



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
**Rīga, Mārkalnes iela 1-56**  
**Kadastra nr.0100 917 8000**  
Novērtējums.





Nr. 2025/03/E129/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušīņš

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.56 ar platību 17.6m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 176/17204 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.0100 917 8000, kas atrodas Rīgā, Mārkalnes ielā 1, 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.56 ar platību 17.6m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 176/17204 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.0100 917 8000, kas atrodas Rīgā, Mārkalnes ielā 1, 2025. gada 3. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**4550EUR** (četri tūkstoši pieci simti piecdesmit 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 piespiešanas.*

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 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 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, lūdzu, 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](http://www.vertet.eu),  
[info@vertet.eu](mailto:info@vertet.eu), A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

## ATSKAITES SATURS

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| ATSKAITES SATURS.....                                        | 2  |
| 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....                                  | 3  |
| 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....                | 4  |
| 3. FOTOATTĒLI .....                                          | 5  |
| 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....                       | 6  |
| 4.1 Atrašanās vietas raksturojums .....                      | 6  |
| 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....                    | 6  |
| 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....                                     | 6  |
| 5.1. Tirgus vērtības definīcija.....                         | 6  |
| 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi ..... | 6  |
| 5.3. Labākais izmantošanas veids.....                        | 7  |
| 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts .....  | 7  |
| 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....                       | 8  |
| 5.6. Vērtēšanas pieejas .....                                | 8  |
| 6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....                 | 9  |
| 7. Rezultātu paziņošana.....                                 | 11 |
| 8. Apliecinājums.....                                        | 11 |

## PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vērtēšanas objekts</b>                                          | Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.56 ar platību 17.6m <sup>2</sup> un pie tā piederošas 176/17204 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, <u>kadastra nr.0100 917 8000</u> , kas atrodas Rīgā, Mārkalnes ielā 1.                                                                                                                         |
| <b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>                    | 2025. gada 3. marts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Pasūtītāja identifikācija</b>                                   | Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušņš.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Darba uzdevums</b>                                              | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vērtējuma mērķis</b>                                            | <b>Izsoles vajadzībām.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>                      | <b>4550EUR</b> (četri tūkstoši pieci simti piecdesmit eiro).                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Īpašumtiesības</b>                                              | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks:<br>NONNA LIČKOVSKA.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kadastra Nr.</b>                                                | 0100 917 8000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Izpētes apjoms</b>                                              | Atzīme - bezmantinieku manta, piekritīga valstij.<br>/Zemesgrāmatas dati/                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>                               | 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.<br>Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. |
| <b>Vērtējuma atskaides datums</b>                                  | 2025. gada 3. marts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b> | Zemesgrāmatas izdrukā.<br>Kadastra dati.<br>Pieprasījums.<br>Dati par nekustamā īpašuma tirgu.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

### 3. FOTOATTĒLI

|                                                                                                   |                                                                                                     |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Fasāde.</p>  |  <p>Fasāde.</p>   |  <p>Ēkas Nr.</p> |
|  <p>Fasāde.</p> |  <p>Fasāde.</p>  |  <p>Fasāde.</p> |
| <p>Ēkas ārdurvis.</p>                                                                             |  <p>Fasāde.</p> | <p>Apkārtne.</p>                                                                                    |

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Jugla. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~500m-2.5km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

|                                        |                                         |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Ēka:</b>                            |                                         |
| konstruktīvais risinājums /sērija      | Mazģimeņu tipa (1968.g.)                |
| stāvs ēkā                              | 4/5                                     |
| Ieejas durvis                          | Metāla ar kodu                          |
| tehniskais stāvoklis kopumā            | Vizuāli apmierinošs                     |
| VZD reģistrētais fiziskais nolietojums | 18%                                     |
| <b>Dzīvoklis:</b>                      |                                         |
| kopējā platība                         | 17.6m <sup>2</sup> (Zemesgrāmatas dati) |
| griestu augstums, m                    | 2.7                                     |
| Pieejamās komunikācijas:               | Par pieslēgumiem nav informācijas       |
| elektrība                              | centralizēta                            |
| ūdensapgāde                            | Nav zināms                              |
| kanalizācija                           | Nav zināms                              |
| gāzes apgāde                           |                                         |
| apkure                                 | centralizēta (pieņemums)                |
| tehniskais stāvoklis iekšējās          | Apmierinošs (pieņemums)                 |
| istabu skaits                          | 1                                       |

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                         | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 4     | 2.7          | -                     | -                      | 17.6            | -                                  |

Kadastra dati.

## 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 kompetēti, 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 īpašuma 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** (kopīpašuma daļa).

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 500EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 2300EUR/m<sup>2</sup> (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 – JANVĀRIS '25

#### Svarīgākais

1. Pat ar nepilniem decembra datiem visos griezumos - gan gada, gan otrā pusgada, gan Q4 – beidzot ir redzama izaugsme darījumu skaitā pret 2023. gadu.
2. Tomēr novembris bija mazāk aktīvs nekā oktobris; kopumā -2%, Sērijās -15%. Izceļams ir augstākais pārdotais JP skaits kopš 2023. gada jūnija – 282 darījumi.
3. Jaunākie dati nav būtiski ietekmējuši Q4 vidējās kvadrātmetra cenas. Pagājušajā pārskatā izcēlās cenu samazināšanās tendences ir palikušas spēkā.
4. Decembrī nav reģistrēts neviens ļoti dārgs dzīvokļu darījums - dārgākais nesasniedza 400 000 eiro. Lai gan visa gada garumā turpat ik mēnesi bija ap miljonu eiro vērti darījumi.
5. Decembrī pārdošanas sludinājumu cenās redzamas interesantas tendences – JP un PK cenas saglabājas augstas un ir ļoti tuvu iepriekš sasniegtajiem pīķiem. Tikmēr Sēriju cenas samazinās un ir vairs tikai 6% virs 2019. gada oktobra līmeņa.
6. Prasītās īres cenas saglabā nemainīgā līmenī ar nelielām izmaiņām un vēljoprojām neuzrāda iepriekšējos gados novēroto sezonālo kritumu gada noslēgumā. Tas ļauj prognozēt jaunus pīķus šī gada laikā augot pieprasījumam. Gada griezumā prasītās īres maksas ir augušas 8-13% ietvaros.

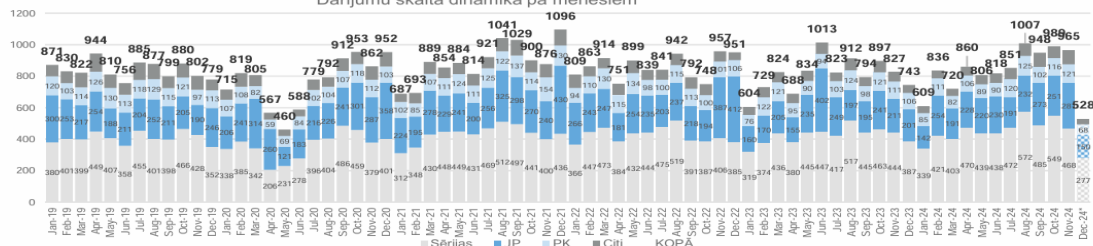
#### Darījumu skaita izmaiņas

2024. 3. cet.

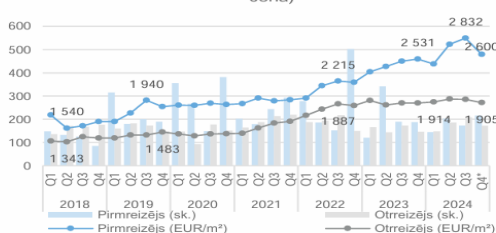
|           | q/q  | y/y  |
|-----------|------|------|
| Kopā      | +13% | +11% |
| Sērijas   | +14% | +11% |
| JP        | +3%  | +9%  |
| PK        | +22% | +7%  |
| NOVEMBRIS |      |      |
|           | m/m  | y/y  |
| Kopā      | -2%  | +17% |
| Sērijas   | -15% | +5%  |

#### Darījumu dati

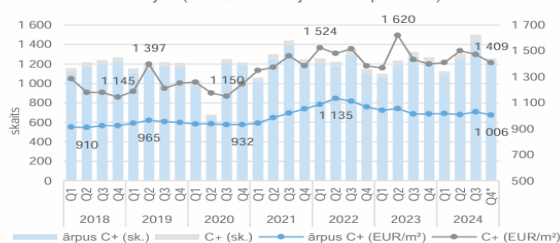
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



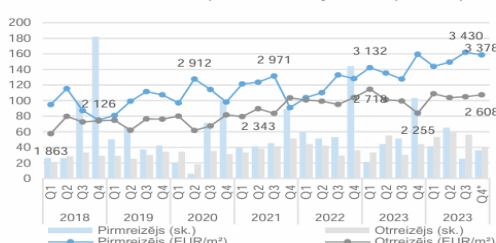
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



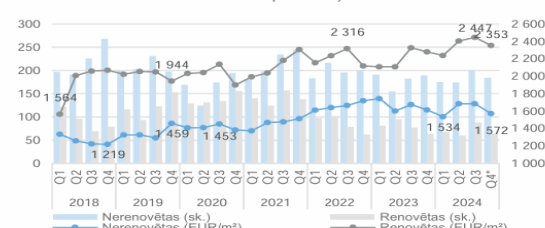
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



\*Decembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

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

### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēc VZD datiem dzīvokļa iekštelpās nav izvietota tualete un sanitārtehniskā telpa.

## 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 vērtība.

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:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) 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 izvēlētajās 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, Mārkalnes iela 1-28.

Platība-17.6m<sup>2</sup>.

3/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 06.2024 par  
7 500EUR.

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

**Mārkalnes iela 1-28, Rīga**

Dzīvoklis | Sērveida projekts, Kopmītu tips | Kieģeļi

| Darījuma informācija |         | Dzīvokļa informācija |       | Cena   |                         | Domājams datums |      |                          |                           |        |         |         |
|----------------------|---------|----------------------|-------|--------|-------------------------|-----------------|------|--------------------------|---------------------------|--------|---------|---------|
| Datums               | ID      | Kadastra numurs      | Stāvs | Istaba | Platība, m <sup>2</sup> | Ārējais         | EUR  | Kop., EUR/m <sup>2</sup> | Iekš., EUR/m <sup>2</sup> | Telpām | Būvei   | Zemei   |
| 17/06/2024           | 1886080 | 01009162227          | 3/5   | 1      | 17.6                    | 0.0             | 7500 | 426                      | 426                       | 1/1    | 11/1075 | 11/1075 |

Informācija | **Studijumi 3** | Darījumi 101 | Atbēli 11 | Komentāri | Karte

**Mārkalnes iela 1, Rīga**

Dzīvoklis | Mājdzīvoklis | Kieģeļi

X Neapņemt apstiprinājumu | **Apņēmis**

| Datums     | ID      | Stāvs | Līdzi | Ērtības | Istaba | Platība, m <sup>2</sup> | Cena, EUR | Cena, EUR/m <sup>2</sup> |
|------------|---------|-------|-------|---------|--------|-------------------------|-----------|--------------------------|
| 23/05/2024 | 1788814 | 3/5   | nav   | nav     | 1      | 18.0                    | 7500      | 600                      |

Tiek pārdota istaba komunālā dzīvoklī. Nepieciešams remonts. Atbilstoša infrastruktūra: statusa bērnu dārzs, skolas, veikali, klubi, kafejnīca. Zvaniet, lai vienos par dzīvokļa apskates laiku. Projekta kārta ir komunālā kvartālā. Tirdzniecības. Razvitna infrastruktūra: rādītāji, dēķi, skolā, mācītāji. Tāpat sociāli. Zvaniet, lai vienos par laiku pārsūtīt kvartālu.



