Signature not validated
Digitally signed by KASPARS DZEDULIS
Date: 2026.04.28 10:48:58 EEST

newsec

QUALITY SYSTEM CERTIFICATION DNV ISO 9001

Vērtējuma atskaite

2026-04-28

Dzīvokļa īpašums ar adresi Stūrmaņu iela 3 – 4, Rīga, LV-1016



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI 5

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi 5

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā . 7

Neatkarības apliecinājums 7

Novērtējamā objekta novietojuma shēma 8

Novērtējamā objekta fotogrāfijas 9

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu 10

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi. 10

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis. 10

Dzīvokļa raksturojums. 10

Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums. 11

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas. 11

II Novērtējamā objekta vērtējums 12

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids 12

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums 12

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums 14

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins 18

III Slēdziens 23

Vērtējuma Nr.: LV-26-04-28-7430

Rīgā, 2026.gada 28.aprīlī.

Par novērtējamā objekta ar adresi Stūrmaņu iela 3 – 4, Rīga, LV-1016 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Stūrmaņu iela 3 – 4, Rīga, LV-1016. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 26.aprīlī, kad vērtētāja asistente Arnita Fedotova veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:
dzīvokļa īpašuma ar adresi Stūrmaņu iela 3 – 4, Rīga, LV-1016, kadastra Nr. 0100 909 2267, ar tam piekrītošām 6569/167271 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas (kad.apz. 0100 100 0106 001) un zemes gabala (kad. apz. 0100 100 0106).

Dzīvokļa platība:	65,9 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), t.sk. ārtelpas 1,4 kv.m. platībā.
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji - tikai no ārpuses 2026.gada 26.aprīlī. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids:	Pašreizējais.

Īpašuma tiesības:
Fiziska persona.
Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 26450 - 4.

Apgrūtinājumi:

1) Atzīme - vērsta 4103,76 EUR piedziņa ar tiesībām par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 3.jūlija izpildu raksts lietā Nr.C771058025, zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces 2025.gada 13.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.40657/075/2025-NOS.
2) Atzīme - vērsta 2522,89 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: PlusPlus Baltic OÜ, reģistrācijas Nr.12273105 Igaunijā. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 5.janvāra izpildu raksts Nr.08707910 lietā Nr.C771660924, zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka 2026.gada 23.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.02972/071/2026-NOS.

   Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:
SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka** pieprasījuma.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu. Atskaite var tikt publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vērtējuma pasūtītājs:
Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.71 zvērināts tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.

Noteiktā vērtība:

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:
EUR 29 300 (divdesmit deviņi tūkstoši trīs simti eiro).
Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 26.aprīlis.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 28.aprīlis.

SIA "Newsec Valuations LV"
Valdes priekšsēdētājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr. 5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77

Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 14.10.1998. Civilprocesa likumu (Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 03.12.1998.);
2. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
3. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
5. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
6. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2025), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
7. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādām trešajām personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.
No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šīs vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc

Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.

✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitei pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:

- vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
- precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).

✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes “Cenubanka” informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

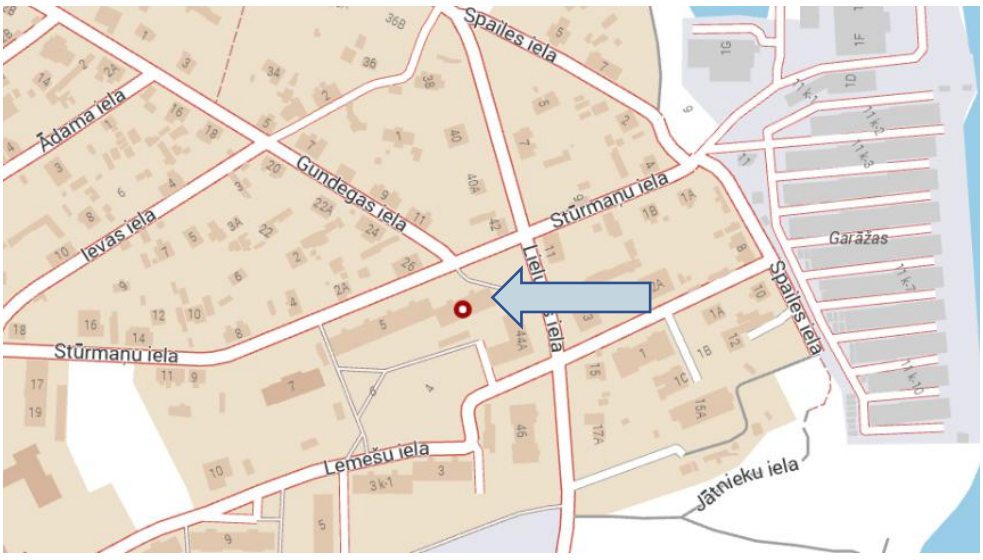
Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma







©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju no Stūrmaņu ielas puses.


Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.


Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju no Stūrmaņu ielas puses.


Skats uz kāpņu telpas sekciju un dzīvokļu novietojumu ēkā.


Skats uz ieeju kāpņu telpā.

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi.

Novērtējamais objekts atrodas Stūrmaņu ielā 3, Rīgā, Bolderājas apkaimē. Novērtējamais objekts atrodas vietā ar samērā labi attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru. Īpašums atrodas aptuveni 25 minūšu braucienā no Rīgas centra.

Novērtējamā objekta apkārtējo apbūvi pamatā veido daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, publiskā, garāžu un komerciālā apbūve. Gājēju un transporta plūsma šajā vietā ir mērena. Tuvumā atrodas partikas veikals "Mego" un "Rimi", Bolderājas tirgus, pirmsskolas izglītības iestāde, Rīgas 33. vidusskola, kā arī citi sociālās infrastruktūras objekti.

Iekšpagalma teritorija nav iežogota, ierīkota gājēju ietve. Sabiedriskā transporta kustību uz citām Rīgas apkaimēm nodrošina autobusi. Tuvākā pietura atrodas aptuveni 300 m attālumā. Automašīnas novietošana iespējama Stūrmaņu ielas malā bezmaksas.

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis.

Ēkas tips/sērija	1978.gada betona paneļu. Dzīvojamā māja nav renovēta. Dzīvojamā māja sastāv no 30 dzīvokļiem. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju georiga.eu, ēkas energoefektivitātes novērtējuma klase: F.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas
Jumts (segums)	Ruberoīds
Virszemes stāvu skaits ēkai	5
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	2.
Slēdzama kāpņu telpa	Ir
Lifts	Nav

Dzīvokļa raksturojums.

Saskaņā ar VZD KR datiem pēdējā kadastrālā uzmērīšana veikta 14.04.2000. Telpu plānojums uzskatāms par apmierinošu. Novērtējamā objekta sastāvā ir trīs dzīvojamām istabām, virtuves, atsevišķi izolētas tualetes un vannas istabas telpas, vienas lodžijas.

Novērtējamais objekts ir trīs istabu dzīvoklis ar kopējo platību 65,9 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), t.sk. 1,4 kv.m. ārtelpas.

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	2	2.5	-	-	14.5	-
2	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.8	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	14.1	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.1	-
5	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	5.9	-

6	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.1	-
7	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.1	-
8	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	6.4	-
9	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	0.5	-
10	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	-	-	1.4	-

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpuses 2026.gada 26.aprīlī.
Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.
Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

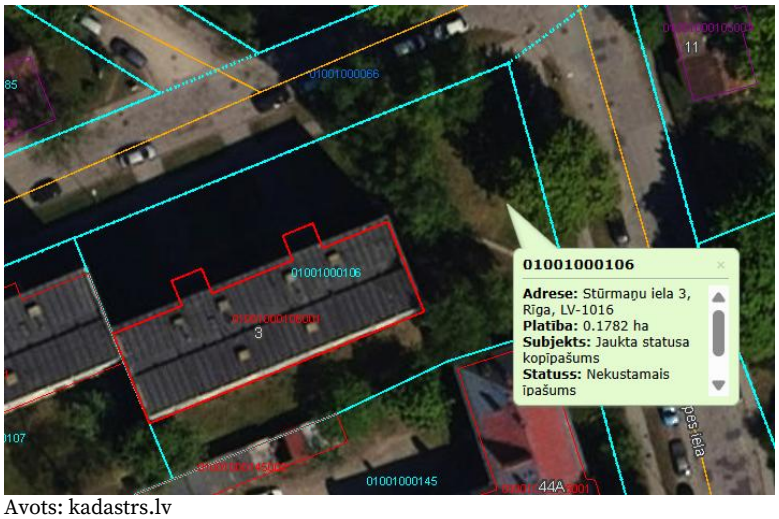
Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums.

Elektroapgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Apkure	Centralizēta (pilsētas)*
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Kanalizācija	Centralizēta (pilsētas)*
Gāze	Centralizēta (pilsētas)*
Radiatori	-
Santehnika	-

*Balstoties uz VZD KR datiem un arī www.cenubanka.lv reģistrētiem darījumiem ar līdzīgiem dzīvokļa īpašumiem šajā pašā ēkā.

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas.

Dzīvojamā ēka izvietota uz viena zemes gabala ar kad.apz. 0100 100 0106 ar adresi Stūrmaņu iela 3, Rīga, LV-1016 ar kopējo platību 1 782 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums un kura d.d. ir īpašumā un ir novērtējamā objekta sastāvā.



Avots: kadastrs.lv

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais 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. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
3) telpu novietojumu ēkā,
4) telpu pašreizējo izmantošanu,

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir pašreizējais, tas ir, izmantošana par dzīvojamajām telpām.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Tirgus vērtība ir 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. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)
Terminu „**piespiedu pārdošana**" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)
Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)
Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums"). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:
i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
- Izmaksu pieeja
- Ienākumu pieeja.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)
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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)
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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)
Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)
Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

