

---

---

Īpašuma ar kad. Nr.0100 621 0742  
Rīgā, Rencēnu ielā 29  
SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011,  
piederošo 837/46651 dom. daļu  
novērtējums

---

---



**Novērtēšanas datums:** 2026. gada 30.janvāris

**Pasūtītājs:** Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs

**Izpildītājs:** Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kad. Nr.01006210742 Rīgā, Rencēnu ielā 29 (tālāk – Īpašums) SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011, (tālāk – Firma) piederošo 837/46651 dom. daļu (tālāk – Objekts) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā – 2026.gada 30.janvārī.

Īpašuma sastāvā ietilpst 6-stāvu daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01001212578001 Rīgā, Rencēnu ielā 40 (tālāk - Ēka).

Rīgas pils. zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000107533 (tālāk – Nodalījums) nostiprināta Firmas īpašuma tiesība uz neatvērtajiem dzīvokļa īpašumiem Nr.153, Nr.154, Nr.155 un Nr.156 (tālāk – Dzīvokļa īpašumi), kuros ietilpst nedzīvojamās telpas Ēkas pagrabstāvā. Dzīvokļa īpašumi reģistrēti Kadastrā Firmas tiesiskajā valdījumā.

Dzīvokļa īpašumu tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumiem, kas iegūta Nodalījumā un Kadastrā, kā arī aptaujājot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbiniekus un Ēkas iemītniekus.

Dzīvokļa īpašumu tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašumu tirgus vērtību summai.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Objekts tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Objekta izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Objekta aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Objekta tirgus vērtība ir

**EUR 6600,00 (Seši tūkstoši seši simti eiro).**

Veikto aprēķinu rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Objekta piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt

**EUR 4300,00 (Četri tūkstoši trīs simti eiro).**

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma, ietekmi uz Objekta tirgus vērtību.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: [eduards32@inbox.lv](mailto:eduards32@inbox.lv).

Ar cieņu

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

2026.gada 16. februārī

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## 1. Galvenā informācija par Īpašumu un Objektu

|  |  |
|--|--|
| Īpašuma adrese   | Rencēnu iela 29, Rīga, LV1073  |
| Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstiem Nodalījumā         | Daudzdzīvokļu dzelzsbetona paneļu dzīvojamā ēka ar kad. apz. 01001212578001 Rīgā, Rencēnu ielā 40 (tālāk – Ēka).<br>Īpašums sadalīts 156 dzīvokļa īpašumos.  |
| Ēkas raksturojums:                                       | 1. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2007.gadā.<br>2. Ēkas parametri: kopējā platība 5598,1 m <sup>2</sup> ; būvtilpums 21027,0 m <sup>3</sup> ; apbūves laukums 1325,0 m <sup>2</sup> .<br>3. Ēkas būvkonstrukcijas labā tehniskā stāvoklī (V2) (Kadastra dati).<br>4. Ēkas stāvu skaits: 6 virszemes stāvi un pagrabstāvs.  |
| Ar Ēku saistītā zemesgabala apraksts                     | Ēka izvietota uz zemesgabala ar kad. apz. 01001212578 (tālāk – Zemesgabals) un platību 4477,0 m <sup>2</sup> , t.sk., neapbūvētā platība 3152,0 m <sup>2</sup> – pārsvarā asfaltēti laukumi pie Ēkas. Zemesgabala konfigurācija – taisnstūris. Zemesgabals reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatā kā atsevišķs īpašums. Zemesgabala dom. daļas pieder valstij un Ēkas dzīvokļu īpašniekiem.  |
| Novērtējamā Objekta (tālāk – Objekts) sastāvs            | SIA „INVEST PR”, reģ.Nr. 50003667011, (tālāk – Firma) piederošās 837/46651 dom.daļas no Īpašuma. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 2016.gada 21.aprīlī.   |
| Firmai piederošo neatvērto dzīvokļa īpašumu raksturojums | <b>Nodalījumā ir nostiprināta Firmas īpašuma tiesība uz 4 neatvērtajiem dzīvokļa īpašumiem, kuri ir reģistrēti Kadastrā Firmas tiesiskajā valdījumā, t.sk.:</b><br><b>1.dzīvokļa īpašums Nr.153</b> ar kad. Nr.01009227164, kurā ietilpst darbnīcas telpa ar platību 11,6 m <sup>2</sup> (tālāk – Telpa 1) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 116/46651 dom.daļas no Ēkas;<br><b>2.dzīvokļa īpašums Nr.154</b> ar kad. Nr.01009227165, kurā ietilpst darbnīcas telpa ar platību 12,1 m <sup>2</sup> (tālāk – Telpa 2) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 121/46651 dom.daļas no Ēkas;<br><b>3.dzīvokļa īpašums Nr.155</b> ar kad. Nr.01009227166, kurā ietilpst darbnīcas telpa ar platību 12,4 m <sup>2</sup> (tālāk – Telpa 3) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 124/46651 dom.daļas no Ēkas;<br><b>4.dzīvokļa īpašums Nr.156</b> ar kad.Nr.01009227167, kurā ietilpst 9 telpas (darbnīcas telpas un palīgtelpas) ar kopējo platību 47,6 m <sup>2</sup> (tālāk -Telpa 4) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 476/46651 dom.daļas no Ēkas.<br>Ir pieņemts, ka katra minētā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst attiecīgi Telpas 1, Telpas 2, Telpas 3 vai Telpas 4 tirgus vērtībai. Telpa 1, Telpa 2, Telpa 3 un Telpa 4 tālāk kopā sauktas - <b>Telpas</b> . |
| Pieņēmums par Objekta tirgus vērtību                     | Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst neatvērto dzīvokļa īpašumu Nr.153, Nr.154, Nr.155 un Nr.156 (tālāk - Dzīvokļa īpašumi) tirgus vērtību summai.   |
| Telpu pašreizējā izmantošana                             | <b>Telpa 1</b> – mantu glabātava (patvaļīgi izmanto Ēkas iemītnieki);<br><b>Telpa 2</b> – Ēkas tehniskā telpa;<br><b>Telpa 3</b> – mantu glabātava (patvaļīgi izmanto Ēkas iemītnieki);<br><b>Telpa 4</b> – tehniskā telpa (izmanto SIA „RNP” tehniskais personāls) un mantu glabātava (patvaļīgi izmanto Ēkas iemītnieki).  |
| Telpu labākā izmantošana                                 | Ēkas tehniskās telpas, darbnīcas vai mantu noliktavas  |
| Telpu iekārtojums  | Telpas bez apdares. Grīdas betonētas, sienām betona javas apmetums ar un bez krāsojuma, griesti – starpstāvu dzelzsbetona paneļu virsma.   |
| Komunikācijas Telpās                                     | Ir elektrotīklu pievadi, daļā Telpu darbojas elektriskais apgaismojums.  |
| Objekta vērtēšanas datums                                | 2026.gada 30.janvāris  |
| Novērtējuma atskaites sagatavošanas laiks                | 2026.gada 16.februārī  |
| Nodalījumā reģistrētā aizlieguma atzīme                  | <b>Aizlieguma atzīme</b> – apturēta SIA „INVEST PR”, reģ. Nr. 50003667011, saimnieciskā darbība.<br>Pamats: 2021.gada 4.marta VID lēmums Nr.30.1 – 8.59.2/8.59.2/27850.  |

