



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**  
**Rīga, Kuldīgas iela 13A-22**  
**Kadastra nr.0100 908 8101**  
Novērtējums.





Nr. 2026/03/E136/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.22 ar platību 62.79m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 6279/257524 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 908 8101, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A un funkcionāli saistīto 6279/257524 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000632039), kadastra nr.0100 063 2039, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A, 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 Nr.22 ar platību 62.9m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 6279/257524 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000632039001), kadastra nr.0100 908 8101, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A un funkcionāli saistīto 6279/257524 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000632039), kadastra nr.0100 063 2039, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A, 2026. gada 26. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**35 100EUR** (trīsdesmit pieci tūkstoši simts 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 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, 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 .....                                      | 3  |
| 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....                                 | 4  |
| 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETOJUMS (karte) .....              | 5  |
| 3. FOTOATTĒLI .....   | 6  |
| 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....                      | 7  |
| 4.1 Atrašanās vietas raksturojums .....                     | 7  |
| 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....                    | 7  |
| 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE .....                                   | 8  |
| 5.1. Tirgus vērtības definīcija.....                        | 8  |
| 5.2 Vērtējumā 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 .....                               | 12 |
| 8. Apliecinājums .....                                      | 13 |

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

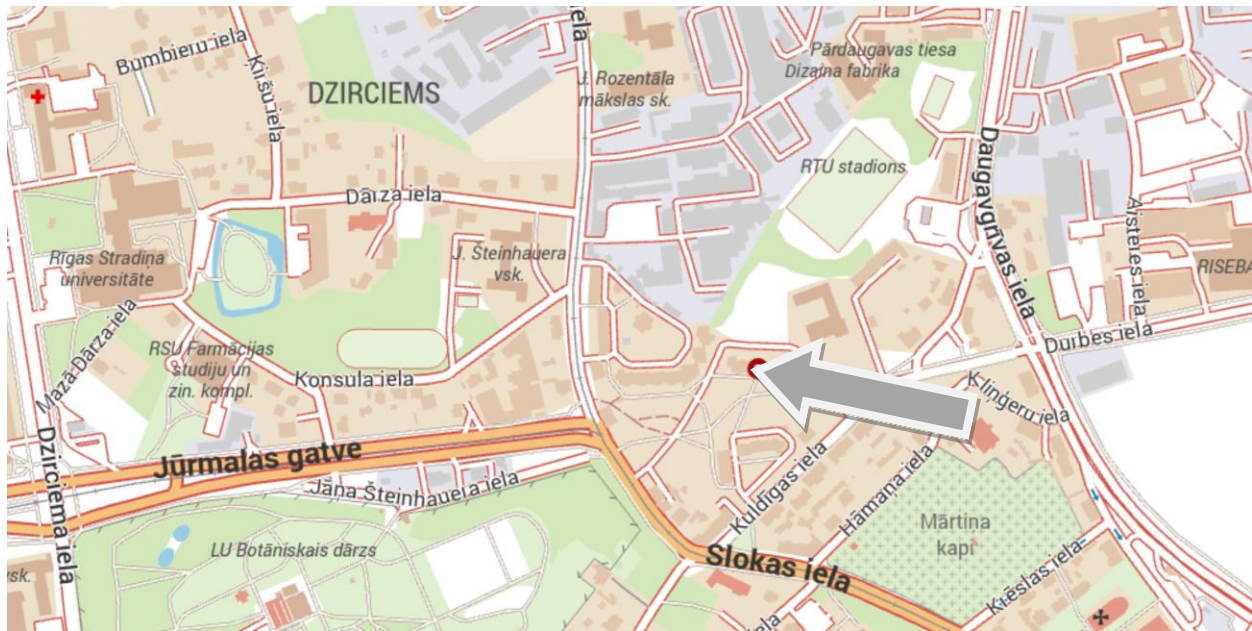
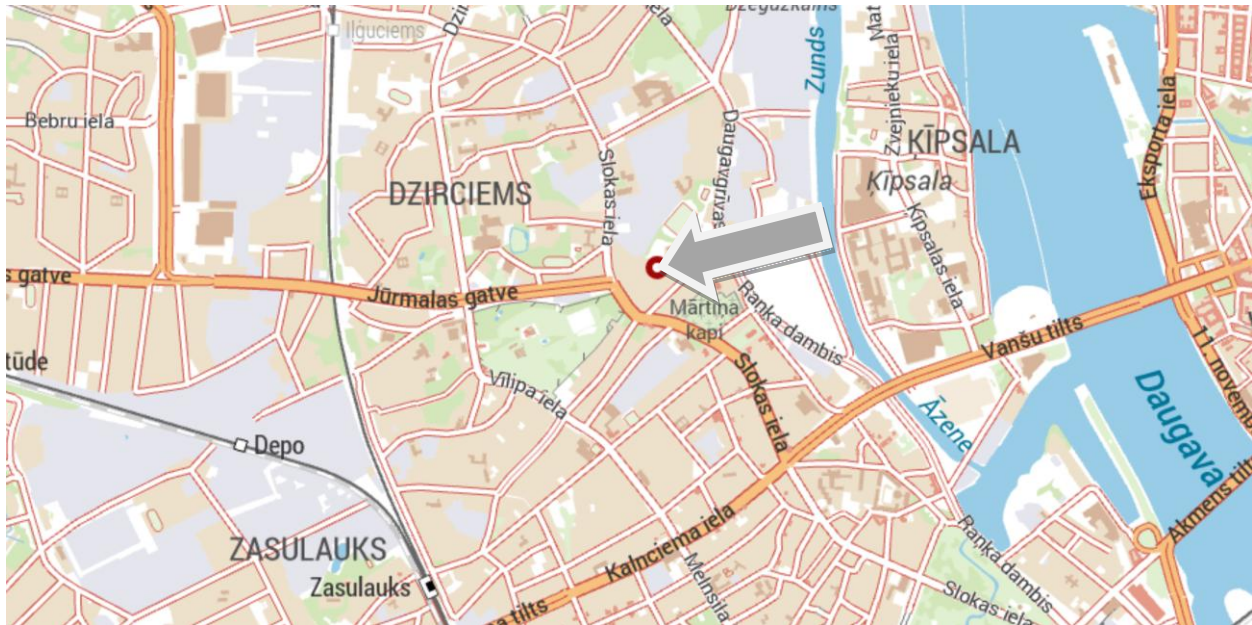
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

|  |   |
|--|---|
| <b>Vērtēšanas objekts</b>  | Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.22 ar platību 62.79m <sup>2</sup> un pie tā piederošas 6279/257524 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 908 8101, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A un funkcionāli saistītās 6279/257524 kopīpašuma domājamās daļas no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000632039), kadastra nr.0100 063 2039, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A. |
| <b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>                    | 2026. gada 26. marts.   |
| <b>Pasūtītāja identifikācija</b>                                   | Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.   |
| <b>Darba uzdevums</b>  | Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.  |
| <b>Vērtējuma mērķis</b>  | <b>Izsoles vajadzībām.</b>  |
| <b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>                      | <b>35 100EUR</b> (trīsdesmit pieci tūkstoši simts eiro).  |
| <b>Īpašumtiesības</b>  | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks:<br>NATĀLIJA SEĻIVANOVA.  |
| <b>Kadastra Nr.</b>  | 0100 908 8101.<br>0100 063 2039.  |
| <b>Izpētes apjoms</b>  | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.  |
| <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 iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, iekšstelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.                                  |
| <b>Vērtējuma atskaites datums</b>                                  | 2026. gada 26. marts.   |
| <b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b> | Zemesgrāmatas izdruka.<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



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



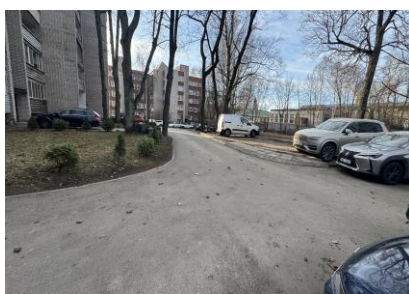
Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Pagalms.



Apkārtne.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Dzirciems. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~250m-1.5km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Ēka:</b>                       |  |
| konstruktīvais risinājums /sērija | 103 (1976.g.)                            |
| stāvs ēkā                         | 3/6                                      |
| Ieejas durvis                     | Metāla ar kodu                           |
| tehniskais stāvoklis kopumā       | Vizuāli apmierinošs                      |
| <b>Dzīvoklis:</b>                 |  |
| kopējā platība                    | 62.79m <sup>2</sup> (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 (VZD dati):

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums     | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|---------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Gaitenis      | Dzīvokļa paligtelpa | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 6.5             | -                                  |
| 2                         | Vannas istaba | Dzīvokļa paligtelpa | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 2.5             | -                                  |
| 3                         | Tualete       | Dzīvokļa paligtelpa | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 1.5             | -                                  |
| 4                         | Virtuve       | Dzīvokļa paligtelpa | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 9.7             | -                                  |
| 5                         | Istaba        | Dzīvojamā telpa     | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 14.8            | -                                  |
| 6                         | Istaba        | Dzīvojamā telpa     | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 21.5            | -                                  |
| 7                         | Lodžija       | Dzīvokļa ārtelpa    | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 3.7             | -                                  |
| 8                         | Lodžija       | Dzīvokļa ārtelpa    | 3     | 2.5          | -                     | -                      | 2.7             | -                                  |

