



728/4265 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Indriķa iela 18
(lietošanā dzīvoklis Nr.3 un Nr.7)
Kadastra nr.0100 054 0143
Novērtējums.





Nr. 2025/12/E646/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 728/4265 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 541m² un uz tā stāvošas divstāvu dzīvojamās ēkas ar pagrabu (lit.Nr.1), kadastra nr.0100 054 0143, (lietošanā dzīvoklis Nr.3 un dzīvoklis Nr.7), kas atrodas Rīgā, Indriķa ielā 18, 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 728/4265 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 541m² un uz tā stāvošas divstāvu dzīvojamās ēkas ar pagrabu (lit.Nr.1), kadastra nr.0100 054 0143, (lietošanā dzīvoklis Nr.3 un dzīvoklis Nr.7), kas atrodas Rīgā, Indriķa ielā 18, 2025. gada 18. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

22 100EUR (divdesmit divi 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 rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA ”Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
5.2 Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas.....	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana	12
8. Apliecinājums	15

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	728/4265 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 541m ² un uz tā stāvošas divstāvu dzīvojamās ēkas ar pagrabu (lit.Nr.1), kadastra nr.0100 054 0143, (lietošanā dzīvoklis Nr.3 un dzīvoklis Nr.7), kas atrodas Rīgā, Indriķa ielā 18.			
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 18. decembris.			
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.			
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.			
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.			
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	22 100EUR (divdesmit divi tūkstoši simts eiro).			
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: LAILA SĪMANE, pieder 728/4265 domājamās daļas. (lietošanā dzīvoklis Nr.3 un dzīvoklis Nr.7)			
Kadastra Nr.	0100 054 0143.			
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.			
	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0541	ha
	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0014	ha
	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0541	ha
	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0541	ha
	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0541	ha
	/kadastra dati/			
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.			
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 18. decembris.			
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.			

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde/apkārtne.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Torņakalns. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~150m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (koka) – 1892.g.
Stāvu skaits ēkā	2+pagrabs
Ieejas durvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinoša tehniskā stāvoklī (2002.g.)
Dzīvoklis Nr.3:	
Stāvs ēkā	1/2
kopējā platība	35m ² (VZD dati)
griestu augstums, m	3
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Nosacīti apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	2

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	6.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	14.3	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	11.0	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	2.8	-

Kadastra dati.

Dzīvoklis Nr.7:	
Stāvs ēkā	2/2
kopējā platība	37.8m ² (VZD dati)
griestu augstums, m	2.95
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids

kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	1

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	-	-	9.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.95	-	-	25.6	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	-	-	2.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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 piespiedības.

Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **kopīpašuma daļa ar lietošanā esošu dzīvokli Nr.3 un Nr.7.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 300EUR/m² un līdz pat 3800EUR/m² (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 – OKTOBRIS '25

