



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Dzelzavas iela 76 k-4-58
Kadastra nr.0100 903 0739
Novērtējums.





Nr. 2026/06/E267/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agrita Kaņepe

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.58 ar platību 51m² un pie tā piederošas 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 903 0739, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4 un funkcionāli saistītās 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 1567, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.58 ar platību 51m² un pie tā piederošas 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 903 0739, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4 un funkcionāli saistītās 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 1567, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4, 2026. gada 3. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

27 300EUR (divdesmit septiņi tūkstoši trīs simti eiro).

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 tādējādi 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 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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzam, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1 Atršanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
5.2 Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana	13
8. Apliecinājums	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

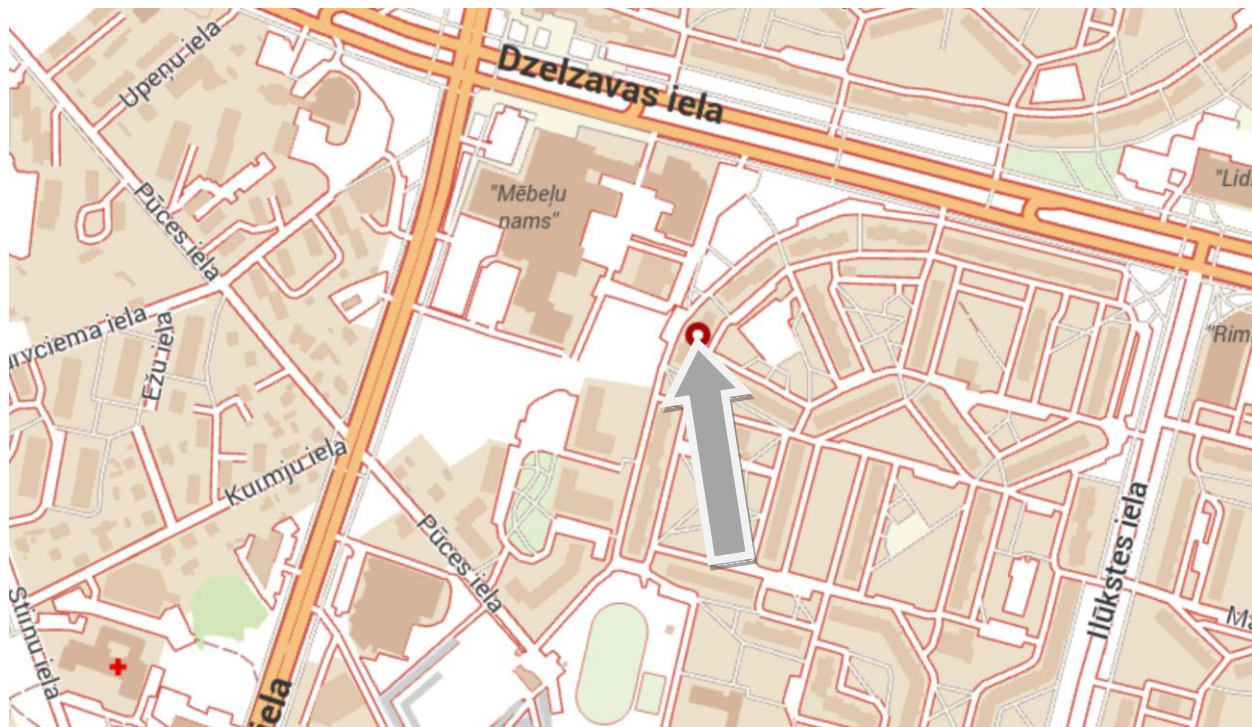
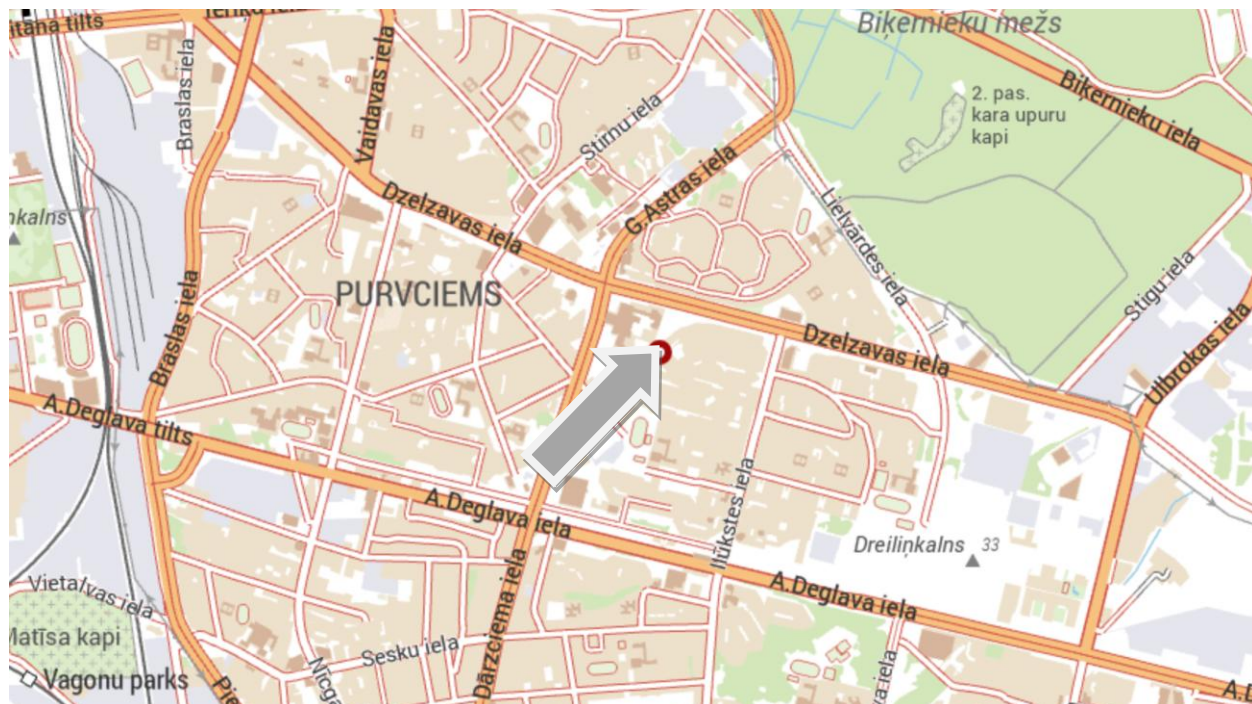
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.58 ar platību 51m ² un pie tā piederošas 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 903 0739, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4 un funkcionāli saistītās 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 1567, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 3. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agrita Kaņepe.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	27 300EUR (divdesmit septiņi tūkstoši trīs simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JEKATERINA PRIMAČEVA.
Kadastra Nr.	0100 903 0739. 0100 071 1567.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Atzīme - nekustams īpašums ir bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas dati/
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 3. jūnijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)