**Īpašuma ar kad. Nr.01006210742 Rīgā, Rencēnu ielā 29 SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011, piederošo 837/46651 dom. daļu novērtējums**

|   |  |
|---|--|
| Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu uz Objektu | <p><b>Atzīme</b> - vērsta 113.07 EUR un 6% gadā piedziņa uz INVEST PR, SIA, reģ. Nr. 50003667011, piederošo domājamo daļu.<br/>Piedzinējs: Rīgas namu pārvaldnieks, SIA, reģ. Nr. 40103362321;</p> <p><b>Atzīme</b> - vērsta 2272,89 EUR piedziņa uz INVEST PR, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģ. Nr. 50003667011, piederošo dom. daļu.<br/>Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģ. kods 90001999188;</p> <p><b>Atzīme</b> - vērsta 3167,56 EUR piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā, uz SIA "INVEST PR", reģ. Nr. 50003667011, piederošo dom. daļu.<br/>Piedzinējs: VAS "Latvijas dzelzceļš", reģ. Nr. 40003032065;</p> <p><b>Atzīme</b> - vērsta 1196,51 EUR piedziņa uz SIA "INVEST PR", reģ. Nr. 50003667011, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģ. Nr. 90001999188.</p> |
| Vērtējuma pasūtītājs  | Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērināts tiesu izpildītājs<br>J. Stepanovs  |
| Vērtēšanas uzdevums   | Objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā   |
| Piezīmes:   | 2026.gada 30.janvārī vērtētājs veica Ēkas, tās kāpņu telpu un pagraba gaitiņu, kā arī Telpas 2 un Telpas 4 apskati sētnieces klātbūtnē. Atskaitē izmantoti apskates laikā uzņemtie fotoattēli, VZD materiāli, sētnieces sniegtā mutiskā informācija un aktuālie tirgus dati.   |
| Objekta aprēķinātā tirgus vērtība                               | EUR 6600,00  |
| Objekta aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība                 | EUR 4300,00  |

## SATURA RĀDĪTĀJS

|   |    |
|---|----|
| 1. Galvenā informācija par Īpašumu un Objektu.....  | 3  |
| 2. Īpašuma un Objekta identifikācija.....   | 6  |
| 3. Īpašuma izvietojums Rīgā.....  | 6  |
| 4. Zemesgabala, Ēkas un Telpu fotoattēli.....   | 6  |
| 5. Vērtēšanas uzdevums un mērķis .....  | 9  |
| 6. Ēkas, Zemesgabala un Telpu raksturojums.....   | 9  |
| 7. Labākais izmantošanas veids.....   | 12 |
| 8. Tirgus situācija.....  | 13 |
| 9. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....  | 13 |
| 10. Vērtēšanas pieejas izvēle .....   | 14 |
| 11. Dzīvokļa īpašumu Nr.153, Nr.154, Nr.155 un Nr.156 novērtējums, izmantojot<br>salīdzināmo darījumu pieeju, un Objekta tirgus vērtības aprēķins ..... | 15 |
| 12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....   | 24 |

### Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000107533 izdrukas kopija;  
VZD Rīgas reģionālās pārvaldes 2025.gada 27.maija vēstules kopija;  
Kadastra materiāli;  
Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

## 2. Īpašuma un Objekta identifikācija

Īpašuma adrese: Rencēnu iela 29, Rīga, LV- 1073.

Īpašuma sastāvā ietilpst 6-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar kad. apz. 01001212578001 Rīgā, Rencēnu ielā 40 (tālāk - Ēka). Ēka pieņemta ekspluatācijā 2007.gadā. Īpašums pilnībā sadalīts 156 dzīvokļa īpašumos.

Saņemts uzdevums novērtēt SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011, (tālāk – Firma) piederošās 837/46651 dom. daļas no Īpašuma (tālāk – Objekts). Saskaņā ar ierakstu Nodalījumā Firmai pieder neatvērtie dzīvokļa īpašumi Nr.153, Nr.154, Nr.155, Nr.156 (tālāk – Dzīvokļa īpašumi) Ēkā, kuri ir reģistrēti Kadastrā Firmas tiesiskajā valdījumā.

Ir pieņemts, ka:

- katra minētā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst attiecīgi Telpas 1, Telpas 2, Telpas 3 vai Telpas 4 tirgus vērtībai;
- Objekta tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašumu tirgus vērtību summai.

## 3. Īpašuma izvietojums Rīgā



## 4. Zemesgabala, Ēkas un Telpu fotoattēli



Ēkas fasādes. Ieeja kāpņu telpā (Telpa1 un Telpa 2) → Ieeja kāpņu telpā (Telpa3 un Telpa4) →



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Telpa1 un Telpa2      Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Telpa3 un Telpa4



Skati kāpņu telpā pie ieejas gaitenī, kurā atrodas Telpa1 un Telpa 2



Ieeja gaitenī, kurā atrodas Telpa1 un Telpa2      Gaitenis. Ieeja Telpā1 → ; ieeja Telpā 2 →



Telpas 1 durvis      Neizmantotā Telpa 2 bez ieejas durvīm



Skati kāpņu telpā pie ieejas gaitenī, kurā atrodas Telpa3 un Telpa4



Ieeja gaitenī, kurā atrodas Telpa3 un Telpa4 Gaitenis. Ieeja Telpā 3 → ; Ieeja Telpā 4 ←



Skati Telpā 4

## 5. Vērtēšanas uzdevums un mērķis

Sniegt pasūtītājam atzinumu par Objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā.

## 6. Ēkas, Zemesgabala un Telpu raksturojums

### 6.1. Ēkas izvietojums

Sešstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01001212578001 (tālāk – Ēka) atrodas Rīgā, Šķirotavas apkaimē, Rencēnu ielā 40, teritorijā starp Rencēnu ielu un industriālo zonu pie dzelzceļa līniju joslas.

Attālums no Ēkas līdz Vecrīgai ~ 8,5 km. Ēka izvietota ~1,2 km attālumā no Rīgas pilsētas robežas, ~1,2 km attālumā no Lubānas ielas, ~1,4 km attālumā no Krustpils ielas. Rīgas pilsētas autobusu kustības maršruta Nr.13 gala pietura „Preču – 2” atrodas ~ 60,0 m attālumā pie Rencēnu ielas, autobuss kursē divas reizes stundā.

Ēkas apkārtnē veikalu nav, tuvākie lielveikali, Lubānas tirgus, pārtikas un rūpniecības preču veikali, kā arī sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi izvietoti 1,5 km – 2,0 km attālumā. Ēkai piegulošā teritorija apzaļumota, pretī Ēkai aiz Rencēnu ielas atrodas pastaigām piemērots meža masīvs. Ēkas pagalmā ierīkota plaša, asfaltēta autostāvvietā, kurā var iebraukt no Rencēnu ielas.

