

**1/2 DOMĀJAMĀS DAĻAS NO
DZĪVOKĻA NR.29,
ALBATROSU IELA 26, RĪGA
NOVĒRTĒJUMS**

VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI VAS

Reģ. Nr. L15793/ER/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **1/2 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma nr.29, Albatrosu ielā 26, Rīga, kadastra numurs: 01009040504**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Viss dzīvokļa īpašums sastāda 22/1000 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas, kad .apz.01001202174002. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību, bez iekštelpu apskates, pieņemot, ka minētā dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis ir vismaz apmierinošs un tā sastāvā esošās inženiertehniskās komunikācijas ir funkcionējošas. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšana atsavināšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta iespējamā tirgus vērtība 02.02.2026., varētu būt:

EUR 19 600 (deviņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

Saskaņā ar darba uzdevumu Objekta vērtība noteikta, pieņemot, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. *Tirgus vērtība ir aprēķināta summa – par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11).* Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts 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 dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4). Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

Vilis Žuromskis



NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts

1/2domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma nr.29, Albatrosu ielā 26, Rīga, kadastra numurs: 01009040504. LV-1030.

Viss dzīvokļa īpašums sastāda 22/1000 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas, kad .apz.01001202174002, līdz ar ko 1/2 domājamā daļa sastāda 11/1000 domājamās daļas.

Lietošanas kārtības līgums nav iesniegts, līdz ar ko vērtējamais Objekts sastāda matemātisko 1/2 domājamo daļu no visa dzīvokļa īpašuma.

Dzīvoklis, kad.apz.010001202174002029 ar platību 67.6 kv.m., (saskaņā ar kadastrs.lv sistēmas informāciju).

Vērtēšanas datums

02.02.2026.

Īpašumtiesības

Visam dzīvokļa īpašumam ir 2 kopīpašnieki:

INDRA FAKSA, personas kods -----1/2 domājamā daļa;

Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs

90000014724, personā-1/2 domājamā daļa;

Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 14793 – 29.

Īpašuma sastāvā neietilps domājamās daļas no 2 zemesgabaliem:

Kad.01001201701. Reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000144317. Īpašnieks juridiska persona.

Kad.01001201428. Reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000156270. 3 īpašnieki fiziskas personas.

Apgrūtinājumi/hipotēkas /piedzīņas

Uz Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs

90000014724, personā-1/2 domājamām daļām nav reģistrētas.

Uz kopīpašnieka dd: Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu.

Kreditors: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs

40103837691. Ķīlas devējs: INDRA FAKSA, personas kods -----

Pamats: Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2009.gada 5.maija

lēmums lietā Nr.3-12/1161-09/4, Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona

tiesas 2009.gada 13.maija izpildu raksts lietā Nr.3-12/1161 09,

Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 31.augusta lēmums lietā

Nr.3-12/1161/1, stājies likumīgā spēkā 2023.gada 19.septembrī.

Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai uz INDRAI FAKSAI,

personas kods -----, piederošo domājamo daļu no nekustamā

īpašuma. Prasītājs: Dzīvokļu īpašnieku biedrība

"Albatrosu nams 26", reģistrācijas numurs 40008211324. Pamats:

Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 22.maija lēmums lietā

Nr.C771346125.

Galvenie pieņēmumi

Vērtība noteikta pieņemot, ka minētā dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis ir vismaz apmierinošs un tā sastāvā esošās inženiertehniskās komunikācijas ir funkcionējošas. Tiek pieņemts, ka Objekts uz vērtēšanas datumu nebija apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts bija atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nebija ieguldīts uzņēmējdarbības

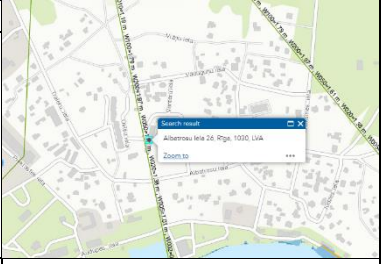

EIROEKSPERTS

pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas

Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatu izdrukas 19.02.2026; kadastra izdruka 20.01.2026.
Piezīmes	Iekšējumu apskate netika nodrošināta.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētāja Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136
Vērtējumā objekta apskati veica	02.02.2026., nekustamo īpašumu vērtētājs Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136 un īpašnieka pārstāvis Natālija Jaunzeme.
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	Negatīvie: Dzīvoklis paneļu ēkas, 1.stāvā. Dzīvokļa Tehniskais stāvoklis pieņemts kā apmierinošs. Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpā ir veikti kosmētiski uzlabojumi. Pozitīvie: dzīvoklim ierīkotas metāla durvis un PVC logi.
Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā)	Informācija par ēkas energoefektivitāti nav iesniegta.

Klimats un vide

Apzīmējuma skaidrojums: ☒ Jā / Ir ☐ Nē / Nav	Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums: 0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme
--	--

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	☐	*
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	☐	*
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☐	*
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	☐	*
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☐	
1/100 gados	☐	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	☐	
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	☐	
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	
Zeme/ugsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	☐	
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	☐	
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	☐	
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	

EIROEKSPERTS

Piesārņojums, piesārņojuma risks, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☐	
Piesārņojuma atliekas	☐	
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☐	
Bīstamu objektu tuvums	☐	
Gaisa piesārņojums	☐	
Citi piesārņojuma avoti	☐	
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	☐	
Troksņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	☐	
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☐	
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	
Karstuma viļņu ("Heatwave") risks	☐	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	☐	
Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	☐	
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	☐	
Savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks	☐	*
Vētras ("Storms") risks	☐	*
Īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	☐	*
Citi novērojumi	☐	

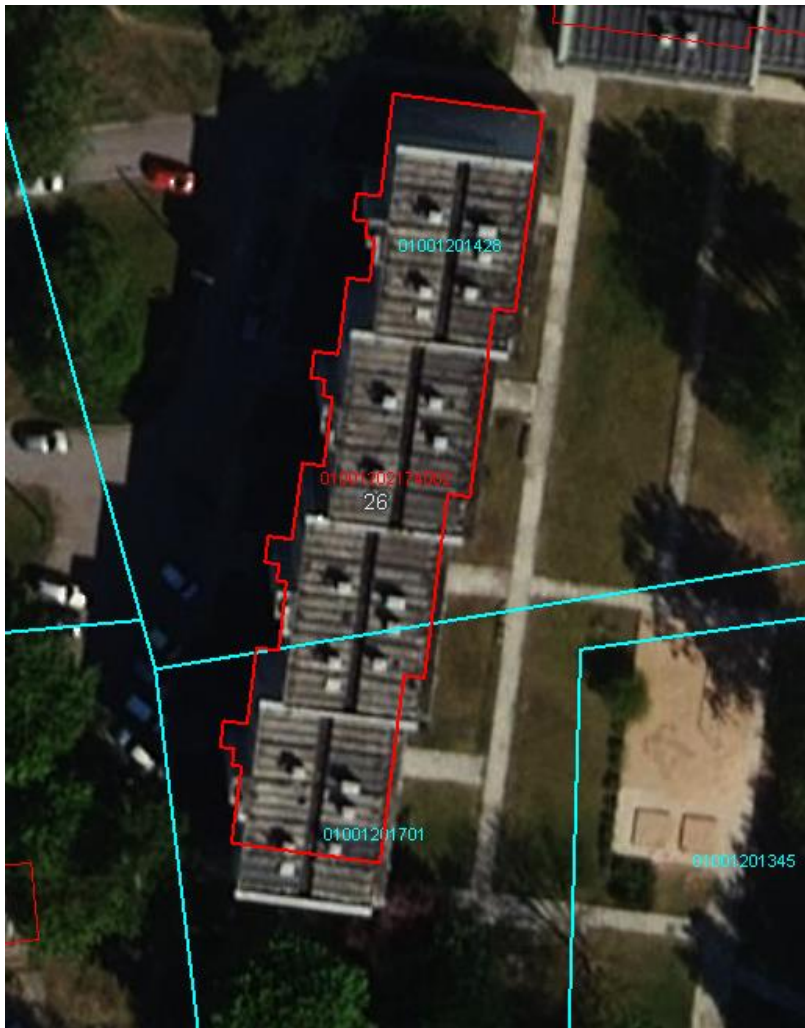
*Uz vērtēšanas objektu ir attiecināms tik, cik vispār ir iespējamas šajā reģionā.

Ēkas apraksts:

Ēkas tips (sērija)	Paneļu specprojekta ēka	Koplietošanas telpu stāvoklis	apmierinošs
Ēka nodota ekspluatācijā	1987.gads	Stāvu skaits ēkā	5
Ēkas stāvoklis	apmierinošs	Stāvs dzīvoklim	1

Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms kāda laika veikti nelieli kosmētiski uzlabojumi.

EIROEKSPERTS





EIROEKSPERTS

Dzīvokļa apraksts saskaņā ar iesniegto informāciju:

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		Pieņemts – apmierinošā tehniskā stāvoklī	
Dzīvokļa izvietojums ēkā		ēkas vidū	
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads		Nav zināms	
Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums		---	
Istabu skaits	3	Kopējā platība	67,6 m ²
Izolētu istabu skaits	1	Iekštelpu platība	61,1 m ²
		Ārtelpu platība	6,5 m ²

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☒	Centrālā kanalizācija	☒
Siltumapgāde	☒	Karstā ūdens apgāde	☒	Gāzes apgāde	☒
Slēdzama kāpņu telpa	☐	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Metāla durvis dzīvoklim	☒	Iebūvēta virtuve	☐

Telpu raksturojums saskaņā ar kadastrs informāciju:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	6.7
2	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.0
3	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	2.4
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	9.5
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	15.5
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	18.2
7	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	7.8
8	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.55	-	-	6.5

Dzīvoklis izvietots ēkas, 1. stāvā. Mainīti logi uz PVC ; dzīvokļa ārdurvis – metāla.

EIROEKSPERTS

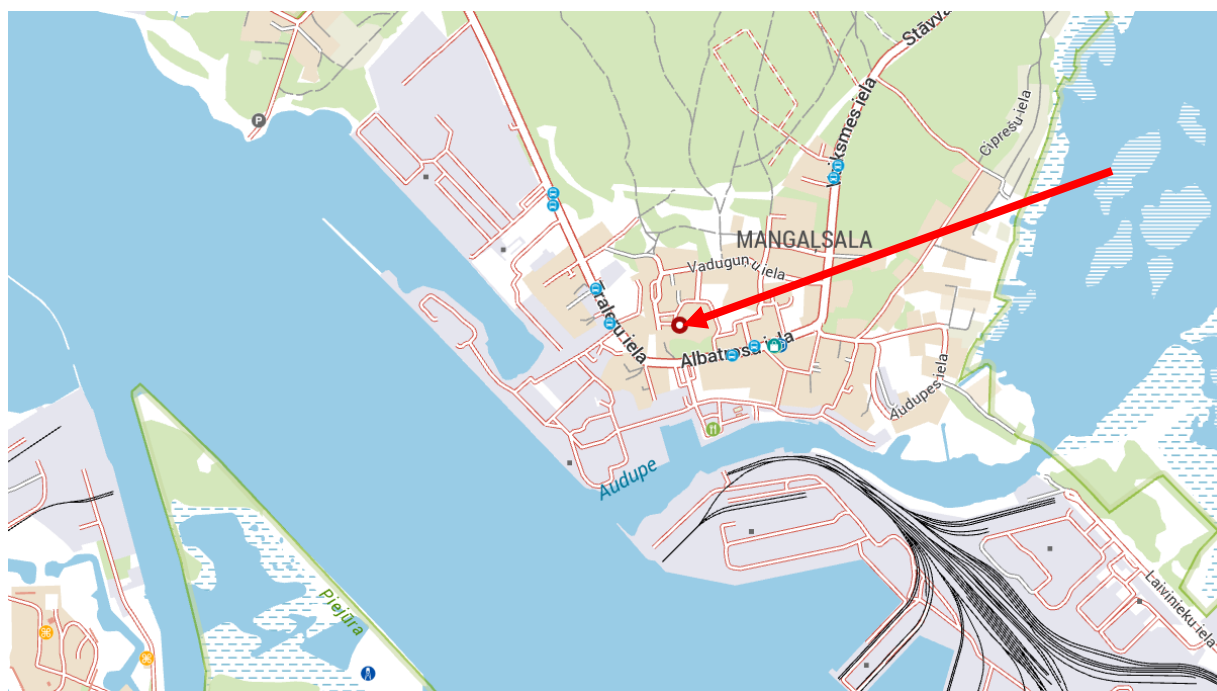
Objekta novietojums

Rēģions, pilsēta	Rīga, Mangaļsala
Izvietojums apdzīvotā vietā	Vērtējamais objekts atrodas ielu kvartālā, ko veido Albatrosu, Traleru un Vaduguņu ielu iekškvartāls. Tuvumā Audupes, Daugavas un Rīgas jūras līča un plašas piekrastes dabas teritorijas. Īpašums izvietots atstatus no ielām ar intensīvu satiksmi. Vieta ar vāji attīstītu infrastruktūru.
Apdzīvotās vietas sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Īpašuma apkārtnē kursē autobusu un mikroautobusu satiksme. Tuvākā pieturvietā ~200 m attālumā.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Veikali, nelielas tirdzniecības vietas atrodas ~ 300m
Cita, būtiska, informācija	Vieta ar samērā zemu prestiža līmeni.
Ēkas apkārtnē	Pārsvarā daudzstāvu dzīvojamā apbūve, saimnieciskā, Ostas apbūve.
Automašīnas novietnes iespējas	Uz ielas.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

