

1/205 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
Republikas laukums 3 - 1, Rīga  
**Kadastra nr.0100 920 4448**  
(atsevišķā lietošanā transporta novietne Nr.1-25)  
Novērtējums.





Nr. 2026/03/E141/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/205 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas - garāžas Nr. 1 un pie tās piederošas 56060/286257 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra Nr. 0100 920 4448, (atsevišķā lietošanā transporta novietne Nr.1-25), kas atrodas Rīgā, Republikas laukumā 3, 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 1/205 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas - garāžas Nr. 1 un pie tās piederošas 56060/286257 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra Nr. 0100 920 4448, (atsevišķā lietošanā transporta novietne Nr.1-25), kas atrodas Rīgā, Republikas laukumā 3, 2026. gada 31. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**8400EUR** (astoņi tūkstoši četri simti 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas.*

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

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

---

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

## ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	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 .....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	7
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

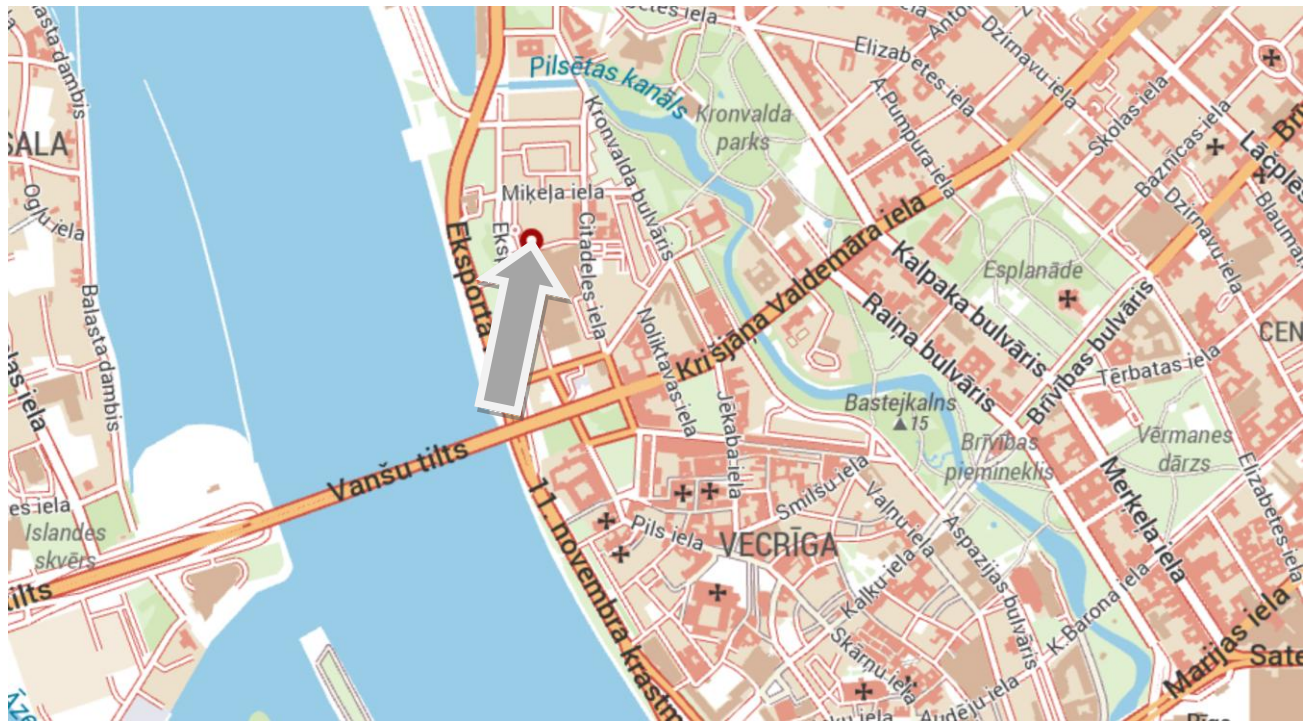
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