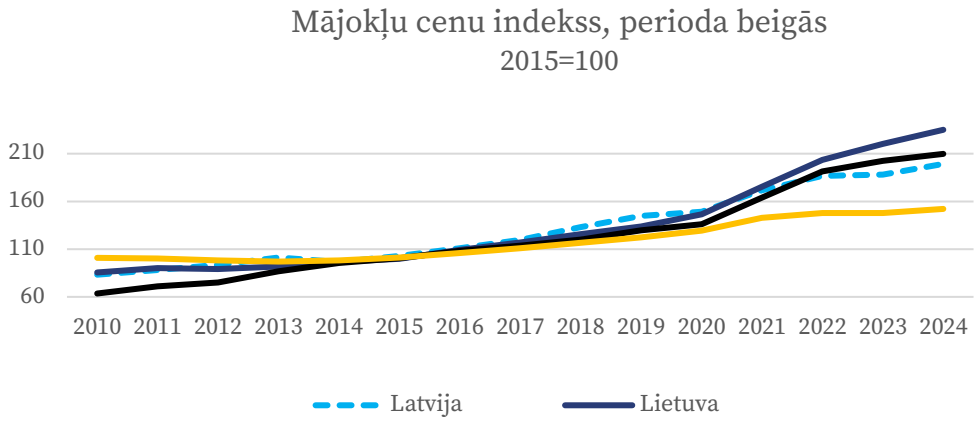
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.
Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Dzīvojamo platību tirgū 2023. gads bija intensīvs - joprojām augsto būvniecības izmaksu rezultātā būtiski pieauga jauno mājokļu cenas, tāpat augošo EURIBOR likmju ietekmē ievērojami palielinājās kredīta maksājumi. Tomēr sākotnēji tas neradīja būtisku pieprasījuma kritumu. Arī jauno mājokļu attīstītāji aktīvi izmantoja dažādas mārketinga stratēģijas, lai iegūtu pircējus. Tā, piemēram, nereti, iegādājoties īpašumu jaunajā dzīvojamā projektā, kā bonuss tika piedāvāts vērtīgs ceļojums. Tomēr 2023. gada beigās tirgus reaģēja ar pieprasījuma kritumu, arī 2024. gada pirmajā pusgadā bija vērojams noslēgto darījumu samazinājums.



Avots: Eurostat

2024. gada 2. ceturksnī bija vērojams jauno dzīvokļu darījumu cenas pieaugums. To varētu pamatot ar to, ka otrais ceturksnis parasti ir aktīvāks pieprasījuma ziņā un aizvien vairāk tiek pārdoti nesen būvētie dzīvokļi, kuri būtiski dārgāki, nekā agrāk uzbūvētie.
Pēc straujā mājokļu cenu krituma 2009. gada krīzes laikā, mājokļu cenu indekss kopš 2010. gada ir stabili pieaudzis gan visā Eiropas Savienībā, gan Baltijas valstīs. Līdz 2024. gada beigām, salīdzinot ar 2015. gadu, mājokļu cenas Latvijā ir pieaugušas par 99%, Igaunijā par 109%, bet Lietuvā pat par 135%. Baltijas valstīs

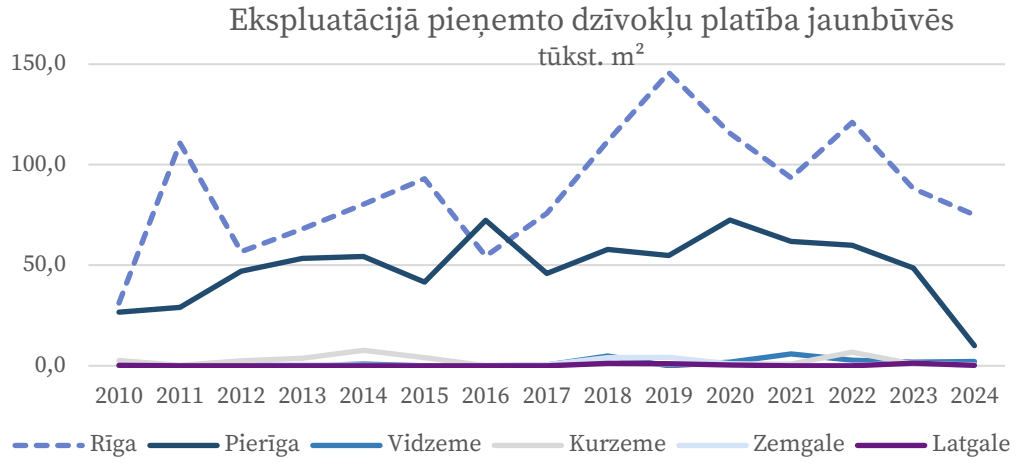
šis pieaugums ir ievērojami lielāks nekā vidēji Eiropas Savienībā, kur mājokļu cenas vidēji ir pieaugušas par 52%.

Dzīvokļu tirgus

Baltijas galvaspilsētu līmenī, vislielākais padomju un pirmskrīzes laika dzīvokļu īpatsvars ir Rīgā, tā uz 2024. gada beigām Rīgā tikai 4,8% no visa dzīvokļu skaita tika uzbūvēti kopš 2011. gada. Savukārt Tallinā šādu dzīvokļu īpatsvars sastāda 12,7%, bet Viļņā – 16,5%.

Latvijā visvairāk dzīvokļu gan skaita, gan platības ziņā tiek nodotas ekspluatācijā Rīgā. 2021. gadā Rīgā ekspluatācijā jaunuzceltajos projektos tika nodoti 1433 jauni dzīvokļi, savukārt 2022. gadā - vien par 5 dzīvokļiem mazāk. 2023. gadā nodoto dzīvokļu apjoms nedaudz krita, sasniedzot tikai 1203 vienības, taču 2024. gadā nodoto dzīvokļu apjoms sasniedza jaunu rekordu – 1577. Šāds dzīvokļu skaits pārsniedza 2011. gada rādītājus, kad ekspluatācijā nodoto dzīvokļu apjomu, kad tika pabeigtas vairākas daudzdzīvokļu mājas, kuru būvniecība vai plānošana bija uzsākta vēl pirms 2009. gada krīzes. Tomēr jāņem vērā, ka vienā mājā vai projektā, kas sastāv no vairākām ēkām, dzīvokļu skaits mērāms desmitos, nereti pārsniedzot 100 dzīvokļus. Attiecīgi, pat vienas daudzstāvu dzīvojamās mājas nodošana ekspluatācijā rada lielu ietekmi uz kopējo ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaitu.
Kopš 2010. gada ekspluatācijā nodotās dzīvokļu platības Pierīgā vidēji veido 56% no Rīgas platībām, bet, piemēram, 2016. gadā Pierīgā ekspluatācijā tika nodots pat par 33% vairāk dzīvokļu platību nekā Rīgā. Jāpiebilst, ka vidējā dzīvokļu platība Pierīgā ir būtiski lielāka nekā galvaspilsētā.
Pēdējo gadu tendence pārcelties uz Pierīgu joprojām aktuāla, kopš COVID-19 to vēl vairāk ir veicinājušas izmaiņas darba atrašanās vietas konceptā. Darbs no mājām tika pieņemts ne tikai no biroju darbinieku, bet arī no lielākās daļas darba devēju puses. Attiecīgi "mājas" šajā kontekstā var būt praktiski jebkur, kur ir stabils internets. Tādejādi nepieciešamība dzīvot pieejamā attālumā no darba būtiski mazinājās. Taču par spīti šai tendencei, būtiskus lēciens nodotajās platībās Pierīgā nav manāms, un 2024. gadā nodoto dzīvokļu kopējā platība sastādīja tikai 10 000 kvm., kas ir 13% no nodotajām platībām Rīgā.

