

Nekustamā īpašuma -

Dzīvokļa Nr.18

Rīgā, Baltāsbaznīcas ielā 36

(Kadastra Nr. 0100 902 7947),

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2026.gada 20.aprīlis

Pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Piespiedu pārdošanas vērtība: 13 000 eiro

Dzīvokļa platība: 39.9 m²

Dzīvokļa īpašnieks: Gaļina Kogane

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Dzīvokļa Nr.18**, kas atrodas **Rīgā, Baltās baznīcas ielā 36**, kadastra Nr. 0100 902 7947, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir **1 istabas dzīvoklis** ar kopējo platību **39.9 m²** (saskaņā ar VZD datiem), 3988/317085 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas. Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību, lai noteiktu īpašuma izsoles sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Tirgus vērtība – 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 piespiedu.

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 īstenot 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2026.gada 20.aprīlī, noteiktā Objekta:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 13 000 (trīspadsmit tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu,
Andris Pūtelis
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

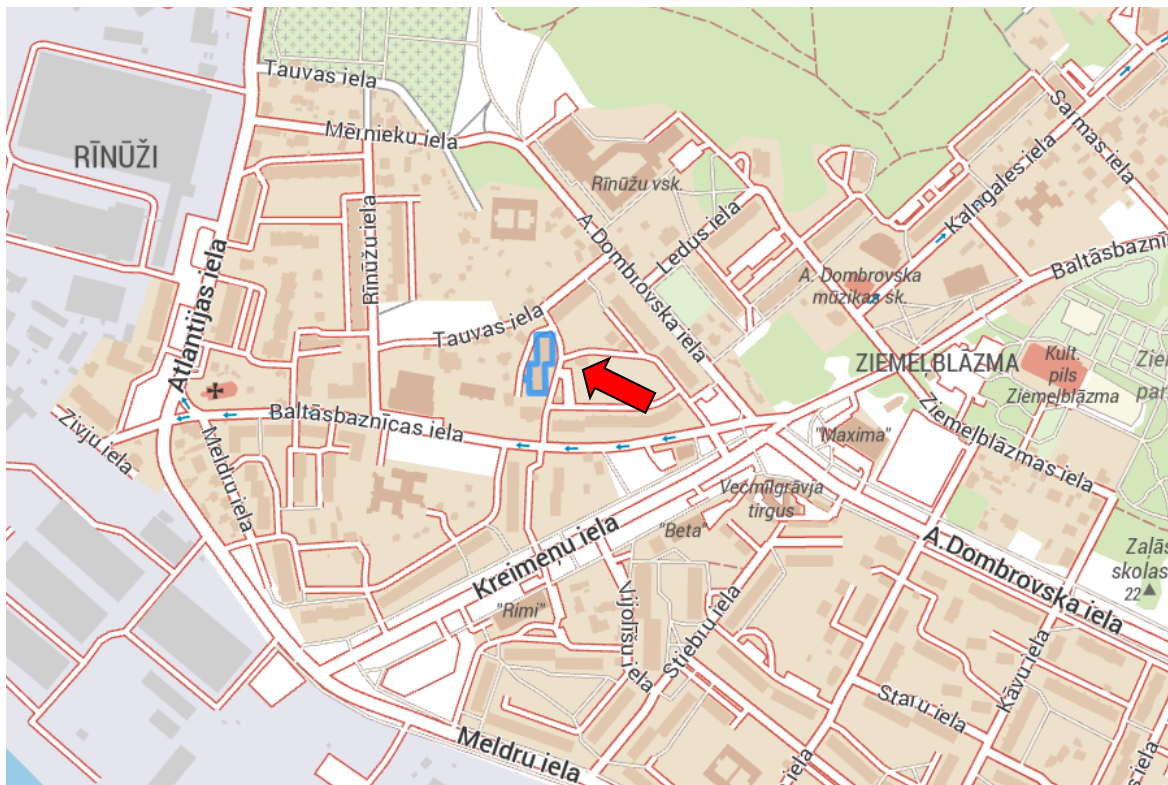
1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ.....	4
2. FOTOGRĀFIJAS.....	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU.....	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI.....	8
6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS.....	8
7. TIRGUS PĀRSKATS.....	8
8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
9. VĒRTĪBU APRĒĶINS.....	10
10. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	13
11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14
12. SLĒDZIENS.....	14

PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA

IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: www.balticmaps.eu.

Nekustamā īpašuma –
dzīvokļa Nr.18, Rīgā, Baltāsbaznīcas ielā 36, novērtējums

2. FOTOGRĀFIJAS



DZĪVOJAMĀ ĒKA



KOPLIETOŠANAS GAITENIS



DZĪVOKĻA LODŽIJA, LOGI



DZĪVOKĻA ĀRDURVIS



PAGALMS

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Īpašuma adrese	Baltāsbaznīcas iela 36-18, Rīga
Kadastra numurs	0100 902 7947
Vērtējamā Objekta sastāvs	Dzīvokļa Īpašums Nr.18, 3988/317085 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas.
Objekta raksturojums Projekts Novietojums ēkā Platība (VZD dati) Istabu skaits Stāvoklis Pašreizējā izmantošana Labākais izmantošanas veids Labiekārtojums Īpašie uzlabojumi	“mazģimeņu” sērijas ēka 5 stāvu ēkas 3.stāvs 39.9 m ² Viena Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, nosakot vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa Īpašums. Dzīvokļa Īpašums. Visas pilsētas centralizētās komunikācijas. -
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.23228 18 Īpašnieks: Gaļina Kogane. Atzīme – nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieka mantu.
Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
Vērtēšanas mērķis	Aprēķināt Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam. Aprēķinātā vērtība var tikt mainīta, ja vērtētājam tiks sniegta ticama informācija par vērtējamā objekta sastāvu un tehnisko stāvokli, kas atšķiras no pieņemtā.
Piespiedu pārdošanas vērtība	13 000 Eur
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026.gada 15.aprīlis 2026.gada 20.aprīlis

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Objekta atrašanās vieta	<p>Objekts atrodas Rīgas pilsētas apkaimē - Vecmīlgrāvis, daudzstāvu dzīvojamās apbūves un savrupmāju apbūves kvartālā. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamā iela ir ar asfaltbetona segumu. Autotransportu iespējams novietot pie dzīvojamās mājas un uz ielas tuvākajā apkārtnē.</p> <p>Vecmīlgrāvis atrodas Rīgas pilsētas ziemeļu daļā, Daugavas labajā krastā. Vecmīlgrāvja apkaimes robežas - Mīlgrāvis, Daugava, Audupe, Laivinieku iela, līnija no Atlantijas ielas līdz Vecāķu prospektam, Vecāķu prospekts, Jaunciema iela. Vecmīlgrāvja apkaime atrodas Rīgas Z daļā (administratīvi Rīgas pilsētas Ziemeļu rajonā) netālu no Daugavas ietekas jūrā. Pa sauszemi tā robežojas ar Vecdaugavas, Trīsciema un Mīlgrāvja (savienojums pa Mīlgrāvja tiltu) apkaimēm, bet pa ūdeni tai ir robežas ar Sarkandaugavas, Kundziņsalas, Voleru, Bolderājas, Daugavgrīvas un Mangaļsalas apkaimēm.</p> <p>Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs (autobusu, un elektriskā vilciena maršrutu līnijas), tuvākā pietura izvietota aptuveni 100m attālumā.</p>																																				
Dzīvojamās ēkas raksturojums	<p>Vērtējamais dzīvoklis izvietots „mazģimeņu” sērijas 5 stāvu ķieģeļu konstrukcijas ēkā, kuras ekspluatācija uzsākta 1979. gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla konstrukcijas, slēdzamas ar kodu. Ēkai ir šādas centralizētās komunikācijas - centralizēta siltumapgāde, elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde, vājstrāvu tīkli.</p> <p>Ēka izvietota uz 3 zemes gabaliem, kuri pieder trešajām personām. Domājamās daļas no zemes nav vērtējamā objekta sastāvā.</p>																																				
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Dzīvoklis izvietots 5 stāvu ēkas 3. stāvā.																																				
Dzīvokļa telpu specifikācija	<table border="1" data-bbox="646 1281 1332 1653"> <thead> <tr> <th>Telpas numurs telpu grupā</th> <th>Nosaukums</th> <th>Telpas veids</th> <th>Stāvs</th> <th>Augstums (m)</th> <th>Platība (kv.m.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>gaitenis</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>3</td> <td>2.5</td> <td>6.1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>sanmezgls</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>3</td> <td>2.5</td> <td>3.1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>virtuve</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>3</td> <td>2.5</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>dzīvojamā istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>3</td> <td>2.5</td> <td>20.7</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>lodžija</td> <td>Dzīvokļa ārtelpa</td> <td>3</td> <td>2.5</td> <td>3.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta.</p>	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)	1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	6.1	2	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	3.1	3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	6.5	4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	20.7	5	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	3.5
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)																																
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	6.1																																
2	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	3.1																																
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	6.5																																
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	20.7																																
5	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	3.5																																
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, inženiertīkli	<p>Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Nosakot īpašuma vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Inženiertīkli: centralizētā apkure, gāzes apgāde, elektroapgāde, ūdensvads un kanalizācija.</p>																																				

Vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie: <ul style="list-style-type: none"> • dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā; • nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem un sabiedrisko transportu. Negatīvie: <ul style="list-style-type: none"> • Īpašuma sastāvā nav zemes domājamās daļas; • dzīvokļa tehniskais stāvoklis (pieņemts); • ēkas sociālā vide.
------------------------------	---

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas datorizdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, kā arī apsekošanā iegūtā informācija.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība – 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.

Piespiedu pārdošana

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 īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Darījumi neaktīva vai lejupslidoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketingis - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma iekļāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.
- pircējam jāreķinās, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta "Covid-19" pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt cik ilgstošs būs šis process. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti kļuva nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB sākusī samazināt Eiribor likmes.

2025. gadā Rīgas mikrorajonos vidējā sērijveida dzīvokļu cena bija ap 900 eiro par vienu kvadrātmetru. 2025. gada 2. ceturksnī vērojams darījuma skaita pieaugums visos dzīvokļu segmentos Rīgā. Darījumi ar neremontētiem sērijveida dzīvokļiem Vecmīgrāvī notiek par cenām 400-800 eiro par vienu kvadrātmetru, bet kapitāli remontēti dzīvokļi tiek pirkti par cenām 900-1200 eiro par vienu kvadrātmetru. Dzīvokļu cenas mazgīmeņu projektu ēkās un ēku 1. stāvos ir lētākas. Dzīvokļu cenas renovētās padomju laikā celtās ēkās ir vidēji par 5-15% augstākas, salīdzinot ar tādas pašas kvalitātes dzīvokļiem nerenovētās ēkās.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte līdz ārkārtas stāvoklim noteica - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū. Šajā periodā potenciālie pircēji iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Krīzes ietekmē pārdošanas termiņš varētu pagarināties.

8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie

faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

Iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība, kas tiek aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju. Šī pieeja netiek pielietota dzīvokļu aprēķinos.

9. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Dzīvokļa tirgus vērtība tika noteikta ar tirgus pieeju. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, ir apkopota informācija par līdzvērtīgu dzīvokļu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem apskatāmajā rajonā. Par salīdzināmiem objektiem ir izvēlēti vērtēšanas brīdī piedāvāti un pēdējā laikā pārdoti dzīvokļi.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Aprēķinu tabula

Adrese	Salīdzināmie objekti				Vērtēšanas Objekts
	Baltāsbaiznīcas iela 36	Baltāsbaiznīcas iela 36	Gliemežu iela 5	Melīdas iela 1	Baltāsbaiznīcas 36-18, Rīga
Piedāvājums/pārdevums	darījums	darījums	darījums	darījums	
P/P laiks - gads, mēnesis	4,2025	3,2025	11,2025	3,2025	
Projekts (sērija)	mazģimenu	mazģimenu	mazģimenu	mazģimenu	mazģimenu
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Stāvs (kurš no cik)	1 no 5	2 no 5	4 no 5	2 no 5	3 no 5
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	vidējs	vidējs	labs	apmierinošs	slikts
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Raksturojums	bez zemes, mainīti logi, istabā, virtuvē un gaitenī kosmētiskais remonts, mainīti radiatori	bez zemes, dzīvokli svaigs remonts, tikai vannas istaba neremontēta	remontēts, labā stāvoklī, 1 zemes gabals no 3 īpašumā, blakus grausts	bez zemes, paneļu ēka	bez zemes
Dzīvokļa cena, EUR	25,000	22,500	27,500	20,000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	36.7	36.3	39.9	35.4	36.4
Ārtelpu platība, m ²	7	0	0	7.5	7
Cena, EUR/m ²	681	620	689	565	
korekcijas					
Dzīvokļa aprīkojums - iekārtas, mēbeles					
Darījuma apstākļi					
Piedāvājums/pārdevums/ tirgus situācijas izmaiņas					
Projekts (sērija)/ plānojums					
Istabu skaits/platība					
Atrašanās vieta pilsētā/ apkārtējās apbūves kvalitāte			5%		
Atrašanās vieta ēkā, lifts	5%				
Ēkas konstruktīvais risinājums, arhitektoniskais veidols				5%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-20%	-15%	-30%	-5%	
Īpašuma tiesības uz zemi			-2%		
Ārtelpu platība		5%	5%		
Citi					
Kopējā korekcija, %	-15%	-10%	-22%	0%	
Koriģētā m ² cena, EUR	579	558	538	565	
				Vidējā m ² cena, EUR	560
Aprēķinātā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR					20,000

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktoros:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-10%
Tirgus ekspozīcijas faktors – 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 jutīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi.	-15%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-5%
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-3%
Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	-2%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-
Īpašumtiesību uz domājamo daļu faktors – tiek ņemtas vērā pārdošanas iespējas, ierobežotais pircēju loks, lietošanas tiesību ierobežojumi un iespējamie strīdi starp līdzīpašniekiem.	-
Kopējā korekcija	-35%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	13 000

10. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
- Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem.
- Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
- Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
- Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktā vērtības var mainīties.
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam.

11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz ģpašuma faktisko/pieņemto stāvokli 2026.gada 15.aprīlī. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģpašuma vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- Saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās Objekta vērtības,
- Man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kas šeit iesaistītas,
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas standartu "Ģpašumu vērtēšana" (LVS 401:2013).

12. SLĒDZIENS

Vērtējamā Objekta – **Dzīvokļa Nr.18**, kas atrodas **Rīgā, Baltāsbaznīcas ielā 36**, kadastra Nr. 0100 902 7947, atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 20.aprīlī, aprēķinātā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 13 000 (trīspadsmit tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas ģpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

PIELIKUMI




EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 23228 18

Kadastra numurs: 0100 902 7947

Adrese: Baltāsbaņķas iela 36 - 18, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr. 18. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 300000458911, lēmums 22.04.2003, tiesnese Dzintra Zitmane	3988/317085	39.88 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: GAĻINA KOGANE, personas kods <input type="text"/>	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 18.		
1.3.	Pamats: 2000. gada 17. aprīļa pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300000458911, lēmums 22.04.2003, tiesnese Dzintra Zitmane		2,233.28 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. Žurn. Nr. 300008540958, lēmums 26.03.2026, 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. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2. iedaļa 1.1 (300008540958) Dzēsts Žurn. Nr. 300000458911, lēmums 22.04.2003, tiesnese Dzintra Zitmane		
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.300000458911, 14.04.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008540958, lēmums 26.03.2026, tiesnese Līga Grīnberga		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
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		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009027947	-	39.9 m ²	23228	18	Rīga

Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001110845003018	Baltāsbaznīcas iela 36 - 18, Rīga, LV-1015

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	14.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	6.1	-
2	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	3.1	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	6.5	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	20.7	-
5	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	3.5	-

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		

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Gajina Kogane (Miris)	1/1	fiziska persona	01009027947	-



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01001110845003	0/1	Baltāsbaznīcas iela 36, Rīga, LV-1015	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4549.1
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1979
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-
Ēkas apsekošanas datums:	28.10.2010

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	99
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	15997.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	990.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	1979
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Dzelzbetona paneļi	1979
Pārsegumi	Betona, dzelzbetona, ķieģeļu mūra velves	1979
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1979

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Gāzes apgāde, Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija, Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde, Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde, Vietējā		Dokuments
Datums:	27.07.2018	

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