LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

2/8 domājamo daļu no Būvju NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Vienības gatve 106, Rīga; Vienības gatve 106A, Rīga
Kadastra nr.0100 574 0068
Novērtējums



Nr. 2026/10/E502/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/8 domājamo daļu no nekustamā īpašuma –dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 001) – netika identificēta, dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 002), palīgceltnēm (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 004,005,006,007,008), kadastra nr.0100 574 0068, kas atrodas **Vienības gatvē 106, Rīgā; Vienības gatvē 106A, Rīgā,** 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 2/8 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 574 0068, kas atrodas Vienības gatvē 106, Rīgā; Vienības gatvē 106A, Rīgā, 2026. gada 26. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5500EUR (pieci 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 fotoattēliem. 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, info@vertet.eu, www.vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS 4
3. FOTOATTĒLI 5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 6
4.2.1.Apbūves raksturojums 6
4.2.2.Zemesgabala 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 8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 9
5.6. Vērtēšanas pieejas 9
6. (Tirgus vērtības aprēķins) 10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 10
7. Rezultātu paziņošana 13
8.Apliecinājums 13

PIELIKUMI

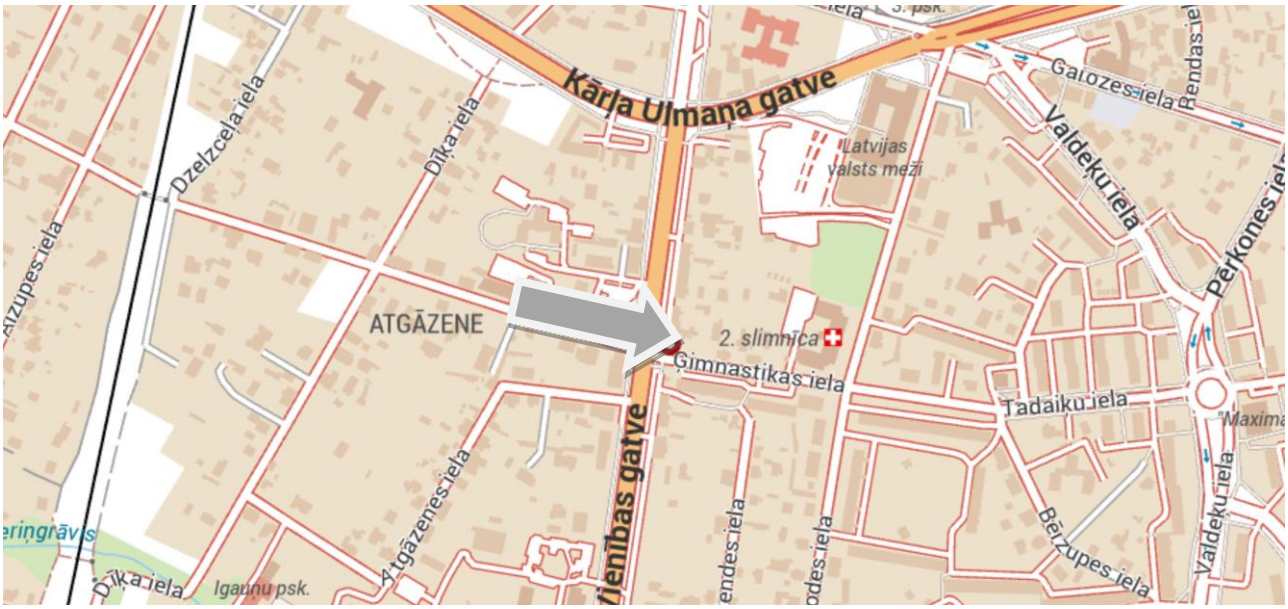
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	2/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 001) – netika identificēta, dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 002), palīgceltnēm (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 004,005,006,007,008), kadastra nr.0100 574 0068, kas atrodas **Vienības gatvē 106, Rīgā; Vienības gatvē 106A, Rīgā.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 26. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**5500EUR** (pieci tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: Anna Dejeva, pieder 2/8 d.d.
Kadastra Nr.	0100 574 0068.
Apbūve	dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 001) – netika identificēta; dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 002) ar platību 79.5m^2; šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 004) ar platību 6.5m^2; šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 005) ar platību 21.2m^2; ateja (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 006) ar platību 2.4m^2; pagrabs (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 007) ar platību 9.5m^2; šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 008) ar platību 13.4m^2.
Zemesgabala platība	Nav īpašumā. Zemes gabals (kadastra apz. 0100 074 0075) ar platību 985m^2. Rezerves zemes fonds. Fiskālā kadastrālā vērtība – 22392EUR Universālā kadastrālā vērtība – 31920EUR
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā dzīvojamās ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 26. oktobris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS





www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā ēka.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Palīgēkas.



