



1/8 domājamā daļa no būvēm  
**Rīga, Rītupes iela 17**  
**Kadastra nr.0100 072 0008**  
Novērtējums





Nr. 2026/06/E292/VI

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/8 domājamās daļas no būvēm : dzīvojamās ēkas (kadastra apz.0100 072 0008 001); šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 003); tualetes (kadastra apz.0100 072 0008 004) un šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 009), kadastra nr.0100 072 0008, kas atrodas **Rīgā, Rītupes ielā 17**, 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 1/8 domājamās daļas no būvēm : dzīvojamās ēkas (kadastra apz.0100 072 0008 001); šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 003); tualetes (kadastra apz.0100 072 0008 004) un šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 009), kadastra nr.0100 072 0008, kas atrodas Rīgā, Rītupes ielā 17, 2026. gada 1. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**2500EUR** (divi tūkstoši pieci 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 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.

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 fotoattēliem. 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, info@vertet.eu, [www.vertet.eu](http://www.vertet.eu), A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

## ATSKAITES SATURS

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| ATSKAITES SATURS.....                                         | 2  |
| 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....                                   | 3  |
| 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS .....                        | 4  |
| 3. FOTOATTĒLI .....                                           | 5  |
| 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....                        | 6  |
| 4.1 Atrāšanās vietas raksturojums .....                       | 9  |
| 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....                     | 9  |
| 4.2.1. Apbūves raksturojums .....                             | 9  |
| 4.2.2. Zemesgabala raksturojums .....                         | 11 |
| 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE .....                                     | 12 |
| 5.1. Tirgus vērtības definīcija.....                          | 12 |
| 5.2. Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi ..... | 12 |
| 5.3. Labākais izmantošanas veids.....                         | 12 |
| 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts .....   | 12 |
| 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....                        | 13 |
| 5.6. Vērtēšanas pieejas .....                                 | 13 |
| 6. (Tirgus vērtības aprēķins).....                            | 14 |
| 6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....                | 14 |
| 7. Rezultātu paziņošana.....                                  | 17 |
| 8. Apliecinājums.....                                         | 17 |

## PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

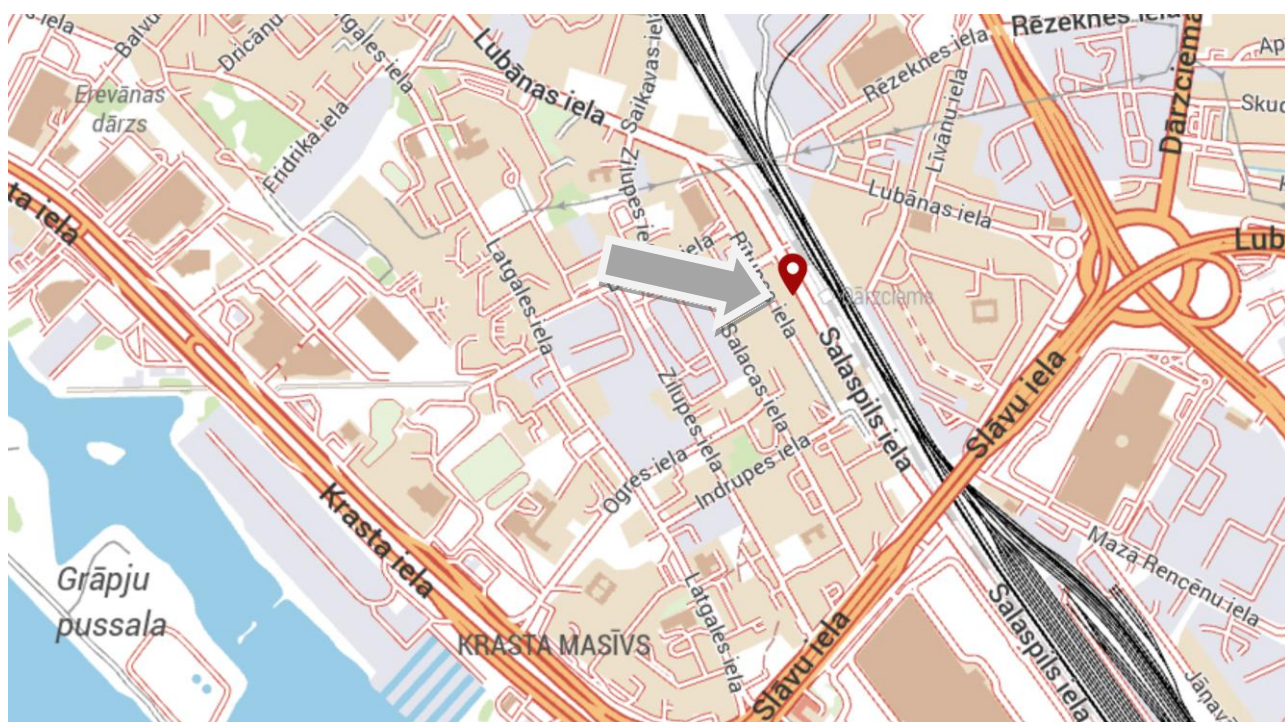
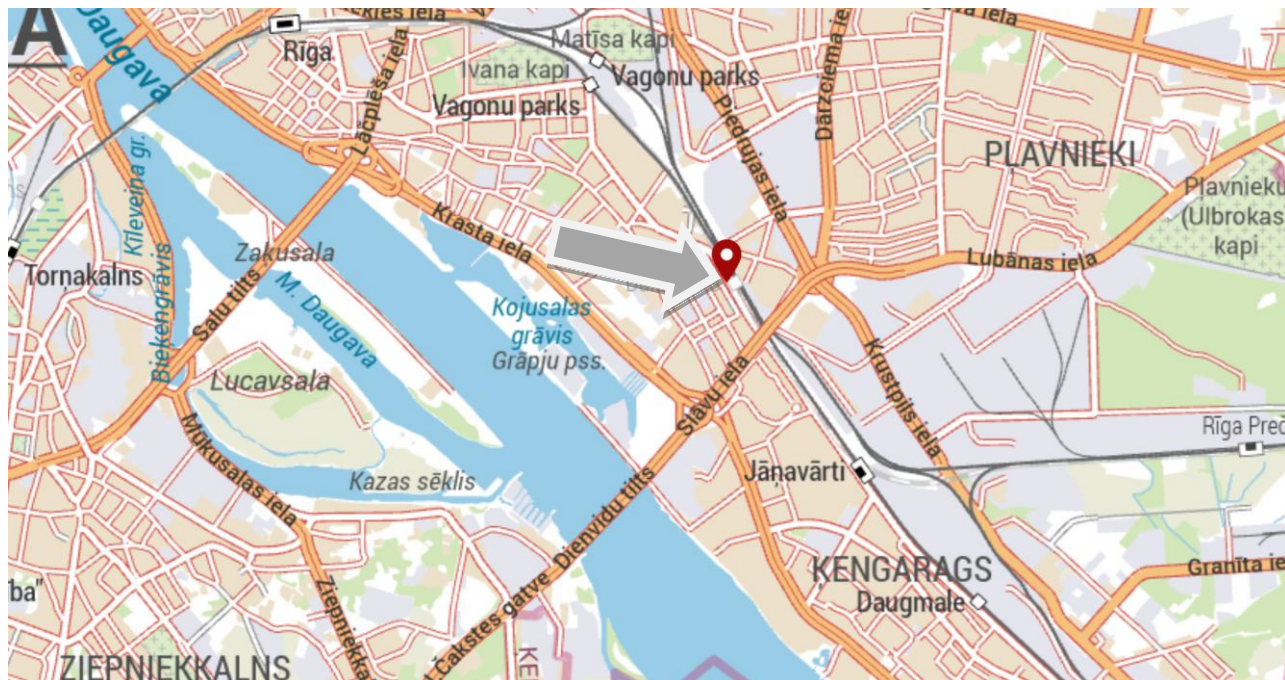
**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

| Vērtēšanas objekts                       | 1/8 domājamā daļa no būvēm : dzīvojamās ēkas (kadastra apz.0100 072 0008 001); šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 003); tualetes (kadastra apz.0100 072 0008 004) un šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 009), kadastra nr.0100 072 0008, kas atrodas <b>Rīgā, Rītupes ielā 17.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|---------|-------|---|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
| Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums | 2026. gada 1. jūlijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Pasūtītāja identifikācija                | Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Darba uzdevums                           | Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Vērtējuma mērķis                         | <b>Izsoles vajadzībām.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos   | <b>2500EUR</b> (divi tūkstoši pieci simti eiro).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Īpašumtiesības                           | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks:<br>Raimonds Jadzevičs , pieder 1/8 d.d. no būvēm.<br>(Miris)<br>Īpašumtiesības nav reģistrētas Zemesgrāmatas datos, kā arī kopīpašniekiem nav reģistrētas lietošanas tiesības Zemesgrāmatas datos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Kadastra Nr.                             | 0100 072 0008.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Vērtējamā apbūve                         | dzīvojamā ēka (kadastra apz.0100 072 0008 001) ar platību 168.4m <sup>2</sup> ; šķūnis (kadastra apz.0100 072 0008 003) - netika identificēts; tualete (kadastra apz.0100 072 0008 004) ar platību 2.4m <sup>2</sup> ; šķūnis (kadastra apz.0100 072 0008 009) ar platību 41.7m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Zemesgabala platība                      | Nav īpašumā.<br><br>Zemes gabals (kadastra apz. 0100 072 0008) ar platību 730m <sup>2</sup> .<br><br>Fiskālā kadastrālā vērtība – 24408EUR; Universālā kadastrālā vērtība – 23360EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Izpētes apjoms                           | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0007</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.05.2025</td><td>7312010102</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0039</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0007</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0007</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar paštecē kanalizācijas vadu</td><td>0.0001</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0046</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0730</td><td>ha</td></tr></table><br>/kadastra dati/ | Nr.        | Reģistrācijas datums                                                                                          | Tips    | Apraksts | Platība | Mērv. | - | 01.02.2025 | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0007 | ha | - | 01.05.2025 | 7312010102 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem | 0.0039 | ha | - | 01.02.2025 | 7312030100 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija | 0.0007 | ha | - | 01.02.2025 | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0007 | ha | - | 01.02.2025 | 7312010300 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar paštecē kanalizācijas vadu | 0.0001 | ha | - | 01.02.2025 | 7312050201 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju | 0.0046 | ha | - | 01.02.2025 | 7312070202 | navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona | 0.0730 | ha |
| Nr.                                      | Reģistrācijas datums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tips       | Apraksts                                                                                                      | Platība | Mērv.    |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| -                                        | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8317010100 | Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0007  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| -                                        | 01.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7312010102 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem                        | 0.0039  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| -                                        | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7312030100 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija                                    | 0.0007  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| -                                        | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8317020100 | Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam    | 0.0007  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| -                                        | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7312010300 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar paštecē kanalizācijas vadu                                        | 0.0001  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| -                                        | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7312050201 | eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju                                    | 0.0046  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| -                                        | 01.02.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7312070202 | navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona       | 0.0730  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi            | 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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |
| Vērtējuma atskaides datums               | 2026. gada 1. jūlijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                                               |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                               |        |    |   |            |            |                                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                        |        |    |   |            |            |                                                                            |        |    |   |            |            |                                                                                                         |        |    |

Vērtējuma pamatā esošās  
ticamās informācijas veids un  
avoti

Kadastra dati.  
Pieprasījums.  
Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

### 3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā ēka.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Izvietojums.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



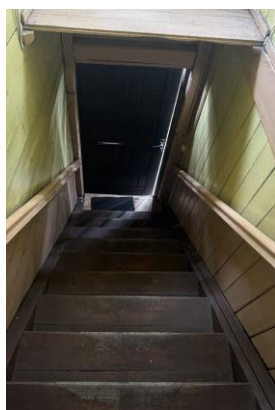
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Ieeja.



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Otrais stāvs/dzīvoklis Nr.3



Iekštelpa.



Iekštelpa.



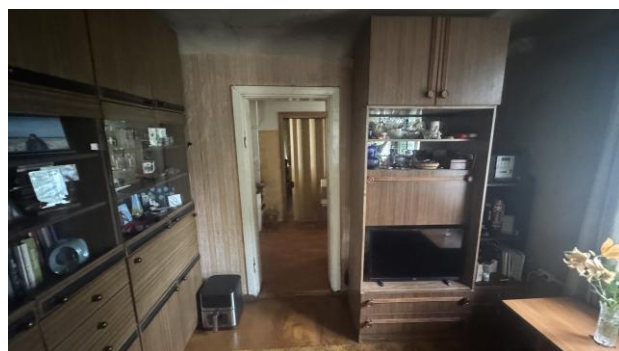
Iekštelpa.



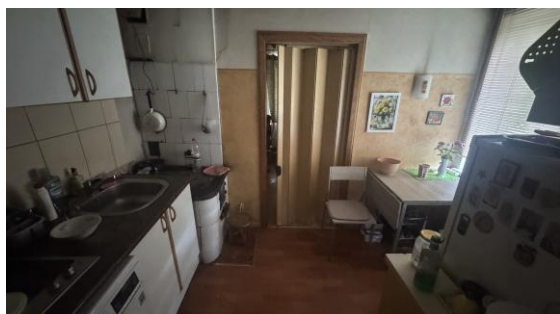
Dzīvoklis Nr.4



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Krāsns.



Palīgēkas.



Palīgēkas.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Krasta masīvs, Rītupes ielā 17. Apkārtnē ir novietotas dzīvojamās mājas. Nelielā attālumā ~300m-3km attālumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti: (Skola, veikali, kafejnīca, DUS u.c.).

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

#### 4.2.1. Apbūves raksturojums

|                                                                               |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| dzīvojamā ēka (kadastra apz.0100 072 0008 001) ar platību 168.4m <sup>2</sup> |                                                                               |
| pamati                                                                        | Ķieģeļu mūris                                                                 |
| ārsienas                                                                      | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi                      |
| pārsegumi                                                                     | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu                                          |
| jumts                                                                         | Metāla loksnes ar antikoroziijas pārklājumu                                   |
| <b>VZD reģistrētais fiziskais nolietojums</b>                                 | V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī                                      |
| kopējā platība                                                                | 168.4m <sup>2</sup> (ārtelpas – 0m <sup>2</sup> ; pagrabs – 0m <sup>2</sup> ) |
| Komunikācijas:                                                                | Par pieslēgumiem nav informācijas                                             |
| elektrība                                                                     | centralizēta                                                                  |
| ūdensapgāde                                                                   | Nav zināms veids                                                              |
| kanalizācija                                                                  | Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids                                   |
| gāzes apgāde                                                                  |                                                                               |
| apkure                                                                        | Krāsns                                                                        |
| stāvu skaits                                                                  | 2                                                                             |
| Dzīvokļu skaits                                                               | 4                                                                             |
| Telpu grupu skaits                                                            | 6                                                                             |

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1930.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido koka apdare. Manāmas būtiskas nolietojuma pēdas un defekti apdarē un konstruktīvos risinājumos. Tika konstatēti standarta tipa un pakešu tipa logi. Ēkas iekštelpās apdare ir nolietota un ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, būtu nepieciešams veikt kapitālo remontu, izņemot dzīvokli nr.4, kur apdare būtu vērtējama kā apmierinoša. Dzīvoklī ir izvietota tualete un duša. Apdari veido: sienas-krāsojums/tapetes; grīdas-koka/krāsojums/linolejs.

Plānojums (VZD dati):

## Telpu grupa 001:

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums  | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Virtuve    | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 6.6             | -                                  |
| 2                         | Istaba     | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 16.8            | -                                  |
| 3                         | Istaba     | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 13.8            | -                                  |
| 4                         | Veranda    | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 9.9             | -                                  |
| 5                         | Virtuve    | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 3.8             | -                                  |
| 6                         | Palīgtelpa | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 8.0             | -                                  |

## Telpu grupa 002:

| 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     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 17.0            | -                                  |
| 2                         | Virtuve   | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 4.8             | -                                  |
| 3                         | Gaitenis  | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 4.5             | -                                  |
| 4                         | Gaitenis  | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 0.9             | -                                  |

## Telpu grupa 003:

| 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     | 2.5          | -                     | -                      | 9.2             | -                                  |
| 2                         | Virtuve     | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 6.8             | -                                  |
| 3                         | Priekštelpa | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 2.6             | -                                  |
| 4                         | Istaba      | Dzīvojamā telpa     | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 7.4             | -                                  |

## Telpu grupa 004:

| 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     | 2.5          | -                     | -                      | 18.6            | -                                  |
| 2                         | Istaba    | Dzīvojamā telpa     | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 9.4             | -                                  |
| 3                         | Virtuve   | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 5.6             | -                                  |
| 4                         | Virtuve   | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 6.4             | -                                  |

## Telpu grupa 901:

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums    | Telpas veids            | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|--------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Priekštelpa  | Koplietošanas iekštelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 1.8             | -                                  |
| 2                         | Pieliekamais | Koplietošanas iekštelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 3.2             | -                                  |

## Telpu grupa 902:

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums    | Telpas veids            | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|--------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Kāpnes       | Koplietošanas iekštelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 1.6             | -                                  |
| 2                         | Kāpnes       | Koplietošanas iekštelpa | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 1.0             | -                                  |
| 3                         | Gaitenis     | Koplietošanas iekštelpa | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 3.4             | -                                  |
| 4                         | Pieliekamais | Koplietošanas iekštelpa | 2     | 2.5          | -                     | -                      | 5.3             | -                                  |

Uz zemesgabala novietotās palīgēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī un būtiski vērtību neietekmē.

#### 4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Nav īpašumā.

Zemes gabals (kadastra apz. 0100 072 0008) ar platību 730m<sup>2</sup>.

Fiskālā kadastrālā vērtība – 24408EUR; Universālā kadastrālā vērtība – 23360EUR

Uz šo brīdi iespējamā nomas maksa var sastādīt 4% apmērā no kadastrālās vērtības, līdz regulējumā veicamajām izmaiņām, vai zemes izpirkšanas brīdim.

Izvietojuma kartes:



/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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **kopīpašuma daļa no būvēm.**

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtne, pēc portāla [www.ss.com](http://www.ss.com) datiem uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 13 zemesgabali, kur cenas svārstās no 35-105EUR/m<sup>2</sup> (būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, apbūves iespējas, komunikācijas, platība un citi faktori).

Pēdējā gada laikā ir veikti 46 darījumi ar zemesgabaliem apkārtne:

| Kategorija | Adrese                   | Izmaksas | Datums     | Gads | Stāvs | Pārdošanas<br>platība,<br>m <sup>2</sup> | Cena,<br>EUR | Kop.,<br>EUR/<br>m <sup>2</sup> | Iekš.,<br>EUR/<br>m <sup>2</sup> | Veids          | Dom. daļa |
|------------|--------------------------|----------|------------|------|-------|------------------------------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------|
| Zeme       | Alivkstes iela 12, Rīga  | D        | 21/05/2026 |      |       | 672                                      | 10 000       | 15                              | 0                                | Komercojektivs |           |
| Zeme       | Alivkstes iela 12, Rīga  | D        | 21/05/2026 |      |       | 672                                      | 19 000       | 28                              | 0                                | Komercojektivs |           |
| Zeme       | Latgales iela 214A, Rīga | D        | 18/05/2026 |      |       | 15                                       | 616          | 41                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 605/39    |
| Zeme       | Krišnera dambis 2, Rīga  | D        | 11/05/2026 |      |       | 43                                       | 8 200        | 190                             | 0                                | Komercojektivs |           |
| Zeme       | Lubānas iela 8, Rīga     | D        | 08/05/2026 |      |       | 31                                       | 500          | 16                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 201/19    |
| Zeme       | Driķu iela 3, Rīga       | D        | 08/05/2026 |      |       | 31                                       | 768          | 25                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 5942/268  |
| Zeme       | Krišnera dambis 2, Rīga  | D        | 07/05/2026 |      |       | 43                                       | 8 100        | 188                             | 0                                | Komercojektivs |           |
| Zeme       | Latgales iela 222C, Rīga | D        | 23/04/2026 |      |       | 44                                       | 1 455        | 33                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 609/81    |
| Zeme       | Dzīvokļu iela 3C, Rīga   | D        | 27/03/2026 |      |       | 31                                       | 2 000        | 65                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 67/85     |
| Zeme       | Jersikas iela 11, Rīga   | D        | 25/03/2026 |      |       | 1 038                                    | 23 000       | 22                              | 0                                | Dzīvokļu mājām |           |
| Zeme       | Rīga                     | D        | 19/03/2026 |      |       | 9                                        | 500          | 59                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 1598/187  |
| Zeme       | Salacas iela 32, Rīga    | D        | 18/03/2026 |      |       | 50                                       | 2 000        | 40                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 2938/192  |
| Zeme       | Dzīvokļu iela 3C, Rīga   | D        | 05/03/2026 |      |       | 39                                       | 2 000        | 51                              | 0                                | Dzīvokļu mājām | 3886/385  |
| Zeme       | Rīga                     | D        | 04/03/2026 |      |       | 220                                      | 35 200       | 160                             | 0                                | Komercojektivs |           |

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

Ēku piedāvājums apkārtne sasniedz 7, cenas ir robežās no 40 000EUR un līdz pat 350 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

Pēdējā gada laikā apkārtne ir veikti 14 darījumi ar ēkām vai to daļām:

|           |                                   |   |            |      |   |        |            |       |   |                        |         |
|-----------|-----------------------------------|---|------------|------|---|--------|------------|-------|---|------------------------|---------|
| Būve      | Ogres iela 2, Rīga                | D | 03/03/2026 | 1972 | 2 | 792    | 97 000     | 122   | 0 | Sportam                |         |
| Zeme Būve | Jersikas iela 37, Rīga            | D | 12/02/2026 | 1870 | 4 | 45     | 23 750     | 527   | 0 | Daudzdzīvokļu          |         |
| Zeme Būve | Latgales iela 81, Rīga            | D | 09/02/2026 | 1900 | 5 | 56     | 49 900     | 886   | 0 | Daudzdzīvokļu          | 657/295 |
| Zeme Būve | Katoļu iela 33, Rīga              | D | 14/01/2026 | 1912 | 5 | 30     | 5 500      | 181   | 0 | Daudzdzīvokļu          | 46/102  |
| Zeme Būve | Grēdu iela 17, Rīga               | D | 18/12/2025 | 2023 | 9 | 4      | 2 000      | 541   | 0 | Daudzdzīvokļu          | 37/610  |
| Būve      | Rīdzas iela 58, Rīga              | D | 10/12/2025 |      | 1 | 15     | 4 000      | 261   | 0 | Garāžās                | 177     |
| Zeme Būve | Latgales iela 88, Rīga            | D | 12/11/2025 | 1901 | 6 | 97     | 94 000     | 970   | 0 | Daudzdzīvokļu          | 764/364 |
| Zeme Būve | Latgales iela 88, Rīga            | D | 30/10/2025 | 1901 | 6 | 104    | 63 000     | 604   | 0 | Daudzdzīvokļu          | 823/364 |
| Zeme Būve | Latgales iela 88, Rīga            | D | 14/10/2025 | 1901 | 6 | 91     | 35 200     | 385   | 0 | Daudzdzīvokļu          | 721/364 |
| Zeme Būve | Līknes iela 13, Rīga              | D | 12/09/2025 |      | 4 | 1 375  | 550 000    | 400   | 0 | Daudzdzīvokļu          |         |
| Zeme Būve | Valērijs Seiles iela 1 k-17, Rīga | D | 27/08/2025 | 1950 | 1 | 445    | 40 000     | 90    | 0 | Sociālā māja           |         |
| Zeme Būve | Krasta iela 36, Rīga              | D | 21/08/2025 | 2015 | 5 | 21 187 | 24 393 983 | 1 151 | 0 | Tirdzniecība           |         |
| Zeme Būve | Mazā Krasta iela 77, Rīga         | D | 13/08/2025 | 1949 | 1 | 338    | 148 000    | 438   | 0 | Noliktavas, būvniecība |         |

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

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- tirgū pieprasīta ēkas platība;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- apkārtne ir apdzīvota;
- infrastruktūras tuvums.

### Negatīvie:

- ēkas nolietojuma pazīmes un fasādes un iekštelpu tehniskais stāvoklis;
- zemesgabals nav īpašumā;
- kopīpašuma daļa.

## 5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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:

- 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,

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.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzinājumu pieeja*.

## 6. (Tirgus vērtības aprēķins)

### 6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

#### Īpašums 1. Rīga, Kojusalas iela 23.

Zemesgabala platība-1649m<sup>2</sup>.

Ēkas platība -706.4m<sup>2</sup>.

Nosacīti apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Krāsns apkure.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 105m<sup>2</sup>.

**Darījums 08.2025 par 150 000EUR.**

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

**Kojusalas iela 23, Rīga (Latgales apkaime)**

| Darījuma informācija |         | Objekta informācija |                      | Cena                 |         | Domājams datums          |                          |
|----------------------|---------|---------------------|----------------------|----------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| Datums               | ID      | Kadastra numurs     | Būve, m <sup>2</sup> | Zeme, m <sup>2</sup> | EUR     | Būve, EUR/m <sup>2</sup> | Zeme, EUR/m <sup>2</sup> |
| 06/08/2025           | 2172528 | 01000480038         | 706.4                | 1649                 | 150 000 | 212                      | 91                       |

**Informācija** **Sludinājumi** **4** **Darījumi** **2** **Atbēli** **33** **Komentāri** **Karte** **BIS energosertifikāts** **Apgrūtinājumi** **BIS: reģistrētie būvdarbi**