### 6.2. Zemesgabala apraksts

Ēka ir saistīta ar valsts un fizisko personu kopīpašumā esošo zemesgabalu Rīgā, Rencēnu ielā 40 ar kad. apz. 01001212578 (tālāk – Zemesgabals). Firmai Zemesgabala dom. daļas nepieder.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Zemesgabala platība, m <sup>2</sup> | 4477,0  |
| Zemesgabala konfigurācija           | Taisnstūris   |
| Zemesgabala reljefs                 | Līdzens   |
| Zemesgabala izmantošana             | Ēkas ekspluatācija, autostāvvietā, piekļuve Ēkai un autostāvvietai, apzaļumota teritorija |

### Zemesgabala robežu plāna attēlojums



Ēka → Kāpņu telpas, kurās atrodas Telpas →  
Zemesgabals →

### 6.3. Ēkas apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1972.gadā. Sākotnēji Ēka tikusi izmantota kā VAS „Latvijas dzelzceļš” administratīvā un ražošanas ēka. Rekonstrukcijas un renovācijas gaitā Ēka pārtapa par daudzdzīvokļu māju un bija pieņemta ekspluatācijā 2007.gadā.

Saskaņā ar Kadastra datiem Ēkas apbūves laukums – 1325,0 m<sup>2</sup>, būvtilpums – 21027,0 m<sup>3</sup>, kopējā platība – 5598,1 m<sup>2</sup>. Saskaņā ar Kadastra datiem Ēka ir labā tehniskā stāvoklī (V2). Ēkā nav lifta.

Ēkā atrodas vienistabas dzīvokļi ar platību no 16,0 m<sup>2</sup> līdz 33,5 m<sup>2</sup> un divistabu dzīvokļi ar platību no 22,5m<sup>2</sup> līdz 50,0m<sup>2</sup>, t.sk., viens divu līmeņu divistabu dzīvoklis, ir daži trīsistabu dzīvokļi, 5. un 6.stāvā izvietoti divu līmeņu četru un piecu istabu dzīvokļi ar platību no 84,4m<sup>2</sup> līdz 109,3m<sup>2</sup>. Ēkas pagrabstāvā atrodas Firmai piederošo dzīvokļa īpašumu Nr.153, Nr.154, Nr.155 un Nr.156 telpas, kuras var izmantot darbnīcu, noliktavu vai tehniskajām vajadzībām.

Ēkas koplietošanas telpās grīdas ar flīžu klājumu, sienas un griesti krāsoti. Tehniskie gaitenī pagrabstāvos bez apdares.

Ēka ir pieslēgta VAS „Latvijas dzelzceļš” pārziņā esošajiem elektrotīkliem, Rīgas pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltuma apgādes tīkliem.

### 6.4. Telpu apraksts

Dzīvokļa īpašumā Nr.153 ietilpstošā Telpa1 un dzīvokļa īpašumā Nr.154 ietilpstošā Telpa 2 atrodas Ēkas pagrabstāvā. Ieeja Telpā1 un Telpā 2 organizēta no tehniskā gaitenī. Gaitenī var nokļūt no Ēkas kāpņu telpas, kurā atrodas dzīvokļi ar numuriem no 1 līdz 37.

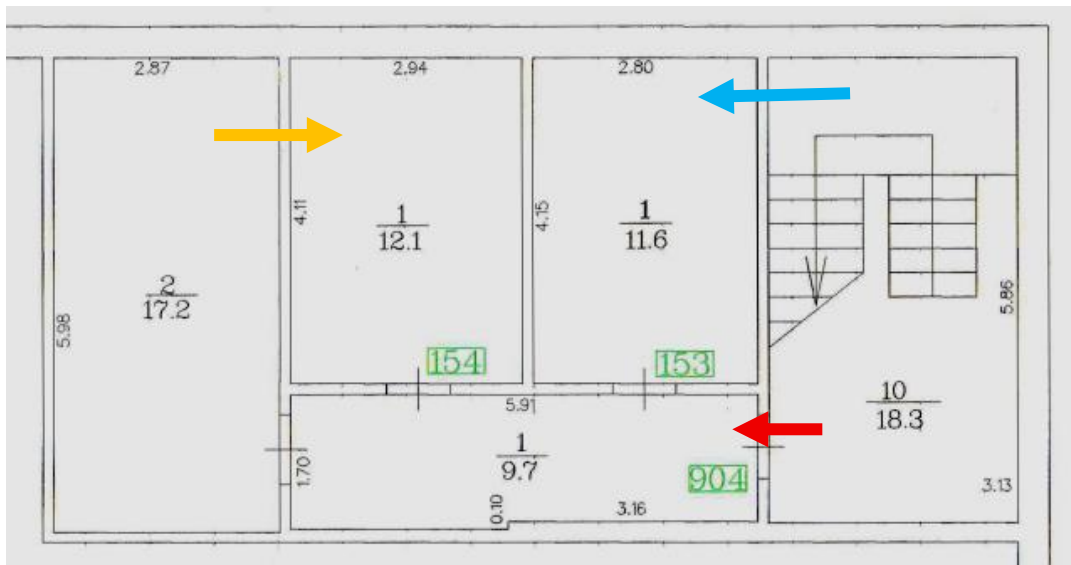
#### Telpas1 un Telpas 2 parametri




| Nr. p.k. | Dzīvokļa īpašums Nr. | Telpu skaits (gab.) | Telpas nosaukums Kadastrā | Novietojums Ēkā | Platība m <sup>2</sup> | Griestu augstums m |
|----------|----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| 1.       | 153.                 | 1 (Telpa1)          | Darbnīca                  | pagrabstāvā     | 11,6                   | 2,8                |
| 2.       | 154.                 | 1 (Telpa 2)         | Darbnīca                  | pagrabstāvā     | 12,1                   | 2,8                |

**Telpas 1** apskate nav veikta. Sētniece informēja vērtētāju par to, ka telpu patvaļīgi izmantojot Ēkas iemītņieki mantu glabāšanai, un apgalvoja, ka viņa Telpul neizmantojot. Telpā1 ir ierīkots elektriskais apgaismojums. Satikt Telpas1 lietotājus neizdevās.

**Telpas 2** apskate ir veikta. Telpas 2 ieejas durvis nav uzstādītas. Telpa 2 tika izmantota kā Ēkas ekspluatācijai nepieciešama tehniskā telpa. Telpas 2 grīdā ierīkota neliela diametra aka, kuru izmantoja gruntsūdens līmeņa kontrolei un atsūkņēšanai, sūknis demontēts un aizvests. Minētā aka ierobežo telpas izmantošanas iespējas. Sētniece apgalvoja, ka pavasaros, kad ceļas gruntsūdens līmenis, telpas grīda kļūst mitra. Apskates laikā telpā elektriskais apgaismojums nedarbojās.

Telpas1 un Telpas 2 izvietojums pagrabstāvā redzams sekojošā inventarizācijas plāna grafiskajā attēlojumā:



Telpa1  Telpa 2  Ieeja gaitenī no kāpņu telpas 

Dzīvokļa īpašumā Nr.155 ietilpstošā Telpa 3 un dzīvokļa īpašumā Nr.156 ietilpstošā Telpa 4 atrodas Ēkas pagrabstāvā. Ieeja Telpā 3 un Telpā 4 organizēta no tehniskā gaitenī. Gaitenī var nokļūt no Ēkas kāpņu telpas, kurā atrodas dzīvokļi ar numuriem no 101 līdz 152.