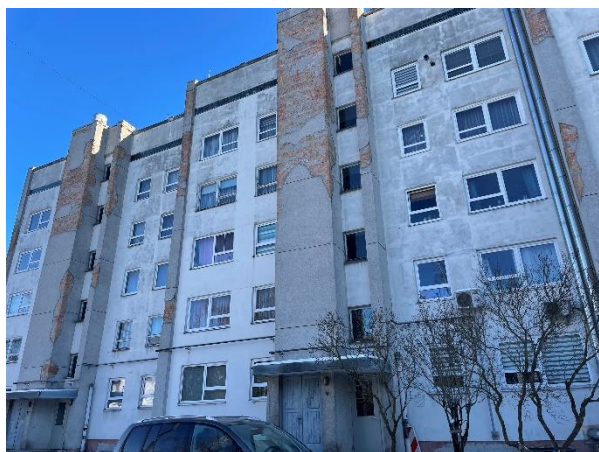


Avots: Jāņa Sēta

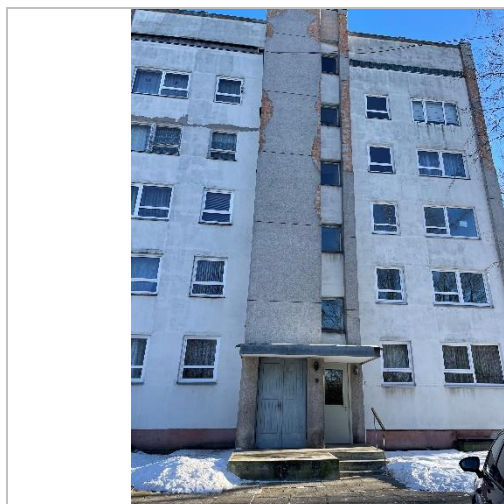


Avots: Jāņa Sēta

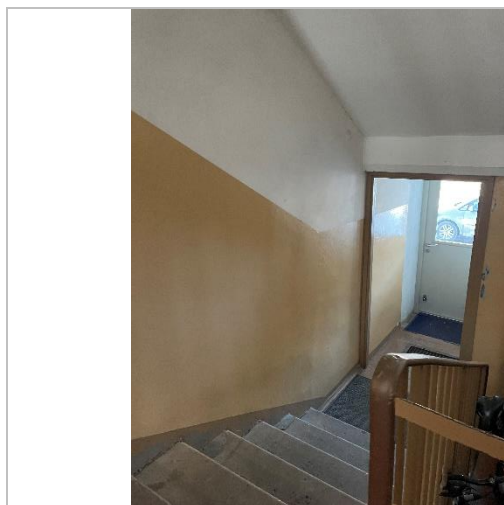
FOTO FIKSĀCIJA 02.02.2026.



Ēka Albatrosu iela 26, Rīgā



Dzīvokļa nr.29 ārdurvis



kāpnutelpa



Skats uz dzīvokļa virtuves un istabas logiem



Dzīvokļa lodžija un logi



TIRGUS APSKATS

2025. gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Netika novērotas būtiskas cenu svārstības – ne pozitīvas, ne arī negatīvas.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos atguvās pēc krituma 2024.gada nogalē. Tomēr piedāvājuma līmenis bija mazāks nekā iepriekšējā gada pirmajos mēnešos.

Lielākās izmaiņas dzīvokļu cenās novērotas Juglā, kur tās 2025.gadā palielinājās par vairāk nekā 2 %. Arī Ķengaragā 2025.gada sākumā sērijveida dzīvokļu cenas minimāli palielinājās. Citos mikrorajonos cenu svārstības nepārsniedza 0,5 %.

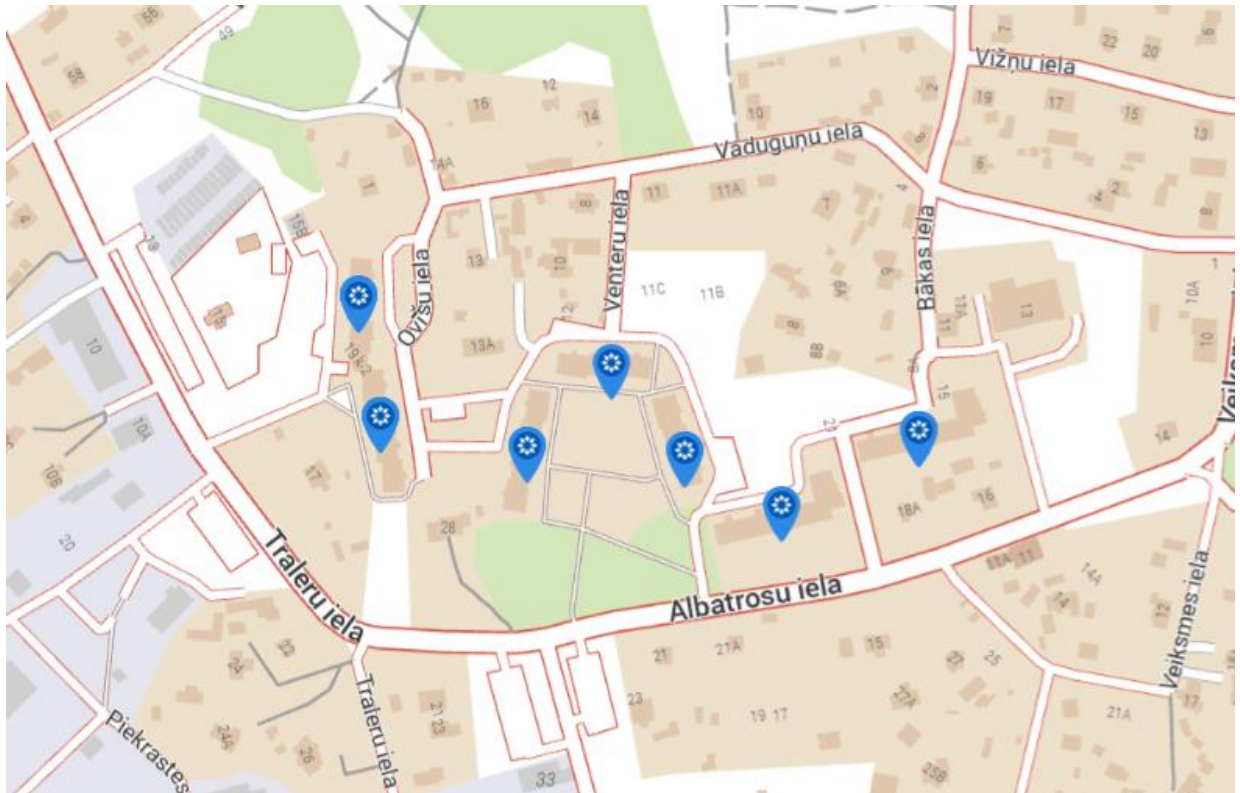
Sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 870 EUR/m². Cenas bija par vidēji 46 % zemākas nekā 2007. gada 1. februārī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi, proti, 1 620 EUR/m².

Mangaļsala ir ar samērā zemu prestiža līmeni, kur cenas ir vienas no zemākajām, un nekustamo īpašumu tirgus nav aktīvs, kas ir skaidrojams ar vāji attīstīto infrastruktūru un nelielo apbūves intensitāti. 2 gadu laikā Mangaļsalā pārdoti ~30 dzīvokļi. Tajā skaitā sērijveida projektos ~ 20. Reģistrētās cenas šiem pārdevumiem ir bijušas no 272 EUR/m² līdz 953 EUR/m², uz visu platību. Analizēti tiek darījumi par cenām sākot no 500 EUR/m², tādi ir reģistrēti ~ 17.

Par augstākajām cenām pārdoti dzīvokļi, kas ir pilnībā izremontēti un ir labā, vai teicamā tehniskā stāvoklī. Apmierinošas kvalitātes dzīvokļu cenas vidēji ir no 600-830 EUR/m².

EIROEKSPERTS

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓
Albatrosu iela 26 - 12, Rīga	D	22/04/2024	1987	5/5	2	53.5	0	51 000	953
Traleru iela 19 k-1 - 30, Rīga	D	04/09/2025	1993	1/5	2	45.3	0	43 000	949
Albatrosu iela 24 - 30, Rīga	D	11/02/2025	1983	3/6	2	53.9	0	49 500	918
Traleru iela 19 - 41, Rīga	D	07/03/2024	1986	2/6	2	51.9	0	47 500	915
Traleru iela 19 - 6, Rīga	D	18/07/2025	1986	3/6	3	62.6	0	56 500	903
Albatrosu iela 22 - 7, Rīga	D	01/07/2024	1981	3/6	2	45.5	0	40 000	879
Traleru iela 19 k-1 - 24, Rīga	D	22/05/2025	1993	4/5	1	33.2	0	29 000	873
Albatrosu iela 20 - 18, Rīga	D	26/11/2024	1975	1/5	2	62.3	0	54 000	867
Albatrosu iela 26 - 17, Rīga	D	14/04/2025	1987	2/5	2	53.7	0	42 500	791
Traleru iela 19 k-1 - 21, Rīga	D	24/04/2024	1993	3/5	1	33.3	0	25 000	751
Albatrosu iela 22 - 17, Rīga	D	08/03/2024	1981	2/6	4	88.4	0	65 000	735
Traleru iela 19 - 28, Rīga	D	09/07/2024	1986	5/6	2	51.1	0	37 500	734
Traleru iela 19 k-1 - 7, Rīga	D	20/06/2025	1993	3/5	1	33.2	0	23 500	708
Bākas iela 19 - 27, Rīga	D	12/07/2024	1973	1/5	1	41.7	0	29 000	695
Bākas iela 19 - 27, Rīga	D	06/06/2024	1973	1/5	1	41.7	0	28 500	683
Bākas iela 19 - 31, Rīga	D	13/03/2025	1973	2/5	2	60.2	0	40 000	664



Darījumu plāns, kas notikuši ar dzīvokļiem sērijveida ēkās. Avots www.Cenubanka.lv
 Piedāvājumā ir ~ 7 dzīvokļi par cenām no 600 -1020EUR/m². Zemākās cenas ir neremontētiem dzīvokļiem.

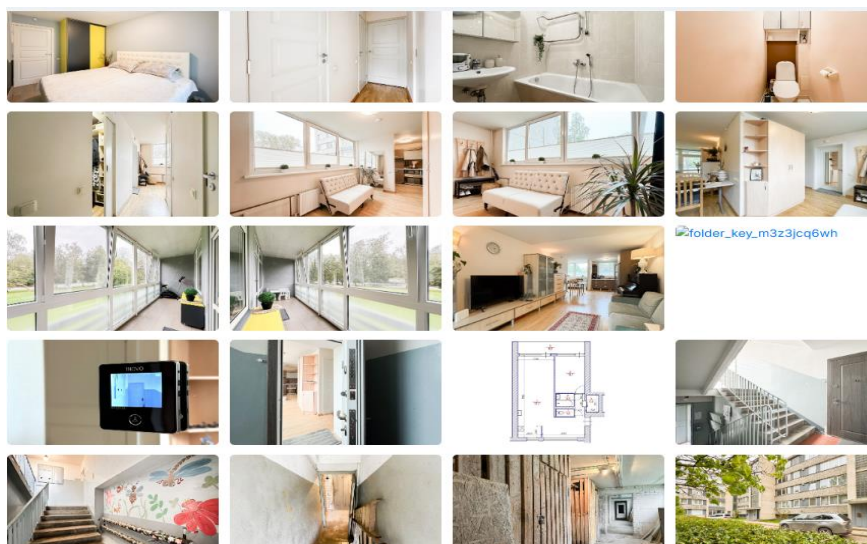
Īpašuma vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, platības, novietojuma, tehniskā stāvokļa utt.

Informācija no SIA Eiroeksperts datu bāzes un www.Cenubanka.lv.