#### Īpašums 2. Rīga, Mārkalnes iela 1-49.

Platība-17.8m<sup>2</sup>.

4/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 05.2024 par  
6700EUR.

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

**Mārkalnes iela 1-49, Rīga (Jugla)**

Dzīvoklis | Sērveida projekts, Kopmītu tips | Kieģeļi

| Darījuma informācija |         | Dzīvokļa informācija |       | Cena   |                         | Domājams datums |      |                          |                           |        |         |         |
|----------------------|---------|----------------------|-------|--------|-------------------------|-----------------|------|--------------------------|---------------------------|--------|---------|---------|
| Datums               | ID      | Kadastra numurs      | Stāvs | Istaba | Platība, m <sup>2</sup> | Ārējais         | EUR  | Kop., EUR/m <sup>2</sup> | Iekš., EUR/m <sup>2</sup> | Telpām | Būvei   | Zemei   |
| 21/05/2024           | 1866497 | 01009208394          | 4/5   | 1      | 17.8                    | 0.0             | 6700 | 376                      | 376                       | 1/1    | 89/8600 | 89/8600 |

Informācija | **Studijumi 1** | Darījumi 102 | Atbēli 14 | Komentāri | Karte

**Darījuma informācija**

ID: 1866497  
Darījuma tips: Pārdošana  
Darījuma datums: 21/05/2024  
Reģistrācijas datums: 07/06/2024  
Pārdevēja tips: Fiziska persona  
Pircēja tips: Fiziska persona

**Būves informācija**

Platība: 2 571.0 m<sup>2</sup>  
Apbūves laukums: 654.2 m<sup>2</sup>  
Tipums: 9 128 m<sup>2</sup>  
Stāvi: 5  
Fiziskais nolietojums: 18%  
Uzcelšanas gads: 1968  
Būves kadastra apzīmējums: 0100091211001  
Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 0100091211001  
Būves veids: Tīrā vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)  
Būves daļas: 89/8600  
Būves ārējais materiāls: 224 - Kieģeļu mūra 1.5 līdz 2.5 ķieģeļu blakumsā  
Būvniecības nosaukums: Kārļu mūra mūra

**Dzīvokļa informācija**

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1  
Platība: 17.8 m<sup>2</sup>  
Iekšējai platība: 0.0 m<sup>2</sup>  
Ārējais: 1  
Istaba: 4/5  
Telpu grupas kadastra apzīmējums: 0100091211001047  
Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu  
Telpu grupas daļas: 1/1

**Zemes informācija**

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts: 0100091211  
Zemes gabala dom. daļas: 89/8600  
Platība: 28.1 m<sup>2</sup>  
NĪM: 702 (2564 m<sup>2</sup>), 801 (150 m<sup>2</sup>)

#### Īpašums 1. Rīga, Mārkalnes iela 1-74.

Platība-17.1m<sup>2</sup>.

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2023 par  
7 000EUR.

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

**Mārkalnes iela 1-74, Rīga**

Dzīvoklis | Sērveida projekts, Kopmītu tips | Kieģeļi

| Darījuma informācija |         | Dzīvokļa informācija |       | Cena   |                         | Domājams datums |      |                          |                           |        |          |          |
|----------------------|---------|----------------------|-------|--------|-------------------------|-----------------|------|--------------------------|---------------------------|--------|----------|----------|
| Datums               | ID      | Kadastra numurs      | Stāvs | Istaba | Platība, m <sup>2</sup> | Ārējais         | EUR  | Kop., EUR/m <sup>2</sup> | Iekš., EUR/m <sup>2</sup> | Telpām | Būvei    | Zemei    |
| 23/10/2023           | 1708449 | 01009156283          | 5/5   | 1      | 17.1                    | 0.0             | 7000 | 409                      | 409                       | 1/1    | 17/17200 | 17/17200 |

