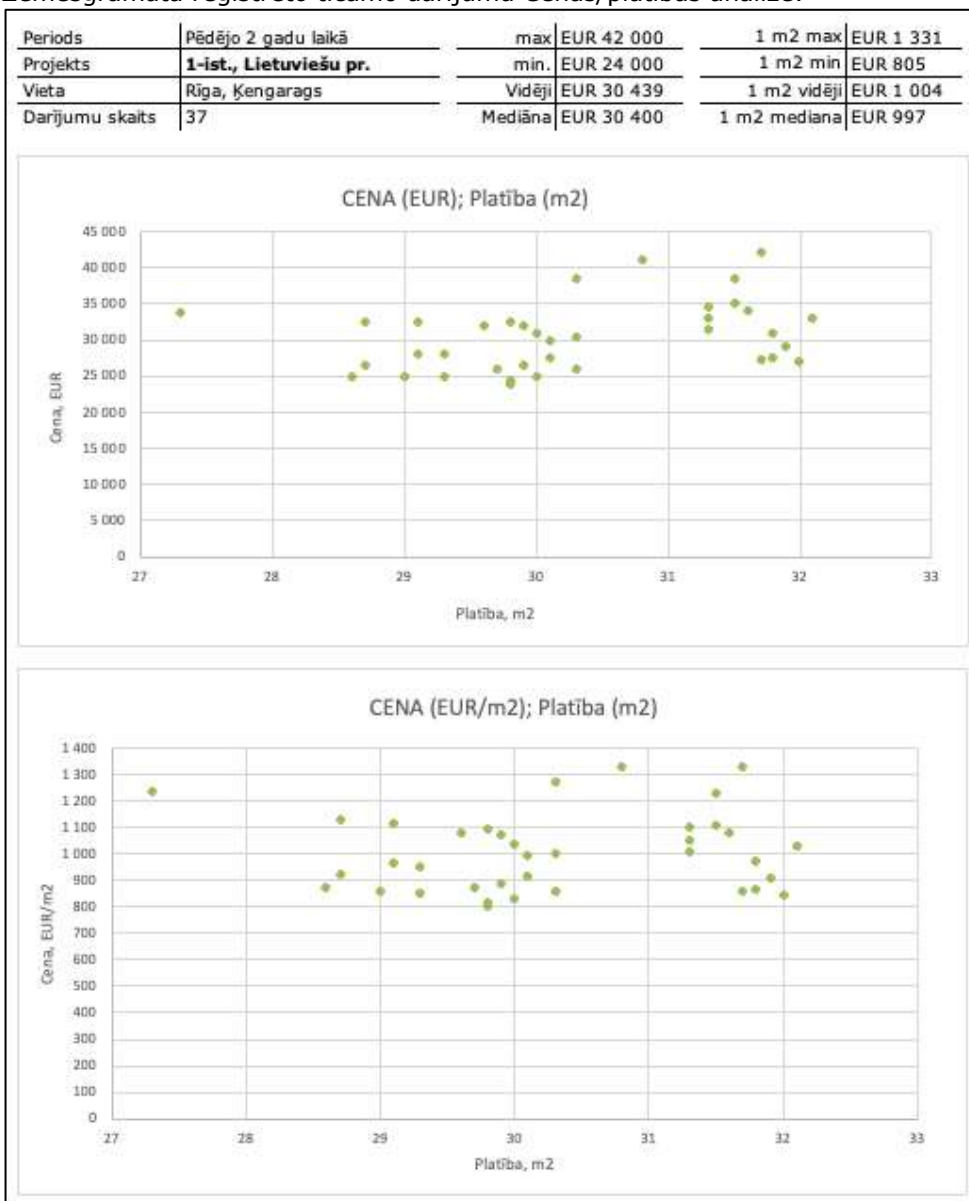
5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Rīgas mikrorajonos izvietoto dzīvokļu tirgu sērījveida dzīvojamās mājās (īpaši pētīts 1-istabu dzīvokļu tirgus Ķengaragā, Lietuviešu projekta ēkās), vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija: /<https://www.zemesgramata.lv>, "Pirkuma līgumi"/
- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika:



