

ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU

Dzīvokļa īpašums
Raņķa dambis 30 -
1605, Rīga, LV-1048



PRIME EXPERTS
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA



2026. gada 25. aprīlī

Nr. 25/04/26/1605

**LR Rīgas Apgabaltiesas lecirknis Nr. 81
Zvērinātam Tiesu Izpildītājam
Andrim Sporem**

Saskaņā ar Jūsu 20.03.2026. pieprasījumu Nr. 07348/081/2026-NOS izpildu lietā Nr. 13605/081/2025, mūsu savstarpējo vienošanos un darba uzdevumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma **Raņķa dambis 30 - 1605, Rīga, LV-1048, kadastra Nr. 0100 926 7843**, novērtējumu.

Darba uzdevums bija noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas dienā, ņemot vērā zemāk atskaitē minētos nosacījumus un pieņēmumus. Novērtēšanas atskaite paredzēta Tiesu izpildītāja izsoles rīkošanai. Vērtējums nevar tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts pamatojoties un mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver ziņas par vērtējamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā.

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048, kadastra Nr. 0100 926 7843**, kas vērtēšanas dienā sastāv no trīs istabu dzīvokļa Nr. 1605 ar kopējo platību 97,2 m², saskaņā ar LR VZD datiem, un pie dzīvokļa īpašuma piederošajām **975/693121** kopīpašuma domājamām daļām no sešām būvēm (kadastra apz. 0100 061 0078 001; 0100 061 0078 003; 0100 061 0078 014; 0100 061 0080 001; 0100 061 0080 002; 0100 061 0080 012) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 061 0080), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4106 1605**, aprēķinātā, visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** vērtēšanas dienā, 2026. gada 27. martā (noapaļojot) ir **343 000 EUR (trīs simti četrdesmit trīs tūkstoši eiro)**.

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.

Piespiedu pārdošanas vērtība lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošanas iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajā 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.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība noteikta kā brīva no zemesgrāmatā reģistrētajiem apgrūtinājumiem, aizliegumiem un kļūlām.

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.

Priecājamies par iespēju ar Jums sadarboties!

Ar cieņu,

SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S. Rubina

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

Atzinums par nekustamā īpašuma novērtējumu	1
1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts	3
2. Īpašuma detalizēts raksturojums	5
3. Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls	10
4. Īpašuma atrašanās vieta	14
5. Novērtējamā īpašuma ģeogrāfiskais novietojums	14
6. Labākais izmantošanas veids	15
7. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu	15
8. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts	15
9. Vērtējuma metodikas izvēle.	16
10. Īpašuma vērtējums	17
11. Slēdziens	23
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	24
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	25

ATSKAITE PAR DZĪVOKĻA NOVĒRTĒŠANU

1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts

Novērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048, kadastra Nr. 0100 926 7843 , kas vērtēšanas dienā sastāv no trīs istabu dzīvokļa Nr. 1605 ar kopējo platību 97,2 m ² , saskaņā ar LR VZD datiem, un pie dzīvokļa īpašuma piederošajām 975/693121 kopīpašuma domājamām daļām no sešām būvēm (kadastra apz. 0100 061 0078 001; 0100 061 0078 003; 0100 061 0078 014; 0100 061 0080 001; 0100 061 0080 002; 0100 061 0080 012) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 061 0080), kura īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4106 1605 , - turpmāk tekstā "īpašums" / "vērtējamais īpašums".
Kadastra numurs dzīvokļa īpašumam	0100 926 7843
Dzīvokļa telpu grupas kadastra apzīmējums	0100 061 008 001 2254
Kadastra apzīmējums ēkām	0100 061 0078 001 0100 061 0078 003 0100 061 0078 014 0100 061 0080 001 0100 061 0080 002 0100 061 0080 012
Zemes gabala kadastra apzīmējums	0100 061 0080
Īpašuma tiesības uz īpašumu	"SPI RE Holdings S.a.r.l.", reģistrēts Luksemburgas Tirdzniecības un uzņēmumu reģistrā ar Nr.B 146813, nodokļu maksātāja Nr. 80000163983
Dzīvokļa īpašuma juridiskais apraksts	Rīgas pilsētas tiesa, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4106 1605
Vērtējuma pasūtītājs	LATVIJAS REPUBLIKAS RĪGAS APGABALTIESAS IECIRKNIS Nr. 81 ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS ANDRIS SPORE
Vērtējuma pasūtīšanas mērķis	Vērtējums sagatavots iesniegšanai Latvijas Republikas Rīgas apgabaltiesas iecirknim Nr. 81 izsoles sākumcenas noteikšanai
Vērtējuma uzdevums	Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana atbilstoši situācijai vērtēšanas dienā
Apskates/vērtēšanas datums	2026. gada 27. martā
Apskati veica un atskaiti sagatavoja	Sertificēts vērtētājs Toms Blate, sertificēta vērtētāja asistente Amanda Rudzīte, sertificēta vērtētāja asistente Amanda Skutele un sertificēta vērtētāja asistente Karīna Bogdāne, piedaloties īpašnieka pārstāvim.
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 25. aprīlī
Vērtējuma sagatavošanā izmantotie dokumenti	1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts; 2. Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta; 3. Informatīvā izdruka no kadastra sistēmas teksta datiem.
Aprūtinājumi, ķīlas un aizliegumi	Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS, reģistrācijas numurs lgaunijā 11315936, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Atzīme - vērsta 55251225,92 EUR piedziņa. Piedzinējs: LUMINOR BANK AS, reģistrācijas numurs 11315936 lgaunijā. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no hipotēkas un ar to saistītiem aizliegumiem un ķīlām. Nostiprināta beztermiņa lietošanas tiesība uz zemes gabalu. Tiesības ieguvējs: Akciju sabiedrība "Latvenergo", nodokļu maksātāja kods 40003032949.

	<p>Apgrūtinājumi par labu AS "RĪGAS SILTUMS", vienotais reģistrācijas numurs 40003286750: bezkanāla siltumtrases. Kopējā teritorija, kuru aizņem siltumtīkli ar aizsargjoslu 455kv.m.</p> <p>Nostiprināta nomas tiesība ar apbūves tiesībām līdz 2022.gada 01.decembrim. Nomnieks : TOWERS CONSTRUCTION MANAGEMENT, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 50103277741.</p> <p>Minētās atzīmes netiek vērtētas kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu.</p>				
Piezīmes	<p>- Saskaņā ar ģeotekhniskā pētījuma 16.04.2026 iesniegto informāciju, šobrīd starp Nekustamā ģeotekhniskā apsaimniekotāju AS "Towers Construction Management" un UAB "KG onstructions" norisinās aktīva tiesvedība civillietā Nr. C75009322 UAB "KG Constructions" prasībā pret AS "Towers Construction Management" par darbu izpildes atzīšanu un parāda piedziņu, kā arī AS "Towers construction Management" pretprasībā pret UAB "KG Constructions" par naudas summas piedziņu, ar trešo personu prasītāja pusē UAB "Glassbel Baltic". Minētās civillietas priekšmets cita starpā ietver strīdu par Nekustamā ģeotekhniskā fasādes izbūves kvalitāti, atbilstību normatīvajām un tehniskajām prasībām, kā arī ar tās ekspluatācijas drošību saistītajiem jautājumiem. Saskaņā ar sniegto informāciju, stikla fasādes, iespējams, izbūvētas nekvalitatīvi un periodiski notiek logu plaisāšana un arī stikla konstrukciju daļas nokrišana no ēkas augšējiem stāviem. Līdz ar to vērtējumā tiek ietverti riski fasādes remonta/atjaunošanas iespējamo izmaksu segšanai.</p> <p>- Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem dzīvokļa platība ir 58,5 kv.m. un ģeotekhniskā ietilpst 585/693121 domājamās daļas no būvēm un zemes gabala, pēc VZD kadastra datiem dzīvokļa platība ir 97,2 kv.m. un ģeotekhniskā ietilpst 975/693121 domājamās daļas no būvēm un zemes. Tika veikta dzīvokļu 1604 un 1605 apvienošana, būvniecības lieta nr. BIS-BL-342102-25977. Darbi ir nodoti ekspluatācijā, atjaunoti dati VZD kadastra sistēmā, nepieciešams aktualizēt datus zemesgrāmatā. Vērtējuma atskaitē tiek izmantoti dati pēc VZD kadastra datiem.</p> <p>Vērtējuma atskaitē tiek izmantoti dati pēc VZD kadastra datiem.</p>				
INFORMĀCIJA PAR ĒKU UN DZĪVOKLI					
Sērija / tips	Jauns projekts	Ēkas būvniecības gads	2008., ekspluatācijā nodota 2025.	Lifts	4 ātrgaitas lifti
Stāvu skaits	31 virszemes stāvi, 4 pazemes stāvi	Kāpņu telpa	Koplietošanas telpas teicamā tehniskā stāvoklī, logi/durvis alumīnija rāmjos		
Pamati Ārsienas Pārsegumi Jumta segums	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), Dzelzsbetona pāļi Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons, Stikla konstrukcijas Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, Metāla plātnes, sijas, Monolīta dzelzsbetona klājs Ruberoīds				
Dzīvokļa kopējā platība Istabu skaits dzīvoklī Griestu augstums Stāvs	97,2 m ² , saskaņā ar VZD datiem 3 2,60 – 2,80 m 16/31				
Dzīvokļa tehniskais	Vērtēšanas dienā dzīvoklis ir teicamā tehniskā un vizuālā stāvoklī,				

stāvoklis	<i>tehniskais un estētiskais stāvoklis ir teicams, interjers atbilst mūsdienu prasībām. Dzīvoklī ir iebūvēta virtuve ar tehniku, tas ir mēbelēts. Ir uzstādīta santehnika.</i>
Elektroapgāde Ūdens apgāde Kanalizācija Apkure	centralizēta centralizēta centralizēta centralizēta
Ēkas tehniskais stāvoklis	Cilindriskās fasādes trīsdimensiālo veidolu projektējis arhitekts Helmutš Jahns. Tā ir augstākā ēka Latvijā. Ēkas projekta attīstība tika uzsākta 2008. gadā, ekspluatācijā nodota 2025. gadā. Ēku veido divi apaļa šķērsriezuma torņi ar dažādas platības pamatnēm. Fasādi veido stikla paketes, kas pildītas ar argona gāzi. Torņu augstums: 123 m un 117,5 m. Energoefektivitātes novērtējums apkurei – 71,46 kWh/m ² , energoefektivitātes klase: C (dati no BIS.gov.lv).

2. Īpašuma detalizēts raksturojums

Dzīvokļa īss apraksts:

Dzīvoklis atrodas jaunā projekta 31 stāva daudzdzīvokļu ēkas 16. stāvā. 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 97,2 m², saskaņā ar VZD datiem. Ārtelpu nav. Dzīvokļa telpu augstums 2,60 līdz 2,80 m. Dzīvoklis ir teicamā tehniskā stāvoklī, tam ir iebūvēta santehnika, duša un vanna. Ir iebūvēta virtuves iekārta ar tehniku, ir mēbelēts. Dzīvoklis netiek apdzīvots.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem dzīvokļa platība ir 58,5 kv.m. un īpašumā ietilpst 585/693121 domājamās daļas no būvēm un zemes gabala, pēc VZD kadastra datiem dzīvokļa platība ir 97,2 kv.m. un īpašumā ietilpst 975/693121 domājamās daļas no būvēm un zemes. Tika veikta dzīvokļu 1604 un 1605 apvienošana, būvniecības lieta nr. BIS-BL-342102-25977. Darbi ir nodoti ekspluatācijā, atjaunoti dati VZD kadastra sistēmā, nepieciešams aktualizēt datus zemesgrāmatā. Vērtējuma atskaitē tiek izmantoti dati pēc VZD kadastra datiem.

Dzīvokļa ērtības pēc VZD datiem – centralizēta apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, elektroapgāde, kanalizācija, ventilācija/kondicionēšana.

Koplietošanas telpas teicamā tehniskā stāvoklī, stikla pakešu logi. Ēkā ir četri ātrgaitas lifti.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar VZD datiem un apskati dabā:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekšnams,dzīvojamā istaba ar virtuves nišu	Dzīvojamā telpa	16	2.8	2.65	2.95	35.8	-
2	Kabinets	Dzīvojamā telpa	16	2.8	2.65	2.95	12.4	-
3	Garderobe	Dzīvokļa paligtelpa	16	2.8	2.65	2.95	3.9	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	16	2.6	2.6	2.6	3.6	-
5	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	16	2.8	2.65	2.95	2.8	-
6	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	16	2.6	2.6	2.6	2.9	-
7	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	16	2.8	2.65	2.95	35.8	-

Dzīvojamā ēka, kur atrodas vērtējamais īpašums, atrodas uz zemes gabala:

Adrese	Kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Domājamās daļas īpašumā
Daugavgrīvas iela 9, Rīga, LV-1049	0100 061 0080	0,9192	975/693121



Energoefektivitātes rādītāji ēkai (dati no *bis.gov.lv*):

ĒKAS ENERGOsertifikāts



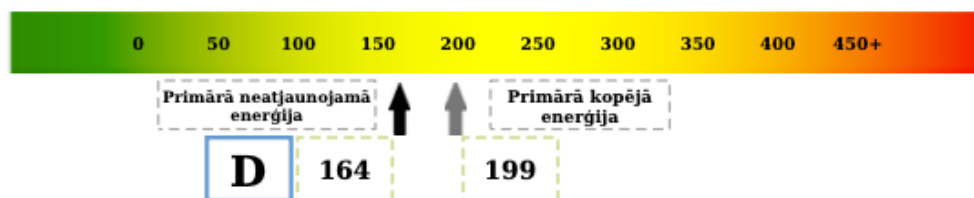
REGISTRĀCIJAS NUMURS *BIS-ĒED-1-2022-296*
DERĪGS LĪDZ *09.09.2032*

Ēkas energosertifikāta veids	<i>Esošās ēkas</i>		
Objekta veids	<i>Visa ēka</i>		
Ēkas veids	<i>Daudzdzīvokļu ēkas</i>		
Adrese	<i>LV-1048, Rīga, Raņķa dambis 30</i>		
Ēkas daļa	<i>-</i>		
Kadastra apzīmējums	<i>01000610080012</i>		
Ēkas raksturojums			
Būves gads 2020			Pārbūves gads -
Stāvu skaits	<i>31 virszemes, 4 pazemes, [] mansards, [] jumta stāvs</i>		
Kopējā platība	<i>87049.30 m²</i>	References platība	<i>84694.00 m²</i>
References tilpums	<i>258316.70 m³</i>	Vidējais stāva augstums	<i>3.05 m</i>
Ēkas energosertifikāta pielietojuma veids(-i)	<i>Energoefektivitātes sertifikācija</i>		
Energoefektivitātes novērtējuma veids	<i>Aprēķinātais, pielāgotais</i>		
Ēkas energosertificēšanas nolūks	<i>Izīrēšana/iznomāšana</i>		

Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase



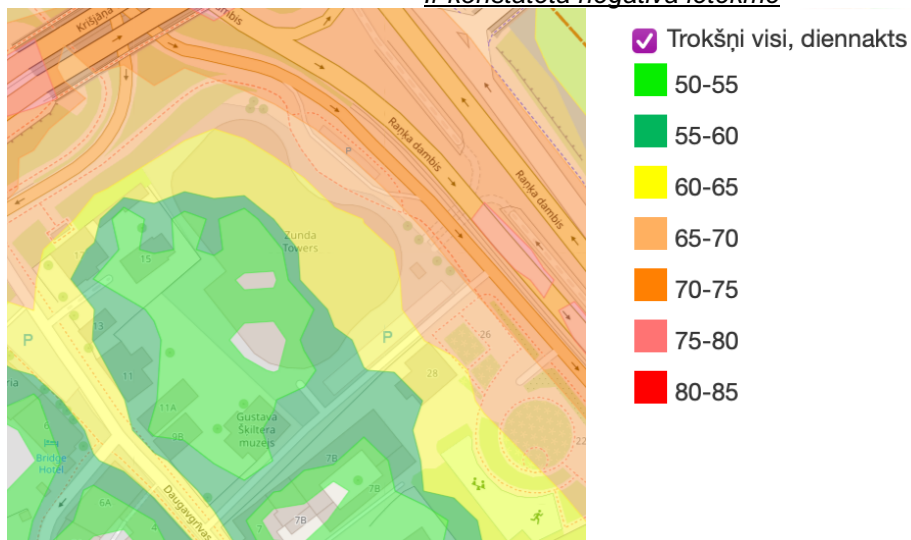
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase



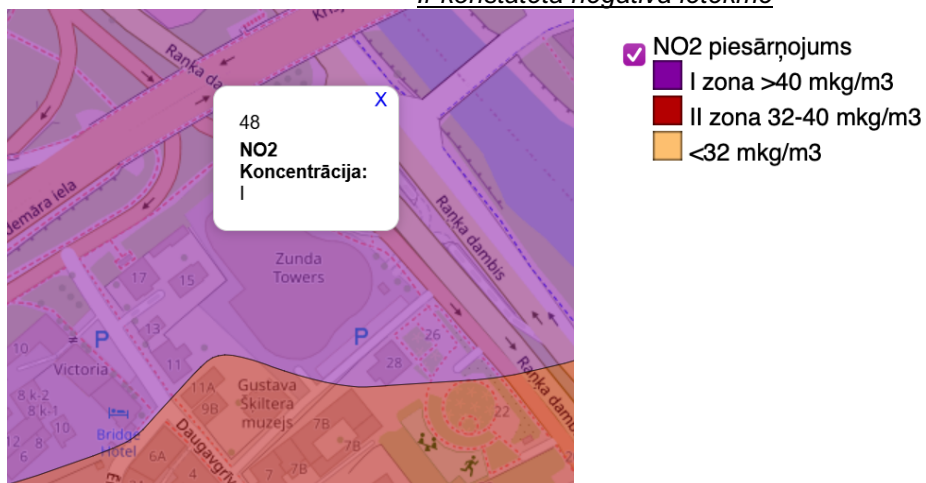
Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m ² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām	
Apkurei	71	A ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē
Karstā ūdens sagatavošanai	4	A ¹	Paskaidrojumi par atbilstību normatīvo aktu prasībām Esoša ēka, atbilst būvniecības perioda normatīvām prasībām	
Mehāniskajai ventilācijai	42	A ¹		
Apgaismojumam	0	-		
Dzesēšanai	47	A ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, t CO ₂ gadā	1756.21
Kopā	165	A ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, kg CO ₂ /m ² gadā	20.74
Ēkas energosertifikāta izdevējs	Eksperts	Ilze Dimdiņa		
	Reģistrācijas numurs	EA2-0081		
	Datums	09.09.2022		
				PARAKSTS

Visiem ēkas energoefektivitātes novērtējuma rādītājiem norāda izmantoto novērtēšanas metodi: A - aprēķinātais rādītājs, I_f - izmērītais ādītājs pēc faktiskā enerģijas patēriņa bez korekcijas, I_n - izmērītais rādītājs, kas korigēts normalizētam izmantojumam, N - noklusējuma tandartvērtība.

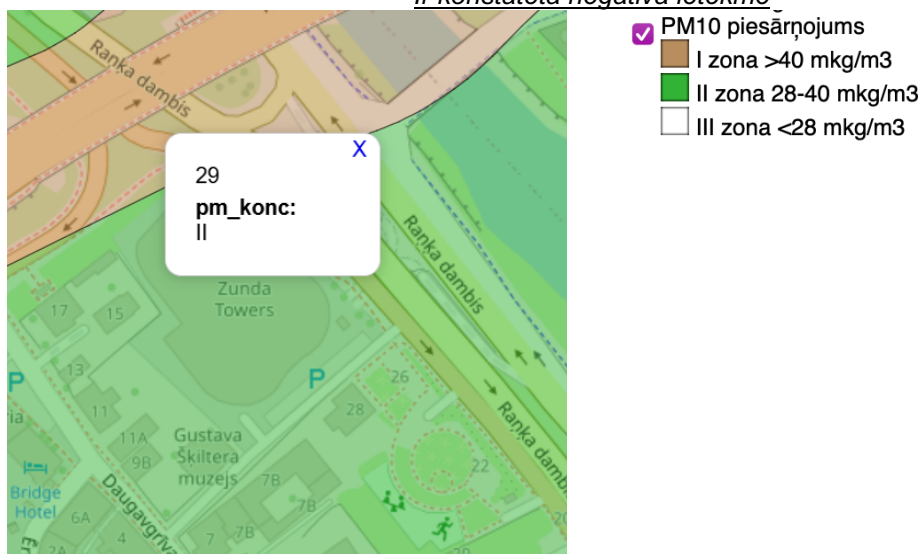
Trokšņu piesārņojums, diennakts (dati no *mvd.riga.lv*)
Ir konstatēta negatīva ietekme



Gaisa piesārņojums, NO2 piesārņojums (dati no *mvd.riga.lv*)
Ir konstatēta negatīva ietekme



Gaisa piesārņojums, PM10 piesārņojums (dati no *mvd.riga.lv*)
Ir konstatēta negatīva ietekme



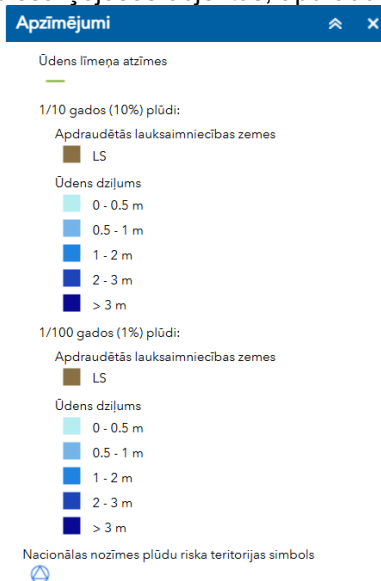
Plūdu riska un plūdu draudu kartes dati

Plūdu kartēs sniedzamās informācijas saturu un veidu nosaka Ministru kabineta 2009. gada 24. novembra noteikumi Nr. 1354 "Noteikumi par sākotnējo plūdu riska novērtējumu, plūdu kartēm un plūdu riska pārvaldības plānu".