Informācija | **Studijumi 16** | Darījumi 103 | Atbēli 24 | Komentāri | Karte

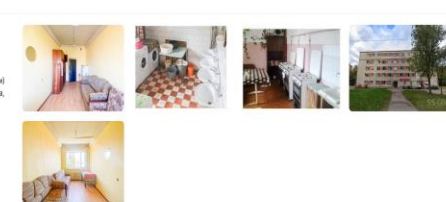
**Mārkalnes iela 1, Rīga**

Dzīvoklis | Mājdzīvoklis | Kieģeļi

Apstiprināt

| Datums     | ID      | Stāvs | Līdzi | Ērtības | Istaba | Platība, m <sup>2</sup> | Cena, EUR | Cena, EUR/m <sup>2</sup> |
|------------|---------|-------|-------|---------|--------|-------------------------|-----------|--------------------------|
| 06/10/2023 | 1684528 | 5/5   | nav   | 1       | 18.0   | 7200                    | 400       |                          |

Pārdošana 1 istaba dzīvokļa Juglā. Dzīvoklis pārdots atbilstoši - ar iekšējo un ārējo. Dzīvoklis ir izpildīts ar citiem kaimiņiem kopas istaba un virtuve. Zeme ir īpašumā. Vēlme ir kur parkēt auto. Tīra, tīra, tīra. Ērta infrastruktūra, statusa vācu nepieciešamais - sabiedriskais transports, veikali, att. Droši zvaniet vai rakstiet. Pārdošana 1 istaba dzīvokļa Juglā. Kvartāls pilnībā sabiedrība - mēs esam saistīti. Būvniecība ir izpildīta ar citiem kaimiņiem kopas istaba un virtuve. Zeme ir īpašumā. Vēlme ir kur parkēt auto. Tīra, tīra, tīra. Ērta infrastruktūra, statusa vācu nepieciešamais - sabiedriskais transports, veikali, att. Droši zvaniet vai rakstiet. Pārdošana 1 istaba dzīvokļa Juglā. Kvartāls pilnībā sabiedrība - mēs esam saistīti. Būvniecība ir izpildīta ar citiem kaimiņiem kopas istaba un virtuve. Zeme ir īpašumā. Vēlme ir kur parkēt auto. Tīra, tīra, tīra. Ērta infrastruktūra, statusa vācu nepieciešamais - sabiedriskais transports, veikali, att. Droši zvaniet vai rakstiet.



|                                                                         | Īpašums Nr.1 |       | Īpašums Nr.2 |      | Īpašums Nr.3 |       |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR                    | 7 500        |       | 6 700        |      | 7 000        |       |
| 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                        | 7 500        |       | 6 700        |      | 7 000        |       |
| Dzīvokļa kopējā platība, m2                                             | 17,6         |       | 17,80        |      | 17,1         |       |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2         | 426,14       |       | 376,40       |      | 409,36       |       |
| 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  | 0%           | 0,00 | 0%           | 0,00  |
| Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis                                      | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00 | 0%           | 0,00  |
| aprikojums                                                              | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00 | 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%           | 21,31 | 0%           | 0,00 | 0%           | 0,00  |
| stāvs                                                                   | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00 | 3%           | 12,28 |
| kopīpašums                                                              | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00 | 0%           | 0,00  |
| Kopēja korekcija                                                        | 5%           | 21,31 | 0%           | 0,00 | 3%           | 12,28 |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR            | 447,44       |       | 376,40       |      | 421,64       |       |
| Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2                        | 415,16       |       |              |      |              |       |
| Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2                                   | 17,60        |       |              |      |              |       |
| Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR                                  | 7 307        |       |              |      |              |       |
| Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR                       | 7 000        |       |              |      |              |       |

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 sarežģī 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%**.

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%</b> | <b>2450EUR</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.56 ar platību 17.6m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 176/17204 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.0100 917 8000, kas atrodas Rīgā, Mārkalnes ielā 1, 2025. gada 3. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

4550EUR (četri tūkstoši pieci simti piecdesmit 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.
- visiem 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 iekļilāšanas, 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***