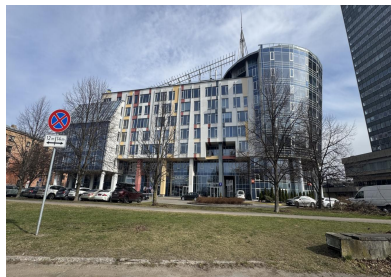
<b>Vērtēšanas objekts</b>	1/205 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas - garāžas Nr. 1 un pie tās piederošas 56060/286257 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra Nr. 0100 920 4448, (atsevišķā lietošanā transporta novietne Nr.1-25), kas atrodas Rīgā, Republikas laukumā 3.
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 31. marts.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena.
<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>8400EUR</b> (astoņi tūkstoši četri simti eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ISLAM KARIMOV, pieder 1/205 d.d. (atsevišķā lietošanā transporta novietne Nr.1-25)
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 920 4448.
<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. Pazemes autostāvvietā uz apsekošanas brīdi nebija iespējams iekļūt, attiecīgi tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 31. marts.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas nodalījuma 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.



Ēkas fasāde.



Ēkas Nr.



Iebrauktuve pazemes autostāvvietā.



Iebrauktuve pazemes autostāvvietā.



Iebrauktuve pazemes autostāvvietā.



Apkārtne.



Apkārtne.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas centra daļā, Republikas laukumā 3. Apkārtnē atrodas dzīvokļu dzīvojamās mājas, komerciāla rakstura tipa ēkas un tuvumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti, kā arī Daugavas upe.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

konstruktīvais risinājums/sērija	2005. gada projekts
stāvs ēkā	-2/9
kopējā telpas platība	5606m <sup>2</sup> (VZD dati)
griestu augstums	2.75m
Ēkas tehniskais stāvoklis	Vizuāli labs
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Pazemes autostāvvietā uz apsekošanas brīdi nebija iespējams iekļūt, attiecīgi tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-2	2.75	-	-	5606.0	-

/kadastra dati/

atsevišķā lietošanā transporta novietne Nr.1-25.

## 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 piespiešanas.

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

(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 – **pazemes autostāvvietā (kopīpašuma daļa) ar lietošanā esošu autostāvvietu.**

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Mūsdienās lielākoties darījumi ar autostāvvietām 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 autostāvvietām, apkārtnē, svārstās no 7000EUR-20000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, izvietojuma virszemē vai pazemē, platības un citiem faktoriem. Darījumi otrreizējā tirgū pārsvarā notiek pēc sludinājumu portālos izvietotas reklāmas vai arī koplietošanas telpās izvietotām reklāmām, bieži vien iegādājas arī citas autostāvvietas īpašnieks.

Pēdējā gada laikā veiktie darījumi ar telpām:

Telpas	Pupukļu iela 9 - 41, Rīga	D	30/01/2026	2019	-1/5	26,7	0	5 000	167	0	Garāža	1/20
Telpas	Starta iela 30 k-2 - 52, Rīga	D	30/01/2026	1998	1/1	15,8	0	4 000	253	0	Garāža	1/1
Telpas	Sīma iela 44 k-3 - 563, Rīga	D	28/01/2026	1996	1/1	12,2	0	8 500	494	0	Garāža	1/1
Telpas	Kriestu iela 39 k-9, Rīga	D	28/01/2026	1992	2/2	12,4	0	4 000	230	0	Garāža	1/1
Telpas	Rīpniecības iela 33 - 14, Rīga	D	28/01/2026	2023	-1/7	36,7	0	46 000	1 253	0	Garāža	367/8355
Telpas	Vesetas iela 17 k-4, Rīga	D	27/01/2026	1979	1/1	16,8	0	1 220	73	0	Garāža	1/1
Telpas	Liedes iela 28 - 45, Rīga	D	27/01/2026	2013	-1/4	28,9	0	10 000	346	0	Garāža	289/952
Telpas	Bonaaventuras iela 3 - 25, Rīga	D	23/01/2026	2014	-1/4	71,2	0	12 000	169	0	Garāža	2/33
Telpas	Ēvāka Valtera iela 46 - 146, Rīga	D	23/01/2026	2006	-1/5	27,9	0	6 500	233	0	Garāža	1/32
Telpas	Liepājes iela 2 - 105, Rīga	D	22/01/2026		-1/0	30,8	0	15 000	487	0	Garāža	1/49
Telpas	Karvas iela 488 - 14, Rīga	D	23/01/2026	2025	-1/6	26,6	0	15 000	564	0	Garāža	266/7991
Telpas	Kriestu iela 95 k-7, Rīga	D	21/01/2026	1990	1/1	16,9	0	5 500	325	0	Garāža	1/1
Telpas	Sīma iela 4, Rīga	D	21/01/2026	2004	-1/13	25,1	0	20 000	797	0	Garāža	1/81
Telpas	Liepājes iela 37C - 14, Rīga	D	21/01/2026	2024	-1/4	4,2	0	2 000	476	0	Garāža	7/2006
Telpas	Augusta Deglava iela 75, Rīga	D	16/01/2026	1988	1/4	17,6	0	12 000	682	0	Garāža	1/1
Telpas	Sabandzies iela 1C, Rīga	D	16/01/2026	1992	-1-1/1	36,1	0	1 000	28	0	Garāža	1/1

www.cenubanka.lv

### 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

#### Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- projekts;
- infrastruktūra;
- zemes daļa ir īpašumā.

#### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- kopīpašums.