Plūdu kartēs attēlotas pavasara plūdu un jūras vējupplūdu applūšanas riska zonas trīs plūdu riska scenārijiem:

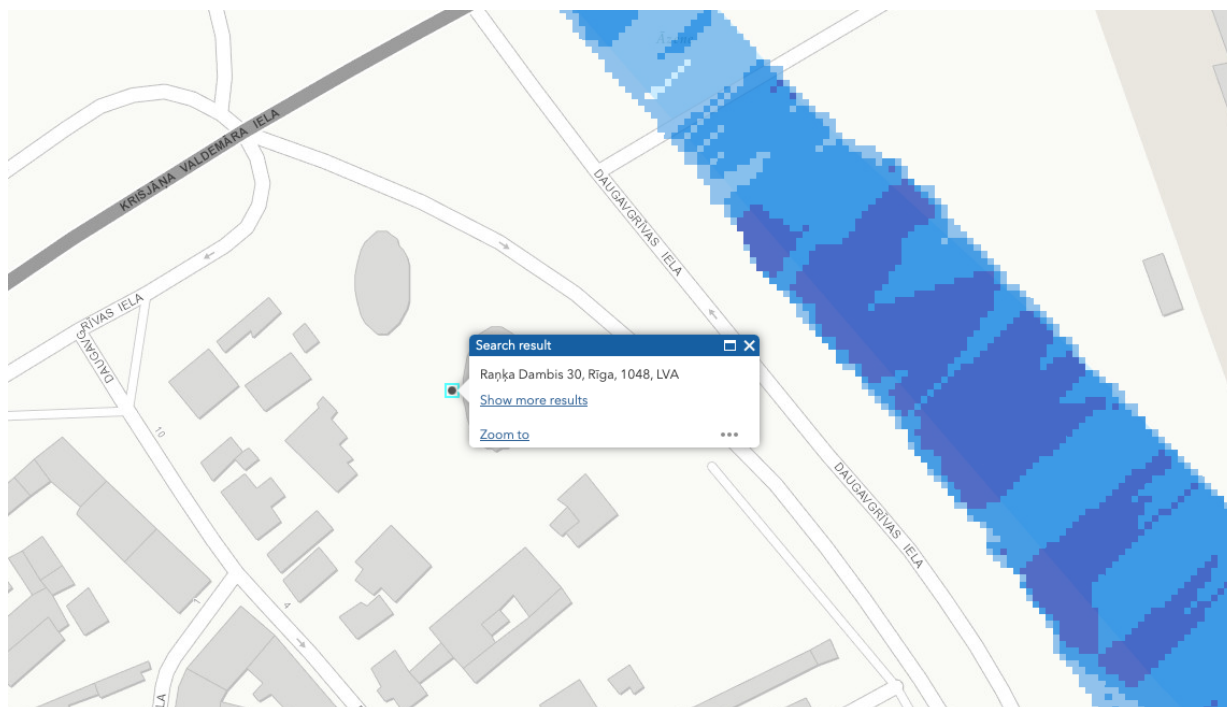
- mazas varbūtības plūdi – ārkārtēji, ekstremāli plūdi, kas atkārtojas reizi 200 gados vai retāk;
- vidējas varbūtības plūdi – plūdi, kas atkārtojas reizi 100 gados vai retāk;
- lielas varbūtības plūdi – bieži plūdi, kas atkārtojas reizi 10 gados vai biežāk.

Iespējamo plūdu postījumu vietu kartes attēlo plūdu riskam pakļautās teritorijas platību, bet plūdu riska kartes attēlo plūdu iespējamās nelabvēlīgās sekas, piemēram, apdraudēto iedzīvotāju skaitu, apdraudēto infrastruktūru un apbūvi, potenciāli piesārņojošos objektus, apdraudēto kultūrvēsturisko mantojumu u.c.



Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums **neatrodas** pavasara upju un ezeru plūdu zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.

Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums **neatrodas** jūras vējuzplūdu piekrastes zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.



3. Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls



Daudzdzīvokļu ēka un pieguļošā teritorija



Daudzdzīvokļu ēka un pieguļošā teritorija



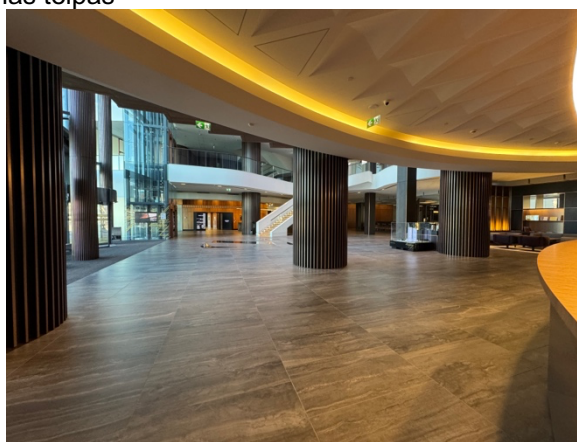
Daudzdzīvokļu ēkas ārdurvis



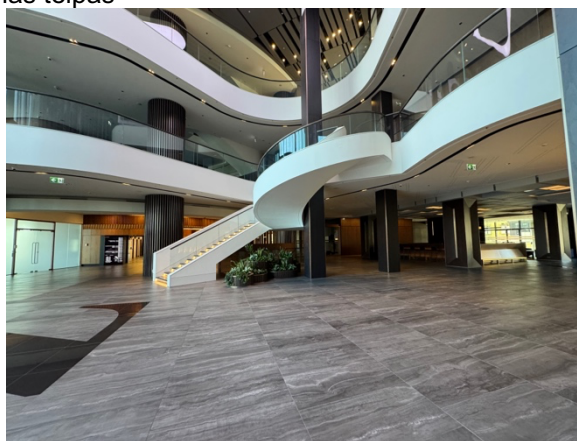
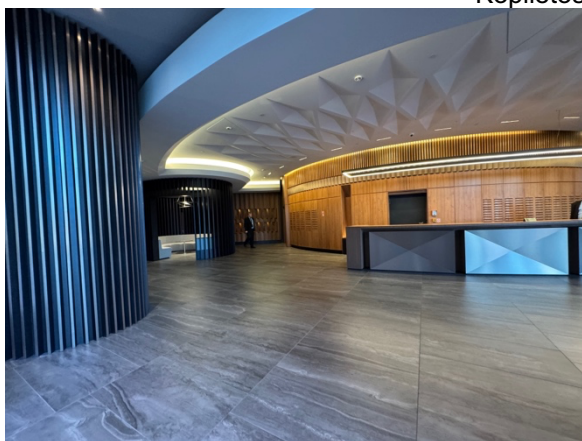
Daudzdzīvokļu ēka



Koplietošanas telpas



Koplietošanas telpas



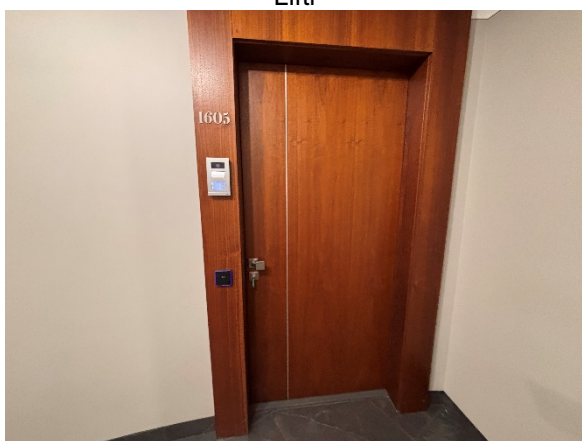
Koplietošanas telpas



Lifti



Koplietošanas telpas



Dzīvokļa ārdurvis

Priekšnams, dzīvojamā istaba ar virtuves nišu
(plānā nr. 1)

Priekšnams, dzīvojamā istaba ar virtuves nišu (plānā nr. 1)

Priekšnams, dzīvojamā istaba ar virtuves nišu
(plānā nr. 1)

Kabinets (plānā nr. 2)



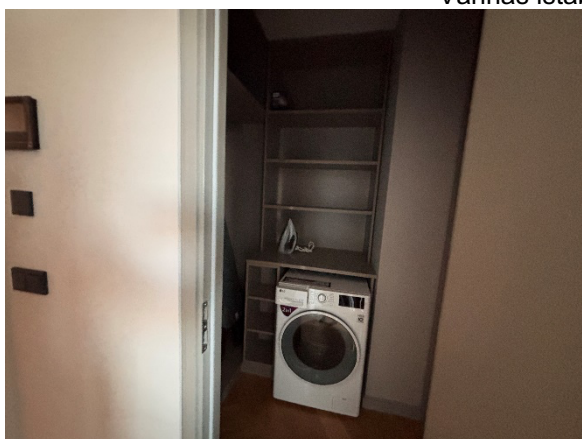
Kabinets (plānā nr. 2)



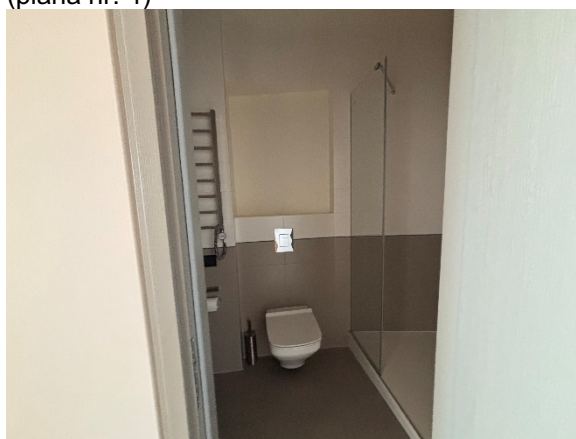
Garderobe (plānā nr. 3)



Vannas istaba (plānā nr. 4)



Saimniecības telpa (plānā nr. 5)



Vannas istaba (plānā nr. 6)



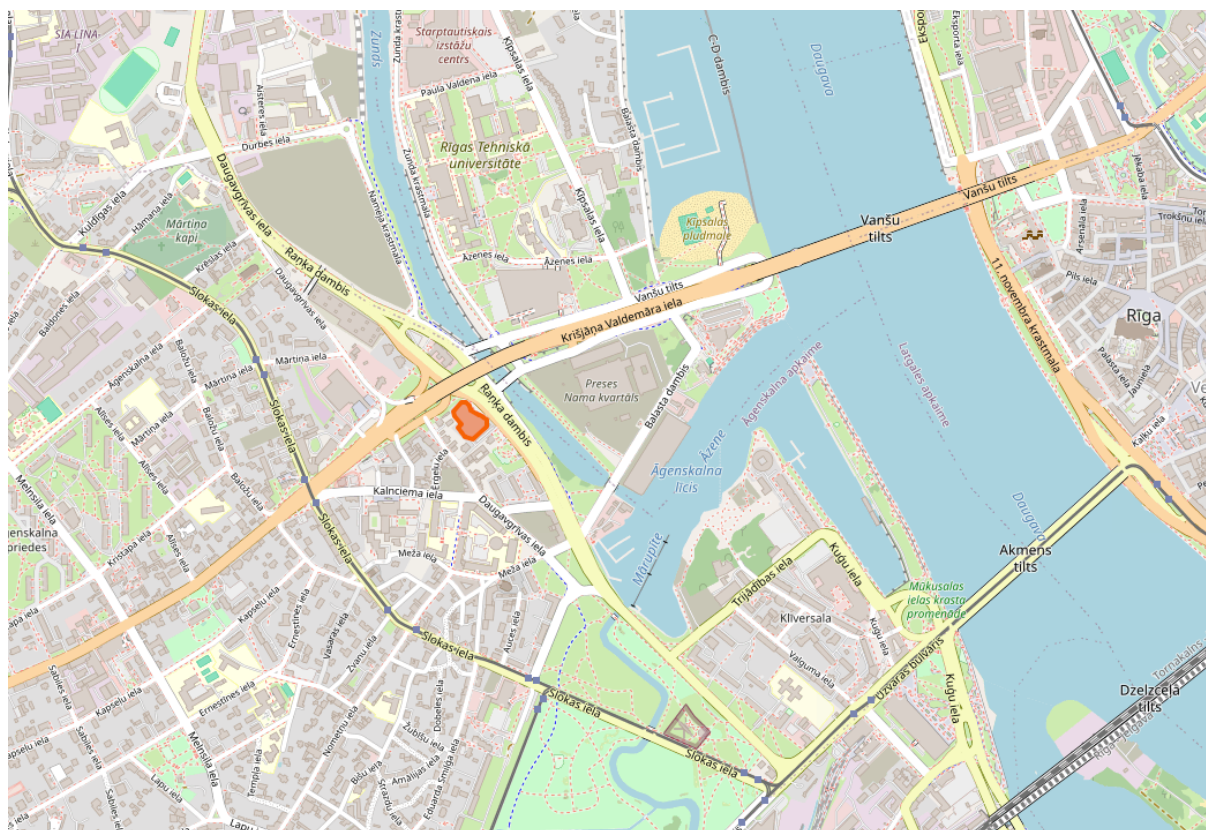
Guļamistaba (plānā nr.7)



4. Īpašuma atrašanās vieta

Īpašums atrodas Rīgas pilsētas Pārdaugavas daļā, Āgenskalna apkaimes ziemeļu sektorā, Āgenskalna un Ķīpsalas robežzonā, teritorijā ar jauktu komerciālo un dzīvojamo apbūvi pie Zunda kanāla. Novietojums vērtējams kā stratēģiski izdevīgs, jo īpašums atrodas nozīmīgu transporta maģistrāļu, Raņķa dambja, Daugavgrīvas ielas un Krišjāņa Valdemāra ielas, tiešā tuvumā. Novērtējamais objekts atrodas daudzfunkcionālā augstceltņu kompleksā Zunda Towers, kas ir vizuāli dominējošs pilsētvides akcents un nodrošina augstu īpašuma atpazīstamību. Piekļuve īpašumam nodrošināta pa asfaltētu segumu no Raņķa dambja, nodrošinot ērtu piebraukšanu ar autotransportu. Lokācijai raksturīga laba transporta pieejamība, līdz Rīgas centram iespējams nokļūt aptuveni 5 minūšu laikā, šķērsojot Vanšu tiltu, kā arī nodrošināta ērta izbraukšana Jūrmalas virzienā. Sabiedriskā transporta pieejamība vērtējama kā ļoti laba, aptuveni 150 – 400 m attālumā atrodas tramvaja, autobusu un trolejbusu pieturvietas, kas nodrošina regulāru satiksmi ar pilsētas centru un citām apkaimēm. Apkārtnē apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, biroju ēkas un citi komerciāla rakstura objekti. Tuvumā pieejama attīstīta pilsētas infrastruktūra. Vienlaikus apkārtnē saglabājusies arī vēsturiskā mazstāvu apbūve, kas piešķir teritorijai atšķirīgu pilsētvides raksturu. Tiešā tuvumā notiek teritoriju attīstība (t.sk. Preses nama kvartāls), kas perspektīvā var pozitīvi ietekmēt apkārtnes pievilcību. Autotransporta novietošana iespējama uz ielas vai tuvumā esošajos maksas stāvlaukumos, kā arī ēkā izbūvētajā daudzlīmeņu pazemes autostāvvietā. Piebraucamās ielas ir ar asfalta segumu un labā tehniskā stāvoklī. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba ar augstu pieejamību, attīstītu infrastruktūru un labām attīstības perspektīvām.