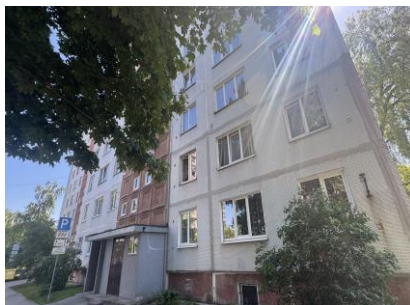


www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



Fasāde.



Piebraucamais ceļš.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Purvciems. Apkārtne atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~150m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

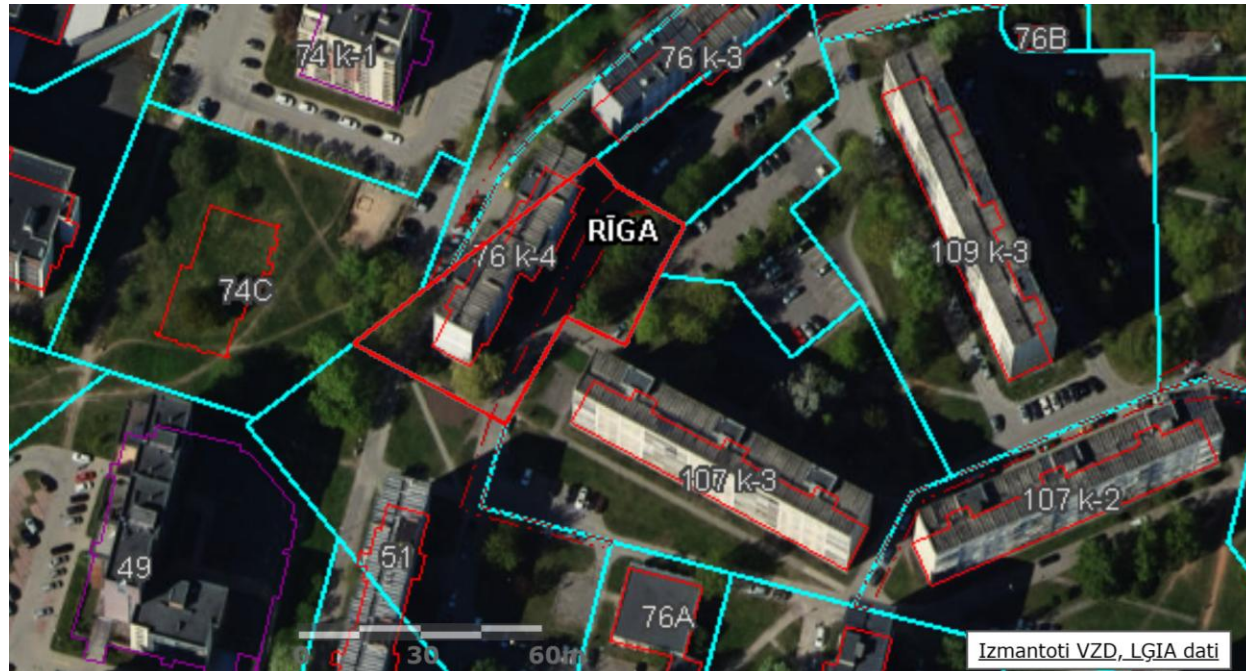
Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	602
stāvs ēkā	6/9
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	51m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	2

Plānojums:

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	6	2.5	-	-	10.9	-
2	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	1.2	-
3	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	2.7	-
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	7.4	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	2.5	-	-	14.8	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	2.5	-	-	12.8	-
7	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	6	2.5	-	-	1.2	-

Kadastra dati.

funkcionāli saistītās 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 1567, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4:



5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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 piespiedības.

Terminu *„piespiedu pārdošana”* bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 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 LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 600EUR/m² un līdz pat 2800EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – APRĪLIS '26

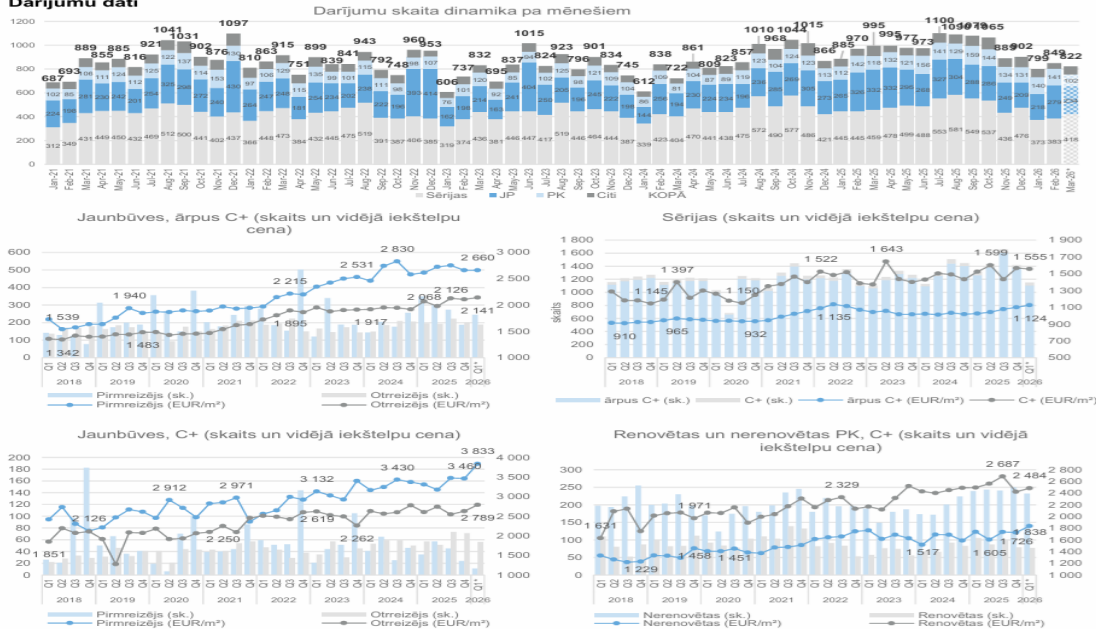
Svarīgākais

1. Darījumu aktivitāte atjaunojas. Februāris bija par 4% aktīvāks nekā janvāris, un marts būs aktīvāks nekā februāris. Tomēr aktivitāte saglabājas vairāk nekā 10% zemāka nekā 2025. gada sākumā.
2. Marta darījumi nav būtiski ietekmējuši Q1 vidējās kvadrātmetra cenas. Jaunbūvēs C+ rekordaugsta 3 830 EUR/m² vidējā cena, ir vērts atzīmēt, ka šajā kategorijā reģistrēti tikai 11 darījumi.
3. Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū Q1 ir reģistrēti vairāk darījumi relatīvi lētākos projektos, secīgi vidējā cena ir nedaudz zemāka par iepriekš sasniegto piķi.
4. Vidējā darījuma summa 2026.Q1 ir tuvu jaunam rekordam – 93 947 eiro.
5. Marta pārdošanas sludinājumos prasītās cenas redzamas interesantas tendences: līdzīgi kā darījumu cenās, JP C+ cenās redzams rekords, bet PK un JP ārpus C+ samazinājumi. Sēriju sludinājumu cenās ir izdevies pārsniegt 2022. gada rekordus.
6. Marta prasītās īres maksas turpina uzrādīt netipiskus datus. PK un JP C+ cenas turpina samazināties, kamēr Sērijas un JP ārpus C+ ir neliels pieaugums.

Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 4. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-12%	-3%
Sērijas	-14%	-3%
JP	-17%	-12%
PK	-5%	+13%
FEBRUĀRIS		
	m/m	y/y
Kopā	+6%	-12%
Sērijas	+3%	-14%

Darījumu dati



*Dati par martu ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- vidējais stāvs;
- saistītā zemes daļa daļēji ir īpašumā;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- saistītā zemes daļa daļēji nav īpašumā

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura 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 faktisko apstākļu 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.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Dzelzavas iela 76-78.Platība-49.6m².

2/9 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 03.2026 par

43 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Dzelzavas iela 76 - 78, Rīga (Purvciems)

Darījums: Sērīveida projekts, 602. sērija Vieglobetnie

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājams daļas			
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
13/03/2026	2298606	01009019436	2/9	2	49.6	1.2	43 000	867	888	1/1	496/119445	496/119445

Informācija Darījumi Atbilst komentāri Karte Aprēķinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID	2298606
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	13/03/2026
Reģistrācijas datums	19/03/2026
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	14 374.7 m ²
Apbūves laukums	1843.2 m ²
Tipums	48 510 m ²
Stāvi	9
Būvniecības nolikuma	V2
Uzcelšanas gads	1983
Būvniecības apmērs	01000711486001
Būvniecības apmēra saraksts	01000711486001
Būvniecības veids	Tīpi vai vairāku dzīvokļu mīgas (T22)
Būvniecības daļas	496/119445
Būvniecības materiāls	232 - Arbolta bloki, glāzēta, glāzēta, keramzīta paneli
Ēkas projekts	Sērīveida projekts
Energoefektivitātes klase	6
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	124.51 kWh/m ²
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos	134.95 kWh/m ²
Pārdevējs:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "CR-Āpstatmērķošanas" (reģ. Nr. 40203152474)

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	49.6 m ²
Iekšējās platība	48.4 m ²
Ārējās	1.2 m ²
Istaba	2
Stāvs	2/9
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000711486001078
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļa
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	01000711486
Zemes gabala dom. daļas	496/119445
Platība	33.8 m ²
NILM	703 (8134 m ²)

Īpašums 2. Rīga, Dzelzavas iela 25-11.Platība-48.8m².