### 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.

Šis 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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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, Republikas laukums 3-1.</b></p> <p><b>1/205 d.d.</b></p> <p><b>Darījums 12.2025 par 15 000EUR.</b></p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Republikas laukums 3 - 1, Rīga (Centrs)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Telpas grupas informācija</th> <th>Cena</th> <th>Donājuma datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Darījuma ID: 16/12/2025</td> <td>ID: 2244990</td> <td>EUR: 15 000</td> <td>12/2025</td> </tr> <tr> <td>Darījuma datums: 16/12/2025</td> <td>Kadestra numurs: 01009204448</td> <td>EUR/m²: 548</td> <td>Slovi: 11212/11736537</td> </tr> <tr> <td>Reģistrācijas datums: 17/12/2025</td> <td>Platība, m²: 274</td> <td>Sīvas: -2/9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pārdevēja tips: Fiziska persona</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Procesa tips: Fiziska persona</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Darījuma informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2244990</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>16/12/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>17/12/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Procesa tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p><b>Būvniecības informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>Platība</td><td>32 583,1 m²</td></tr> <tr><td>Aptuvenais laukums</td><td>3 730,0 m²</td></tr> <tr><td>Tilpums</td><td>84 906 m³</td></tr> <tr><td>Sīvas</td><td>9</td></tr> <tr><td>Būvniecības stadija</td><td>V2</td></tr> <tr><td>Uzcelšanas gads</td><td>2005</td></tr> <tr><td>Būvniecības apzīmējums</td><td>01000100145001</td></tr> <tr><td>Būvniecības apzīmējuma saraksts</td><td>01000100145001</td></tr> <tr><td>Būvniecības veids</td><td>Tilp- un virsmas izstrādājumi (1122)</td></tr> <tr><td>Būvniecības objekts</td><td>11212/11736537</td></tr> <tr><td>Būvniecības materiāls</td><td>215 - Vieglobetona bloki, 226 - Drošsabetona gatavielementu karkasa konstrukcijas</td></tr> </table> <p><b>Telpas informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</td><td>1/0</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>5 836,0 m²</td></tr> <tr><td>Sīvas</td><td>-2/9</td></tr> <tr><td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td><td>01000100145001236</td></tr> <tr><td>Telpu grupas lietošanas veids</td><td>Garāža</td></tr> <tr><td>Telpu grupas datums</td><td>1/205</td></tr> </table>	Darījuma informācija	Telpas grupas informācija	Cena	Donājuma datums	Darījuma ID: 16/12/2025	ID: 2244990	EUR: 15 000	12/2025	Darījuma datums: 16/12/2025	Kadestra numurs: 01009204448	EUR/m²: 548	Slovi: 11212/11736537	Reģistrācijas datums: 17/12/2025	Platība, m²: 274	Sīvas: -2/9		Pārdevēja tips: Fiziska persona				Procesa tips: Fiziska persona				ID	2244990	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	16/12/2025	Reģistrācijas datums	17/12/2025	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Procesa tips	Fiziska persona	Platība	32 583,1 m²	Aptuvenais laukums	3 730,0 m²	Tilpums	84 906 m³	Sīvas	9	Būvniecības stadija	V2	Uzcelšanas gads	2005	Būvniecības apzīmējums	01000100145001	Būvniecības apzīmējuma saraksts	01000100145001	Būvniecības veids	Tilp- un virsmas izstrādājumi (1122)	Būvniecības objekts	11212/11736537	Būvniecības materiāls	215 - Vieglobetona bloki, 226 - Drošsabetona gatavielementu karkasa konstrukcijas	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0	Platība	5 836,0 m²	Sīvas	-2/9	Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000100145001236	Telpu grupas lietošanas veids	Garāža	Telpu grupas datums	1/205
Darījuma informācija	Telpas grupas informācija	Cena	Donājuma datums																																																																				
Darījuma ID: 16/12/2025	ID: 2244990	EUR: 15 000	12/2025																																																																				
Darījuma datums: 16/12/2025	Kadestra numurs: 01009204448	EUR/m²: 548	Slovi: 11212/11736537																																																																				
Reģistrācijas datums: 17/12/2025	Platība, m²: 274	Sīvas: -2/9																																																																					
Pārdevēja tips: Fiziska persona																																																																							
Procesa tips: Fiziska persona																																																																							
ID	2244990																																																																						
Darījuma tips	Pārdošana																																																																						
Darījuma datums	16/12/2025																																																																						
Reģistrācijas datums	17/12/2025																																																																						
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																																						
Procesa tips	Fiziska persona																																																																						
Platība	32 583,1 m²																																																																						
Aptuvenais laukums	3 730,0 m²																																																																						
Tilpums	84 906 m³																																																																						
Sīvas	9																																																																						
Būvniecības stadija	V2																																																																						
Uzcelšanas gads	2005																																																																						
Būvniecības apzīmējums	01000100145001																																																																						
Būvniecības apzīmējuma saraksts	01000100145001																																																																						
Būvniecības veids	Tilp- un virsmas izstrādājumi (1122)																																																																						
Būvniecības objekts	11212/11736537																																																																						
Būvniecības materiāls	215 - Vieglobetona bloki, 226 - Drošsabetona gatavielementu karkasa konstrukcijas																																																																						
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0																																																																						
Platība	5 836,0 m²																																																																						
Sīvas	-2/9																																																																						
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000100145001236																																																																						
Telpu grupas lietošanas veids	Garāža																																																																						
Telpu grupas datums	1/205																																																																						

**Īpašums 2. Rīga, Republikas  
laukums 3-1.****1/205 d.d.****Darījums 09.2025 par  
13 000EUR.**Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv**Republikas laukums 3 - 1, Rīga (Centrs)**

Telpas Garša Viegloboni

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams datums		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Sīvas	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei
12/09/2025	2210814	01009204448	274	-2/9	13 000	475	V205	11212/11736537

Informācija Darījumi 550 Attēli 4 Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi

**Darījuma informācija**

ID	2210814
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	12/09/2025
Reģistrācijas datums	01/10/2025
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