5. Novērtējamā īpašuma ģeogrāfiskais novietojums





Avots: openstreetmaps.org

6. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.*

Labākais izmantošanas veids novērtējamam īpašumam ir – **dzīvoklis**.

7. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu

Pozitīvie faktori:

- Īpašums atrodas prestižā vietā;
- Mūsdienīga ēka, aprīkota ar ātrgaitas liftiem, pazemes autostāvvietu, pieejami apsardzes, konsjerža, treniņu zāles pakalpojumi;
- Skats pa logiem;
- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā, iekopta piemājas teritorija;
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir teicams;
- Dzīvoklis ir aprīkots ar virtuves iekārtu un tehniku.

Negatīvie faktori:

- Salīdzinoši intensīva satiksme īpašuma apkārtnē;
- Īpašuma ekskluzivitāte ierobežo potenciālo pircēju loku;
- Dzīvoklim nav ārtelpu;
- Augsta ēkas apsaimniekošanas maksa;
- Potenciālas fasādes apdares tehniskās problēmas.

8. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju 2025. – 2026. gadā Rīgas pilsētas centra un Pārdaugavas tuvākā centra apkaimēs ekskluzīvo un premium klases dzīvokļu segments raksturojams kā relatīvi šaurs un ar ierobežotu darījumu skaitu. Pēdējo 12 – 18 mēnešu laikā šajā segmentā konstatēti aptuveni 40 pārdošanas darījumi ar augstākās klases dzīvokļiem, kas galvenokārt koncentrēti projektos Filozofu rezidence, Ģipša fabrika, River Breeze Residence, Strēlnieku ielā, Lāčplēša un Elizabetes ielās, kā arī atsevišķos citos augstas kvalitātes jaunajos vai rekonstruētajos projektos (piemēram, Nameja rezidence u.c.). Ekskluzīvo dzīvokļu cenu līmenis būtiski pārsniedz tipiskā tirgus rādītājus un ir atkarīgs no projekta koncepcijas, atrašanās vietas, skata uz Daugavu vai pilsētas panorāmu, ēkas arhitektūras, izmantotajiem materiāliem un piedāvātā servisa līmeņa. Dzīvokļi augstākās klases projektos tiek piedāvāti un atsevišķos gadījumos pārdoti par aptuveni 5 000 – 8 000 EUR/m², rēķinot uz iekštelpu platību.

Jāatzīmē, ka piedāvājumu cenas sludinājumu portālos bieži ir par aptuveni 5 – 15% augstākas nekā faktiskajās darījumu cenās, kas fiksētas oficiālajos reģistros, kas skaidrojams ar ierobežotu piedāvājumu un pārdevēju orientāciju uz augstākās maksāspējas pircējiem. Vērtēšanas datumā tirgū pieejamo salīdzināmo objektu skaits ir neliels, parasti nepārsniedzot 10–15 aktīvus piedāvājumus šajā segmentā. Ekskluzīvo dzīvokļu tirgū būtiska nozīme ir individuāliem faktoriem – stāvam, skata kvalitātei, terasēm, plānojumam, kā arī papildu pakalpojumiem (apsardze, concierge, SPA zonas, pazemes autostāvvietas u.c.), kas var radīt būtiskas cenu atšķirības pat viena projekta ietvaros. Projekti, kas piedāvā pilna servisa dzīvesveidu, piemēram, Zunda Towers, uzskatāmi par nišas segmentu, kur cenu līmenis nav tieši salīdzināms ar pārējo tirgu. Likviditāte šajā segmentā vērtējama kā vidēja līdz zema – par tirgus vērtībai atbilstošu cenu šāda veida dzīvokļu realizācijas periods brīvajā tirgū parasti ir 9 – 18 mēneši. Ierobežotas ekspozīcijas apstākļos (līdz 3 – 6 mēnešiem) pārdošanas cenas samazinājums var sasniegt 15 – 30% no noteiktās tirgus vērtības.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajos gados ekskluzīvo dzīvokļu segmentā būtiskas cenu svārstības nav sagaidāmas, tomēr tirgus attīstību var ietekmēt vispārējā ekonomiskā situācija, procentu likmju izmaiņas un ģeopolitiskie faktori. Vienlaikus novērojams, ka pircēji šajā segmentā pieņem pārdomātus lēmumus, rūpīgi izvērtējot piedāvājuma kvalitāti, un pieprasījums saglabājas galvenokārt pēc unikāliem un augstvērtīgiem īpašumiem ar izteiktu pievienoto vērtību. Ņemot vērā tirgus analīzi, ekskluzīvo dzīvokļu tirgus Rīgā vērtējams kā stabils, ar ierobežotu piedāvājumu un izteiktu diferenciaciju starp augstākās klases projektiem un pārējo premium segmentu, kur Zunda Towers uzskatāms par vienu no augstākā līmeņa un specifiska pieprasījuma projektiem.

9. Vērtējuma metodikas izvēle.

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.

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

Vērtējuma metodikas izvēle:

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *tirgus (1)*, *ieņēmumu (2)* un *izmaksu (3)* metodes.

Salīdzināmo darījumu jeb tirgus metode balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem.

Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

Pieņēmums Nr.1:	Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamo īpašumu vairāk, nekā maksā cits īpašums ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi.
Pieņēmums Nr.2:	Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts dzīvokļa platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
Pieņēmums Nr.3:	Vērtējama īpašuma tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.
Pieņēmums Nr.4	Īpašums nav apgrūtināts ar īres vai nomas līgumiem.
Pieņēmums Nr.5	Īpašums nav apgrūtināts ar hipotēkām un parādu piedziņām.

Izmantojot Tirgus pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, platība, apbūves tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums, īpašuma sastāvā esošā zemes gabala lielums, kā arī īpašuma pārdošanas/piedāvājuma laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, eksperti nosaka īpašuma vērtību.

Aprēķinot dzīvokļa vērtību, izmantojot *Tirgus pieeju* salīdzināšanas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo īpašumu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma apstākļi.
- Atrašanās vieta.
- Apkārtne.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
- Dzīvokļa platība.
- Dzīvokļa apgrūtinājumi.

- Aprīkojums.
- Stāvs kurā atrodas dzīvoklis.
- Piebraukšanas iespējas.
- Citi faktori.

Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas metožu izvēle.

Izmaksu pieeja (metode) netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.


Ienākumu pieeja (metode) 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.

Augstāk minētā informācija, kā arī vērtēšanas uzdevums liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama Tirgus pieeja.