3/9 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 03.2026 par

48 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Dzelzavas iela 25 - 11, Rīga (Purvciems)

Darījums: Sērīveida projekts, 602. sērija Daudzdzīvokļu

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena		Domājams daļas		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpas	Būvniec.
03/03/2026	2298774	01000149661	3/9	2	48.8	0.0	48 000	964	964	1/1	37/10000

Informācija Studiju 12 Darījumi Atbilst komentāri Karte Aprēķinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Dzelzavas iela 25, Rīga

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
05/02/2026	2298047	3/9	nav	2	48.6	48 000	988

Gatā 2 istabu dzīvoklis arni lokācija Purvcemī.

Par īpašumu:

- Dzīvoklī apvienotas samērīgas komunikācijas
- Labvēlīga, apstākļiem atbilstīga ierīgošana
- Vērtīgs pirms reālās gada vērtības nemaina
- Ēka mēdza reģa durvis ar koka un dūņu
- Lifts apkalpo pirmo reālo gada
- Apstākļos 50% "berga nam"
- Autostāvēšana ar caurumiem
- Kaut un mēģināt ierīgo
- Sakārtota kāpņu telpa
- Centrālā apkure
- Pārskats:
- Dabīgs siltumais mēģis
- Divas izolētas istabas
- Celtnis
- Vērtība

Pārskats arstāvēšana vērtība - statuss ir reģistrētais, sabiedrība transporta, skolas, bērnudārzi, veikali, apkalpo vietas un visus citus priekš komfortablas

Iedzīvotāji.

Zvanot vai rakstot un rakstot varēsim vienoties par jūsu ērtības apkalpošanu.

Pie raksturošanas patērētājiem mūsu klientiem ar sērīveida projekta kvalitāte notiek, kā arī piedāvājam sertifikātu vērtības pakalpojumus.

Pirmo jautājumu atbildēsim pēc analīzes nodrošināt jaunajiem jautājumiem.

**Īpašums 3. Rīga, Dzelzavas iela 76-134.**Platība-51.2m².

7/9 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 06.2025 par

45 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Dzelzavas iela 76 - 134, Rīga (Purvciems)

Darījums: Sērīveida projekts, 602. sērija Vieglobetnie

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena		Domājams daļas			
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpas	Stāvs
20/06/2025	219279	0100021328	7/9	2	51.2	2.4	45 000	879	922	1/1	100/2388

Informācija Studiju 1 Darījumi Atbilst komentāri Karte Aprēķinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Dzelzavas iela 76, Rīga

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
07/06/2025	2105368	7/9	nav	Ložtāja	52.0	45 000	865

Pārskats arstāvēšana vērtība - statuss ir reģistrētais, sabiedrība transporta, skolas, bērnudārzi, veikali, apkalpo vietas un visus citus priekš komfortablas

Iedzīvotāji.

Zvanot vai rakstot un rakstot varēsim vienoties par jūsu ērtības apkalpošanu.

Pie raksturošanas patērētājiem mūsu klientiem ar sērīveida projekta kvalitāte notiek, kā arī piedāvājam sertifikātu vērtības pakalpojumus.

Pirmo jautājumu atbildēsim pēc analīzes nodrošināt jaunajiem jautājumiem.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	43 000		48 000		45 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	43 000		48 000		45 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	49,60		48,80		51,20	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	866,94		983,61		878,91	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	3%	29,51	3%	26,37
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-3%	-29,51	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-5%	-43,35	-15%	-147,54	-10%	-87,89
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-5%	-43,35	-15%	-147,54	-7%	-61,52
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	823,59		836,07		817,38	
	825,68					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	51,00					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	42 110					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	42 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	14 700EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.58 ar platību 51m² un pie tā piederošas 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 903 0739, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4 un funkcionāli saistītās 5100/409440 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 1567, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 76 k-4, 2026. gada 3. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

27 300EUR (divdesmit septiņi tūkstoši trīs simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visi vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā 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, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI