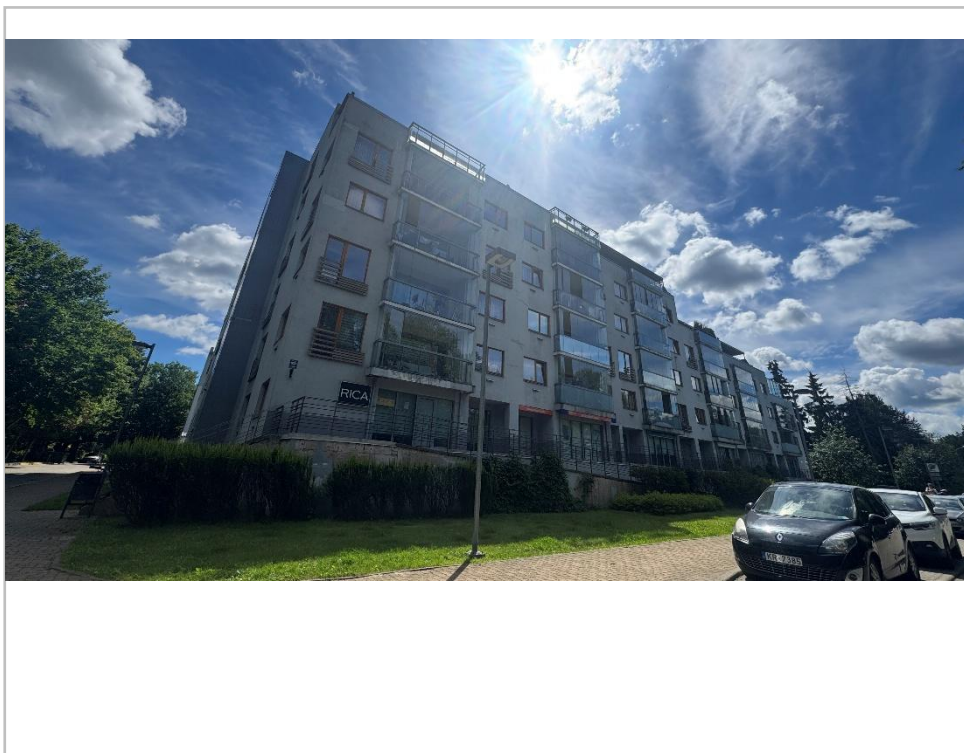


**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
RĪGA, VIENĪBAS GATVE 186A-2017  
KADASTRA NR.0100 922 4615,  
NOVĒRTĒJUMS.**



Vērtējuma pasūtītājs:      Zvērināts Tiesu izpildītājs Ilga  
Keršteine

Novērtēšanas datums:      2026. gada 19. jūnijs



*Ar šo kodu Jums ir iespēja  
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,  
kā arī iepazīties ar SIA  
„PRO MOTION”  
sniegtajiem pakalpojumiem.*

## ATSKAITE

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - neapdzīvojamas telpas Nr.2017 ar platību 5.9m<sup>2</sup> un pie tās piederošas 59/161392 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001072134001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001072134), kadastra nr.0100 922 4615, kas atrodas Rīgā, Vienības gatvē 186A, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām. Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - neapdzīvojamas telpas Nr.2017 ar platību 5.9m<sup>2</sup> un pie tās piederošas 59/161392 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001072134001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001072134), kadastra nr.0100 922 4615, kas atrodas Rīgā, Vienības gatvē 186A, 2026. gada 19. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**1950 EUR (viens tūkstotis deviņi simti piecdesmit eiro).**

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

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

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Vērtējuma atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,

E. Gusarovs

Renārs Gulbis

SIA “PRO MOTION”  
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs  
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas  
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143  
nekustamā īpašuma vērtēšanā

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA  
ZĪMOGU.

## ATSKAITES SATURS

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>                           | <b>2</b> |
| <b>2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (KARTE) .....</b>        | <b>3</b> |
| <b>3. FOTOATTĒLI.....</b>                                    | <b>4</b> |
| <b>4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>                | <b>5</b> |
| 4.1 Atrāšanās vietas raksturojums .....                      | 5        |
| 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....                    | 5        |
| <b>5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE .....</b>                             | <b>5</b> |
| 5.1. Tirgus vērtības definīcija.....                         | 5        |
| 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi ..... | 5        |
| 5.3. Labākais izmantošanas veids.....                        | 5        |
| 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts .....  | 6        |
| 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....                       | 6        |
| 5.6. Vērtēšanas pieejas .....                                | 6        |
| <b>6. TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJA.....</b>          | <b>7</b> |
| <b>7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA.....</b>                          | <b>9</b> |
| <b>8.APLIECINĀJUMS .....</b>                                 | <b>9</b> |