### Telpas 3 un Telpas 4 parametri

| Nr. p.k. | Dzīvokļa īpašums Nr. | Telpu skaits (gab.) | Telpas nosaukums Kadastrā | Novietojums Ēkā | Platība m <sup>2</sup> | Grieztu augs tums m |
|----------|----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| 1.       | 155.                 | 1 (Telpa 3)         | Darbnīca                  | pagrabstāvā     | 12,4                   | 2,8                 |
| 2.       | 156.                 | 9 (Telpa 4)         | Visas telpas              | pagrabstāvā     | 47,6                   | 2,8                 |
| 2.1.     |                      |                     | Darbnīca                  | -/-             | 30,0                   | -/-                 |
| 2.2.     |                      |                     | Palīgtelpa                | -/-             | 0,6                    | -/-                 |
| 2.3.     |                      |                     | Palīgtelpa                | -/-             | 0,8                    | -/-                 |
| 2.4.     |                      |                     | Palīgtelpa                | -/-             | 1,2                    | -/-                 |
| 2.5.     |                      |                     | Palīgtelpa                | -/-             | 1,0                    | -/-                 |
| 2.6.     |                      |                     | Palīgtelpa                | -/-             | 1,1                    | -/-                 |
| 2.7.     |                      |                     | Palīgtelpa                | -/-             | 1,6                    | -/-                 |
| 2.8.     |                      |                     | Palīgtelpa                | -/-             | 1,6                    | -/-                 |
| 2.9.     |                      |                     | Darbnīca                  | -/-             | 9,7                    | -/-                 |

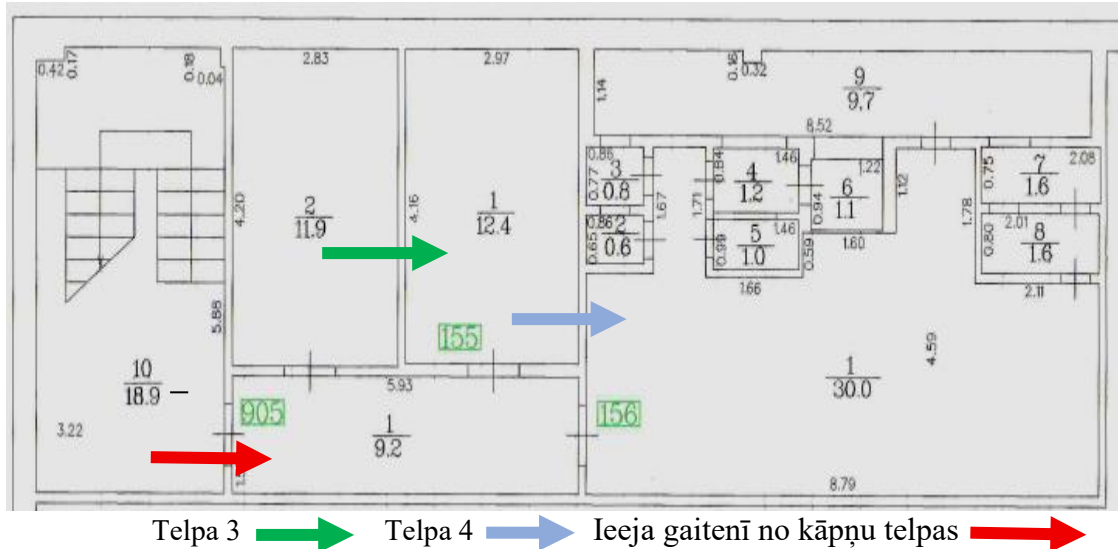
**Telpas 3** apskate nav veikta. Sētniece informēja vērtētāju par to, ka telpu patvaļīgi izmantojot dzīvokļa Nr.108 īpašnieks mantu glabāšanai. Telpā 3 esot elektrība. Satikt Telpas 3 lietotāju neizdevās.

**Telpas 4** apskate ir veikta, tajā ir izveidots iekšējais plānojums – izbūvētas 9 telpas, t.sk., divas darbnīcu telpas (30,0 m<sup>2</sup> un 9,7 m<sup>2</sup>) un 7 mazas platības palīgtelpas - nišas

**Īpašuma ar kad. Nr.01006210742 Rīgā, Rencēnu ielā 29 SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011, piederošo 837/46651 dom. daļu novērtējums**

(no 0,6 m<sup>2</sup> līdz 1,6 m<sup>2</sup>). Telpā 4 ir ventilācijas gaisvads, telpas daļā pie ieejas durvīm ierīkots elektriskais apgaismojums, ir uzstādīts ūdens krāns. Telpu 4 izmanto SIA „RNP” tehniskais personāls, kas apkalpo Ēkas komunikācijas, un sētniece, lai ņemtu ūdeni koplietošanas telpu mazgāšanai, kā arī Ēkas iemītnieki. Vasaras periodā telpā novieto velosipēdus un elektriskā transporta vienības.

Telpas 3 un Telpas 4 izvietojums pagrabstāvā redzams sekojošā inventarizācijas plāna grafiskajā attēlojumā:



Gaisa uzsildīšanu Telpās nodrošina pagrabstāvā esošās siltuma maģistrāles.

Telpās nav veikti apdares darbi. Telpu betonēto grīdu virsma un sienu apmetums drūp. Lai Telpas izmantotu darbnīcu vai noliktavu vajadzībām, tajās jānostiprina grīdu pamatne, jāatjauno sienu un griestu apmetums, jāsakārto elektroinstalācija, jāizbūvē starpsienas un jāuzstāda durvis.

Telpu raksturojums sagatavots, izmantojot novērtējuma atskaitei pievienotos materiālus, apskates rezultātus, sētnieces un Ēkas iemītnieku sniegtu informāciju.

## **7. Labākais izmantošanas veids**

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Vērtētājs uzskata, ka Telpas izmantojamas noliktavu un darbnīcu ierīkošanai, kā arī Ēkas tehniskajām vajadzībām.

### **Telpu tirgus vērtības ietekmējošie faktori**

#### Pozitīvie faktori:

- Telpu novietojums daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā;
- iespēja lietot elektrību un ūdeni;
- ērta piekļuve Telpām;
- Ēkas būvkonstrukciju un komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- Ēkas kāpņu telpu iekārtojums.

Negatīvie faktori:

- Telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Dzīvokļa īpašumi nav atvērti un nav reģistrēti ZG nodalījumos;
- Telpas 2 turpmāko izmantošanu apgrūtina grīdā ierīkota aka;
- Telpas 4 plānojums nav pārdomāts un ir uzlabojams;
- vērtētājs nevarēja veikt Telpas 1 un Telpas 3 apskati;
- pagrabstāva koplietošanas gaiteni bez apdares;
- pašreizējie lietotāji var kavēt un traucēt Telpu pārņemšanu valdījumā.