Pierīgā ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits laika periodā no 2010. gada vidēji veido 43% no ekspluatācijā pieņemto dzīvokļu skaita Rīgā. Kopš 2010. gada ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits Pierīgā ir saglabājies stabils, parasti svārstoties starp 300 – 500 vienībām, turpretī Rīgā kopš 2016. gada ir novērojama būtiska izaugsme.



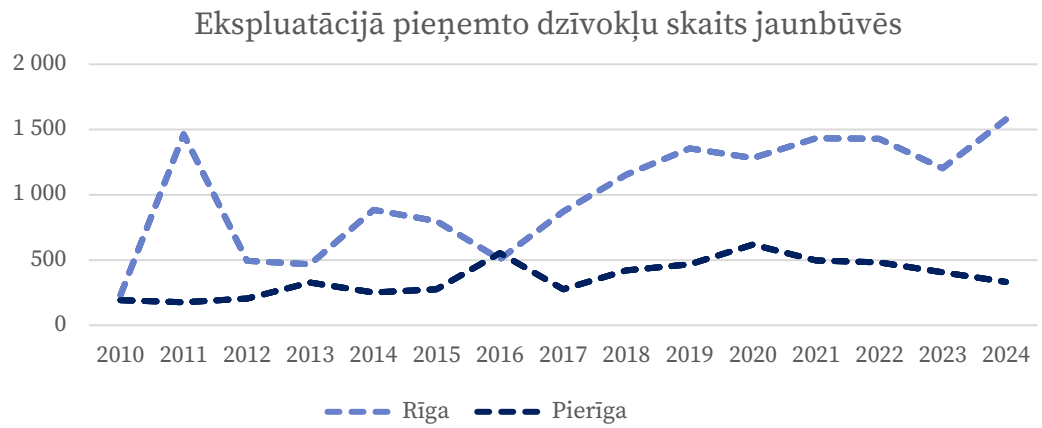
Avots: Latvijas oficiālā statistika

Latvijā 2021. gadā bija vērojams liels dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits, kas bija par 13% vairāk nekā 2020. gadā un par 3,4% vairāk nekā 2019. gadā, savukārt Rīgā darījumu skaits bija par 17% vairāk nekā 2020. gadā un par 7,4% vairāk nekā 2019. gadā. Jāatzīmē, ka darījumu skaita samazinājums bija vērojams Jelgavā, kas, visticamāk, bija saistīts ar piedāvājuma trūkumu.

2022. gadā pārdoto dzīvokļu skaits Latvijā bija tikai par 5% mazāks nekā 2021. gadā. Tomēr darījumu skaits bija svārstīgs reģionu griezumā, piemēram, Jūrmalā darījumu skaits nokritās par 17%, Liepājā - par 13%, bet, savukārt Jelgavā tika pārdots par 10% vairāk dzīvokļu nekā gadu iepriekš.

Arī 2023. gadā bija vērojams darījumu skaita kritums par 4,8%, kas, galvenokārt, bija darījumu skaita samazināšanās dēļ Rīgā, kur tika pārdoti par 6,2% mazāk dzīvokļu nekā gadu iepriekš. Tomēr citās Latvijas lielākajās pilsētās bija vērojams darījumu skaita pieaugums - Liepājā un Jūrmalā darījumu skaits pieauga par 2,7%, Daugavpilī - par 2,8% un Jelgavā - par 2,4%.

2024. gada Latvijā dzīvokļu darījumu skaits bija par 6,1% lielāks nekā 2023. gadā, kas galvenokārt tika sasniegts, pateicoties lielākai aktivitātei Rīgā un Daugavpilī, kur darījumu skaits attiecīgi pieauga par 7,2% un 7,7%. Tomēr, analizējot situāciju lielākajās pilsētās, kritumu darījumu skaitā joprojām novēro Liepājā un Jūrmalā. Pretēji tam, Jelgavā darījumu skaits palielinājās, attiecīgi par 9,5%, kas ir viens no lielākajiem pieaugumiem starp Latvijas valstpilsētām.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Kopumā ekonomikā un ģeopolitikā valdošās nenoteiktības ietekmē tirgū ir nokritusies gan pirktspēja, gan vēlēšanās veikt darījumus un remontu, ir gaidas, ka EURIBOR likmes turpinās krist, būtiski samazinot kredīta maksājumus. Tomēr kaut arī pēc Latvijas Centrālās Bankas datiem kredītu apjoms mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam 2023. gadā samazinājās par 10,2%, 2024. gadā aktivitāte atgriezās un izsniegto kredītu apjoms palielinājās par 16,1%, salīdzinot ar 2023. gadu.

Dzīvokļu darījumu skaits

	Latvija	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jūrmala	Jelgava
2010	12 183	6 333	719	600	490	414
2011	14 278	7 094	866	633	645	488
2012	16 949	7 968	1 057	861	680	519
2013	19 812	9 490	1 152	1 057	705	681
2014	19 023	9 398	921	1 047	726	569
2015	19 142	8 579	1 140	1 169	527	682
2016	21 573	9 992	1 131	1 248	650	638
2017	21 043	9 581	1 180	1 206	639	558
2018	20 941	9 361	1 020	1 169	600	567
2019	21 715	9 975	1 114	1 070	613	562
2020	19 846	9 143	899	1 042	573	528
2021	22 377	10 592	957	1 074	647	499
2022	21 250	10 250	936	924	523	504
2023	20 297	9 632	965	952	549	516
2024	21 544	10 324	1 039	927	548	565

Avots: Cenubanka

Lielu interesi par Rīgu augstā līmenī notur plašais jauno dzīvokļu piedāvājums no pieredzējušiem un atpazīstamiem attīstītājiem kā Bonava, YIT, Merks u.c.
Ir jāatzīmē, ka pēdējo gadu laikā Rīgā būvniecības stadijā ir nebijis jauno dzīvojamo dzīvokļu projektu skaits. Šie projekti atrodas dažādos Rīgas rajonos, parasti tie ir ar slēgtu pagalmu, bērnu rotaļu laukumu, apzaļumotu, sakoptu teritoriju, tajos ir pieejami dažāda izmēra un plānojuma dzīvokļi. Liels dzīvoklis jaunajā projektā savā ziņā ir kā alternatīva privātmājai, bet lētāka un bez milzīgā būvniecības sloga.

Pēc būtiskā energoresursu cenu kāpuma 2022. gadā jaunie energoefektīvie projekti ar individuālajiem apkures skaitītājiem ieguva vēl lielāku pievilcību, vilinot ar iespēju ietaupīt un maksāt par faktiski patērēto siltumenerģiju.

Zemāk tiek apskatītas dzīvokļu cenas Rīgā un tās mikrorajonos, kā arī citās Latvijas lielākajās pilsētās. Salīdzināšanas nolūkos cenas tiek apskatītas vidēja izmēra (45-60 m^2) dzīvokļiem, padomju laika sērijveida mājās ar normālu, vidēju un labu iekštelpu apdares stāvokli, savukārt dzīvokļi jaunajos un renovētajos projektos – ar labu, jaunu iekštelpu apdari.

- **Pārsvarā padomju laikā būvētās mājas (sērijveida, dažādi specprojekti u.tml.):**
  - Lētākajos Rīgas mikrorajonos (Ķengarags, Vecmīlgrāvis, Pļavnieki, Bolderāja) maksā 650 līdz 1 300 EUR/m^2.
  - Citos populāros mikrorajonos (Āgenskalns, Teika, Purvciems, Pļavnieki, Imanta, Zolitūde, Mežciems u.c.) no 800 līdz 1 700 EUR/m^2.

- **Renovētie, siltinātie vai otrreizējie jaunie projekti:**
  - Mikrorajonos vidēji maksā 30-40% dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 1 700 līdz 2 100 EUR/m^2, dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 2 400 EUR/m^2; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m^2 un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons par kvadrātmetru ir 10-20% zemāks.
  - Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē maksā vidēji no 2 400 līdz 3 200 EUR/m^2 un vairāk.

- **Jaunie projekti:**
  - Attīstītāji parasti nodrošina iespēju iegādāties ar pilnu apdari un uzstādītu santehniku, retāk ar iebūvētu virtuves iekārtu vai pilnīgi mēbelētu – šādi dzīvokļi varētu būt kā vieni no pēdējiem - demo dzīvokļi, kuri ir nelielā skaitā un sākotnēji tika aprīkoti demonstrēšanai potenciālajiem pircējiem.
  - **Rīgas apkaimēs** vidēji maksā divas reizes dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 2 450 līdz 3 000 EUR/m^2, dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 3 200 EUR/m^2; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m^2 un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons biežāk ir 10% lētāks par kvadrātmetru.
  - **Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē** maksā vidēji no 3 500 līdz 4 500 EUR/m^2. Šajos rajonos, ņemot, vērā zemes iegādes cenu un potenciālo klientu prasīgumu pamatā tiek būvēti augstas klases dzīvokļi, ieskaitot būvniecībā izmantotos materiālus, mājas dizainu un pieguļošo teritoriju, iekštelpu dizainu, skaņas izolāciju, logu lielumu, iekšējo apdare u.tml.

- **Cenas citās Latvijas lielākajās pilsētās:**
  - **Pilsētās tuvāk Rīgai** (Mārupe, Salaspils, Jelgava, Ādaži, Sigulda, Valmiera) padomju laika ēkās cenas svārstās no 750 līdz 1 450 EUR/m^2, renovētās ēkās – 1 100 līdz 1 700 EUR/m^2, savukārt jaunajos projektos sasniedz 1 500 līdz 2 600 EUR/m^2, atsevišķos labākos projektos, piemēram, Mārupē, pat vairāk.
  - **Latgalē** (Rēzeknē, Daugavpilī) padomju laika ēkās dzīvokļi maksā 550 līdz 750 EUR/ m^2, renovētās ēkās 750 – 850 EUR/m^2.

