



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
**Rīga, Ezera iela 23-2**  
**Kadastra nr.0100 924 2570**  
Novērtējums.





Nr. 2026/03/E112/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Mārcis Midegs

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.2 ar platību 36.7m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 3670/64620 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā no mājas funkcionāli saistītās būves- šķūņa lit.003, un zemes (kadastra numurs 0100 068 0108), kadastra nr. 0100 924 2570, kas atrodas Rīgā, Ezera ielā 23, 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 – dzīvokļa Nr.2 ar platību 36.7m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 3670/64620 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā no mājas funkcionāli saistītās būves- šķūņa lit.003, un zemes (kadastra numurs 0100 068 0108), kadastra nr. 0100 924 2570, kas atrodas Rīgā, Ezera ielā 23, 2026. gada 6. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**11 050EUR** (vienpadsmit tūkstoši 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 atbilstoši piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no imesliem, 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 imesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

---

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

## ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija .....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi .....	6
5.3. Labākais izmantošanas veids .....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori .....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

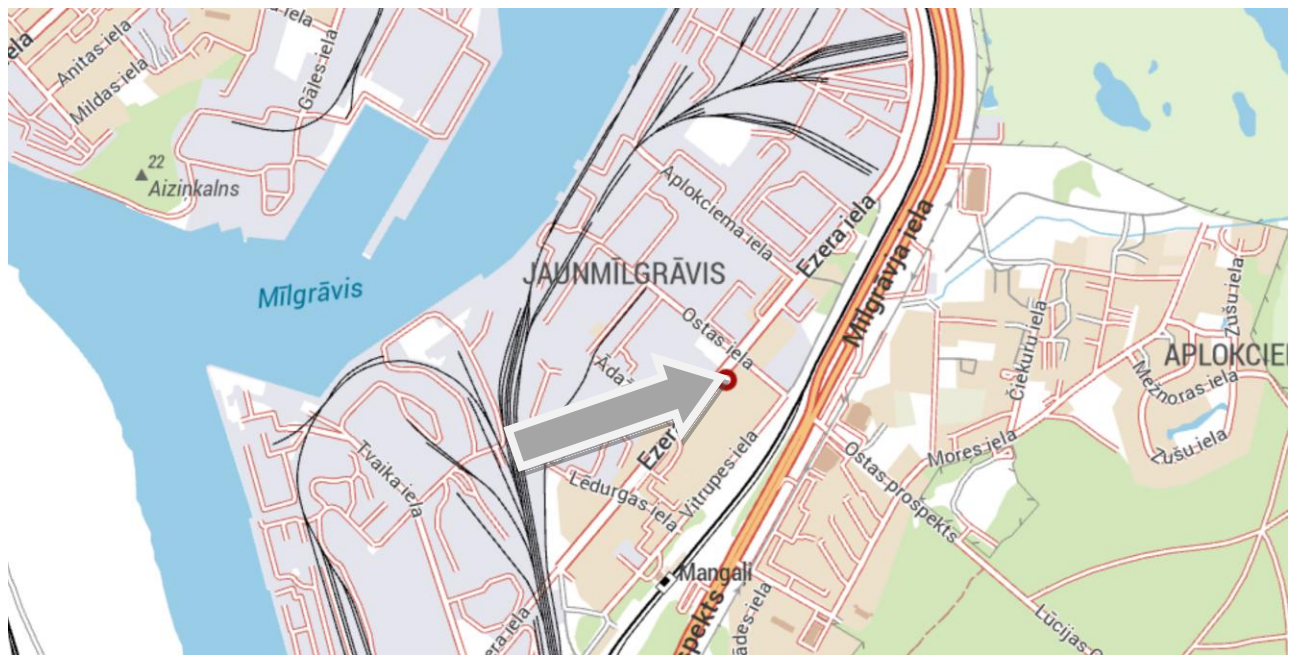
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.2 ar platību 36.7m <sup>2</sup> un pie tā piederošas 3670/64620 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā no mājas funkcionāli saistītās būves-šķūņa lit.003, un zemes (kadastra numurs 0100 068 0108), <u>kadastra nr. 0100 924 2570</u> , kas atrodas Rīgā, Ezera ielā 23.
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 6. marts.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Mārcis Midegs.
<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>11 050EUR</b> (vienpadsmit tūkstoši piecdesmit eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: RAISA VOLKOVA.
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 924 2570.
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Atzīme - bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas izdruka/
<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. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējai tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā nosacīti apmierinošs.
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 6. marts.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



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

### 3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



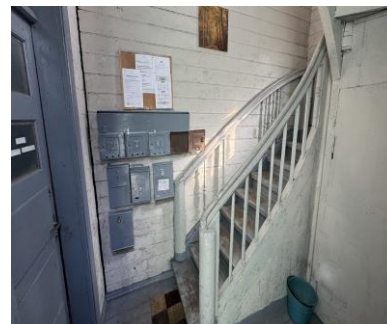
Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja.



Koplietošanas telpas.



Fasāde.



Fasāde.



Pagalms.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Jaunmīlgrāvis. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, skola, dus, un citi) ir novietoti ~200m-3km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

<b>Ēka:</b>	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1880.g.) koka ēka
stāvs ēkā	2/2
Ieejas durvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli nosacīti apmierinošs ar būtiskiem defektiem un nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V3
<b>Dzīvoklis:</b>	
kopējā platība	36.7m <sup>2</sup> (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m <sup>2</sup> t.sk.
griestu augstums, m	3.05
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņēmums)
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	Nav zināms veids
apkure	krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	2

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.05	-	-	16.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.05	-	-	9.3	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.05	-	-	10.5	-

Kadastra dati.

## 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

### 5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

### 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

### 5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 300EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 1200EUR/m<sup>2</sup> (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



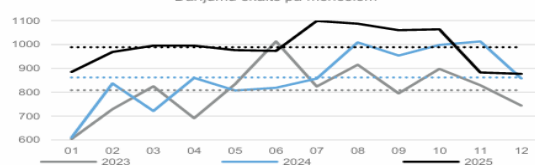
## RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – FEBRUĀRIS '26 2025. GADA KOPSAVILKUMS

#### Darījumu dati

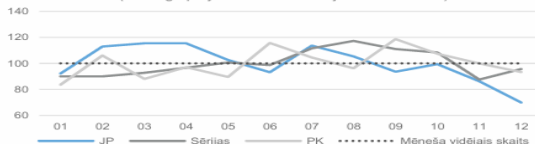
C+	EUR/m <sup>2*</sup>			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2024	2025	Izmaiņas	2024	2025	Izmaiņas	2024	2025	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	3 290	3 340	1,5%	190	167	-12,1%	171 400	182 700	6,6%
Jaunbūves, otrreizējs	2 630	2 630	0,0%	237	275	16,0%	192 900	194 600	0,9%
Renovētas PK	2 450	2 540	3,7%	485	596	22,9%	143 400	157 300	9,7%
Nerenovētas PK	1 630	1 700	4,3%	803	1 013	26,2%	106 900	117 600	10,0%
Sērijas	1 470	1 530	4,1%	204	207	1,5%	80 400	77 000	-4,2%
<b>ārpus C+</b>									
Jaunbūves, pirmreizējs	2 660	2 690	1,1%	784	1110	41,6%	149 000	151 530	1,7%
Jaunbūves, otrreizējs	1 930	2 070	7,3%	757	826	9,1%	129 840	135 230	4,2%
Renovētas PK	2 070	2 310	11,6%	362	485	34,0%	103 610	116 320	12,3%
Nerenovētas PK	1 120	1 180	5,4%	459	609	32,7%	60 800	62 360	2,6%
Sērijas	1 020	1 060	3,9%	5303	5729	8,0%	49 900	52 520	5,3%
<b>Kopā (visi projekti un apkaimes)</b>	<b>1 610</b>	<b>1 690</b>	<b>5,0%</b>	<b>10 275</b>	<b>11 838</b>	<b>15,2%</b>	<b>85 300</b>	<b>91 400</b>	<b>7,2%</b>

\* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām

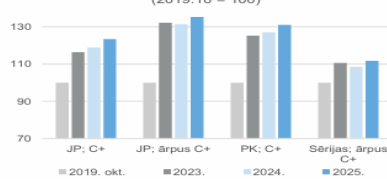
Darījumu skaits pa mēnešiem



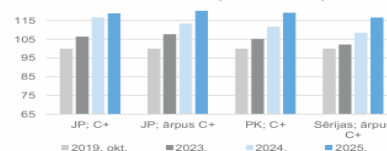
Darījumu skaita izmaiņas 2025. gadā  
(attiecīgā projekta mēneša vidējais skaits = 100)



Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss  
(2019.10 = 100)



2 ist. dzīvokļu īres sludinājumu mēneša maksas indekss (2019.10 = 100)



#### Apkaimes ar lielāko darījumu skaitu jaunajos projektos 2025. gadā (iekavās: izmaiņas pret 2024. gadu)

Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2*</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Centrs	384 (+1%)	72,9 (+6%)	2 860 (-5%)	70 (+3%)
Āgenskalns	300 (+8%)	47,4 (+8%)	2 740 (-6%)	60 (0%)
Teika	272 (+61%)	38,6 (+61%)	2 620 (+3%)	56 (-4%)
Pļavnieki	244 (+259%)	30,2 (+303%)	2 240 (+9%)	57 (-3%)
Dreiliņi	196 (+17%)	26,7 (+25%)	2 500 (+10%)	56 (-2%)

\* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām, kā arī netiek iekļauti darījumi starp saistītajām pusēm  
Avots: VZD, sludinājumi, CB

#### Lielākie 2025. gada darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2**</sup>
Kuģu 26	1 655 000	212	7 820
Lāčplēša 11	1 500 000	250	6 000
Elizabetes 23A	912 500	219	4 170
Kuģu 26	830 000	222	3 730
Elizabetes 1	828 000	124	6 700

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- pieprasīta platība;
- reģistrētas īpašumtiesības;
- zemes daļa ir īpašumā.

### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pieņemtais iekštelpu tehniskais stāvoklis;
- ēkas tehniskais stāvoklis;
- pēc VZD datiem dzīvokļa iekštelpās nav izvietota tualete un vannas istaba;
- pēdējais 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-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

### Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās 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, Ezera iela 23-4.</b></p> <p>Platība-25.1m<sup>2</sup>.</p> <p>2/2 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 08.2025 par 14 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	
<p><b>Īpašums 2. Rīga, Ezera iela 23-5.</b></p> <p>Platība-25.2m<sup>2</sup>.</p> <p>1/2 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 06.2025 par 15 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	
<p><b>Īpašums 3. Rīga, Ezera iela 5-7.</b></p> <p>Platība-23.4m<sup>2</sup>.</p> <p>2/2 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 06.2024 par 13 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	14 000		15 000		13 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	14 000		15 000		13 650	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	25,10		25,20		23,40	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	557,77		595,24		583,33	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	-5%	-27,89	-5%	-29,76	-5%	-29,17
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-83,67	-15%	-89,29	-15%	-87,50
stāvs	0%	0,00	3%	17,86	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-20%</i>	<i>-111,55</i>	<i>-17%</i>	<i>-101,19</i>	<i>-20%</i>	<i>-116,67</i>
<b>Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>446,22</b>		<b>494,05</b>		<b>466,67</b>	
<b>Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2</b>			<b>468,98</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2</b>			<b>36,70</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>			<b>17 211</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>			<b>17 000</b>			

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

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

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

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

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

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%</b>	<b>5950EUR</b>
---	----------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.2 ar platību 36.7m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 3670/64620 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā no mājas funkcionāli saistītās būves- šķūņa lit.003, un zemes (kadastra numurs 0100 068 0108), kadastra nr. 0100 924 2570, kas atrodas Rīgā, Ezera ielā 23, 2026. gada 6. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

11 050EUR (vienpadsmit tūkstoši 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      **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

### **Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi**

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

***PIELIKUMI***