## 8. Tirgus situācija

Iegādājoties mājokļus „jauno projektu” ēkās, pircēji vērtē ārtelpu lielumu, iespēju lietot autostāvvietu un mantu noliktavu esamību. Kopš 2021.gada ir spēkā prasība „jauno projektu” daudzdzīvokļu mājās ierīkot mantu noliktavu telpas, kuras var iegādāties vai lietot dzīvokļu saimnieki, lai uzglabātu dažādas sezonālas vai retāk izmantojamās mantas. Nepieciešamības gadījumā minētās telpas var izmantot kā patvertnes.

Ēkas attīstītāji nav parūpējušies par mantu noliktavu ierīkošanu pagrabstāvā vai pirmajā stāvā. Var pieļaut, ka pieprasījums pēc mantu noliktavām varētu būt liels, jo Ēkā dominē mazas platības mājokļi, un to kopējais skaits tuvojas pusotram simtam. Daži dzīvokļu īpašnieki patvaļīgi jau izmanto pagrabu telpas.

Daudzdzīvokļu ēku pagrabstāvos var ierīkot mantu glabātavas vai darbnīcas, kas piederētu privātām personām vai dzīvokļu īpašnieku biedrībām. Jāatzīmē, ka viss pagrabs nekad nevar būt privāts, jo tur atrodas ēku ekspluatācijai nepieciešamie kopīpašuma tehniskie koridori un telpas.

Rīgas pilsētā saimniecības telpas un mantu noliktavas ēku pagrabos tiek piedāvātas tirgū par cenām robežās no 50,00 EUR/m<sup>2</sup> līdz 600,00 EUR/m<sup>2</sup>. Konkrētie darījumi tiek slēgti par zemākām cenām.

Tirgus dati liecina, ka individuālas mantu glabātavas pagrabstāvos ar platību no 2,0 m<sup>2</sup> līdz 15,0 m<sup>2</sup> tiek piedāvātas tirgū par nomas maksu no 2,00 EUR /m<sup>2</sup>/mēn. līdz 10,00 EUR /m<sup>2</sup>/mēn.

## 9. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi

1. Ir pieņemts, ka Objekta likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem.
3. Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kura ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar Objekta vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
5. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, taču vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā vien novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

7. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot piedzinēja, Ēkas iemītnieku un SIA „RNP” darbinieku sniegto mutisko informāciju.

8. Novērtējumā tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu ēkas konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību un kas ir atklājams tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.

9. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.

10. Novērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.

11. Nosacītās pārdošanas cenas un ieņēmumu/izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus pastāvīgi mainās un svārstās.

12. Vērtētājs neuzņemas atbildību par sekām, kas var notikt valstī ekonomisko vai politisko izmaiņu rezultātā pēc novērtējuma veikšanas un kas var ietekmēt novērtējamā nekustamā īpašuma vērtību.

13. Novērtējums veikts pēc pieņēmuma, ka Objekts netiek apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt Objekta tirgus vērtību un Objektā netiek izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

## **10.Vērtēšanas pieejas izvēle**

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

### **Salīdzināmo darījumu pieeja**

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

### **Izmaksu pieeja**

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

### **Ienākumu pieeja**

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis objekts nākotnē dos tā īpašniekam.

Vērtējot Telpas, izmantota **salīdzināmo darījumu pieeja**, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par darījumiem ar līdzīgām telpām Rīgas pilsētā. Minētā informācija ir pietiekama, lai iegūtie rezultāti būtu ticami.

Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst dzīvokļa īpašuma Nr.153, dzīvokļa īpašuma Nr.154, dzīvokļa īpašuma Nr.155 un dzīvokļa īpašuma Nr.156 tirgus vērtību summai.

Lai noteiktu Objekta piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā un jāizvērtē virkne faktoru (risku), kas ietekmē Objekta tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā.

**Tirgus ekspozīcijas risks** – mazaktīva tirgus apstākļos nekustamo īpašumu objektu ekspozīcijas laiks līdz pārdošanai būtiski pagarinās. Nepietiekama ekspozīcija tirgū, kas ir raksturīga līdzekļu piedziņas procesam, spiež pārdevēju apsvērt iespēju noteikt cenu, kas ir zemāka par tirgus vērtību.

**Fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.

**Finansēšanas faktors** – nosolītā cena labprātīgam pircējam ir jāsamaksā pilnā apjomā noteiktā termiņā pirms darījuma reģistrācijas zemesgrāmatā, kas apgrūtinā iespējas izmantot īpašuma iegādei hipotekāro kredītu. Šādu kredītu izsniegšanas noteikumi kļūst arvien sarežģītāki. Pieejamās naudas deficīts rosina samazināt pārdevuma cenu, lai piesaistītu pircēju.

**Laika un nenoteiktības faktors** – pastāv risks, ka īpašuma nodošana pircēja valdījumā var ieilgt vai vispār nenotikt.

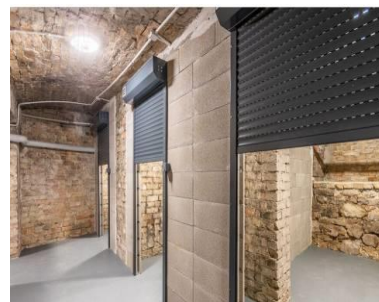
**Tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.

## **11. Dzīvokļa īpašumu Nr.153, Nr.154, Nr.155 un Nr.156 novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, un Objekta tirgus vērtības aprēķins**

Lai noteiktu Dzīvokļa īpašumu tirgus vērtību, salīdzināšanai izmantoti dzīvokļa īpašumi, kuros ietilpst nedzīvojamās telpas pagrabstāvos pirmskara, padomju laika un „jauno” projektu daudzdzīvokļu ēkās Rīgas pilsētā (tālāk – Salīdzināmie īpašumi). Salīdzināmie īpašumi ir pārdoti 2024. un 2025.gadā.

Salīdzināmo īpašumu apraksts:

**Īpašums Nr.1.** Īpašuma ar kad. Nr. 01005270025 Rīgā, Brīvības ielā 158A dom. daļas, kas ļauj lietot mantu noliktavu ar kopējo platību 14,1 m<sup>2</sup> sešstāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1914.gadā, ēka izvietota pagalma pusē. Piekļuve noliktavai no pagalma un koplietošanas gaitēņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem. Gaitenī un noliktavā krāsota bitumena grīda. Telpas ķieģeļu sienas attīrītas un bez apdares, FIBO bloku starpsienas. Mantu noliktavai ir metāla žalūziju tipa automātiski veramas durvis. LED apgaismojums. Īpašums pārdots 2025.gada 12.augustā par EUR 1470,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati.



**Īpašums Nr.2.** Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009285807 Rīgā, Āgenskalna apkaimē, Amālijas ielā 5A , kas sastāv no saimniecības telpas (mantu noliktavas) Nr. 16N ar platību 6,8m<sup>2</sup> trīsstāvu koka konstrukciju daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900.gadā, ēka renovēta 2022.gadā. Piekļuve noliktavai no kāpņu telpas un koplietošanas gaiteņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem. Pārdošanas laikā telpā veikta atbilstoša apdare. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 27.novembrī. Pārdevuma summa – EUR 1000,00. Izmantoti VZD un Kadastra dati.



