



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Višķu iela 13-8
Kadastra nr.0100 906 8312
Novērtējums.





Nr. 2026/07/E318/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.8 ar platību 36.95m² un pie tā piederošas 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 906 8312, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13 un funkcionāli saistītās 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2270, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13, 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.8 ar platību 36.95m² un pie tā piederošas 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 906 8312, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13 un funkcionāli saistītās 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2270, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13, 2026. gada 14. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 500EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci 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 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,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1 Atrāšanās 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.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas.....	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	11
7. Rezultātu paziņošana	13
8. Apliecinājums	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

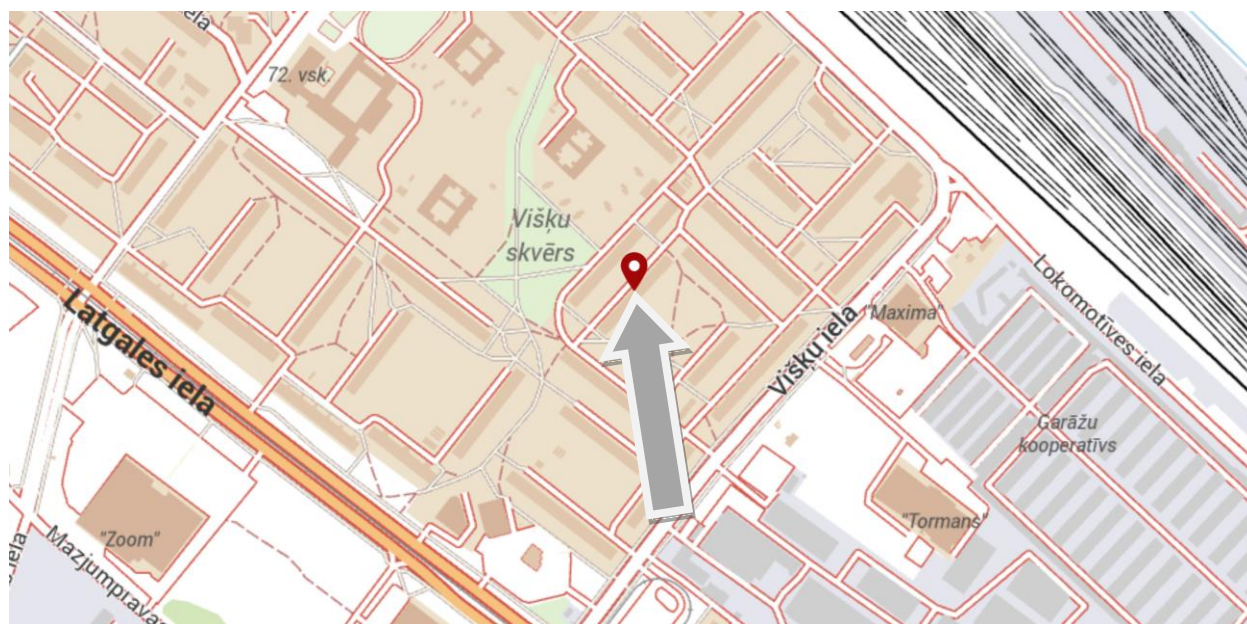
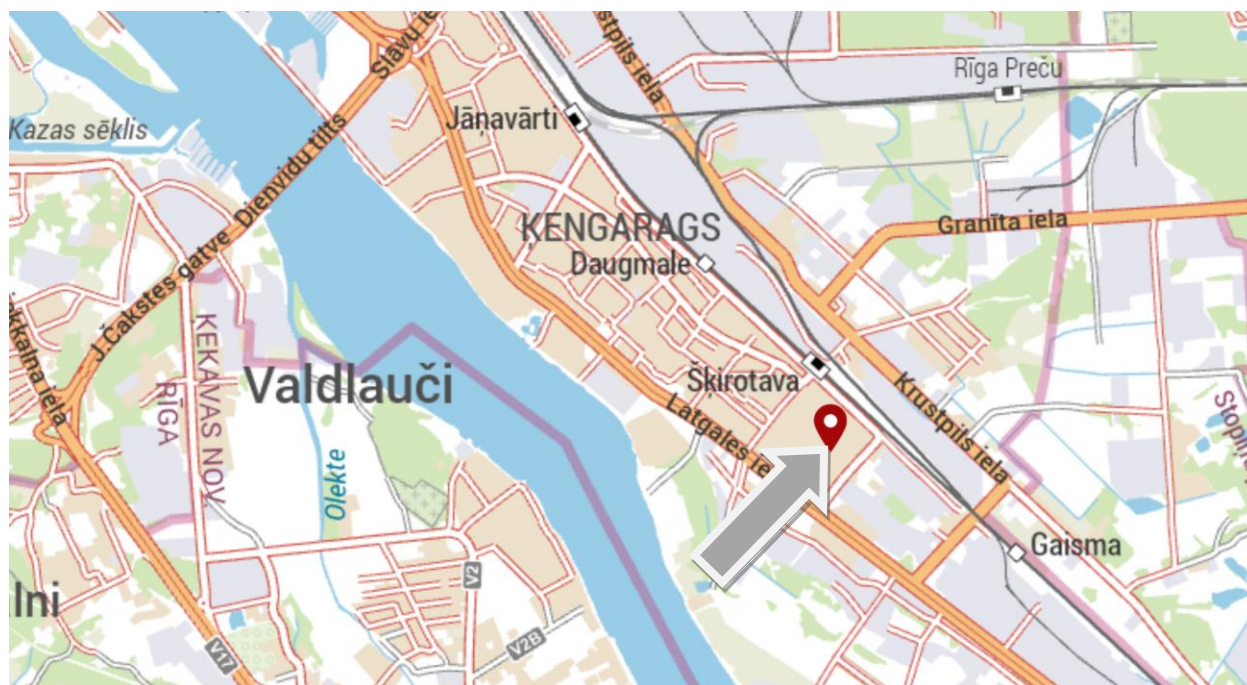
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.8 ar platību 36.95m ² un pie tā piederošas 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 906 8312, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13 un funkcionāli saistītās 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2270, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 14. jūlijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	19 500EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VALENTĪNA KOŽENOVA.
Kadastra Nr.	0100 906 8312. 0100 078 2270.
Izpētes apjoms	Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. /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 iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 14. jūlijs.
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.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Pagalms.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Ķengarags. 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	Lietuviešu
stāvs ēkā	3/5
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	36.95m 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 (pieņēmums)
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(-l)
1	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	3.9	-
2	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	2.6	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	6.0	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	16.3	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	7.2	-
6	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	0.0	-	-	0.9	-