Funkcionāli saistītās 6279/257524 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000632039), kadastra nr.0100 063 2039, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A:



## 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 nesaisītu 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 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

Apkārtņē dzīvokļu cenas svārstās no 500EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 2800EUR/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 – MARTS '26

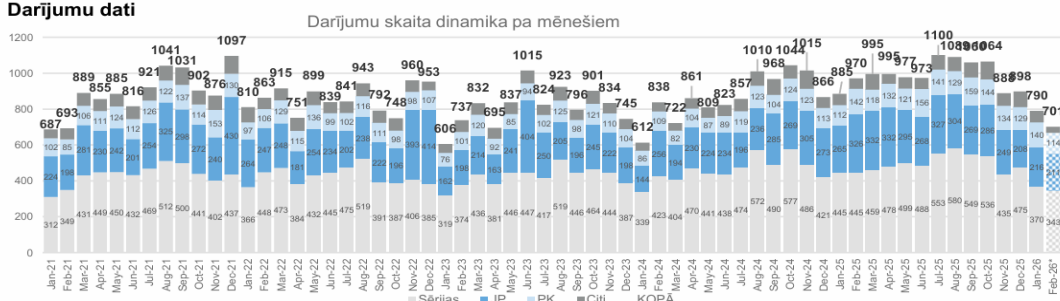
### Svarīgākais

1. Janvāra darījumu skaits bija zemākais pēdējo 24 mēnešu laikā, minus -11%, salīdzinot ar decembri, un -12%, salīdzinot ar 2025. gada janvāri. Līdz šim reģistrētie februāra darījumi arī nerāda būtiski labāku ainu. Gada sākums viennozīmīgi ir lēns.
2. Apkopojot pirmās 2026. gada kvadrātmetra cenas, izceļami ir PK C+ īpašumi, kuros redzams absolūts rekords un tuvošanās 2 000 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumu skaits nav liels, bet reģistrēti vairāk nekā 30 darījumi PK ēkas ar cenu >2 000 EUR/m<sup>2</sup>.
3. Sērīju ēku dzīvokļu ārpus C+ kvadrātmetra cenas ir pārsniegušas 2022. gadā sasniegto piķi.
4. 2026. gada 1. ceturksnī ir augusi vidējā darījuma summa un tā ir ļoti tuvu 2022. gadā sasniegtajiem piķiem, zīmīgi ka arī Sērīju vidējā darījuma summa ir augstākā fiksētā un ļoti tuvu 60 000 eiro.
5. Februāri auga visas prasītās pārdošanas cenas un visas ir rekordaugstā līmenī. Sērīju cenas ir +20% pret 2019. gada nogali, kamēr JP ārpus C+ turpat +50%.
6. Tikmēr prasītās īres maksas februārī samazinājās visās kategorijās. Tas ir netipiski, jo janvārī tika fiksēta izaugsme, kurai sezonāli vajadzētu turpināties.

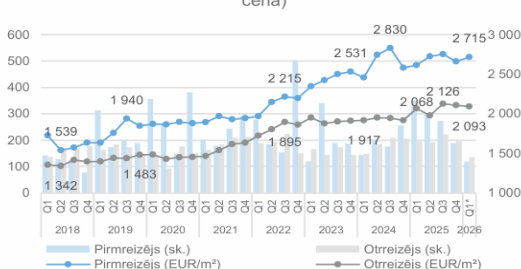
### Darījumu skaita izmaiņas

|          | 2025. 4. cet. |      |
|----------|---------------|------|
|          | q/q           | y/y  |
| Kopā     | -12%          | -3%  |
| Sērījas  | -14%          | -3%  |
| JP       | -17%          | -12% |
| PK       | -5%           | +13% |
| JANVĀRIS |               |      |
|          | m/m           | y/y  |
| Kopā     | -12%          | -11% |
| Sērījas  | -22%          | -17% |

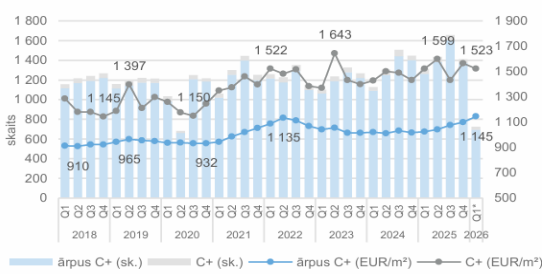
### Darījumu dati



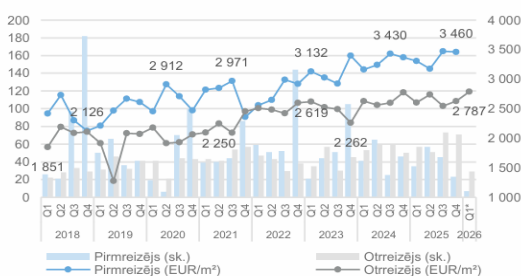
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



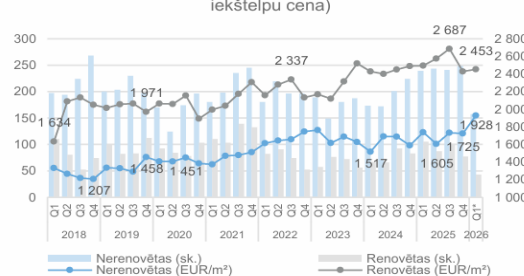
Sērījas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Trūkst dati par martu, kā arī dati par februāri ir nepilnīgi.  
Avots: VZD, CB

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

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

### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt dzīvokļa iekštelpās un pārlicināties par tehnisko stāvokli.

## 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 korigēt 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 vērtības aprēķins esošā tehniskā stāvoklī

### Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

#### 6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Īpašums 1. Rīga, Kuldīgas iela 13A-17.</b><br/>                 Platība-68.8m<sup>2</sup>.<br/>                 2/6 stāvs.<br/>                 Zemes daļa nav īpašumā.<br/>                 Darījums 04.2024 par 83 000EUR.<br/>                 Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p> |  |
| <p><b>Īpašums 2. Rīga, Slokas iela 48A-44.</b><br/>                 Platība-55.6m<sup>2</sup>.<br/>                 1/5 stāvs.<br/>                 Zemes daļa ir īpašumā.<br/>                 Darījums 07.2025 par 58 964EUR.<br/>                 Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>    |  |
| <p><b>Īpašums 3. Rīga, Usmas iela 16-14.</b><br/>                 Platība-53.9m<sup>2</sup>.<br/>                 6/6 stāvs.<br/>                 Zemes daļa ir īpašumā.<br/>                 Darījums 05.2025 par 42 500EUR.<br/>                 Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>      |  |

|   | Īpašums Nr.1  |                | Īpašums Nr.2  |                | Īpašums Nr.3  |              |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR                    | 83 000        |                | 58 964        |                | 42 500        |              |
| Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus               | 1,00          |                | 1,00          |                | 1,00          |              |
| Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū | 1,00          |                | 1,00          |                | 1,03          |              |
| Salīdzināmā īpašuma korigētā pārdošanas cena, EUR                       | 83 000        |                | 58 964        |                | 43 775        |              |
| Dzīvokļa kopējā platība, m2   | 68,80         |                | 55,60         |                | 53,90         |              |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2         | 1206,40       |                | 1060,50       |                | 812,15        |              |
| <b>Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>                | <b>%</b>      | <b>EUR</b>     | <b>%</b>      | <b>EUR</b>     | <b>%</b>      | <b>EUR</b>   |
| Novietojums/novietojums kvartālā  | 0%            | 0,00           | 0%            | 0,00           | 0%            | 0,00         |
| Zemes domājamās daļas ietekmes  | 3%            | 36,19          | 0%            | 0,00           | 0%            | 0,00         |
| Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis                                      | 0%            | 0,00           | 0%            | 0,00           | 0%            | 0,00         |
| aprikojums  | -5%           | -60,32         | -3%           | -31,82         | 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                         | -25%          | -301,60        | -20%          | -212,10        | 0%            | 0,00         |
| stāvs   | 0%            | 0,00           | 5%            | 53,03          | 3%            | 24,36        |
| kopīpašums  | 0%            | 0,00           | 0%            | 0,00           | 0%            | 0,00         |
| <i>Kopēja korekcija</i>   | <i>-27%</i>   | <i>-325,73</i> | <i>-18%</i>   | <i>-190,89</i> | <i>3%</i>     | <i>24,36</i> |
| <b>Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 korigētā pārdošanas cena, EUR</b>     | <b>880,67</b> |                | <b>869,61</b> |                | <b>836,52</b> |              |
| <b>Vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2</b>                 | <b>862,27</b> |                |               |                |               |              |
| <b>Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2</b>                            | <b>62,79</b>  |                |               |                |               |              |
| <b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>                           | <b>54 142</b> |                |               |                |               |              |
| <b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>                | <b>54 000</b> |                |               |                |               |              |

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%**

**18 900EUR**

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.22 ar platību 62.79m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 6279/257524 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 908 8101, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A un funkcionāli saistīto 6279/257524 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000632039), kadastra nr.0100 063 2039, kas atrodas Rīgā, Kuldīgas ielā 13A, 2026. gada 26. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

35 100EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši simts 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***