**Īpašums Nr.3.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009246369 Rīgā, Mežciema apkaimē, Vecajā Biķernieku ielā 37, kas sastāv no saimniecības telpas (mantu noliktavas) Nr.93 ar platību 14,4 m<sup>2</sup> četrstāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2007.gadā. Piekļuve noliktavai no kāpņu telpas un koplietošanas gaiteņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem. Gaitenī krāsota betona grīda un krāsotas sienas. Pārdošanas laikā telpa iekārtota noliktavas vajadzībām. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Īpašums pārdots 2025.gada 5.novembrī. Pārdevuma summa – EUR 1500,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati.



**Īpašums Nr.4.** Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009244808 Rīgā, Bolderājā, Stūrmaņu ielā 25, kas sastāv no saimniecības telpas Nr.5A ar platību 6,7 m<sup>2</sup> piecu stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1980.gadā. Piekļuve telpai no kāpņu telpas un koplietošanas gaiteņa pagrabstāvā. Koplietošanas gaitenī veikts remonts, nomainītas komunikācijas, ierīkota pagraba telpas ventilācija. Pārdošanas laikā telpa – mantu noliktava, bez speciālas apdares, tajā ierīkots apgaismojums, ir rozete, uzstādītas metāla ieejas durvis. Īpašums pārdots 2024.gada 4.decembrī. Pārdevuma summa – EUR 800,00. Izmantoti VZD, Kadastra un Cenu bankas dati.



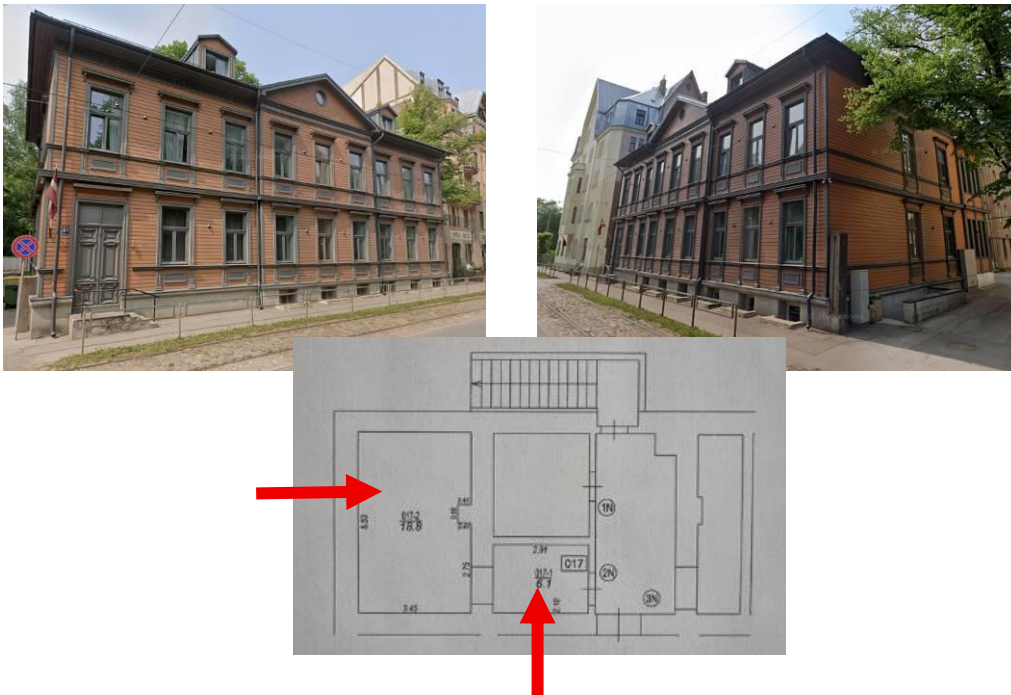
**Īpašums Nr.5.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009278191 Rīgā, Purvciema apkaimē, Stirnu ielā 48 - 75 , kas sastāv no darbnīcas telpas ar kopējo platību 35,7 m<sup>2</sup> piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1975.gadā. Piekļuve telpai no kāpņu telpas. Nedzīvojamā telpa pieslēgta elektotīkliem, tajā ierīkota centrālā apkure. Pārdošanas laikā telpas tehniskais stāvoklis neapmierinošs, apdare jāatjauno. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Īpašums pārdots 2024.gada 12.decembrī. Pārdevuma summa – EUR 3900,00. Izmantoti VZD un Kadastra dati, īpašnieka sniegtā informācija.



**Īpašums Nr.6.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009246378 Rīgā, Mežciema apkaimē, Vecajā Biķernieku ielā 37 - 102, kas sastāv no mantu noliktavas Nr.102 ar platību 16,5 m<sup>2</sup> četrstāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2007.gadā. Piekļuve noliktavai no kāpņu telpas un koplietošanas gaitēņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektotīkliem. Pārdošanas laikā telpa ar noliktavai atbilstošu iekārtojumu. Telpā nodrošināta vēdināšana. Īpašums pārdots 2025.gada 17.februārī. Pārdevuma summa – EUR 2271,00. Izmantoti VZD, Kadastra un Cenu bankas dati.



**Īpašums Nr.7.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr.01009269658 Rīgā, Brasas apkaimē pretī Lielajiem kapiem, Miera ielā 87 – 2N, kas sastāv no 2 noliktavas telpām ar kopējo platību 24,9 m<sup>2</sup> trīsstāvu ķieģeļu un koka konstrukciju daudzdzīvokļu ēkas pagrabā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1881.gadā, 2021.gadā pabeigta ēkas daļēja renovācija. Piekļuve telpām caur atsevišķu ieeju no pagalma un koplietošanas gaitēņa, telpās ir elektrība, telpas bez logiem, ierīkota apkure. Apdares līmenis pieņemams noliktavas vajadzībām. Īpašums pārdots 2025.gada 22.aprīlī. Pārdevuma summa – EUR 3000,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati, kā arī īpašnieka sniegtā informācija.



**Īpašums Nr.8.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009164420 Rīgā, Ķengaraga apkaimē, Latgales ielā 385 - 28, kas sastāv no 5 neizmantojamām komercietelpām trīsstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 43,6 m<sup>2</sup> un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1957.gadā. Ēka nav renovēta. Piekļuve telpām caur atsevišķu ieeju no pagalma, telpas pieslēgtas elektrotīkliem, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, bija centrālā apkure. Pārdošanas laikā telpas apdare neapmierinošā stāvoklī. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 3.martā. Pārdevuma summa – EUR 5000,00. Izmantoti VZD un Kadastra dati.



Veicot konkrētas telpas (dzīvokļa īpašuma) tirgus vērtības aprēķinu, ir pieņemts, ka:

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību jāuzskata Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo telpu platības 1m<sup>2</sup> (tālāk – Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus un procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp novērtējamo telpu (dzīvokļa īpašumu) un Salīdzināmo īpašumu.
- Standartvienības cenā iekļauta Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo kopīpašuma dom. daļu vērtība no daudzdzīvokļu ēkām un saistītiem zemesgabaliem.

Telpas1, Telpas2, Telpas3 un Telpas4 (Dzīvokļa īpašumu) tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

1. Sākotnēji Standartvienību cenas tiek koriģētas, ievērojot tirgus faktoros:

**A. Darījuma apstākļus.** Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

**B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū.** Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli īpašuma vērtēšanas datumā.