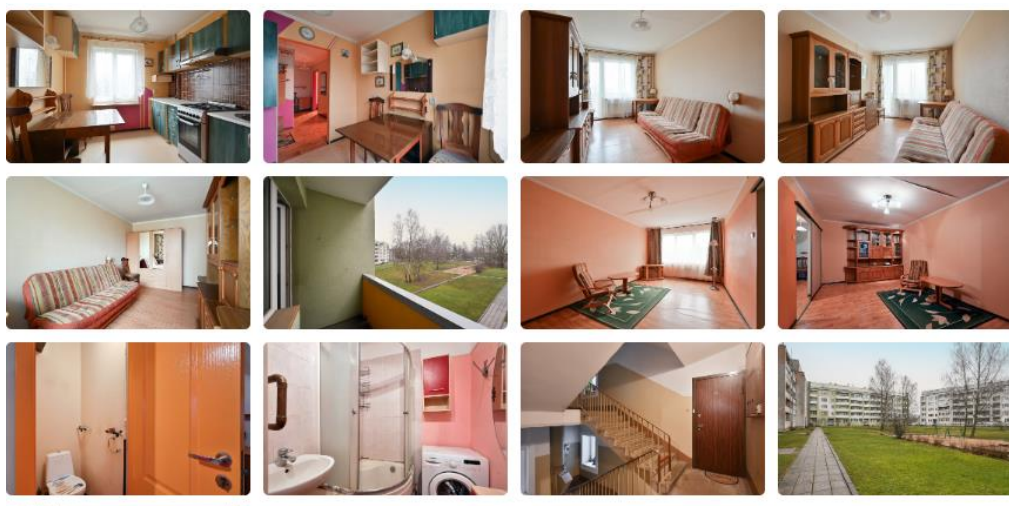
Tirgus vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi Mangaļsalā, sērijveida ēkās, kas ir izvietoti īpašuma apkārtnē un ir pārdoti pēdējo 2 gadu laikā:

1. **Albatrosu iela 20 - 18, Rīga (Mangaļsala), kadastra nr. 01009167227.** Dzīvoklis 1975.gadā būvētā specprojekta, paneļu ēkā, 1. stāvā no 5. Dzīvoklis samērā labā tehniskā stāvoklī, apdares materiāli vienkāršas kvalitātes ar dabīgo nolietojumu. Lodžija stiklota. Platība 62,3 m², tajā skaitā ārtelpas 8,3 m². Zeme nav īpašumā. Darījums par summu: 54 000 EUR. 11.2024.



2. **Albatrosu iela 24-30, Rīga (Mangaļsala), kadastra nr. 01009197076.** Dzīvoklis 1983.gadā būvētā specprojekta, paneļu ēkā, 3. stāvā no 6. Dzīvoklis daļēji labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdares materiāli vienkāršas kvalitātes ar dabīgo nolietojumu. Platība 53,9 m², tajā skaitā ārtelpas 3,0 m². Zeme nav īpašumā. Darījums par summu: 49 500 EUR. 02.2025.



3. **Albatrosu iela 22-17, Rīga (Mangaļsala), kadastra nr. 01009148903.** Dzīvoklis 1981.gadā būvētā specprojekta ēkā, 2. stāvā no 6. Dzīvoklis daļēji labā tehniskā stāvoklī, apdares materiāli vienkāršas kvalitātes ar dabīgo nolietojumu. Platība 88,4 m², tajā skaitā ārtelpas 9,5 m². Zeme nav īpašumā. Darījums par summu: 65 000 EUR. 03.2024.



4. **Traleru iela 19, Rīga (Mangaļsala).** Dzīvoklis specprojekta ēkā, 5. stāvā no 5. Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī, remonts nav veikts, ierīkoti PVC logi, apdares materiāli vienkāršas kvalitātes ar dabīgo nolietojumu. Platība 51 m², tajā skaitā ārtelpas 3 m². Zeme nav īpašumā. Piedāvātā cena: 31 000 EUR.



EIROEKSPERTS

Aprēķinu tabula:

		Salīdzināmie īpašumi			
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
Pārdošanas cena EUR		54 000	49 500	65 000	31 000
Platība iekštelpas, m2	61,10	54,0	50,9	78,9	48,0
ārtelpas, kv.m	6,50	8,30	3,00	9,50	3,0
stāvs	1/5	1/5	3/6	2/6	5/5
Cena EUR/m2		1 000,00	972,50	823,83	645,83
Laiks		11.2024.	02.2025.	08.2025.	piedāvājums
istabu skaits	3	2	2	4	2,00
Korekcijas koeficienti:					
darījuma laiks, apstākļi		-	-	-	-10%
atrašanās vieta rajonā		-	-	-	-
vietas ainaviskums		-	-	-	-
ēkas tehniskais stāvoklis		-	-	-	-
autostāvvietas pagalmā				-	
ēkas arhitektoniskais veidols		-		-	
konstruktīvie materiāli			-		-
ārtelpas		-2%	3%	-3%	3%
stāvs/novietojums ēkā		-	-10%	-10%	-5%
grīdas platība		-3%	-3%	3%	-4%
dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares materiālu kvalitāte		-20%	-15%	-15%	-
aprikojums		-	-	-	
plānojums		-	-	-	-
zeme īpašumā		-	-	-	-
Pārreķina koeficients		-25%	-25%	-25%	-16%
Reducētā vērtība EUR/m2		750,00	729,37	617,87	542,50
Ietekme		0,10	0,30	0,30	0,30
Vidējā reducētā m2 vērtība	641,92				
Aprēķinātā vērtība, EUR	39 221				
1/2domājamās daļas vērtība, EUR	19611				