10. Īpašuma vērtējums

Izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr. 1	
Dzīvokļa adrese	Anņiņmuižas bulvāris 41 - 114, Rīga (Imanta)
Darījuma cena, EUR	260 000
Darījuma laiks	02/2025
Stāvs	14/24
Projekts (sērija)	Jaunais projekts (2006.)
Istabu skaits	2
Dzīvokļa kopplatība	46,50
Ārtelpu platība	0,00
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	Labs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	Laba
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	Labs
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	Laba
Logi	Stikla pakešu logi
Radiatoru	Metāla
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	ir
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	B
Vizuālais materiāls	

Piezīmes	Dzīvoklis projektā "Solaris" ar panorāmas skatu no logiem. Dzīvoklī veikts kvalitatīvs remonts. Viesistaba, guļamistaba, priekštelpa ar virtuves nišu un savienots sanitārais mezgls. Dzīvoklī ir uzstādīti individuālie siltuma skaitītāji. Mājas ēkā ir 24 stundu fiziskā apsardze, videonovērošana, iežogota teritorija ar bērnu laukumu, ērts sabiedriskais transports, tuvumā bērnudārzi, skolas un veikali. Lietošanā autostāvvietā.
-----------------	--

Salīdzināmais īpašums Nr.2	
Dzīvokļa adrese	Dzirnavu iela 83 - 34, Rīga (Centrs)
Darījuma cena, EUR	565 000
Darījuma laiks	06/2025
Stāvs	7/7
Projekts (sērija)	Jaunais projekts (2014.)
Istabu skaits	4
Dzīvokļa kopplatība	116,0
Ārtelpu platība	16,8
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	Teicams
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	Teicama
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	Teicams
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	Teicama
Logi	Stikla pakešu logi
Radiatoru	Metāla
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	Nav, noslēgts nomas līgums bez termiņa ierobežojuma
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	B
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	Dzīvoklis projektā "Centrus" ar skatu uz pilsētu no logiem un terases. Dzīvokļa plānojums: ieejas halle ar tualeti un dušu, virtuves zona apvienota ar viesistabu ar terasi, 3 guļamistabas. Dzīvoklis aprīkots ar kondicionieri, rekuperāciju, siltajām grīdām vannas istabās. Apsargā diennakts fiziskā apsardze un videonovērošana. Izveidota privāts, noslēgts un tikai iedzīvotāju lietošanai paredzēts pagalmis.

Salīdzināmais īpašums Nr.3	
Dzīvokļa adrese	Raņķa dambis 5 - 27, Rīga (Āgenskalns)
Darījuma cena, EUR	188 336
Darījuma laiks	10/2024
Stāvs	4/5
Projekts (sērija)	Jaunais projekts (2023.)
Istabu skaits	2
Dzīvokļa kopplatība	48,5
Ārtelpu platība	3,6
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	Teicams
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	Labā

Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	Labs
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	Nav
Logi	Stikla pakešu logi
Radiatori	Metāla
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	ir
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	A+
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	<p>2 - istabu dzīvoklis projektā "Nameja Rezidence", Pārdaugavā, Raņķa dambī 5, 4. stāvā ar skatu uz parku. Dzīvokļa plānojums - dzīvojamā istaba apvienotu ar virtuvi, guļamistaba, sanmezglis un lodžija. Piecu stāvu ēka ar liftu, A+ klases energoefektivitāte, ventilācijas sistēma ar rekuperāciju. Kvalitatīva pilnā apdare. Apzaļumota, labiekārtota teritorija ar video novērošanu, bērnu laukums, velo un ratiņu novietne ēkas 1. stāvā.</p>

Avots: cenubanka.lv

Aprēķinu tabula										
Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums nr.1			Salīdzināmais īpašums nr.2			Salīdzināmais īpašums Nr.3		
	Raņķa dambis 30 - 1605, Rīga	Anņiņmuižas bulvāris 41 - 114, Rīga (Imanta)			Dzīrmav iela 83 - 34, Rīga (Centrs)			Raņķa dambis 5 - 27, Rīga (Āgenskalns)		
Salīdzināmā īpašuma pārdevuma cena, EUR	---	260 000			565 000			188 336		
Istabu skaits	3	2			4			2		
Projekts (sērija)	Jauns projekts	Jauns projekts			Jauns projekts			Jauns projekts		
Stāvs	16/31	14/24			7/7			4/5		
Dzīvokļa platība, m ²	97,20	46,50			116,00			48,50		
- t.sk. ārtelpas m ²	0,00	0,00			16,80			3,60		
Aprēķinos izmantotā dzīvokļa platība, m ²	97,20	46,50			99,20			44,90		
Dzīvokļa platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	---	5591			5696			4195		
Darījuma apstākļi		02.2025.			06.2025.			10.2024.		
Korekcijas procents - darījuma apstākļi		0%			0%			0%		
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam - tirgus situācija		0%			0%			5%		
Korekcijas procents - ēkas tehniskais stāvoklis		-7%			-7%			-7%		
Darījuma apstākļu pārrēķinu procents		-7%			-7%			-2%		
Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m ²		5200			5297			4111		
Salīdzināmais īpašums attiecībā pret vērtējamo īpašumu										
Korekcijas rādītāji		%	EUR/m ²	Vārdiski	%	EUR/m ²	Vārdiski	%	EUR/m ²	Vārdiski
1. Ēkas novietojums pilsētā		5%	260	sliktāks	-3%	-159	labāks	2%	82	sliktāks
2. Pagalma / fasādes ēka		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
3. Dzīvokļa novietojums ēkā / lifts		2%	104	sliktāks	6%	318	sliktāks	10%	411	sliktāks
4. Skats		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	7%	288	sliktāks
5. Apkārtējo objektu ietekme		3%	156	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
6. Kopā korekcijas:		10%			3%			19%		
7. Ēkas stāvoklis / projekta sērija / energoefektivitāte		5%	260	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
8. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
9. Dzīvokļa platība (iekštelpu) m ²		-10%	-520	mazāks	0%	0	līdzvērtīgs	-10%	-411	mazāks
10. Ārtelpu platība m ²		0%	0	līdzvērtīgs	-2%	-106	labāks	-1%	-21	labāks
11. Kopā korekcijas:		-5%			-2%			-11%		
12. Lietošanā autostāvvietas / noliktava		-5%	-260	labāks	0%	0	līdzvērtīgs	-1%	-21	labāks
13. Papildaprīkojums / virtuves iekārta / santehnika		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	3%	123	sliktāks
14. Dokumentācija / pārbūves legalizācija		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
15. Interjers / apdarē izmantoto materiālu kvalitāte		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
16. Kopā korekcijas:		-5%			0%			3%		
17. Visu korekciju summa		0%			1%			11%		
Salīdzināmo īpašumu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR/m ²		EUR 5 200			EUR 5 350			EUR 4 563		
Salīdzināmo īpašumu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena		5 038								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR		EUR 490 000								
Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem tiek aprēķināta		70% no iespējamākās tirgus vērtības.								
Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		EUR 343 000								

Nekustamā īpašuma novērtējuma piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva tirgus nosacījumiem, un tā nevar tikt traktēta kā tirgus vērtība. Būtiskākie nosacījumi, kas atšķir piespiedu pārdevumu izsolē no pārdevuma atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem ir sekojoši:

- 1) tirgus ekspozīcijas laiks nav pietiekošs, lai atbilstu tirgus vērtībai;
- 2) tikai pircējs ir labprātīgs, bet pārdevējs ir spiests piekrist pārdošanai un pircējs to zina;
- 3) pircējs ne vienmēr ir zinošs, tāds, kas informēts par īpašumu atbilstoši tirgus vērtības definīcijas prasībām;
- 4) tirgus areāls var būt ierobežots, neatbilstošs pārdodamā īpašuma specifikai;
- 5) reklāma un marketinga izmaksas var būt neatbilstoši tirgus vērtības prasībām.