2. Tālāk Standartvienību precizētās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. daudzdzīvokļu ēku izvietojumu Rīgas pilsētā;
2. autotransporta novietošanas iespējas;
3. daudzdzīvokļu ēku būvkonstrukciju un komunikāciju tehnisko stāvokli;
4. ēku pagrabstāvos esošo koplietošanas gaitiņu iekārtojumu;
5. telpu veidolu un tehnisko stāvokli;
6. telpu platību;
7. telpu apdari un aprīkojumu;
8. telpu izmantošanas iespējas;
9. telpu komunikāciju risinājumus;
10. apgrūtinājumus un citus faktoros.

3. Tiek noteikta Standartvienības vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst konkrētās telpas platības 1m<sup>2</sup> tirgus vērtībai.

4. Tiek aprēķināta Telpas1, Telpas2, Telpas3 un Telpas4 tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar attiecīgās telpas platību.

**Telpas1 (Dzīvokļa īpašuma Nr.153) tirgus vērtības aprēķina tabula**

| Telpa 1   | Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi                                  | Salīdzināmais īpašums Nr. 1 | Salīdzināmais īpašums Nr. 2 | Salīdzināmais īpašums Nr. 3 | Salīdzināmais īpašums Nr. 4 |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |  | Pārdots                     | Pārdots                     | Pārdots                     | Pārdots                     |
| Rencēnu iela 40 - 153   | Adrese   | Brīvības iela 158 A         | Amālijas iela 5A - 16N      | V. Biķernieku iela 37-93    | Stūrmaņu iela 25 - 5A       |
| pagrabstāvs   | Telpu novietojums ēkā  | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 |
| 11,6  | Telpu platība, m2  | 14,1                        | 6,8                         | 14,4                        | 6,7                         |
| 1 telpa   | Telpu skaits īpašumā   | 1                           | 1                           | 1                           | 1                           |
|   | Telpu pārdevuma cena, EUR  | 1 470,00                    | 1 000,00                    | 1 500,00                    | 800,00                      |
|   | Telpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR                                       | 104,26                      | 147,06                      | 104,17                      | 119,40                      |
|   | Darījuma apstākļi  | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|   | Tirgus stāvoklis   | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|   | Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR                            | 104,26                      | 147,06                      | 104,17                      | 119,40                      |
| <b>Korekcijas - Telpa1 attiecībā pret Salīdzināmiem īpašumiem, %</b>      |  |                             |                             |                             |                             |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam</b>          |  |                             |                             |                             |                             |
|   | Telpu platība, m2  | 3%                          | -5%                         | 3%                          | -5%                         |
|   | Kopā korekcijas  | 3%                          | -5%                         | 3%                          | -5%                         |
| <b>Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam</b> |  |                             |                             |                             |                             |
|   | Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā   | -8%                         | -6%                         | -3%                         | -3%                         |
|   | Ēkas izvietojums kvartālā  | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | Telpas novietojums ēkā   | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | Autotransporta novietošanas iespējas   | 2%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | Dzīvokļa īpašumā ietilpst saistītās zemes vienības dom.daļas                 | 0%                          | -3%                         | 0%                          | -3%                         |
|   | Kopā korekcijas:   | -6%                         | -9%                         | -3%                         | -6%                         |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim</b>        |  |                             |                             |                             |                             |
|   | Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis                                    | 6%                          | 1%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | Pagraba kopl.telpu (gaitenu) iekārtojums                                     | -3%                         | -5%                         | -2%                         | -3%                         |
|   | Ēkas komunikācijas   | 3%                          | 0%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | Kopā korekcijas:   | 6%                          | -4%                         | -2%                         | -1%                         |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam</b>          |  |                             |                             |                             |                             |
|   | Salīdz.telpu komunikācijas   | -2%                         | -1%                         | -1%                         | -1%                         |
|   | Telpu apdare un aprīkojums   | -15%                        | -15%                        | -10%                        | -10%                        |
|   | Telpu izmantošanas iespējas  | -3%                         | -3%                         | -3%                         | -3%                         |
|   | Telpu veidols un plānojums   | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | Kopā korekcijas:   | -20%                        | -19%                        | -14%                        | -13%                        |
| <b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>                                      |  |                             |                             |                             |                             |
|   | Apgrūtinājumi un citi faktori  | -5%                         | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
|   | Kopā korekcijas:   | -5%                         | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
|   | Visu korekciju summa   | -22%                        | -42%                        | -21%                        | -30%                        |
|   | Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR                            | 81,32                       | 85,29                       | 82,29                       | 83,58                       |
|   | Telpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR                     | 83,12                       |                             |                             |                             |
|   | Telpas 1 (Dzīvokļa īpašuma Nr.153) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR            | 964,21                      |                             |                             |                             |
|   | Telpas 1 (Dzīvokļa īpašuma Nr.153) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR | 1 000,00                    |                             |                             |                             |

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā dzīvokļa īpašuma Nr.153 tirgus vērtība ir

EUR 1000,00 (Viens tūkstotis eiro).