Svarīgākais

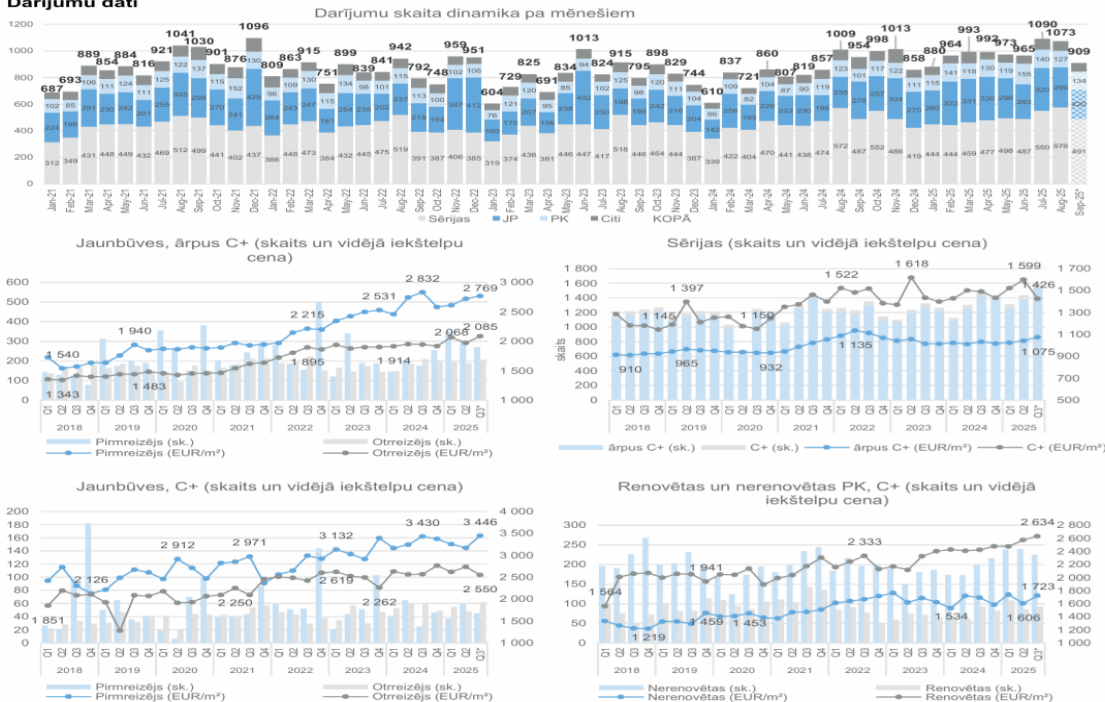
1. Augustā reģistrēto darījumu datus atkal redzam rekordaugsti rādītāji, nedaudz gan iepakojot no jūlija. Nepilnīgie dati par septembri uzrāda tikpat augstu tempu.
2. Tomēr jāizceļ, ka darījumu skaita kāpums notiek galvenokārt Sēriju aktivitātes dēļ. Sasniegts jauns rekords Sēriju darījumu skaitā - augustā reģistrēti 576 darījumi.
3. Jaunākie dati par Q3 kvadrātmetra cenām parāda divas interesantas tendences - JP ārpus C+ otrreizējā tirgū ir rekords un Sērijas ārpus C+ tuvojas 2022. gadā sasniegtajam augstākajam punktam arvien straujāk.
4. Pirmreizējo JP tirgus ir plašāks, darījumu notiek daudzās projektos - populārāko projektu topā pa retiem īpašumiem trešo vietu ieņem *Salinas 27*, kas lika pabeigis pirms 8 gadiem.
5. Pārdošanas sludinājumu cenas septembrī ir augušas visās apskatītajās kategorijās un visās, izņemot Sērijas, ir sasniegti arī rekordaugsti līmeņi. Darījumu daudzums rada izteiktu spiedienu uz cenām.
6. Prasītājam treš maksās septembrī redzamas lejupslēdzes tendences. Visās kategorijās, izņemot Sērijas, ir redzams neliels samazinājums.

Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 2. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+3%	+18%
Sērijas	+9%	+8%
JP	-3%	+31%
PK	+8%	+44%

	AUGUSTS	
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+6%
Sērijas	+5%	+1%

Darījumu dati



*Dati par septembri ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasītas dzīvokļu platības;
- sanitārtehniskās telpas dzīvokļos;
- infrastruktūras tuvums
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekšējās telpās;

- dzīvokļu tehniskais stāvoklis (pieņemtais).

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

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Dzīvokļa Nr.3 vērtības aprēķins

6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Tornakalna iela 26 - 1A, Rīga (Tornakalns)

Dzīvoklis

Koka mājās

Komateriāls

Darījuma informācija

Datums	ID	Kadastra numurs	Dzīvokļa stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārējais	Cena	Domājams datums		
11/06/2025	2150261	010009051717	1/2	2	45.8	0.0	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	
							19 200	419	419	

Informācija

Darījumi 4

Atbal

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID	2150261
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	11/06/2025

Būvniecības informācija

Platība	221.6 m²
Apgabavējums	161.8 m²
Tilpums	838 m³
Stāvi	2
Būvniecības nolikums	V3
Uzcelšanas gads	1880
Būvniecības kadastre apzīmējums	01000550100001
Būvniecības apzīmējuma saraksts	01000550000001
Būvniecības veids	Jaunai vietai dzīvokļu mājās (M2)
Būvniecības datums	22/9/2019
Būvniecības materiāls	235 - Koka vairogis, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biežumā
Ēkas projekts	Koka mājās

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	45.8 m²
Iekšējās platība	45.8 m²
Ārējais	0.0 m²
Istabas	2
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000550030001002
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	010005500000030
Zemes gājuma daļas	22/9/2019
Platība	292.8 m²
NĒM	701 (1303 m²)

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

[illegible]

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Indriķa iela 10 - 8, Rīga (Tornakals)

Datums

Foto

mapas

Komentāri

Darījuma informācija				Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datis				
Datums	ID	Sloga	Līdzi	Izbauc	Pastāv, m²	Anālisis	Kap.	Nos. EUR/m²	Jauk. EUR/m²	Telpas	Rēķin.	Zemst.
02/10/2025	2363079	Pārdošana	nav	1	30,6	0,0	21000	686	686	11	304/4265	304/4265