Palīgēkas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Ziepniekkalns. Apkārtnē ir novietotas dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Nelielā attālumā ~100m-1.5km attālumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti: (Skola, veikali, kafejnīca, DUS u.c.).

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 002) ar platību 79.5m^2	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Cits neklasificēts materiāls
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Cits neklasificēts materiāls
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (2003.g.)
kopējā platība	79.5m^2 (ārtelpas – 0m^2; pagrabs – 0m^2)
Telpu grupu skaits	4
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	1

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1880.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido koks un tā krāsojums, apmetums un plastikāta apdare. Ielas daļā un labajā sānā atjaunota fasādes apdare. Tika konstatēti pakešu tipa logi. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir apmierinošs, jo visticamāk ēka tiek apdzīvota.

Plānojums (VZD dati) sadalīts 4 telpu grupās:

001

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	7.2	-
2	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	12.4	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.03	-	-	1.2	-

002

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 telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	11.6	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	5.3	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	4.8	-
4	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	4.7	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	2.2	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	1.7	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	1.8	-
8	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	5.8	-

003

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	6.3	-
2	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	11.7	-

901

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	Koplietošanas iekštelpa	1	2.15	-	-	2.8	-

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī un būtiski vērtību neietekmē.
šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 004) ar platību 6.5m^2, koka konstrukcijas;
šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 005) ar platību 21.2m^2, koka konstrukcijas;
ateja (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 006) ar platību 2.4m^2, koka konstrukcijas;
pagrabs (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 007) ar platību 9.5m^2, ķieģeļu konstrukcijas;
šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 074 0075 008) ar platību 13.4m^2, koka konstrukcijas.

4.2.2.Zemesgabala raksturojums

Nav īpašumā. Zemes gabals (kadastra apz. 0100 074 0075) ar platību 985m^2. Rezerves zemes fonds.

Fiskālā kadastrālā vērtība – 22392EUR

Universālā kadastrālā vērtība – 31920EUR

Uz šo brīdi iespējamā nomas maksa var sastādīt 4% apmērā no universālās kadastrālās vērtības, līdz regulējumā veicamajām izmaiņām, vai zemes izpirkšanas brīdim.

Izvietojuma kartes:



/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 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.*

(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.*

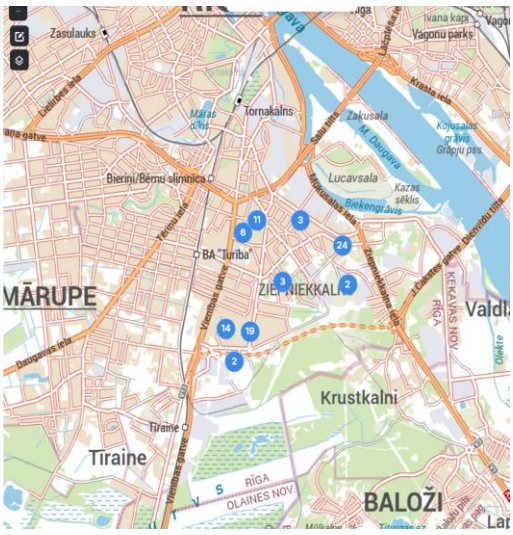
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **dzīvojamā māja ar palīgēkām (kopīpašuma daļa).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas daļā Ziepniekkalns uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 28 zemesgabali, cenas ir robežās no 43EUR/m^2 un līdz pat 118EUR/m^2. Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide.

Pēdējā gada laikā ir veikti 84 darījumi ar zemesgabaliem apkārtnē:

Kategorija	Adrese	Ierakstс	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids	Dom. daļas
Zeme	Ozolciema iela 24 k-1, Rīga	D	20/09/2026			63	63	6 000	95	0	Dzīvokļu mājām	748/105681
Zeme	Rīga	D	20/09/2026			2	2	500	331	0	Dzīvokļu mājām	748/105681
Zeme	Rīga	D	10/09/2026			10	10	400	40	0	Dzīvokļu mājām	426/18335
Zeme	Dignājas iela 38, Rīga	D	09/09/2026			15	15	350	24	0	Dzīvokļu mājām	86/27361
Zeme	Bauskas iela 73, Rīga	D	07/09/2026			15	15	320	21	0	Dzīvokļu mājām	4283/124581
Zeme	Dignājas iela 108, Rīga	D	30/08/2026			710	710	22 000	31	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ķekavas iela 5, Rīga	D	14/08/2026			55	55	1 130	21	0	Dzīvokļu mājām	630/23213
Zeme	Rīga	D	14/08/2026			16	16	431	27	0	Dzīvokļu mājām	630/23213
Zeme	Dignājas iela 3, Rīga	D	13/08/2026			13	13	1 000	75	0	Dzīvokļu mājām	295/79211
Zeme	Dignājas iela 3, Rīga	D	13/08/2026			3	3	1 000	339	0	Dzīvokļu mājām	295/79211
Zeme	Dignājas iela 3A, Rīga	D	13/08/2026			12	12	1 000	83	0	Dzīvokļu mājām	295/79211
Zeme	Rīga	D	07/08/2026			1 104	1 104	53 500	48	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Vadakstes iela 17, Rīga	D	05/08/2026			53	53	1 000	19	0	Dzīvokļu mājām	547/31393
Zeme	Līvciema iela 36A, Rīga	D	28/07/2026			1 504	1 504	65 000	43	0	Dzīvokļu mājām	1/1
Zeme	Dignājas iela 3, Rīga	D	23/07/2026			12	12	346	29	0	Dzīvokļu mājām	1194/79211
Zeme	Dignājas iela 3A, Rīga	D	23/07/2026			49	49	1 779	37	0	Dzīvokļu mājām	1194/79211
Zeme	Ozolciema iela 180, Rīga	D	21/07/2026			20	20	600	30	0	Dzīvokļu mājām	745/260278
Zeme	Bruknas iela 12, Rīga	D	21/07/2026			43	43	1 300	30	0	Dzīvokļu mājām	593/27264
Zeme	Dignājas iela 3, Rīga	D	20/07/2026			22	22	680	31	0	Dzīvokļu mājām	477/79211
Zeme	Ozolciema iela 12 k-4, Rīga	D	15/07/2026			38	38	890	24	0	Dzīvokļu mājām	568/52177



www.cenubanka.lv

Ēku piedāvājums apkārtnē sasniedz 16, cenas ir robežās no 85 000EUR un līdz pat 550 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

Pēdējā gada laikā apkārtnē ir veikti 40 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids	Dom. daļas
Zeme Būve	Pastendes iela 10, Rīga	D	22/09/2026	1890	2	74	314	88 000	1 182	0	Daudzdzīvokļu	1/3
Zeme Būve	Garozes iela 6, Rīga	D	11/09/2026	1947	1	66	1 346	138 000	2 081	0	Privātmāja	1/1
Būve	Vienības gatve 106, Rīga	D	09/09/2026	1880	2	33	0	4 500	136	0	Daudzdzīvokļu	3/20
Zeme Būve	Kazdangas iela 5, Rīga	D	12/08/2026	1975	2	145	1 077	170 000	1 173	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dignājas iela 2, Rīga	D	11/08/2026	2002	2	373	1 405	308 000	827	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pīpeņu iela 7, Rīga	D	10/08/2026	1982	2	116	588	255 000	2 198	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mežkalna iela 17, Rīga	D	28/07/2026	1974	2	57	372	16 000	280	0	Dvīņu māja	1/4
Zeme Būve	Basu iela 6, Rīga	D	27/07/2026	2018	2	311	886	350 000	1 125	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vienības gatve 90, Rīga	D	15/06/2026	1870	2	46	234	5 600	123	0	Daudzdzīvokļu	1/4
Zeme Būve	Antenas iela 3, Rīga	D	09/06/2026	1964	2	721	1 248	200 000	278	0	Rūpnīcas	156/3319
Zeme Būve	Graudu iela 50A, Rīga	D	03/06/2026	2003	2	432	1 527	335 000	776	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kartupeļu iela 38, Rīga	D	01/06/2026	1954	1	69	592	45 500	661	0	Privātmāja	19/50
Būve	Mīlu iela 7, Rīga	D	25/05/2026	1993	6	13	0	5 000	395	0	Daudzdzīvokļu	1/200
Zeme Būve	Basu iela 3A, Rīga	D	20/05/2026	2017	2	5	13	16 000	3 077	0	Privātmāja	52/3035
Zeme Būve	Basu iela 3A, Rīga	D	20/05/2026	2017	2	99	243	147 000	1 489	0	Privātmāja	987/3035
Zeme Būve	Stērstu iela 21, Rīga	D	19/05/2026	1967	1	85	1 286	5 000	59	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Zaļenieku iela 11, Rīga	D	08/05/2026	1984	2	175	2 100	210 000	1 197	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kalētu iela 20, Rīga	D	05/05/2026	1963	1	105	1 116	127 000	1 215	0	Privātmāja	1/1
Būve	Bukas iela 11, Rīga	D	05/05/2026	1956	1	63	602	28 000	447	0	Privātmāja	1/1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- tirgū pieprasīta ēkas platība;
- piebraucamais ceļš;
- apkārtne ir apdzīvota;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- zemesgabals nav īpašumā;
- kopīpašuma daļa.

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 izmaksas.

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 izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

kopējā platība	79.5m^2 (ārtelpas – 0m^2; pagrabs – 0m^2)

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 10% ārtelpu un 30% pagraba ietekmi.

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 79.5m^2.

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, Kalsnavas iela 5.

Zemesgabala platība-0m^2.

Ēkas platība -139.4m^2.

Ārtelpas – 6.8m^2.

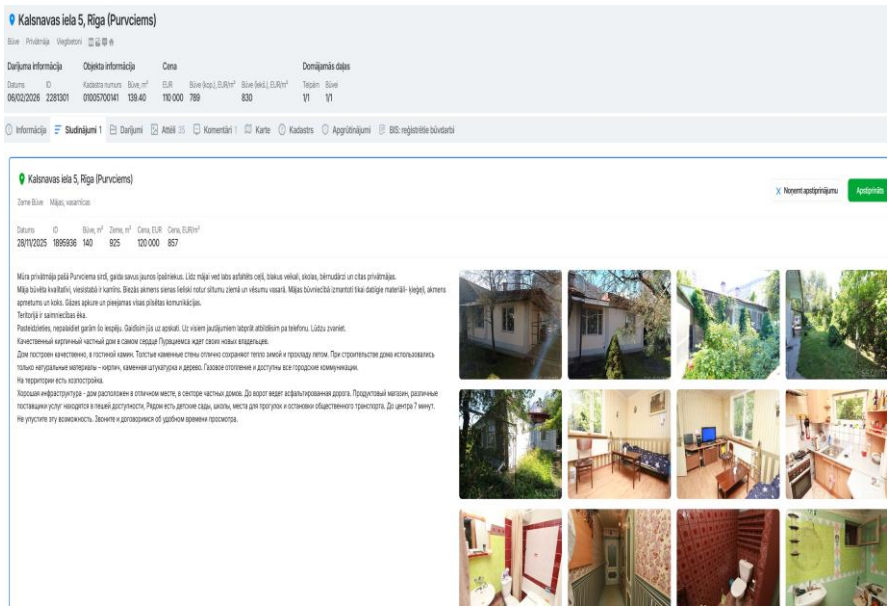
Pagrabs – 0m^2.

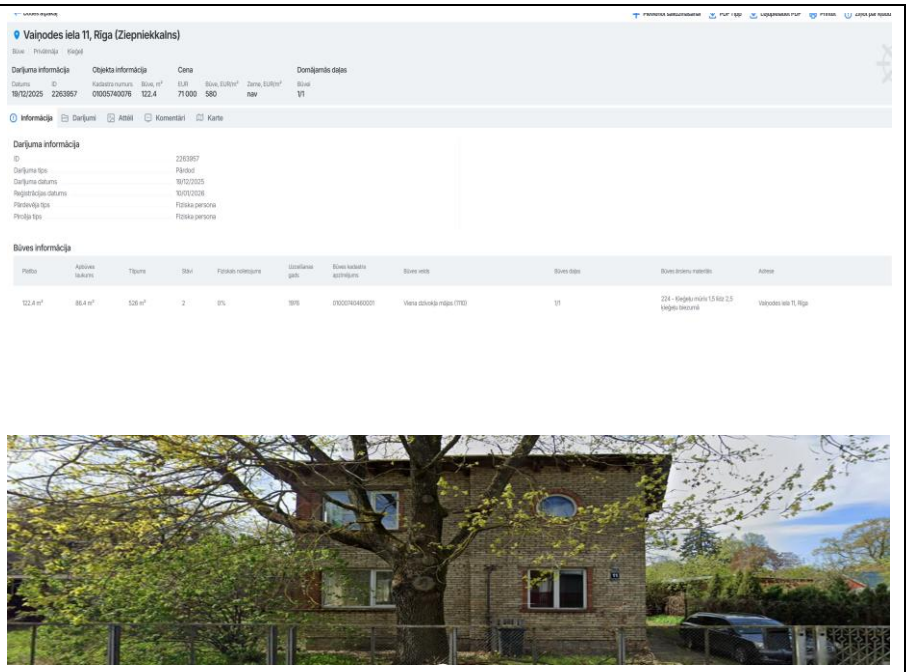
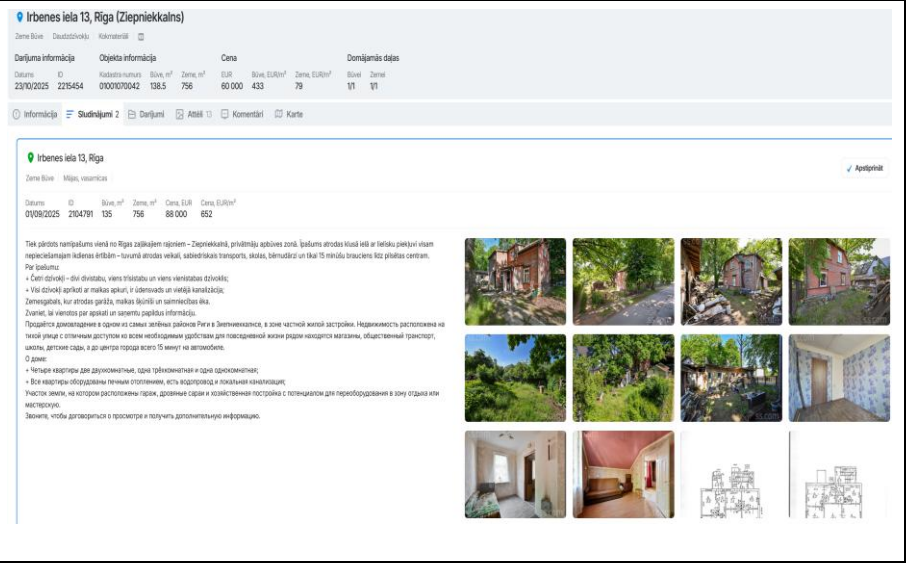
Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Gāzes apkure.

Darījums 02.2026 par 110 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv



Īpašums 2. Rīga, Vaiņodes iela 11. Zemesgabala platība-0m^2. Dzīvojamās ēkas platība - 122.4m^2. Ārtelpas – 0m^2. Pagrabs – 22.9m^2. Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Gāzes apkure. **Darījums 12.2025 par 71 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Rīga, Irbenes iela 13. Zemesgabala platība-756m^2. Dzīvojamās ēkas platība - 138.5m^2. Ārtelpas – 0m^2; Pagrabs – 0m^2. Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Krāsns apkure. **Darījums 10.2025 par 60 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		**Īpašums Nr.2**		**Īpašums Nr.3**	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	110000		71000		60000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,20	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,05		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	110000		74550		75600	
Dzīvojamās mājas platība, m^2	133,28		106,37		138,50	
Zemes gabala platība, m2					756	
Dzīvojamās mājas platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	825,33		700,86		545,85	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums	-5%	-41,27	-5%	-35,04	-5%	-27,29
Aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-16,38
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	-3%	-24,76	3%	21,03	10%	54,58
Dzīvojamās mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-5%	-41,27	0%	0,00	5%	27,29
Dzīvojamās mājas lielums	5%	41,27	3%	21,03	10%	54,58
Konstruktīvais risinājums	0%	0,00	-5%	-35,04	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure	-3%	-24,76	-3%	-21,03	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-54,58
ēkas statuss	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-20%	-165,07	-20%	-140,17	-20%	-17,80
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*-31%*	*-255,85*	*-27%*	*-189,23*	*-13%*	*20,41*
Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**569,48**		**511,62**		**566,26**	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**549,12**					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	**79,5**					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**43655**					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	**44000**					
2/8 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	**11000**					

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 10%**;

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 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 10%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	**5500EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2/8 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 574 0068, kas atrodas Vienības gatvē 106, Rīgā; Vienības gatvē 106A, Rīgā, 2026. gada 26. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5500EUR (pieci 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