**Kojusalas iela 23, Rīga**

**Datums** **ID** **Kadastra numurs** **Būve, m<sup>2</sup>** **Zeme, m<sup>2</sup>** **Cena, EUR** **Cena, EUR/m<sup>2</sup>**

09/04/2025 2066442 706 1649 150 000 212

Investīciju iespēja. Vēsturisks īres nams pie Kojusalas dārza. Īpašums sastāv no 1649 kv. m. zemesgabala un koka daudzstāvu ēkas ar 706 kv. m. platību. Lielterīgā platība 491 kv. m., kopā 20 dzīvokļi (vidējā platība 24 kv. m.), iespējams izbūvēt bēniņus. Šobrīd ēka daļēji izīrēta, bez īgmitēja īres līgumiem. Dzīvokļiem uzstādīti jauni elektrības skaitļi, apkure – malkas un elektrības, iespēja pieslēgties gāzes vadam. Pagalmā pieejamas autostāvēšanas, īpašums atrodas tuvu Rīgas centram, ar vieglu piekļuvi gan kājām, gan sabiedrisko transportu. Kojusalas dārzs, kas atrodas pretim ēkai, piešķir īpašumam vēsturisku šarmu un ir unikāls dabas stūrītis Rīgas vidū. **Историческая застройка: историческое кирпичное здание в саду Койсала. Недвижимость состоит из земельного участка площадью 1649 кв. м. и деревянного многоквартирного дома общей площадью 706 кв. м. Полюс площади составляет 491 кв. м., всего 20 квартир (средняя площадь 24 кв. м.). Есть возможность расширения за счет мансарды. В настоящее время здание частично сдано в аренду, долгосрочных договоров аренды нет. В квартире установлены новые электрические счетчики, отопление – дровяное и электрическое, возможен подключение к существующему газопроводу. На дворовой территории имеются парковочные места. Объект находится недалеко от центра Риги, с удобным доступом пешком и на общественном транспорте. Сад, Койсала, расположенный напротив здания, придает объекту историческое очарование и предлагает уникальный природный уют в самом сердце Риги. **Investment Opportunity: Historic Rental Building by Kojusalas Garden. The property consists of a 1649 sq. m. plot of land and a wooden apartment building with a total area of 706 sq. m. Usable area is 491 sq. m., with a total of 20 apartments (average size 24 sq. m.). There is potential to develop the attic space. Currently, the building is partially rented, with no long-term rental contracts. Apartments have new electricity meters installed, heating is wood and electric, with the possibility to connect to the existing gas line. Parking spaces are available in the yard. The property is located close to Riga city center, with easy access both by foot and public transportation. Kojusalas Garden, located across from the building, adds historical charm and offers a unique natural retreat in the heart of Riga.****

#### Īpašums 2. Rīga, Latgales iela 175.

Zemesgabala platība-950m<sup>2</sup>.

Dzīvojamās ēkas platība - 567.8m<sup>2</sup>.

Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Centralizēta granulu apkure.

Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas ar platību 67.5m<sup>2</sup>.

**Darījums 07.2024 par 230 000EUR.**

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

**Latgales iela 175, Rīga (Latgales apkaime)**

| Darījuma informācija |         | Objekta informācija |                      | Cena                 |         | Domājams datums          |                          |
|----------------------|---------|---------------------|----------------------|----------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| Datums               | ID      | Kadastra numurs     | Būve, m <sup>2</sup> | Zeme, m <sup>2</sup> | EUR     | Būve, EUR/m <sup>2</sup> | Zeme, EUR/m <sup>2</sup> |
| 17/07/2024           | 1834905 | 01000460118         | 567.8                | 950                  | 230 000 | 405                      | 242                      |

**Informācija** **Sludinājumi** **2** **Darījumi** **2** **Atbēli** **13** **Komentāri** **Karte** **Apgrūtinājumi** **BIS: reģistrētie būvdarbi**

**Latgales iela 175, Rīga**

**Datums** **ID** **Kadastra numurs** **Būve, m<sup>2</sup>** **Zeme, m<sup>2</sup>** **Cena, EUR** **Cena, EUR/m<sup>2</sup>**

27/06/2024 1698119 01000460118 528 950 249 000 472

4-stāvu ēka, 528 m<sup>2</sup>. Kieģeļu mūra (Zemes gabals pl. 950 m<sup>2</sup>). Ceļš 1927.gadā. Īpašums sastāv no 20, 1-1.5 ist. dzīvokļiem visi dzīvokļi (ar visām ērtībām), istemipaa (īgumi). Mājā atjaunotas komunikācijas, jauna elektroapgāde, santehnikas un apkures mēģi (granulas centrālā apkure). 4-izstāvu mūra ēka 528 m<sup>2</sup>. (Plošda zemējnygo yachsta 950 m<sup>2</sup>) Построен в 1927 году. Недвижимость состоит из 20 квартир 1-1.5 комнатных, квартиры (со всеми удобствами) долгосрочных договоров нет. В доме проведены новые коммуникации - электроэнергия, сантехника и система отопления (центральное отопление на гранулах). 4-floor building (brick building), 528 m<sup>2</sup>. (land area) Built in 1927. The property consists of 20 apartments, all apartments (all amenities) are rented out (short term) and one room 1st floor need renovations (elec, stove n.c.). Building are installed with new communications, new electricity, plumbing and heating system (central pellet heating).

**Īpašums 3.** Rīga, Irbenes iela  
13.

Zemesgabala platība-756m<sup>2</sup>.

Dzīvojamās ēkas platība -  $138.5\text{m}^2$ .

Nosacīti apmierinošs  
tehniskais stāvoklis.

Krāsns apkure.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību  $35\text{m}^2$ .

**Darījums 10.2025 par  
60 000EUR.**

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

[illegible]

|                                                                                         | Īpašums Nr.1 |        | Īpašums Nr.2 |         | Īpašums Nr.3 |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|--------------|---------|--------------|---------|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR                                    | 150000       |        | 230000       |         | 60000        |         |
| 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                                       | 150000       |        | 230000       |         | 60000        |         |
| Dzīvojamās mājas platība, m <sup>2</sup>                                                | 706,4        |        | 567,8        |         | 138,5        |         |
| Zemes gabala platība, m2                                                                | 1649         |        | 950          |         | 756          |         |
| Dzīvojamās mājas platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup> | 212,34       |        | 405,07       |         | 433,21       |         |
| Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības                                       | %            | EUR    | %            | EUR     | %            | EUR     |
| Novietojums                                                                             | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    | -10%         | -43,32  |
| Aprīkojums                                                                              | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    | 0%           | 0,00    |
| Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde                                            | 0%           | 0,00   | -10%         | -40,51  | -5%          | -21,66  |
| Dzīvojamās mājas iekšējās apdares tehn. stāv.                                           | -10%         | -21,23 | -15%         | -60,76  | -10%         | -43,32  |
| Dzīvojamās mājas lielums                                                                | 25%          | 53,09  | 20%          | 81,01   | 0%           | 0,00    |
| Konstruktīvais risinājums                                                               | 0%           | 0,00   | -10%         | -40,51  | 0%           | 0,00    |
| Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure                                                   | 0%           | 0,00   | -10%         | -40,51  | 0%           | 0,00    |
| Zemes gabala lielums/ietekme                                                            | -15%         | -31,85 | -10%         | -40,51  | -10%         | -43,32  |
| ēkas statuss                                                                            | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    | 0%           | 0,00    |
| apgrūtinājums                                                                           | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    | 0%           | 0,00    |
| palīgēkas ietekme                                                                       | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    | 0%           | 0,00    |
| Kopēja korekcija                                                                        | 0%           | 0,00   | -35%         | -141,78 | -35%         | -151,62 |
| Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR            | 212,34       |        | 263,30       |         | 281,59       |         |
| Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR  | 252,41       |        |              |         |              |         |
| Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2                                                 | 168,4        |        |              |         |              |         |
| Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2                                              |              |        |              |         |              |         |
| Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR                                       | 42506        |        |              |         |              |         |
| Noapaļota tirgus vērtība, EUR                                                           | 43000        |        |              |         |              |         |
| 1/8 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR                                                       | 5375         |        |              |         |              |         |
| 1/8 d.d. vērtība, noapaļojot, EUR                                                       | 5000         |        |              |         |              |         |

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 25%**;

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 10%**.

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%</b> | <b>2500EUR</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/8 domājamās daļas no būvēm : dzīvojamās ēkas (kadastra apz.0100 072 0008 001); šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 003); tualetes (kadastra apz.0100 072 0008 004) un šķūņa (kadastra apz.0100 072 0008 009), kadastra nr.0100 072 0008, kas atrodas Rīgā, Rītupe ielā 17, 2026. gada 1. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

**2500EUR** (divi tūkstoši pieci 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      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 iekļīlāšanas, 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***