---

### ***PIELIKUMI***

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

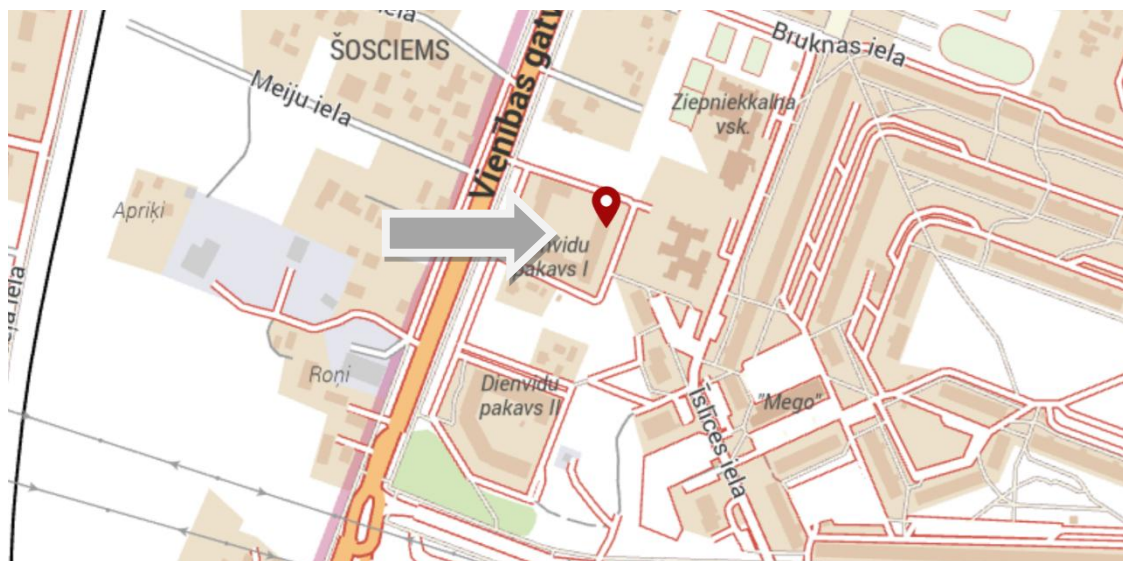
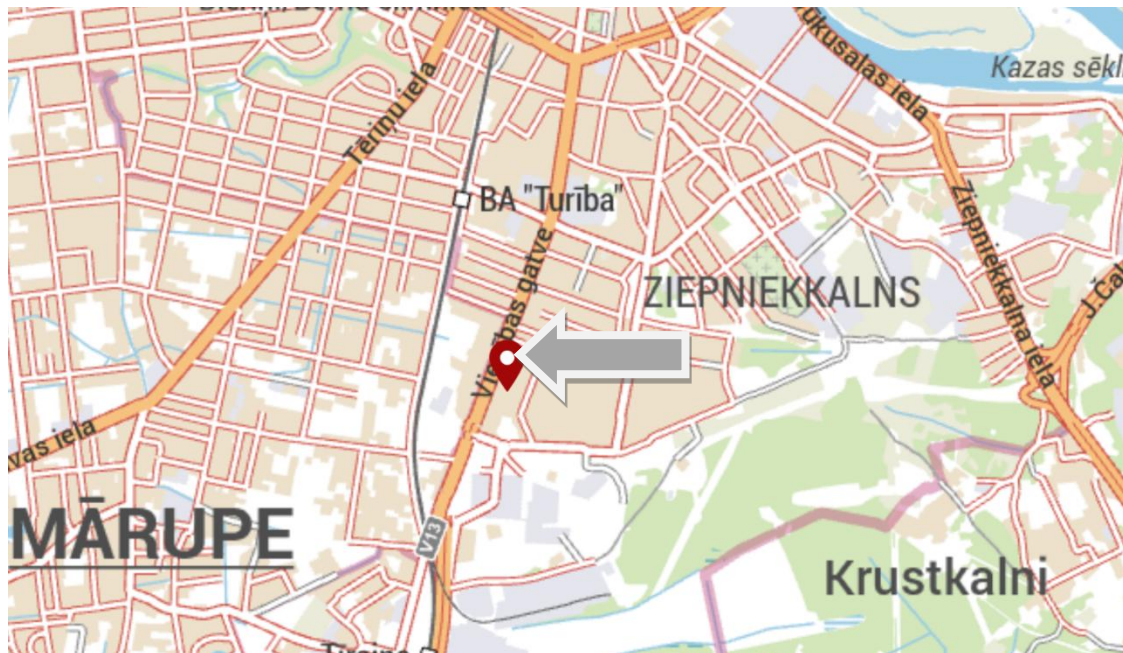
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vērtēšanas objekts</b>                                          | Nekustamais īpašums - neapdzīvojama telpa Nr.2017 ar platību 5.9m <sup>2</sup> un pie tās piederošas 59/161392 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001072134001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001072134), kadastra nr.0100 922 4615, kas atrodas Rīgā, Vienības gatvē 186A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>                    | 2026. gada 19. jūnijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Pasūtītāja identifikācija</b>                                   | Zvērināts Tiesu izpildītājs Ilga Keršteine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Darba uzdevums</b>                                              | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vērtējuma mērķis</b>                                            | <b>Izsoles vajadzībām.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>                      | <b>1950 EUR (viens tūkstotis deviņi simti piecdesmit eiro).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Īpašumtiesības</b>                                              | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks:<br>INTERNATIONAL INTERNAL AUDIT AUTHORITY, reģistrācijas numurs 40008257669.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kadastra Nr.</b>                                                | 0100 922 4615.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Izpētes apjoms</b>                                              | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta.<br>1.2. SIA "Rīgas ūdens" piederošs ūdensvads. Pamats: 2004. gada 18. oktobra nostiprinājuma lūgums Iereģistrēts ar Nr. 17512, 2004. gada 25. oktobra SIA "RĪGAS ŪDENS" tehniskie noteikumi Nr. 26-63/2636.Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.27143 (žurnāls Nr.300000896296).<br>1.3. Ceļa servitūts un apgrūtinājumi ar kopējo teritoriju, kuru aizņem siltumtīkli ar aizsargjoslu saskaņā ar 2006. gada 5.jūnija vienošanās 1. un 2.punktiem. Tiesības ieguvējs : RĪGAS SILTUMS, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003286750. Pamats: 2006. gada 5.jūnija vienošanās. Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.27143 (žurnāls Nr.300001505472). 1175 m <sup>2</sup> .<br>/Zemesgrāmatas dati/ |
| <b>Vērtējamais objekts</b>                                         | neapdzīvojama telpa Nr.2017 ar platību 5.9m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>                               | Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējais tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vērtējuma atskaites datums</b>                                  | 2026. gada 19. jūnijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b> | Zemesgrāmatas izdrukā.<br>Kadastra dati.<br>Pieprasījums.<br>Dati par nekustamā īpašuma tirgu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (KARTE)



[www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

### 3. FOTOATTĒLI

---



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Ziepniekkalns. Apkārtne atrodas dzīvojamās ēkas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti novietoti tuvajā apkārtnē.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| konstruktīvais risinājums /projekts | 2006. gada projekts               |
| Stāvu skaits                        | 6                                 |
| <b>Neapdzīvojama telpa Nr.2017</b>  |                                   |
| stāvs                               | -1                                |
| Komunikācijas                       | Par pieslēgumiem nav informācijas |
| elektrība                           | Centralizēta                      |
| kanalizācija                        | Centralizēta                      |
| ūdensapgāde                         | Centralizēta                      |
| tehniskais stāvoklis iekštelpās     | Apmierinošs (pieņēmums)           |
| Kopējā platība                      | 5.9m <sup>2</sup>                 |

Plānojums (kadastra dati):

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums   | Telpas veids          | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|-------------|-----------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Dušas telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | -1    | 2.75         | -                     | -                      | 5.9             | -                                  |

## 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

### 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

### 5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **neapdzīvojama telpa**.

#### **5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts**

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek pie dzīvokļa iegādes jaunajā projektā pirmreizējā tirgū, ļoti maz vērojami darījumi un piedāvājumi interneta portālos, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts un tā prestižs. Cenas telpām svārstās no 1000EUR-25000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, platības un citiem faktoriem.

#### **5.5. Vērtību ietekmējošie faktori**

##### **Pozitīvie:**

- projekts;
- pieprasīta platība;
- infrastruktūra;
- zemes daļa ir īpašumā.

##### **Negatīvie:**

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- -1.stāvs.

#### **5.6. Vērtēšanas pieejas**

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

##### Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

##### Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitālā pašreizējā vērtībā.

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 izvēlētas 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

6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Īpašums 1. Rīga, Vienības gatve 186A-2011.</b></p> <p><b>Pārdotā platība-6.8m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>-1/6 stāvs</b></p> <p><b>Zemes daļa ir īpašumā.</b></p> <p><b>Darījums 07.2024 par 2500EUR.</b></p> <p>Izmantošanas avots<br/>www.cenubanka.lv</p> | <div><div><div>Vienības gatve 186A - 2011, Rīga (Ziepniekkalns)</div><div>TelpasCitsKieģeļi</div><div><div><div>Darījuma informācija</div><div><div>Datums</div><div>ID</div><div>Kadestra numurs</div><div>Platība, m<sup>2</sup></div><div>Stāvs</div><div>EUR</div><div>EUR/m<sup>2</sup></div><div>Telpām</div><div>Būvei</div><div>Zemei</div></div><div><div>26/07/2024</div><div>1909454</div><div>01009224609</div><div>6.8</div><div>-1/6</div><div>2 500</div><div>368</div><div>1/68</div><div>577/1371832</div><div>577/1371832</div></div></div><div><div>Domājams daļas</div><div><div>Telpām</div><div>Būvei</div><div>Zemei</div></div><div><div>1/68</div><div>577/1371832</div><div>577/1371832</div></div></div></div><div><div>Informācija</div><div>Darījumi 2/68</div><div>Attēli 3</div><div>Komentāri</div><div>Karte</div><div>Apgrūtinājumi</div><div>BIS: reģistrētie būvdarbi</div></div><div><div><div>Darījuma informācija</div><div><div>ID</div><div>Darījuma tips</div><div>Darījuma datums</div><div>Reģistrācijas datums</div><div>Pārdevēja tips</div><div>Pircēja tips</div></div><div><div>1909454</div><div></div><div>26/07/2024</div><div>05/06/2024</div><div>Fiziska persona</div><div>Fiziska persona</div></div></div><div><div><div>Būves informācija</div><div><div>Platība</div><div>Apbūves laukums</div><div>Tilpums</div><div>Stāvi</div><div>Fiziskais nolikums</div><div>Uzcelšanas gads</div><div>Būves kadastra apzīmējums</div><div>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</div><div>Būves veids</div><div>Būves daļas</div><div>Būves ārlietu materiāls</div></div><div><div>18 023.4 m<sup>2</sup></div><div>5 875.4 m<sup>2</sup></div><div>67 320 m<sup>2</sup></div><div>6</div><div>15%</div><div>2006</div><div>01001072134001</div><div>01001072134001</div><div>Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)</div><div>577/1371832</div><div>232 - Kieģeļu mūris 2.5 kieģeļu biezumā vai biežāks, 224 - Kieģeļu mūris 1.5 līdz 2.5 kieģeļu biezumā, 232 - Arboīta bloki, gāzbetona, gipsbetona, keramzībetona paneļi</div></div></div><div><div><div>Telpas informācija</div><div><div>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</div><div>Platība</div><div>Stāvs</div><div>Telpu grupas kadastra apzīmējums</div><div>Telpu grupas lietošanas veids</div><div>Telpu grupas daļas</div></div><div><div>1/0</div><div>461.6 m<sup>2</sup></div><div>-1/6</div><div>01001072134001966</div><div>Cits</div><div>1/68</div></div></div><div><div><div>Zemes informācija</div><div><div>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</div><div>Zemes gabala dom. daļas</div><div>Platība</div><div>NĒLM</div></div><div><div>01001072134</div><div>577/1371832</div><div>5.2 m<sup>2</sup></div><div>703 (1990 m<sup>2</sup>), 801 (298 m<sup>2</sup>)</div></div></div></div></div></div></div></div></div>                |
| <p><b>Īpašums 2. Rīga, Vienības gatve 186A-2011.</b></p> <p><b>Pārdotā platība-6.8m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>-1/6 stāvs</b></p> <p><b>Zemes daļa ir īpašumā.</b></p> <p><b>Darījums 01.2025 par 2850EUR.</b></p> <p>Izmantošanas avots<br/>www.cenubanka.lv</p> | <div><div><div>Vienības gatve 186A - 2011, Rīga (Ziepniekkalns)</div><div>TelpasCitsKieģeļi</div><div><div><div>Darījuma informācija</div><div><div>Datums</div><div>ID</div><div>Kadestra numurs</div><div>Platība, m<sup>2</sup></div><div>Stāvs</div><div>EUR</div><div>EUR/m<sup>2</sup></div><div>Telpām</div><div>Būvei</div><div>Zemei</div></div><div><div>31/01/2025</div><div>2089031</div><div>01009224609</div><div>6.8</div><div>-1/6</div><div>2 850</div><div>420</div><div>1/68</div><div>577/1371832</div><div>577/1371832</div></div></div><div><div>Domājams daļas</div><div><div>Telpām</div><div>Būvei</div><div>Zemei</div></div><div><div>1/68</div><div>577/1371832</div><div>577/1371832</div></div></div></div><div><div>Informācija</div><div>Darījumi 2/57</div><div>Attēli 3</div><div>Komentāri</div><div>Karte</div><div>Apgrūtinājumi</div><div>BIS: reģistrētie būvdarbi</div></div><div><div><div>Darījuma informācija</div><div><div>ID</div><div>Darījuma tips</div><div>Darījuma datums</div><div>Reģistrācijas datums</div><div>Pārdevēja tips</div><div>Pircēja tips</div></div><div><div>2089031</div><div></div><div>31/01/2025</div><div>11/04/2025</div><div>Juridiska persona</div><div>Fiziska