**Būvniecības informācija**

Platība	32 581,1 m <sup>2</sup>
Apgabavē laukums	3 750,0 m <sup>2</sup>
Tipums	84 906 m <sup>2</sup>
Sīvas	0
Būvniecības gads	V2
Uzcelšanas gads	2005
Būvniecības apzīmējums	01000100145001
Būvniecības apzīmējuma saraksts	01000100145001
Būvniecības veids	Tīpu vai vairāku dzīvokļu mājās (T22)
Būvniecības datums	11212/11736537
Būvniecības materiāls	215 - Vieglobona bloki, 226 - Dzīvokļu gatavielementu karkasa konstrukcijas

**Telpas informācija**

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0
Platība	5 606,0 m <sup>2</sup>
Sīvas	-2 /9
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000100145001236
Telpu grupas lietošanas veids	Garša
Telpu grupas datums	1/205

**Īpašums 3. Rīga, Republikas  
laukums 3-1.****1/205 d.d.****Darījums 05.2025 par  
16 000EUR.**Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv**Republikas laukums 3 - 1, Rīga (Centrs)**

Telpas Garša Viegloboni

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams datums		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Sīvas	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei
21/05/2025	2108156	01009204448	274	-2/9	16 000	585	V205	11212/11736537

Informācija Darījumi 549 Attēli 4 Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi

**Darījuma informācija**

ID	2108156
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	21/05/2025
Reģistrācijas datums	27/05/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

**Būvniecības informācija**

Platība	32 581,1 m <sup>2</sup>
Apgabavē laukums	3 750,0 m <sup>2</sup>
Tipums	84 906 m <sup>2</sup>
Sīvas	0
Būvniecības gads	V2
Uzcelšanas gads	2005
Būvniecības apzīmējums	01000100145001
Būvniecības apzīmējuma saraksts	01000100145001
Būvniecības veids	Tīpu vai vairāku dzīvokļu mājās (T22)
Būvniecības datums	11212/11736537
Būvniecības materiāls	215 - Vieglobona bloki, 226 - Dzīvokļu gatavielementu karkasa konstrukcijas

**Telpas informācija**

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0
Platība	5 606,0 m <sup>2</sup>
Sīvas	-2 /9
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000100145001236
Telpu grupas lietošanas veids	Garša
Telpu grupas datums	1/205

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	15 000		13 000		16 000	
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	15 000		13 000		16 000	
autostāvvietu skaits	1		1		1	
1 d.d. nosacītā pārdošanas cena, EUR	15000,00		13000,00		16000,00	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums	0%	0,00	10%	1300,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	3%	390,00	-3%	-480,00
Teritorijas labiekārtošana	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
platība/lielums/skaits	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
izvietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums/ dalītas lietošanas tiesības	-10%	-1500,00	-10%	-1300,00	-10%	-1600,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-10%</i>	<i>-1500,00</i>	<i>3%</i>	<i>390,00</i>	<i>-13%</i>	<i>-2080,00</i>
<b>koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>13500,00</b>		<b>13390,00</b>		<b>13920,00</b>	
<b>pārdošanas vērtība, 1 d.d. EUR</b>	<b>13603</b>					
<b>vērtējamo d.d. lielums</b>	<b>1</b>					
<b>Tirgus vērtība, EUR</b>	<b>13603</b>					
<b>Vērtība, noapaļojot, EUR (15,6m2)</b>	<b>14000</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 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 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 5%**.

<b>Kopējais samazinājums piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai 40%</b>	<b>5600EUR</b>
--	----------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/205 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas - garāžas Nr. 1 un pie tās piederošas 56060/286257 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra Nr. 0100 920 4448, (atsevišķā lietošanā transporta novietne Nr.1-25), kas atrodas Rīgā, Republikas laukumā 3, 2026. gada 31. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

**8400EUR** (astoņi tūkstoši četri simti 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 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***