No vērtēšanas teorijas viedokļa vērtētājiem ir būtiski apzināties, ka piespiedu pārdošanas gadījumi var izpausties darījumos ar nekustamiem īpašumiem, kas notikuši gan izsoļu ceļā, gan bez tām.

Vispārējā gadījumā, sakarā ar konkrētā pārdevuma cenu veidojošo pieņēmumu subjektīvo raksturu, vērtētājam izsoles darījuma cenu paredzēt ir grūti. Līdz ar to ir jāapzinās, ka prognozēta piespiedu pārdošanas vērtība ir daudz lielākā mērā aptuvenš rādītājs kā tirgus vērtība.

Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām var aprēķināt divējādi: - vai nu tiešā veidā, izmantojot informāciju par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem piespiedu izsolēs, vai arī netiešā veidā, aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību un pēc tam to koriģējot izsoles vajadzībām.

1. Ja ir uzkrāts un analizēts pietiekami liels informācijas apjoms par izsolēm, prognozējamo piespiedu pārdošanas vērtību var aprēķināt **tiešā veidā**, izmantojot salīdzināmo pārdevumu metodi. Korekcijai izmantojami gan parastie tirgus vērtību raksturojošie kritēriji (atrašanās vieta, lietošanas veids, tehniskais stāvoklis utt.), bet arī specifiskie, ar izsoli saistītie kritēriji.
2. Ja informatīvā bāze par līdzīgu īpašumu pārdevumiem izsolēs ir ierobežota vai nepietiekama, piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām aptuveni var prognozēt, vispirms visām vērtēšanas standartu un labas prakses prasībām atbilstoši aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību, kāda tā būtu, īpašumu nosacīti realizējot brīvā un konkurējošā tirgū. Tālāk seko ar konkrētā īpašuma izsoli saistīto papildus faktoru (risku) analīze, līdzīgi kā vērtējumos ar salīdzināmo pārdevumu metodi izdarot attiecīgas korekcijas aprēķinātajā tirgus vērtībā.

Ieteicamākais ir pirmais ceļš, tomēr tā izmantošanas iespējas ierobežo nepieciešamās informācijas trūkums.

Piespiedu pārdevuma izsolē specifiskie riski

Piespiedu pārdošanas gadījumos darbojas vairāki faktori (riski), kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību. Šie faktori jeb riski ietekmē visas galvenās darbojošās personas, kas iesaistītas piespiedu pārdošanas procesā. Galvenie riski ir sekojoši:

Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu kritiķa tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētājam *nevar nodrošināt iespēju iekļūt vērtējamajā īpašumā*. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Par šo situāciju un papildus pazeminājumu obligāti ir jābūt norādei vērtējumā.

Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ielgt vai pat vispār nenotikt.

Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā *pirms* darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.

Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

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.

Riska faktoru uzskaitījums ir orientējošs, un katrā konkrētā gadījumā tas var būt atšķirīgs. Vērtējumā ir jānodod konstatēto riska faktoru uzskaitījums un katra atzīmētā faktora skaitliskā interpretācija procentuālam tirgus vērtības pazeminājumam.

Tātad - risks (riski) ir tie faktori, kas argumentē par labu tam, ka nekustamā īpašuma objekta piespiedu pārdošanas vērtībai ir jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru ievērtēšana ļauj maksimāli tuvu nonākt pie īpašuma cenas, kas saprātīgi apmierinātu pircēju un būtu augstākā iespējamā no izsoles dalībnieka viedokļa.

Īpašuma Tirgus vērtība EUR		490 000
Riski	Novērtējums	
Tirgus ekspozīcijas risks	10%	€ 49 000
Fiziskā stāvokļa risks	5%	€ 24 500
Laika un nenoteiktības faktors	5%	€ 24 500
Finansēšanas faktors	5%	€ 24 500
Papildus izmaksu faktors	5%	€ 24 500
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	0%	€ 0
Kopā:	30%	€ 147 000

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem - riska faktoru summa naudas izteiksmē ir 147 000 EUR. Lai noteiktu objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība tiek koriģēta par riska faktoru summas vērtību: 490 000 – 147 000 = **343 000 EUR.**

11. Slēdziens

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048, kadastra Nr. 0100 926 7843**, kas vērtēšanas dienā sastāv no trīs istabu dzīvokļa Nr. 1605 ar kopējo platību 97,2 m², saskaņā ar LR VZD datiem, un pie dzīvokļa īpašuma piederošajām **975/693121** kopīpašuma domājamām daļām no sešām būvēm (kadastra apz. 0100 061 0078 001; 0100 061 0078 003; 0100 061 0078 014; 0100 061 0080 001; 0100 061 0080 002; 0100 061 0080 012) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 061 0080), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **4106 1605**, aprēķinātā, visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** vērtēšanas dienā, 2026. gada 27. martā (noapaļojot) ir **343 000 EUR (trīs simti četrdesmit trīs tūkstoši eiro)**.

2026. gada 27. martā noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ņemot vērā šī vērtējuma pielikumā Nr. 1, kas ir neatņemama šī vērtējuma sastāvdaļa, minētos galvenos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus un 1. un 5. punktā minētos apgrūtinājumus un faktorus; to izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības.

SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S. Rubina

Vērtētājs

"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148

T. Blate

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par informācijas pareizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem LVS 401: 2013.

25.04.2026.

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148

T. Blate

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

PIELIKUMS NR.1

GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Tiek pieņemts, ka klienta, vērtētājam iesniegtie, nekustamā īpašuma dokumenti atbilst patiesībai.
2. Tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav norādīts vērtējuma 1. punktā.
3. Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantota vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs neuzņemas garantiju par šīs informācijas atbilstību patiesībai, ja par to neliecina pievienotie dokumenti.
4. Vērtētājs ir pārbaudījis iesniegto dokumentu autentiskumu un no citiem iegūtās informācijas un datu atbilstību patiesībai pēc vislabākajām iespējām.
5. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukcijas stāvokļu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām izpētes metodēm.
6. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto vērtējumu un nav lietojami atrauti no šī vērtējuma konteksta.
7. Šis vērtējums nevar tikt izmantots citiem nolūkiem kā vien tam, kā ir minēts šī vērtējuma uzdevumā, un tas attiecas tikai uz esošo īpašuma izmantošanas veidu, ja vērtējumā nav minēts citādi.
8. Veicot novērtējumu uz vērtēšanas datuma brīdi, netika ņemti vērā nekādi juridiski līgumi vai saistības, kas nav zināmi vērtētājam un kuri varētu mainīt minētā īpašuma vērtību.
9. Šis vērtējums kopumā vai kādi tā secinājumi, punkti vai fragmenti nav izpaužami trešajām pusēm, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
10. Šis novērtējums nav pamats prasīt vērtētājam dot liecību tiesā vai kur citur, saistībā ar šo vērtējumu par vērtējamo īpašumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
11. Vērtējumā iekļautie papildus materiāli (projekti, fotogrāfijas u.c.) tiek lietoti tikai ar nolūku dot pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo īpašumu.