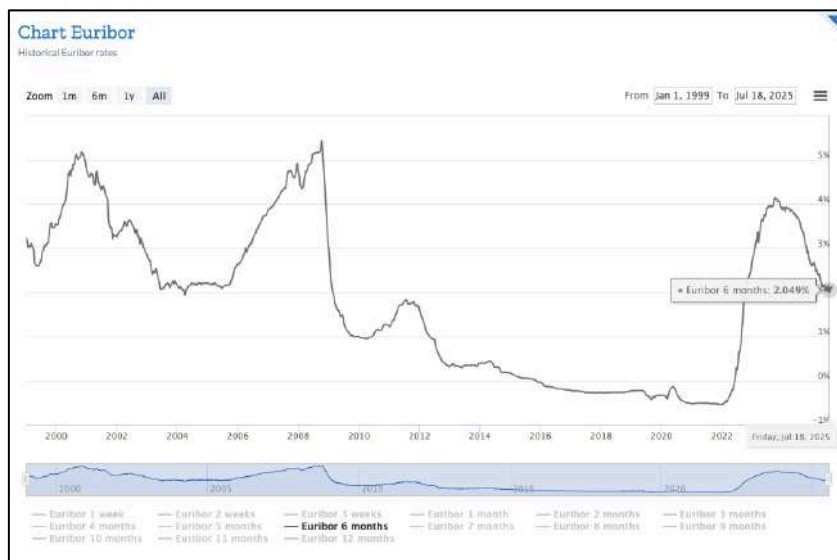
- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu Cenas/platības analīze:



- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums /<https://www.ss.com.lv/>;
- ✓ Piedāvājums ir vidēji plašs. Piedāvājumā dzīvokļi bez remonta, kā arī ļoti labā stāvoklī esoši dzīvokļi.
 - ✓ Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
 - ✓ Uz vērtēšanas datumu ss.lv eksponēti sekojoši dzīvokļi:

Sludinājumi	datums	Iela	Ist.	m²	Stāvs	Sērija	Cena, m2	Cena
	Īpašnieks pārdod saulainu	Latgales 266	1	24	5/5	LT proj.	746 €	25,350 €
	Tiek pārdots vienistabas	Lokomotīves 86	1	29	5/5	LT proj.	879 €	25,500 €
	Pārdodam dzīvokli Aviācijas	Aviācijas 25	1	30	5/5	LT proj.	917 €	27,500 €
	Piedāvājam iegādāties	Glādas 6	1	34	5/5	LT proj.	941 €	32,000 €
	Funkcionāls vienistabas	Latgales 260 k-1	1	32	4/5	LT proj.	1,000 €	32,000 €
	Продаю квартиру после	Višķu 9	1	32	2/5	LT proj.	1,125 €	36,000 €
	Plinībā gatavs dzīvoklis pie	Kapiera 6A	1	29	1/5	LT proj.	1,341 €	38,900 €
	Pārdod māju un saulainu	Latgales 273	1	30	5/5	LT proj.	1,367 €	41,000 €

- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuvuši ievērojami dārgāki. 2024. gada sākumā EURIBOR 6 mēnešu likme bija ap 4% (pašreiz ap 2%), kas ir būtiski augstāka kā vēl 2022.gada sākumā, kad likmes bija ap nulli.



Avots: <https://www.euribor-rates.eu/>

- Procentu likmēm samazinoties hipotekārie kredīti paliek pircējiem pievilcīgāki, tomēr kopējā procentu likme aizvien ir visai augsta un jaunā projekta dzīvokļa iegādi var atļauties ievērojami mazākā daļa iedzīvotāju.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Inženierkomunikācijas.

Negatīvie faktori:

- Zeme zem ēkas nav dzīvokļa īpašuma sastāvā;
- Mikrorajona prestižs;
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.

5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

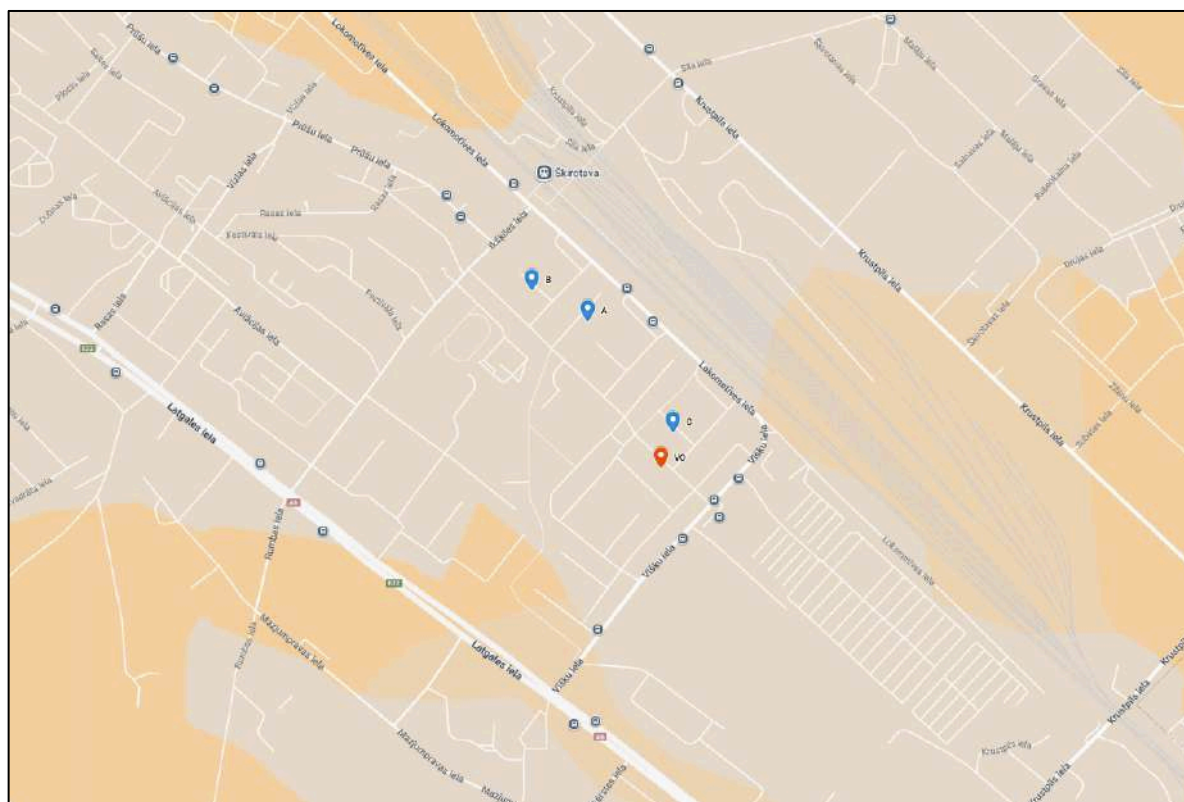
Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. /LVS 401:2013 p.3.21.1./

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

/LVS 401:2013 p.3.21.2./

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

Vērtējamā objekta un Salīdzinošo objektu attēlojums kartē



Avots: Google maps

Salīdzinošo objektu raksturojums:

	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
A	Lokomotīves iela 80 - 104, Rīga, LV-1057	01009190762	Dz	09/05/2025	27 500	865	31,80	1	Lietuviešu vecāis pr.	1244294
Salīdzinošais objekts										
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
B	Lokomotīves iela 74 - 32, Rīga, LV-1057	01009097052	Dz	25/10/2023	26 500	923	28,70	1	Lietuviešu vecāis pr.	1164481
Salīdzinošais objekts										
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
C	Lokomotīves iela 94 - 44, Rīga, LV-1057	01009234337	Dz	17/04/2024	27 000	844	32,00	1	Lietuviešu vecāis pr.	1187965
Salīdzinošais objekts										

Aprēķini (tirgus vērtība):