Informācija

StudijuJumi

Darījums

Atslēgt

Komentāri

Karte

Indriķa iela 10, Rīga

Datums

Foto

mapas

Rīga

Datums	ID	Sloga	Līdzi	Izbauc	Pastāv, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
01/09/2025	2364107	2/2	nav	Parķirošanas vieta	1	31,0	24 000

✓ Apstiprināt

Pārdošana šīs piedāvātās mājās vienlaikus dzīvoklis:

- Zeme ir gadamā
- komunālie maksājumi tikai par patērēto enerģiju un ūdeni.
- Kaimiņu sūdzību
- Tiek pārdošas ar mībeļiem un tehniku (veģas mašīna, ledusskapis, plīts).
- Balkons ar nokrītoto auto
- Vidējais izņemums
- Laba izolācija

Праймъри уличной эстетической картины:

- Земельный участок в собственности
- Коммунальные платежи только за потребленную электроэнергию и воду.
- Прекрасное состояние
- Предлагается с мебелью и техникой (холодильник, стиральная машина, телевизор, плита).
- Рядом есть парковка для автомобилей
- Есть своя дача
- Хорошее расположение

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	19 200		11 100		21 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	19 200		11 100		21 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	45,80		31,20		30,60	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	419,21		355,77		686,27	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	5%	20,96	5%	17,79	0%	0,00
tualete/vannas istaba	10%	41,92	10%	35,58	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-34,31
Istabu skaits un lielums	3%	12,58	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	-20%	-137,25
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-20,59
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	18%	75,46	15%	53,37	-28%	-192,16
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	494,67		409,13		494,12	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	465,97					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	35,00					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	16 309					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	16 000					

Dzīvokļa Nr.7 vērtības aprēķins

6.2.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Torņakalna iela 26-1A. Platība-45.8m ² . 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 06.2025 par 19 200EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	Torņakalna iela 26 - 1A, Rīga (Torņakalns)	
	Dzīvoklis Koka mājas Koka mājas Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas Datums ID Kadastri numurs Stāvs Istaba Platība, m ² Ārējais EUR Kop. EUR/m ² Iekš. EUR/m ² Telpām Stāvi Zeme 11/06/2025 2150261 01009051717 1/2 2 45.8 0.0 19 200 419 419 1/1 229/1019 229/1019	
	Informācija Darījumi Atbild Komentāri Karte	
	Darījuma informācija ID: 2150261 Darījuma tips: Pārdošana Darījuma datums: 11/06/2025	Dzīvokļa informācija Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1 Platība: 45.8 m ² Iekšējā platība: 45.8 m ² Ārējais: 0.0 m ² Istaba: 2 Stāvs: 1/2 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000550030001002 Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu Telpu grupas daļas: 1/1
	Būvniecības informācija Platība: 221.6 m ² Aptūvētais laukums: 161.8 m ² Telpu skaits: 838 m ² Stāvi: 2 Būvniecības nolikums: V3 Uzcelšanas gads: 1980 Būvniecības kadastra apzīmējums: 01000550030001 Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts: 01000550030001 Būvniecības veids: Telpu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122) Būvniecības daļas: 229/1019 Būvniecības materiāls: 235 - Koka vairogis, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biežumā Būvniecības projekts: Koka mājas	Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts: 01000550030 Zemes gabala dom. daļas: 229/1019 Platība: 292.8 m ² MĒM: 701 (1303 m ²)

www.cenubanka.lv

[illegible]

www.cenubanka.lv

[illegible]

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	19 200		11 100		21 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma korigētā pārdošanas cena,EUR	19 200		11 100		21 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	45,80		31,20		30,60	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	419,21		355,77		686,27	
Korigējošie koeficienti, kas izhādina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	5%	20,96	5%	17,79	0%	0,00
tualete/vannas istaba	10%	41,92	10%	35,58	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-34,31
Istabu skaits un lielums	3%	12,58	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	-20%	-137,25
stāvs	3%	12,58	3%	10,67	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	21%	88,03	18%	64,04	-25%	-171,57
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 korigētā pārdošanas cena, EUR	507,25		419,81		514,71	
Vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	480,59					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	37,80					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	18 166					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	18 000					

Aprēķinātā summārā vērtība	34000EUR
----------------------------	----------

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsolu 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%	11 900EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 728/4265 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 541m² un uz tā stāvošas divstāvu dzīvojamās ēkas ar pagrabu (lit.Nr.1), kadastra nr.0100 054 0143, (lietošanā dzīvoklis Nr.3 un dzīvoklis Nr.7), kas atrodas Rīgā, Indriķa ielā 18, 2025. gada 18. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

22 100EUR (divdesmit divi 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 iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI