



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**  
**Rīga, Rostokas iela 16-31**  
**Kadastra nr.0100 919 9176**  
Novērtējums.





Nr. 2026/02/E81/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Kristīne Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.31 ar platību 42.6m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 4290/217160 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 919 9176, kas atrodas Rīgā, Rostokas ielā 16, 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.31 ar platību 42.6m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 4290/217160 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 919 9176, kas atrodas Rīgā, Rostokas ielā 16, 2026. gada 18. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**24 050EUR** (divdesmit četri 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 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 piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

---

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

## ATSKAITES SATURS

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

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

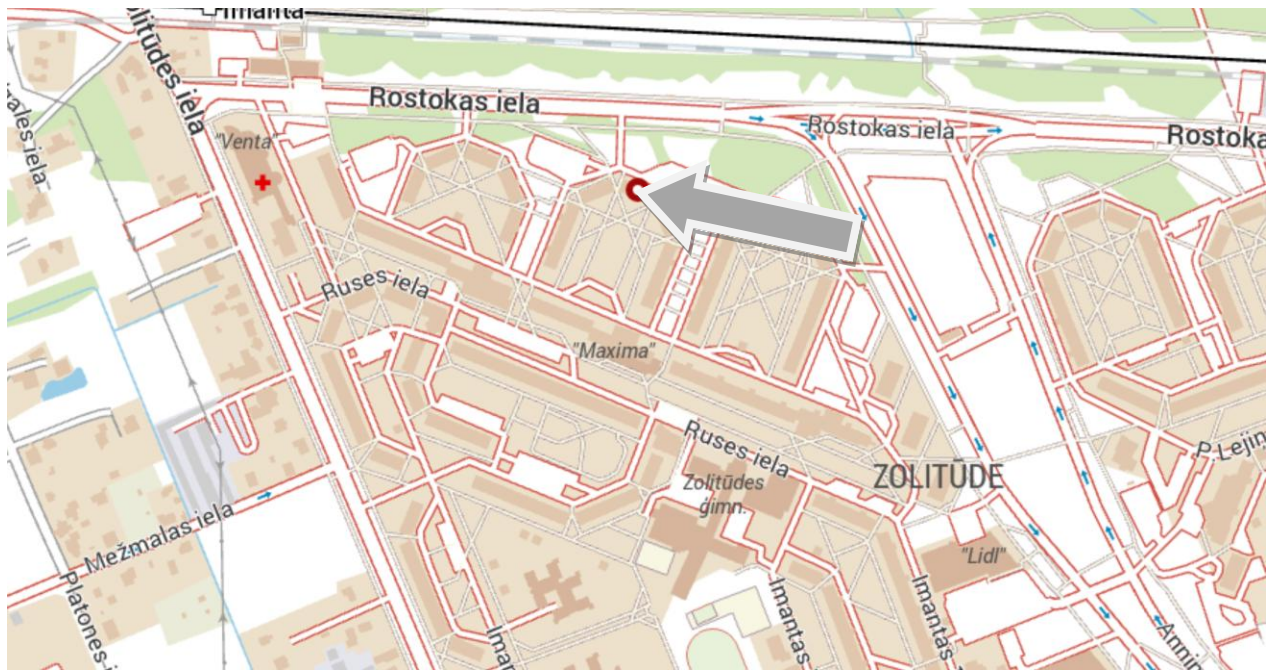
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

## 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.31 ar platību 42.6m <sup>2</sup> un pie tā piederošas 4290/217160 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 919 9176, kas atrodas Rīgā, Rostokas ielā 16.
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 18. februāris.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Kristīne Priediece.
<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>24 050EUR</b> (divdesmit četri tūkstoši piecdesmit eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ALEKSEJS SIDJAKINS.
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 919 9176
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
<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. Tā kā iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 18. februāris.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdrukā. 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.



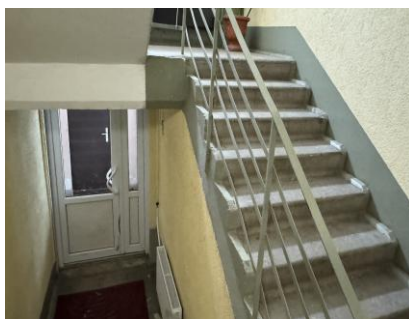
Ieeja ēkā.



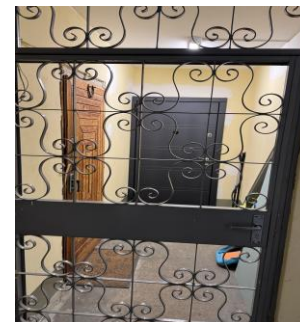
Ēkas ārdurvis.



Koplietošanas telpas.



Kāpņu telpa.



Piekluve dzīvoklim.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Zolitūde. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~150m-1km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

<b>Ēka:</b>	
konstruktīvais risinājums /sērija	119 (1986.g.)
stāvs ēkā	8/9
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
<b>Dzīvoklis:</b>	
kopējā platība	42.6m <sup>2</sup> (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.6
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	1

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	halle	Dzīvokļa paligtelpa	8	2.6	-	-	9.7	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	8	2.6	-	-	18.9	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	8	2.6	-	-	6.4	-
4	pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	8	2.6	-	-	1.4	-
5	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	8	2.6	-	-	3.3	-
6	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	8	2.7	-	-	6.5	-

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 nesaisītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

## 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

## 5.3. Labākais izmantošanas veids

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

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

## 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

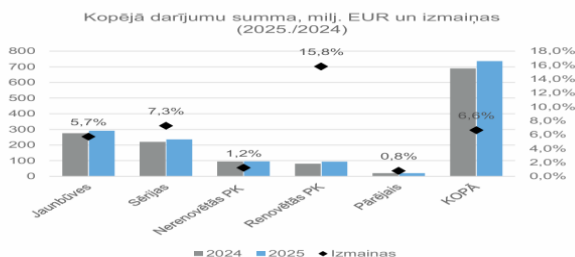
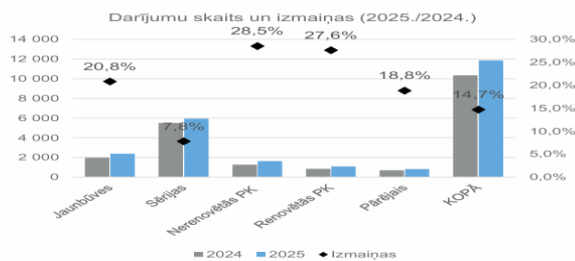
Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 800EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 2600EUR/m<sup>2</sup> (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



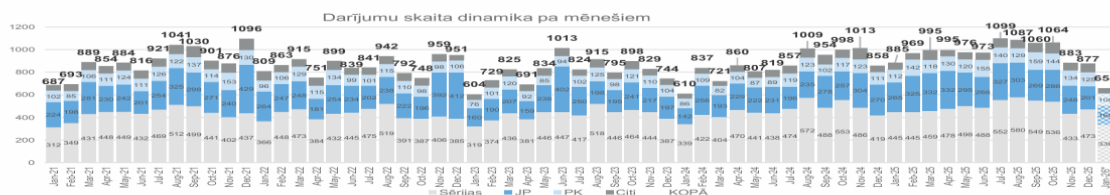
## RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – FEBRUĀRIS '26 2025. GADA KOPSAVILKUMS

### Svarīgākais 2025. gadā

1. Neskatoties uz to, ka 2025. gada pēdējā ceturksnī tirgus aktivitāte samazinājās un darījumu skaits bija mazāks par 2024. gada attiecīgo periodu, kopumā 2025. gads bija aktīvāks gads darījumu skaita ziņā kopš 2007. gada. Tika pārspēts arī 2021. gada darījumu skaita rekords par 11%. Darījumu skaita izaugsme nodrošināja visas kategorijas, bet straujākā izaugsme bija PK ēkās (28-29%) un Jaunbūvēs (21%).
2. Jaunbūvju pirmreizējais tirgus ārpus C+ uzrādīja 42% izaugsmi. Tomēr JP darījumu skaita īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū kopumā saglabājas zem 30% un bija zemāks nekā laika posmā no 2020. līdz 2022. gadam. Secīgi, nedaudz (-3%) ir krities arī Sēriju īpatsvars, joprojām veidojot pusi no visiem darījumiem.
3. Vidējā kvadrātmetra cena gada laikā pieauga par 5%, un lielajās kategorijās izaugsme ir bijusi mērena. PK C+ un Sērijam ārpus C+; tuvu 4%, kamēr jaunbūvēm pirmreizējā tirgū ārpus C+; tikai 1%.
4. Izaugsme redzama arī vidējās darījumu summās. Vidējā darījuma summa pieauga par 7%, sasniedzot 91 400 eiro. Līdzīgi kā kvadrātmetra cenas, arī darījuma summas augušas visās lielajās kategorijās. Sērijam ārpus C+; aptuveni par 5%, renovētās un nerenovētās PK C+; aptuveni par 10%, tikmēr pirmreizējās Jaunbūvēs ārpus C+; aptuveni par 2%.
5. Gada ietvaros prasītās īres maksas auga straujāk par pārdošanas cenām, tomēr ne visās kategorijās īres maksa ir noķērusies pēdējo 5 gadu cenu izaugsmi. Piemēram JP ārpus C+ cenas ir par 39% augstākas nekā 2019. gada nogalē, kamēr īres maksas – par 20%. Dzīvokļu iegāde Sērijās ārpus C+ 2025. gadā, salīdzinot ar 2019. gada beigām, bija relatīvi lētāka nekā īre.
6. Jāizceļ divi darījumi virs 1,5 miljoniem eiro, kas nav bieža parādība Rīgas dzīvokļu tirgū. Abi darījumi ir pēdējo 5 gadu dārgākie darījumi.



### Darījumu dati



\*Ne visi janvārī notikušie darījumi ir reģistrēti.  
Avots: VZD, CB

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- funkcionāli saistītā zemes daļa ir īpašumā.
- atrašanās vieta;
- vidējais stāvs;
- infrastruktūra;

### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās.

## 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 vērtējama 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, Rostokas iela 64-63.</b></p> <p>Platība-42.7m<sup>2</sup>.</p> <p>7/10 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 01.2026 par 40 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Rostokas iela 64 - 63, Rīga (Zolitūde)</b></p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Sīkās</th> <th>Stāvs</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Ķep. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Ķēl. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpjām</th> <th>Būvz.</th> <th>Zemes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16/01/2026</td> <td>2262074</td> <td>010094703</td> <td>7/10</td> <td>42.7</td> <td>3.3</td> <td>40 500</td> <td>948</td> <td>1028</td> <td>1/1</td> <td>61/0181</td> <td>61/0181</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Rostokas iela 64, Rīga</b></p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Sīkās</th> <th>Līdzi</th> <th>Stāvs</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28/10/2025</td> <td>2204471</td> <td>7/9</td> <td>1</td> <td>48.0</td> <td>42 600</td> <td>928</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Būvniecības informācija</b></p> <p>Platība: 42.7 m<sup>2</sup></p> <p>Ārējais: 3.3 m</p> <p>Cena: 40 500 EUR</p> <p>Ķep. EUR/m<sup>2</sup>: 948</p> <p>Ķēl. EUR/m<sup>2</sup>: 1028</p> <p>Telpjām: 1/1</p> <p>Būvz.: 61/0181</p> <p>Zemes: 61/0181</p> 	Darījuma ID	Kadestra numurs	Sīkās	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	Cena, EUR	Ķep. EUR/m <sup>2</sup>	Ķēl. EUR/m <sup>2</sup>	Telpjām	Būvz.	Zemes	16/01/2026	2262074	010094703	7/10	42.7	3.3	40 500	948	1028	1/1	61/0181	61/0181	Darījuma ID	Sīkās	Līdzi	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>	28/10/2025	2204471	7/9	1	48.0	42 600	928
Darījuma ID	Kadestra numurs	Sīkās	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	Cena, EUR	Ķep. EUR/m <sup>2</sup>	Ķēl. EUR/m <sup>2</sup>	Telpjām	Būvz.	Zemes																												
16/01/2026	2262074	010094703	7/10	42.7	3.3	40 500	948	1028	1/1	61/0181	61/0181																												
Darījuma ID	Sīkās	Līdzi	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>																																	
28/10/2025	2204471	7/9	1	48.0	42 600	928																																	
<p><b>Īpašums 2. Rīga, Rostokas iela 40-47.</b></p> <p>Platība-45.8m<sup>2</sup>.</p> <p>6/7 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 09.2025 par 36 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Rostokas iela 40 - 47, Rīga (Zolitūde)</b></p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Sīkās</th> <th>Stāvs</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>Cena</th> <th>Ķep. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Ķēl. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpjām</th> <th>Būvz.</th> <th>Zemes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24/09/2025</td> <td>2192480</td> <td>01006070600</td> <td>6/7</td> <td>45.8</td> <td>6.5</td> <td>36 000</td> <td>786</td> <td>916</td> <td>1/1</td> <td>71/7919</td> <td>71/7919</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Darījuma informācija</b></p> <p>ID: 2192480</p> <p>Darījuma tips: Pārdošana</p> <p>Darījuma datums: 24/09/2025</p> <p>Reģistrācijas datums: 30/09/2025</p> <p>Pārdevēja tips: Fiziska persona</p> <p>Pirēja tips: Fiziska persona</p> <p><b>Būvniecības informācija</b></p> <p>Platība: 45.80 m<sup>2</sup></p> <p>Ārējais laukums: 1176.6 m<sup>2</sup></p> <p>Tipums: 7</p> <p>Sīkās: 7</p> <p>Būvniecības gads: 1987</p> <p>Būvniecības apmērs: 01000912075001</p> <p>Būvniecības apmēra saraksts: 01000912075001</p> <p>Būvniecības veids: Tīrā vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)</p> <p>Būvniecības datums: 71/7919</p> <p>Būvniecības materiāls: 223 - Dzīvokļa komplekss</p> <p>Ēka projekts: Sākotnējais projekts</p> <p>Enerģoefektivitātes klase: F</p> <p>Enerģoefektivitātes novērtējuma apzīmējums: 128.41 kWh/m<sup>2</sup></p> <p>Sūmšanas apzīmējuma patēriņš 12 mēnešos: 10734 kWh/m<sup>2</sup></p> <p><b>Dzīvokļa informācija</b></p> <p>Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1</p> <p>Platība: 45.8 m<sup>2</sup></p> <p>Kaķiņķu platība: 38.3 m<sup>2</sup></p> <p>Ārējais: 6.5 m<sup>2</sup></p> <p>Izīšana: 1</p> <p>Stāvs: 6/7</p> <p>Telpu grupas kaudrasta apzīmējums: 01000912075001047</p> <p>Telpu grupas letšanas veids: Daudzdzīvokļu</p> <p>Telpu grupas daļa: 1/1</p> <p><b>Zemes informācija</b></p> <p>Zemes vienību kaudrasta apzīmējuma saraksts: 01000912075</p> <p>Zemes galvenā daļa, stāvs: 71/7919</p> <p>Platība: 56.7 m<sup>2</sup></p> <p>NĀM: 703 (8662 m<sup>2</sup>)</p>	Darījuma ID	Kadestra numurs	Sīkās	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	Cena	Ķep. EUR/m <sup>2</sup>	Ķēl. EUR/m <sup>2</sup>	Telpjām	Būvz.	Zemes	24/09/2025	2192480	01006070600	6/7	45.8	6.5	36 000	786	916	1/1	71/7919	71/7919														
Darījuma ID	Kadestra numurs	Sīkās	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	Cena	Ķep. EUR/m <sup>2</sup>	Ķēl. EUR/m <sup>2</sup>	Telpjām	Būvz.	Zemes																												
24/09/2025	2192480	01006070600	6/7	45.8	6.5	36 000	786	916	1/1	71/7919	71/7919																												
<p><b>Īpašums 3. Rīga, Rostokas iela 64-39.</b></p> <p>Platība-37.1m<sup>2</sup>.</p> <p>1/10 stāvs.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 03.2025 par 37 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Rostokas iela 64 - 39, Rīga (Zolitūde)</b></p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Sīkās</th> <th>Stāvs</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Ķep. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Ķēl. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpjām</th> <th>Būvz.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18/03/2025</td> <td>2070276</td> <td>0100827003</td> <td>1/10</td> <td>37.1</td> <td>3.3</td> <td>37 000</td> <td>997</td> <td>1096</td> <td>1/1</td> <td>53/1081</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Rostokas iela 64, Rīga</b></p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Sīkās</th> <th>Līdzi</th> <th>Stāvs</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20/02/2025</td> <td>2036206</td> <td>1/9</td> <td>1</td> <td>37.0</td> <td>37 000</td> <td>1000</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Būvniecības informācija</b></p> <p>Platība: 37.1 m<sup>2</sup></p> <p>Ārējais: 3.3 m</p> <p>Cena: 37 000 EUR</p> <p>Ķep. EUR/m<sup>2</sup>: 997</p> <p>Ķēl. EUR/m<sup>2</sup>: 1096</p> <p>Telpjām: 1/1</p> <p>Būvz.: 53/1081</p> 	Darījuma ID	Kadestra numurs	Sīkās	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	Cena, EUR	Ķep. EUR/m <sup>2</sup>	Ķēl. EUR/m <sup>2</sup>	Telpjām	Būvz.	18/03/2025	2070276	0100827003	1/10	37.1	3.3	37 000	997	1096	1/1	53/1081	Darījuma ID	Sīkās	Līdzi	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>	20/02/2025	2036206	1/9	1	37.0	37 000	1000		
Darījuma ID	Kadestra numurs	Sīkās	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	Cena, EUR	Ķep. EUR/m <sup>2</sup>	Ķēl. EUR/m <sup>2</sup>	Telpjām	Būvz.																													
18/03/2025	2070276	0100827003	1/10	37.1	3.3	37 000	997	1096	1/1	53/1081																													
Darījuma ID	Sīkās	Līdzi	Stāvs	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>																																	
20/02/2025	2036206	1/9	1	37.0	37 000	1000																																	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	40 500		36 000		37 000	
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	40 500		36 000		37 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	42,70		45,80		37,10	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	948,48		786,03		997,30	
<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	3%	29,92
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-29,92
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-94,85	0%	0,00	-10%	-99,73
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	5%	49,87
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-10%</i>	<i>-94,85</i>	<i>0%</i>	<i>0,00</i>	<i>-5%</i>	<i>-49,87</i>
<b>Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>853,63</b>		<b>786,03</b>		<b>947,44</b>	
<b>Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2</b>			<b>862,37</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2</b>			<b>42,60</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>			<b>36 737</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>			<b>37 000</b>			

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 sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēšanu 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%</b>	<b>12 950EUR</b>
---	------------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.31 ar platību 42.6m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 4290/217160 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 919 9176, kas atrodas Rīgā, Rostokas ielā 16, 2026. gada 18. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

24 050EUR (divdesmit četri 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 ieķīlāšanas, 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***