persona</div></div></div><div><div><div>Būves informācija</div><div><div>Platība</div><div>Apbūves laukums</div><div>Tilpums</div><div>Stāvi</div><div>Būves nolikums</div><div>Uzcelšanas gads</div><div>Būves kadastra apzīmējums</div><div>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</div><div>Būves veids</div><div>Būves daļas</div><div>Būves ārlietu materiāls</div></div><div><div>18 023.4 m<sup>2</sup></div><div>5 875.4 m<sup>2</sup></div><div>67 320 m<sup>2</sup></div><div>6</div><div>V2</div><div>2006</div><div>01001072134001</div><div>01001072134001</div><div>Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)</div><div>577/1371832</div><div>232 - Kieģeļu mūris 2.5 kieģeļu biezumā vai biežāks, 224 - Kieģeļu mūris 1.5 līdz 2.5 kieģeļu biezumā, 232 - Arboīta bloki, gāzbetona, gipsbetona, keramzībetona paneļi</div></div></div><div><div><div>Telpas informācija</div><div><div>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</div><div>Platība</div><div>Stāvs</div><div>Telpu grupas kadastra apzīmējums</div><div>Telpu grupas lietošanas veids</div><div>Telpu grupas daļas</div></div><div><div>1/0</div><div>461.6 m<sup>2</sup></div><div>-1/6</div><div>01001072134001966</div><div>Cits</div><div>1/68</div></div></div><div><div><div>Zemes informācija</div><div><div>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</div><div>Zemes gabala dom. daļas</div><div>Platība</div><div>NĒLM</div></div><div><div>01001072134</div><div>577/1371832</div><div>5.2 m<sup>2</sup></div><div>703 (1990 m<sup>2</sup>), 801 (298 m<sup>2</sup>)</div></div></div></div></div></div></div></div></div>                   |
| <p><b>Īpašums 3. Rīga, Vienības gatve 186A-2002.</b></p> <p><b>Pārdotā platība-8.1m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>-1/6 stāvs</b></p> <p><b>Zemes daļa ir īpašumā.</b></p> <p><b>Darījums 10.2024 par 3000EUR.</b></p> <p>Izmantošanas avots<br/>www.cenubanka.lv</p> | <div><div><div>Vienības gatve 186A - 2002, Rīga (Ziepniekkalns)</div><div>TelpasCitsKieģeļi</div><div><div><div>Darījuma informācija</div><div><div>Datums</div><div>ID</div><div>Kadestra numurs</div><div>Platība, m<sup>2</sup></div><div>Stāvs</div><div>EUR</div><div>EUR/m<sup>2</sup></div><div>Telpām</div><div>Būvei</div><div>Zemei</div></div><div><div>28/10/2024</div><div>1990377</div><div>01009224600</div><div>8.1</div><div>-1/6</div><div>3 000</div><div>371</div><div>1/102</div><div>8251/16461984</div><div>8251/16461984</div></div></div><div><div>Domājams daļas</div><div><div>Telpām</div><div>Būvei</div><div>Zemei</div></div><div><div>1/102</div><div>8251/16461984</div><div>8251/16461984</div></div></div></div><div><div>Informācija</div><div>Darījumi 2/14</div><div>Attēli 3</div><div>Komentāri</div><div>Karte</div><div>Apgrūtinājumi</div><div>BIS: reģistrētie būvdarbi</div></div><div><div><div>Darījuma informācija</div><div><div>ID</div><div>Darījuma tips</div><div>Darījuma datums</div><div>Reģistrācijas datums</div><div>Pārdevēja tips</div><div>Pircēja tips</div></div><div><div>1990377</div><div></div><div>28/10/2024</div><div>06/10/2024</div><div>Fiziska persona</div><div>Fiziska persona</div></div></div><div><div><div>Būves informācija</div><div><div>Platība</div><div>Apbūves laukums</div><div>Tilpums</div><div>Stāvi</div><div>Fiziskais nolikums</div><div>Uzcelšanas gads</div><div>Būves kadastra apzīmējums</div><div>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</div><div>Būves veids</div><div>Būves daļas</div><div>Būves ārlietu materiāls</div></div><div><div>18 023.4 m<sup>2</sup></div><div>5 875.4 m<sup>2</sup></div><div>67 320 m<sup>2</sup></div><div>6</div><div>15%</div><div>2006</div><div>01001072134001</div><div>01001072134001</div><div>Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)</div><div>8251/16461984</div><div>232 - Kieģeļu mūris 2.5 kieģeļu biezumā vai biežāks, 224 - Kieģeļu mūris 1.5 līdz 2.5 kieģeļu biezumā, 232 - Arboīta bloki, gāzbetona, gipsbetona, keramzībetona paneļi</div></div></div><div><div><div>Telpas informācija</div><div><div>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</div><div>Platība</div><div>Stāvs</div><div>Telpu grupas kadastra apzīmējums</div><div>Telpu grupas lietošanas veids</div><div>Telpu grupas daļas</div></div><div><div>1/0</div><div>825.1 m<sup>2</sup></div><div>-1/6</div><div>01001072134001966</div><div>Cits</div><div>1/102</div></div></div><div><div><div>Zemes informācija</div><div><div>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</div><div>Zemes gabala dom. daļas</div><div>Platība</div><div>NĒLM</div></div><div><div>01001072134</div><div>8251/16461984</div><div>6.2 m<sup>2</sup></div><div>703 (1990 m<sup>2</sup>), 801 (298 m<sup>2</sup>)</div></div></div></div></div></div></div></div></div> |

|                                                                         | Īpašums Nr.1 |       | Īpašums Nr.2 |        | Īpašums Nr.3 |         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|--------------|--------|--------------|---------|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR                    | 2 500        |       | 2 850        |        | 3 000        |         |
| 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                        | 2 500        |       | 2 850        |        | 3 000        |         |
| Platība, m2                                                             | 6,8          |       | 6,8          |        | 8,1          |         |
| Telpas nosacītā 1m2 pārdošanas cena, EUR                                | 367,65       |       | 419,12       |        | 370,37       |         |
| Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības                       | %            | EUR   | %            | EUR    | %            | EUR     |
| Novietojums                                                             | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| Zemes domājamās daļas ietekmes                                          | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                               | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| Teritorijas labiekārtošana                                              | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| plānojums                                                               | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| platība                                                                 | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00   | 3%           | 11,11   |
| izmantošanas veids                                                      | 10%          | 36,76 | 10%          | 41,91  | 10%          | ▼ 37,04 |
| aprikojums                                                              | 0%           | 0,00  | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| apgrūtinājums (kopīpašums)                                              | 15%          | 55,15 | 15%          | 62,87  | 15%          | 55,56   |
| Kopēja korekcija                                                        | 25%          | 91,91 | 25%          | 104,78 | 28%          | 103,70  |
| Telpas koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR                               | 459,56       |       | 523,90       |        | 474,07       |         |
| Vērtējamās telpas 1m2 pārdošanas vērtība, EUR                           | 485,84       |       |              |        |              |         |
| platība, m2                                                             | 5,9          |       |              |        |              |         |
| Tirgus vērtība, EUR                                                     | 2866         |       |              |        |              |         |
| Tirgus vērtība, EUR, noapaļojot.                                        | 3000         |       |              |        |              |         |

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 pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasauca 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%**

**1050EUR**

## 7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA

---

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - neapdzīvojamas telpas Nr.2017 ar platību 5.9m<sup>2</sup> un pie tās piederošas 59/161392 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001072134001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001072134), kadastra nr.0100 922 4615, kas atrodas Rīgā, Vienības gatvē 186A, 2026. gada 19. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

1950 EUR (viens tūkstotis deviņi simti piecdesmit 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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

## 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 iekļīšanas, 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***