- **Kurzemes piekrastes pilsētās** un lielākās apdzīvotās vietās (Liepājā, Ventspilī, Rojā) dzīvokļu cenas padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m^2. Liepājā kapitāli rekonstruētās ēkās dzīvokļu ar pilnu apdari cenu līmenis svārstās 1400 – 2000 EUR/m^2, dzīvokļu tipiskākā tirgus cenu amplitūda padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m^2, savukārt vēsturiskajā koka apbūvē tirgus cenu līmenis var svārstīties plašā cenu amplitūdā – no 300 EUR/m^2, par kapitāli remontējamu dzīvokli remontējamā koka ēkā pilsētas perifērijā līdz 1700 EUR/m^2 par kapitāli izremontētu dzīvokli rekonstruētā/remontētā koka ēkā pilsētas centrālā daļā.
- **Jūrmalā** cenas ir ļoti svārstīgas atkarībā no atrašanās vietas un jūras tuvuma. Attiecīgi padomju laika ēkās vidēji svārstās no 750 - 1 900 EUR/m^2, renovētajos objektos – 1 300 līdz 2 200 EUR/m^2, savukārt jaunajos projektos pārdošanas cenas parasti sastāda 2 700 – 3 300 EUR/m^2, lai gan ir, protams, arī dārgāki darījumi.

DZĪVOKĻU CENAS BOLDERĀJĀ

Bolderājas apkaimē kopš 2025. gadā ir notikuši vairāk kā 10 darījumi ar trīs istabu dzīvokļiem, kas izvietoti padomju laika piecu stāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur vidējās pārdošanas cenas sastāda parasti no 600 EUR/kv.m. līdz 808 EUR/kv.m. atkarībā no atrašanās vietas (piebraukšanas iespējas, vietas pievilcīgums), ēkas, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, dzīvokļa apdarē izmantoto materiālu kvalitātes, plānojuma, novietojuma ēkā, platības, pieejamo ērtību, automašīnas novietošanas iespējām, kā arī no citiem faktoriem. Darījumu cenas ar trīs istabu dzīvokļiem labā/samērā labā tehniskā stāvoklī vidēji sastāda no 800 EUR/kv.m. līdz 808 EUR/kv.m., savukārt dzīvokļu vidējā tehniskā stāvoklī cenas sastāda vidēji 650 EUR/kv.m. līdz 750 EUR/kv.m. Neremontētu dzīvokļu cenas robežojas līdz 600 EUR/kv.m.
2025. gadā Rīgā sērijveida dzīvokļu darījumu cenas palielinājās no 2-10%, kur Bolderājas apkaimē pieaugums ir bijis vidēji 5%, savukārt kopš 2026. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenās turpinās cenu kāpums, Bolderājas apkaimē tas ir bijis vismazākais - tikai 1%.

Vērtēšanas brīdī interneta vietnē ss.lv ir pieejami vairāki trīs istabu dzīvokļu piedāvājumi Bolderājas apkaimē, kas izvietoti padomju laika piecu stāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur piedāvājuma cenas ir no 648 EUR/kv.m. līdz 1 046 EUR/kv.m. jeb cenās no 35 000 EUR līdz 68 000 EUR. Dzīvokļi vidējā/samērā labā tehniskā stāvoklī cenās no 44 000 EUR līdz 46 000 EUR un dzīvokļi labā tehniskā stāvoklī – 68 000 EUR.

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

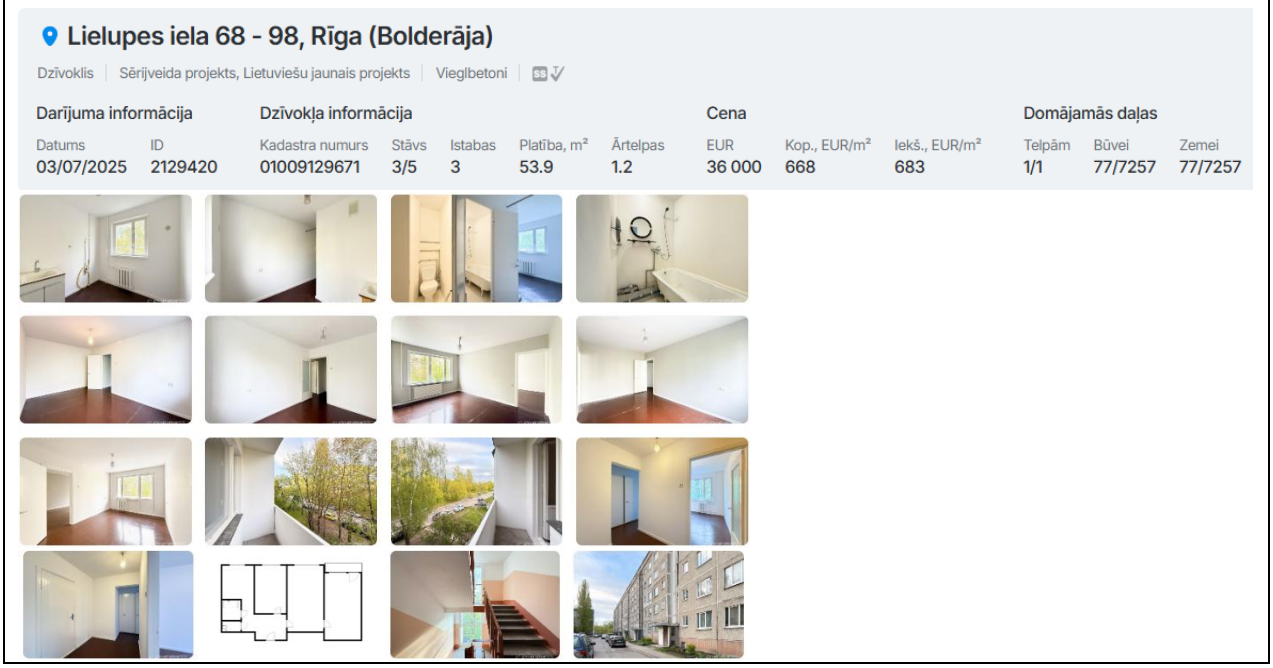
Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