Kadastra dati.

funkcionāli saistītās 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2270, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13:



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 piespiedšanas.

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 piekrt 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.

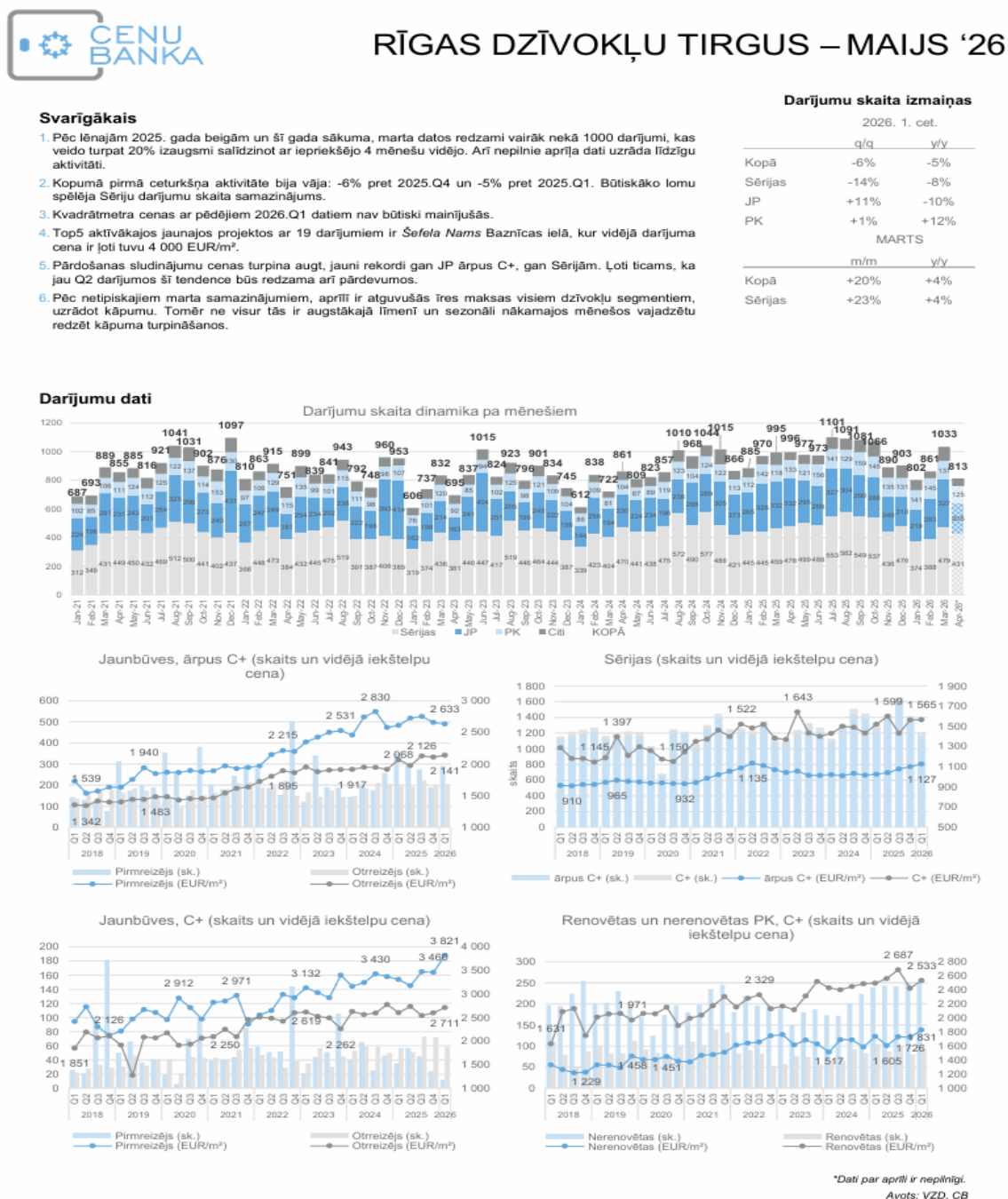
5.3. Labākais izmantošanas veids

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 2400EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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, Višķu iela 13-4.

Platība-37.3m².

2/5 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 10.2025 par

35 800EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Višķu iela 13 - 4, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis : Dzīvokļa īpašums : Sāpējais projekts, Lietuvelu vecais projekts : Vieglatburi :

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Katrola numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Ķēd. EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
08/10/2025	221036	01009085057	2/5	2	37.3	0.9	35 800	960	984	1/1	3729/400850	

Informācija : **Studijumi 1** : Darījumi 32 : Atbēl 12 : Komentāri : Karte : Aprūtinājumi : BIS: reģistrētie būvdarbi

Višķu iela 13, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis : Lietuvelu projekts : Paneļu :

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
24/09/2025	1906233	2/5	nav	Balkons	2	38.0	36 500	961

Hozini prodajit 2-x komnatnu, svetluu kvartiru na 2-m etazhe. Kvartira "uglova", no tipika. Ustanovali nove, bolshie radiatory, plastikovye okna, bolshie steny utoplennye. Dve izolirovannye komnaty, kuhnya, solnechnyy skayun, koridor, balkony. Vozmozhnyy dnyet, drevnennaya i metalloplastik. Vstroynnaya kuhnya, gazovaya plita s 4-imi dushovkai. Kvartira isobodozana. V podvala koshaknyy zanyat. Dva koshaknyy v tyezhnoy mesty, stroybnyye stroyba. Okna vykhodyt na dvor. Radnyy nagryvany Bim (5 min), Maxima (5 min), Kvalitai, Zoom. Da ustanovaly avtomobily i troilejnyy 3-5 min. koshaknyy. Dusheni sady, shkola. Kvartira i zemli pod domom pravitirovannaya. Nizhnye kommunalnye platby. Remont byl 15 let nazad. P. S. Prosba pisat na e-mail ili WhatsApp, nezaviso.

Посредников ПРОШУ НЕ ВСТУПАТЬ.

Īpašums 2. Rīga, Višķu iela 15-22.

Platība-45.6m².