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātās ½ domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma, patiesā vērtība noapaļojot varētu būt EUR 19 600.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **1/2domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma nr.29, Albatrosu ielā 26, Rīga, kadastra numurs: 01009040504**, aprēķinātā iespējamā patiesā vērtība 02.02.2026, noapaļojot varētu būt:

EUR 19 600 (deviņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

Saskaņā ar darba uzdevumu Objekta vērtība noteikta, pieņemot, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Evija Krūmiņliepa

Sertifikāts Nr.136

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, 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 iegūstamai 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 vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējama objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

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. 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktiskos apstākļus un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsuprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesāņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

PIELIKUMI













29

Rolando LOHS!

Sgg

LOHS ANDIS







OBJEKTU APSARGĀ



LATVIJAS DROŠĪBAS MONITORINGA CENTRS

PULTS: +371 26672000, +371 62602000

WWW.LDMC.LV







Valsts zemes dienests

Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valstspilsēta
- Novada pilsēta
- Novadi
- Pagasti
- Ciemi
- Latvijas Republikas teritorija

Adrešu punkti

Ēka

Apbūvei paredzēta zemes vienība

Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK

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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads

Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025.gads



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009040504	-	67,6 m ²	14793	29	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	16984	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	34289	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	16984	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	34289	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
01001202174002029	Albatrosu iela 26 - 29, Rīga, LV-1030
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.1997
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15341	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	30642	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.):	67.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	67.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	61.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	43.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	6.5
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	1	2.55	-	-	6.7	-
2	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.0	-
3	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	2.4	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	9.5	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	15.5	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	18.2	-
7	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	7.8	-
8	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.55	-	-	6.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01001202174002	Albatrosu iela 26, Rīga, LV-1030	22/1000	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
		1/2	fiziska persona	01009040504	Albatrosu iela 26 - 29, Rīga, LV-1030
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	
90000014724	Finanšu ministrija	1/2	valsts	01009040504	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	24.07.2025	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	12.05.2023	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	22.01.2009	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	23.11.2000	-

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

Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4608R/25

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums*

Valsts ieņēmumu dienesta pārstāvis – Finanšu pārvaldes Iepirkumu un valstij piekritīgās mantas daļas vecākais speciālists valstij piekritīgo mantu darbības jomā Irina Zeļenko nodod un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārstāvis – Nekustamā īpašuma portfeļa vadības pārvaldes direktore Dita Grinberga-Ķesele pieņem:

Nr. p.k.	Nosaukums	Apraksts	Mērvienība	Daudzums	Veiktā samaksa par mantu
1.	1/2 domājamās daļa no nekustamā īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 904 0504), kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 29 (telpu grupas kadastra apzīmējums 0100 120 2174 002 029), kas ir 22/1000 domājamās daļas no būves (dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīmējums 0100 120 2174 002)), kas ir daļēji sadalīts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 620 0031) dzīvokļu īpašumos – Albatrosu ielā 26 – 29, Rīgā	Saskaņā ar pielikumu	gab.	1	-

Pamatojums valstij piekritīgās mantas nodošanai:

- Ministru kabineta 17.12.2024. noteikumu Nr. 901 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 10.5. apakšpunkts;
- Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Ilzes Metuzāles 2025. gada 18. marta akts par nekustamā īpašuma atmešanu Nr. 1790.

Pilnvarojums:

- Valsts ieņēmumu dienesta 20.12.2024. pilnvara Nr. 346;
- Finanšu ministrijas 18.03.2020. pilnvara Nr. 1.6-13/12-8/1;
- Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 14.01.2021. pilnvara Nr. PILNV/2021/6.

Akts sagatavots uz 1 (vienas) lapas ar 1 (vienu) pielikumu (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Akta lapu skaitā) elektroniska dokumenta veidā un tas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

Nodeva:

Valsts ieņēmumu dienesta vārdā
Finanšu pārvaldes Iepirkumu un
valstij piekritīgās mantas daļas
vecākais speciālists valstij piekritīgo
mantu darbības jomā

(paraksts**) /I. Zeļenko/

Pieņēma:

Finanšu ministrijas vārdā
valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma portfeļa vadības
pārvaldes direktore

(paraksts**) /D. Grinberga-Ķesele/