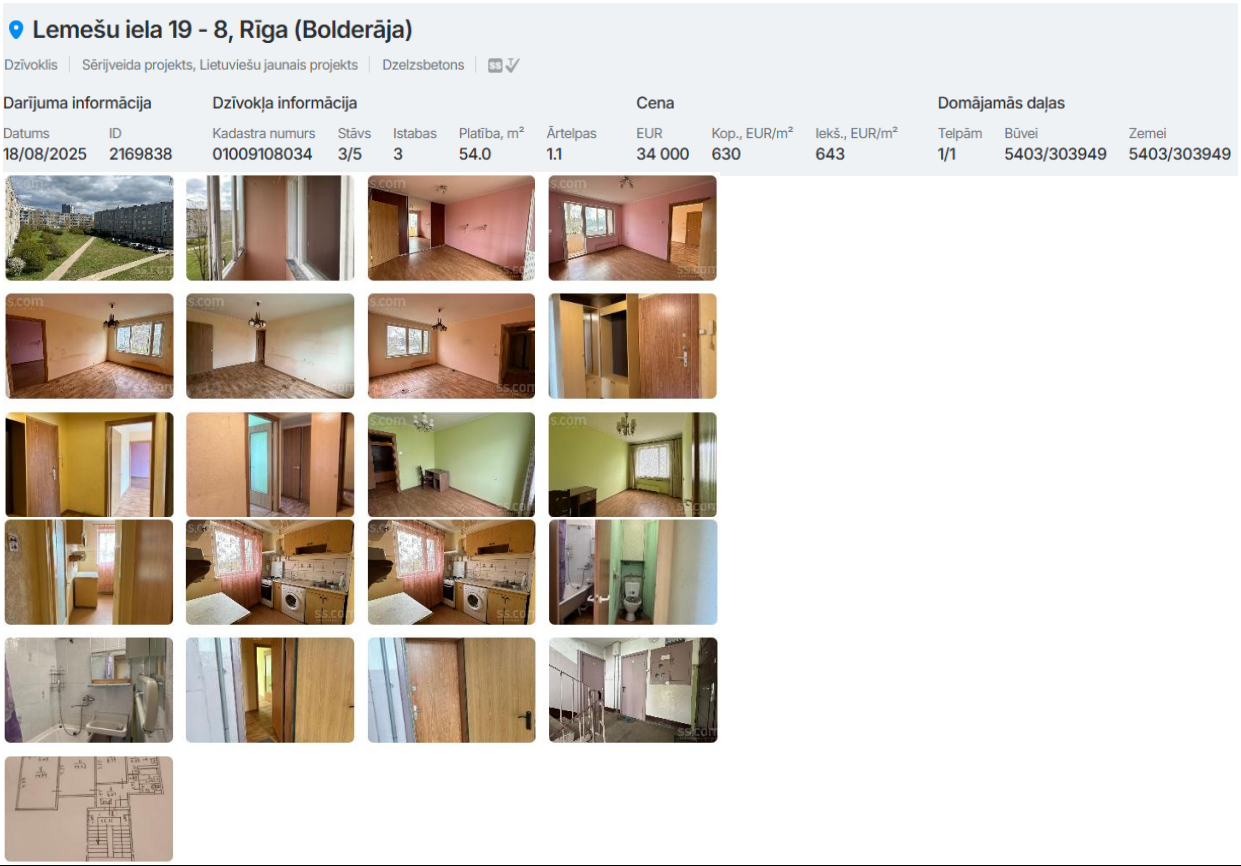
Par aprēķina vienību izvēlēta dzīvokļa kopējā platība 65,9 kv.m. apmērā.

Salīdzināšanai tiek izvēlēti vairāki pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem novērtējamam objektam pielīdzināmās atrašanās vietas.