3/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 05.2026 par

35 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Višķu iela 15 - 22, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis : Dzīvokļa īpašums : Sāpējais projekts, Lietuvelu vecais projekts : Metāli :

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Katrola numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Ķēd. EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
19/05/2026	2345611	01009078188	3/5	2	45.6	0.9	35 000	768	783	1/1	4555/406097	4555/406097

Informācija : **Studijumi 4** : Darījumi 43 : Atbēl 69 : Komentāri : Karte : BIS energosertifikāts : Aprūtinājumi : BIS: reģistrētie būvdarbi

Višķu iela 15, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis :

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
15/05/2026	2328995	3/5	nav	2	46.0	35 000	761	

Saukams dzīvoklis ar izolētām istabām un balkonu 3- stāvā Kengaragā. Divu istabu dzīvoklis sastāv no: virtuves, vannas istabas, tualetes un divām izolētām istabām. Dzīvoklim ir uzstādītas:

- + zeme īpašumā
- + ieejas koka un metāla durvis;
- + PVC logi;
- + sagatavotie vecie dzīvokļa radiatori.

Kāpņu telpas metālskaņas durvis ir aprīkotas ar kodu atslēgu. Automatu var novietot pie mājas pagalmā. Liel labā dzīvoklis ar lielu potenciālu, var uzlabot remontu pēc savas gribas un dizaina iegribām. Dzīvoklis atrodas 3-ji stāvā, kas noteikti ir vislabākais piedāvājums. Laili atrodas infrastruktūra: metāls na mīļās atrodas sabiedriskā transporta (troilejbuss, autobuss, mikroautobuss) pieturvietas, kā arī dzelzceļa stacija. Netālu no mīļās atrodas dažādi veikali, Maxima, t/c "Zoom", fitness zāle "Tornado", Rīgas 72 rok. un pirmsskolas izglītības iestādes. Līdž Centrom 15 min brauciens ar auto. Līdž Alingpols 5 min brauciens ar auto. Zvaniet un vienošiesim ar jums par apskates laiku. Palīdzība hipekārā kredītielānaus un vērtējuma sagatavošanas procesā. Pilnīga juridiska darījuma atbilst.

Īpašums 3. Rīga, Višķu iela 13-74.

Platība-43.9m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 04.2026 par

37 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Višķu iela 13 - 74, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis : Dzīvokļa īpašums : Sāpējais projekts, Lietuvelu vecais projekts : Vieglatburi :

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Katrola numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Ķēd. EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
27/04/2026	2321802	01009083330	5/5	2	43.9	0.9	37 000	843	860	1/1	4389/400850	4389/400850

Informācija : **Studijumi 2** : Darījumi 32 : Atbēl 17 : Komentāri : Karte : Aprūtinājumi : BIS: reģistrētie būvdarbi

Višķu iela 13, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis : Lietuvelu projekts : Paneļu :

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
08/04/2026	2259625	5/5	nav	Balkons	2	44.0	37 000	841

Pārdot saukam 2 istabu dzīvokli ar balkonu un burvību skatu uz zaļu pagalmu. Dzīvoklis atrodas mierīgā un zaļā apkārtnē – ideāli piemērots tiem, kas vēlas baudīt klusumu un dabu.

- Zaļi un atpūtas skats no logiem;
- Iedziļinātums divas izolētas istabas, daļēji san. mezgls, atsevišķa virtuve;
- 1 balkons;
- Dzīvoklim nepieciešams remonts;
- Dzīvoklim nav parādus un aprūtinājumi;
- Zeme īpašumā;
- Ērta atrašanās vieta – sabiedriskais transports, veikali, skolas;
- Sveikta kāpņu telpa;
- Dzīvoklis ir gatavs jaunajiem īpašniekiem – lieliska izvēle gan dzīvošanai, gan kā investīcija (izīrēšanai).

Предлагается светлая двухкомнатная квартира с балконом и приятным видом на зеленый двор. Квартира расположена в тихом и зеленом районе идеально подходит для тех, кто хочет наслаждаться спокойствием и природой.

- Зеленый и живописный вид из окон;

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	35 800		35 000		37 000	
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	35 800		35 000		37 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	37,30		45,60		43,90	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	959,79		767,54		842,82	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	3%	28,79	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-3%	-28,79	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	3%	23,03	3%	25,28
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-143,97	0%	0,00	-5%	-42,14
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	3%	25,28
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-15%	-143,97	3%	23,03	1%	8,43
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	815,82		790,57		851,25	
	819,21					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	36,95					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	30 270					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	30 000					

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 pārstāvniecību 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%	10 500EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.8 ar platību 36.95m² un pie tā piederošas 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 906 8312, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13 un funkcionāli saistītās 3695/400850 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2270, kas atrodas Rīgā, Višķu ielā 13, 2026. gada 14. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 500EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci 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.
- 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 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