Salīdzinošie objekti	A		B		C		VO
parametri	Lokomotīves iela 80 - 104, Rīga, LV-1057		Lokomotīves iela 74 - 32, Rīga, LV-1057		Lokomotīves iela 94 - 44, Rīga, LV-1057		Višķu iela 19 - 41, Rīga, LV-1057
Informācijas avots	VZD NITIS dati		VZD NITIS dati		VZD NITIS dati		
Cena, EUR	27 500		26 500		27 000		
Cena, EUR (dzīvoklis)	27 500		26 500		27 000		
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	0		0		0		
Darījuma / Slud. datums	09/05/2025		25/10/2023		17/04/2024		
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums		Tirgus darījums		Tirgus darījums		
Aprēķinu platība, m2	29,00		28,70		29,30		29,00
Dzīvokļa platība, m2	31,80		28,70		32,00		29,8
Ārtelpas, m2	2,80		0,00		2,70		0,8
Cena, EUR/m2	948		923		922		
Darījuma apstākļi, %	0%		0%		0%		
komentārs	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos		Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos		Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos		
Tirgus izmaiņas, %	0%		0%		0%		
Laiks kopš darījuma	4 mēneši		23 mēneši		17 mēneši		
komentārs	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu		Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu		Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu		
koriģētā cena, EUR/m2	948		923		922		
kritēriji	salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzinošo objektu						
Novietojums pilsētā (makro)	Rīga, Ķengarags		Rīga, Ķengarags		Rīga, Ķengarags		Rīga, Ķengarags
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Novietojums apkaimē (mikro)	iekšpagalmā		iekšpagalmā		iekšpagalmā		iekšpagalmā
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Ēkas sērija / projekts	Lietuviešu vecais pr.		Lietuviešu vecais pr.		Lietuviešu vecais pr.		Lietuviešu vecais pr.
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Novietojums ēkā	5/5 stāvs		1/5 stāvs		5/5 stāvs		4/5 stāvs
korekcija, %	3%	labāks	5%	labāks	3%	labāks	
Trepijūtas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs		Apmierinošs		Apmierinošs		Apmierinošs
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts		slikts		gandrīz apmierinošs		gandrīz apmierinošs
korekcija, %	5%	labāks	5%	labāks	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa platība	m2 pret VO: 0,00		m2 pret VO: -0,30		m2 pret VO: 0,30		aprēķinu platība: 29 m2
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Ārtelpas, m2	2,80		0,00		2,70		0,80
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	3%	labāks	0%	vienlīdzīgi	
Īpašumtiesības (zeme)	NAV īpašumā (noma)		NAV īpašumā (noma)		NAV īpašumā (noma)		NAV īpašumā (noma)
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Dzīvokļa plānojums	Racionāls, optimāla platība		Racionāls, optimāla platība		Racionāls, optimāla platība		Racionāls, optimāla platība
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Inženierkomunikācijas	E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure						
	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A
	Vietējās: -		Vietējās: -		Vietējās: -		Vietējās: -
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Autostāvvietas/Noliktava	Nav		Nav		Nav		Nav
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Papildus aprīkojums	Nav		Nav		Nav		Nav
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
Patvaļīga būvniecība	NAV		NAV		NAV		NAV
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	
KOPĒJĀ KOREKCIJA, %	8%		13%		3%		
KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2	1024		1043		949		
svara koeficients, %	33%		33%		33%		100%
VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA EUR / m2	1006		TIRGUS VĒRTĪBA, EUR		29 000		

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

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

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:		EUR 29 000	
Riski/kritēriji		korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.		10%	EUR 2 900
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.		5%	EUR 1 450
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekštelpās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.		0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.		5%	EUR 1 450
Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.		5%	EUR 1 450
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.		5%	EUR 1 450
Kopējā korekcija:		30%	EUR 8 700
Piespiedu pārdošanas vērtība:		EUR 20 000	

6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2025. gada 24. septembrī visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 20 000 EUR
(DIVDESMIT TŪKSTOŠI EIRO)

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

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

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

Nodalījuma noraksts**Rīgas pilsētas tiesa****Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 23447 - 41****Kadastra numurs: 01009068163****Višķu iela 19 - 41, Rīga**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 41. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 300000052503, lēmums 13.08.2001., tiesnese Ilze Ieviņa</i>	2982/538531	29.82 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ZINAĪDA SILIŅA, personas kods 291228-11223.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 41.		
1.3. Pamats: 2000. gada 4. decembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000052503, lēmums 13.08.2001., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		1669.92 LVL
2.1. Persona: ZINAĪDA SILIŅA, personas kods 291228-11223. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: NORMUNDS SILIŅŠ, personas kods 030777-11817.	1	
2.3. Pamats: 2013.gada 18.oktobra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), ierģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.7810. <i>Žurn. Nr. 300003524211, lēmums 22.10.2013., tiesnese Ilga Neimane</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
1.2. Pamats: 2023.gada 10.augusta hipotēkas līgums Nr.10-08/23083-D/2. <i>Žurn. Nr. 300006001593, lēmums 14.08.2023., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521.	31000.00 EUR
1.2. Pamats: 2023.gada 10.augusta aizdevuma līgums Nr.10-08/23083-D/1, 2023.gada 10.augusta hipotēkas līgums Nr.10-08/23083-D/2. <i>Žurn. Nr. 300006001593, lēmums 14.08.2023., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Maksims Mališko. Pieprasījums izdarīts 21.09.2025 12:20:06.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009068163	-	29.8 m ²	23447	41	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9685	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	19908	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	9685	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	19908	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000782118004041	Višķu iela 19 - 41, Rīga, LV-1057
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	14.09.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8841	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18000	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	29.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	29.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	29
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.3

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	12.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.8
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	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	16.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	6.2	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	2.6	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	3.9	-
5	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	4	0.0	-	-	0.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000782118004	Višķu iela 19, Rīga, LV-1057	2982/538531	-

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	22.10.2013	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	13.08.2001	-

Dokumenti

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

Ekrānizdruka

22/09/2025, 10:51

Pirkuma līgums	04.12.2000	-	privatizācijas komisija
----------------	------------	---	-------------------------

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 112

Girts Spēlmanis

vārds, uzvārds

080182-10505

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 25. jūnijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 26. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 26. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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