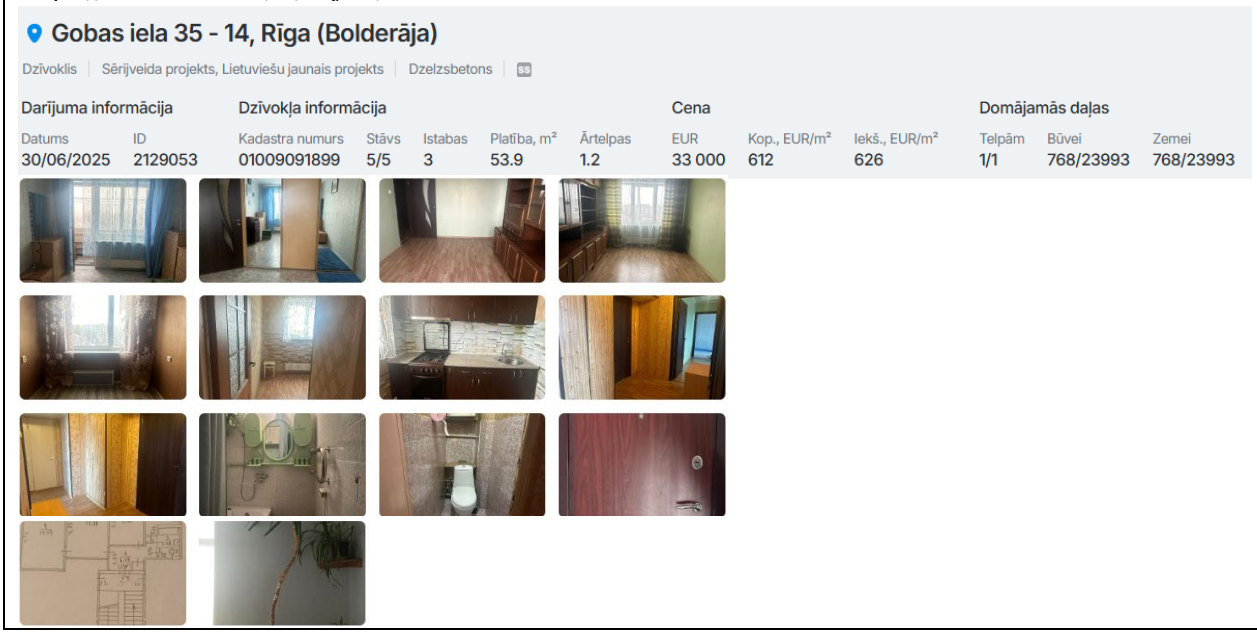
Salīdzināmais objekts Nr. 1
https://cenubanka.lv/lv/object/2129420



Salīdzināmais objekts Nr. 2
https://cenubanka.lv/lv/object/2169838



Salīdzināmais objekts Nr. 3
https://cenubanka.lv/lv/object/2129053



		Nr.1		Nr.2		Nr.3	
Adrese	**Stūrmaņu iela 3 - 4, Rīga**	**Lielupes iela 68 - 98, Rīga**		**Lemešu iela 19 - 8, Rīga**		**Gobas iela 35 - 14, Rīga**	
Stāvs/ stāvu ēkā	2 no 5	3 no 5		3 no 5		5 no 5	
Zeme īpašuma sastāvā	Ir	Ir		Ir		Ir	
Stāvoklis	Apmierinošs	Vidējs/apmierinošs		Vidējs/apmierinošs		Vidējs/apmierinošs	
Projekts	Dzelzsbetona paneļu ēka (1978)	Dzelzsbetona paneļu ēka (1977)		Dzelzsbetona paneļu ēka (1974)		Dzelzsbetona paneļu ēka (1974)	
Darījuma laiks	Novērtējamais objekts	07.2025.		08.2025.		06.2025.	
Kopējā cena, EUR		**36 000**		**34 000**		**33 000**	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	65,90	53,90		54,00		53,90	
Iekštelpu platība (telpu platība bez ārtelpām), kv.m.	64,50	52,70		52,90		52,70	
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	1,40	1,20		1,10		1,20	
Cena, EUR/kv.m.		**668**		**630**		**612**	
Īpašuma tiesības		0%		0%		0%	
Koriģētā cena		668		630		612	
Finansējuma apstākļi		0%		0%		0%	
Koriģētā cena		668		630		612	
Darījuma apstākļi		0%		0%		0%	
Koriģētā cena		668		630		612	
Izdevumi pēc darījuma		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		668		630		612	
Darījuma veikšanas laiks		4%		4%		4%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		**695**		**655**		**637**	
Atrašanās vieta un citi parametri		**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Atrašanās vieta		2%	13,89	0%	0,00	0%	0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%		-0,5%		-0,5%	
Zaļās zonas tuvums, ūdenskrātuves tuvums		0%		0,5%		0,5%	
Apkārtējā apbūve, apbūves blīvums		2%		0%		0%	
Ielas tuvums, troksnis, dzelzceļa tuvums		0%		0%		0%	
Telpu novietojums ēkā		0%	0,00	0%	0,00	5%	31,84
Kāpņu telpa, lifts		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Skats pa logu, apgaismojums		0%	0,00	0%	0,00	-2%	-12,73
Autostāvvieta		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts, arhitektūra, tehniskais stāvoklis		0%	0,00	1%	6,55	1%	6,37
Telpu apdare		-4%	-27,78	-2%	-13,10	-2%	-12,73
Telpu platība		-3,7%	-25,65	-3,7%	-23,98	-3,7%	-23,51
Telpu plānojums, istabu skaits		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikācijas, apkure		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ārtelpu ietekme uz vērtību		-0,1%	-0,46	-0,1%	-0,65	-0,1%	-0,42
Ārtelpu esamība		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļu skaits ēkā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Mēbeles, aprīkojums, kustama manta		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.			**655**		**624**		**626**
Kopējā korekcija		-6%		-5%		-2%	
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	**635**						
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	**41 820**						

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketings atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

41 820 EUR × 0.70 = 29 274,00, noapaļojot 29 300 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Stūrmaņu iela 3 – 4, Rīga, LV-1016 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 26.aprīlī noapaļojot sastāda:

EUR 29 300 (divdesmit deviņi tūkstoši trīs simti eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr. 5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente
Arnita Fedotova
Tālruņa numurs 22031474

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

REAL ESTATE VALUATION
NEWSEC LATVIA

Real estate valuation
Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification sand valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas street 2a, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Kontakti:

Arnita Fedotova
Vērtētāja asistente

Mob.: +371 22031474
a.fedotova@newsec.lv


Paldies!