**Telpas2 (Dzīvokļa īpašuma Nr.154) tirgus vērtības aprēķina tabula**

| Telpa 2   | Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi   | Salīdzināmais īpašums | Salīdzināmais īpašums Nr. 2 | Salīdzināmais īpašums Nr. 3 | Salīdzināmais īpašums Nr. 4 |
|---|---|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |   | Nr. 1                 | Pārdots                     | Pārdots                     | Pārdots                     |
| Rencēnu iela 40 - 154   | <b>Adrese</b>   | Brīvības iela 158A    | Amālijas iela 5A-16N        | V.Bikernieku iela 37-93     | Stūrmaņu iela 25 - 5A       |
| pagrabstāvs   | <b>Telpu novietojums ēkā</b>  | pagrabstāvs           | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 |
| 12,1  | <b>Telpu platība, m2, t.sk. :</b>   | 14,1                  | 6,8                         | 14,4                        | 6,7                         |
| 1 telpa   | <b>Telpu skaits īpašumā</b>   | 1                     | 1                           | 1                           | 1                           |
|   | <b>Telpu pārdevuma cena, EUR</b>  | 1 470,00              | 1 000,00                    | 1 500,00                    | 800,00                      |
|   | <b>Telpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR</b>                                       | 104,26                | 147,06                      | 104,17                      | 119,40                      |
|   | <b>Darījuma apstākļi</b>  | 1,00                  | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|   | <b>Tirgus stāvoklis</b>   | 1,00                  | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|   | <b>Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR</b>                            | 104,26                | 147,06                      | 104,17                      | 119,40                      |
| <b>Korekcijas - Telpa2 attiecībā pret Salīdzināmiem īpašumiem, %</b>      |   |                       |                             |                             |                             |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam</b>          |   |                       |                             |                             |                             |
|   | <b>Telpu platība, m2</b>  | 2%                    | -5%                         | 2%                          | -5%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas</b>  | <b>2%</b>             | <b>-5%</b>                  | <b>2%</b>                   | <b>-5%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam</b> |   |                       |                             |                             |                             |
|   | <b>Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā</b>   | -8%                   | -6%                         | -3%                         | -3%                         |
|   | <b>Ēkas izvietojums kvartālā</b>  | 0%                    | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | <b>Telpu novietojums ēkā</b>  | 0%                    | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | <b>Autotransporta novietošanas iespējas</b>   | 2%                    | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | <b>Dzīvokļa īpašumā ietilpst saistītās zemes vienības dom. daļas</b>                | 0%                    | -3%                         | 0%                          | -3%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>-6%</b>            | <b>-9%</b>                  | <b>-3%</b>                  | <b>-6%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim</b>        |   |                       |                             |                             |                             |
|   | <b>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</b>                                    | 6%                    | 1%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | <b>Pagrabstāva koplietojuma (gaitiņu) iekārtojums</b>                               | -3%                   | -5%                         | -2%                         | -3%                         |
|   | <b>Ēkas komunikācijas</b>   | 3%                    | 0%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>6%</b>             | <b>-4%</b>                  | <b>-2%</b>                  | <b>-1%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz. telpu iekārtojumam</b>         |   |                       |                             |                             |                             |
|   | <b>Salīdzināmo komunikācijas</b>  | -2%                   | -1%                         | -1%                         | -1%                         |
|   | <b>Telpu apdare un aprīkojums</b>   | -20%                  | -20%                        | -15%                        | -15%                        |
|   | <b>Telpu izmantošanas iespējas</b>  | -6%                   | -6%                         | -6%                         | -6%                         |
|   | <b>Telpu veidols un plānojums</b>   | 0%                    | 0%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>-28%</b>           | <b>-27%</b>                 | <b>-22%</b>                 | <b>-21%</b>                 |
| <b>Aprūtinājumi un citi faktori</b>                                       |   |                       |                             |                             |                             |
|   | <b>Aprūtinājumi un citi faktori</b>   | -8%                   | -8%                         | -8%                         | -8%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>-8%</b>            | <b>-8%</b>                  | <b>-8%</b>                  | <b>-8%</b>                  |
|   | <b>Visu korekciju summa</b>   | <b>-34%</b>           | <b>-53%</b>                 | <b>-33%</b>                 | <b>-41%</b>                 |
|   | <b>Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                            | <b>68,81</b>          | <b>69,12</b>                | <b>69,79</b>                | <b>70,45</b>                |
|   | <b>Telpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                     | <b>69,54</b>          |                             |                             |                             |
|   | <b>Telpas 2 (Dzīvokļa īpašuma Nr.154) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</b>            | <b>841,45</b>         |                             |                             |                             |
|   | <b>Telpas 2 (Dzīvokļa īpašuma Nr.154) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b> | <b>800,00</b>         |                             |                             |                             |

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā dzīvokļa īpašuma Nr.154 tirgus vērtība ir

EUR 800,00 (Astoņi simti eiro).

**Telpas 3 (Dzīvokļa īpašuma Nr.155) tirgus vērtības aprēķina tabula**

| Telpa 3   | Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi   | Salīdzināmais īpašums Nr. 1 | Salīdzināmais īpašums Nr. 2 | Salīdzināmais īpašums Nr. 3 | Salīdzināmais īpašums Nr. 4 |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |   | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>              |
| Rencēnu iela 40 - 155   | <b>Adrese</b>   | Brīvības iela 158A          | Amālijas iela 5A - 16N      | Vecā Biķernieku iela 37-93  | Stūrmaņu iela 25 - 5A       |
| pagrabs   | <b>Telpu novietojums ēkā</b>  | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 |
| 12,4  | <b>Telpu platība, m2</b>  | 14,1                        | 6,8                         | 14,4                        | 6,7                         |
| 1 telpa   | <b>Telpu skaits īpašumā</b>   | 1                           | 1                           | 1                           | 1                           |
|   | <b>Telpu pārdevuma cena, EUR</b>  | 1 470,00                    | 1 000,00                    | 1 500,00                    | 800,00                      |
|   | <b>Telpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR</b>                                       | 104,26                      | 147,06                      | 104,17                      | 119,40                      |
|   | <i>Darījuma apstākļi</i>  | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|   | <i>Tirgus stāvoklis</i>   | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|   | <b>Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR</b>                            | 104,26                      | 147,06                      | 104,17                      | 119,40                      |
| <b>Korekcijas - Telpa3 attiecībā pret Salīdzināmiem īpašumiem, %</b>      |   |                             |                             |                             |                             |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam</b>          |   |                             |                             |                             |                             |
|   | <i>Telpu platība, m2</i>  | 2%                          | -6%                         | 2%                          | -6%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas</b>  | <b>2%</b>                   | <b>-6%</b>                  | <b>2%</b>                   | <b>-6%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam</b> |   |                             |                             |                             |                             |
|   | <i>Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā</i>   | -8%                         | -6%                         | -3%                         | -3%                         |
|   | <i>Telpu novietojums ēkā</i>  | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | <i>Autotransporta novietošanas iespējas</i>   | 2%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|   | <i>Dzīvokļa īpašumā ietilpst saistītās zemes vienības dom.dalās</i>                 | 0%                          | -3%                         | 0%                          | -3%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>-6%</b>                  | <b>-9%</b>                  | <b>-3%</b>                  | <b>-6%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim</b>        |   |                             |                             |                             |                             |
|   | <i>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</i>                                    | 6%                          | 1%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | <i>Pagraba kopl. telpu (gaitēnu) iekārtojums</i>                                    | -3%                         | -5%                         | -2%                         | -3%                         |
|   | <i>Ēkas komunikācijas</i>   | 3%                          | 0%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>6%</b>                   | <b>-4%</b>                  | <b>-2%</b>                  | <b>-1%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam</b>          |   |                             |                             |                             |                             |
|   | <i>Salīdz.telpu komunikācijas</i>   | -2%                         | -1%                         | -1%                         | -1%                         |
|   | <i>Telpu apdare un aprīkojums</i>   | -15%                        | -15%                        | -10%                        | -10%                        |
|   | <i>Telpu izmantošanas iespējas</i>  | -3%                         | -3%                         | -3%                         | -3%                         |
|   | <i>Telpu veidols un plānojums</i>   | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 1%                          |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>-20%</b>                 | <b>-19%</b>                 | <b>-14%</b>                 | <b>-13%</b>                 |
| <b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>                                      |   |                             |                             |                             |                             |
|   | <i>Apgrūtinājumi un citi faktori</i>  | -5%                         | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>   | <b>-5%</b>                  | <b>-5%</b>                  | <b>-5%</b>                  | <b>-5%</b>                  |
|   | <b>Visu korekciju summa</b>   | <b>-23%</b>                 | <b>-43%</b>                 | <b>-22%</b>                 | <b>-31%</b>                 |
|   | <b>Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                            | <b>80,28</b>                | <b>83,82</b>                | <b>81,25</b>                | <b>82,39</b>                |
|   | <b>Telpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                     | <b>81,93</b>                |                             |                             |                             |
|   | <b>Telpas 3 (Dzīvokļa īpašuma Nr.155) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</b>            | <b>1 015,99</b>             |                             |                             |                             |
|   | <b>Telpas 3 (Dzīvokļa īpašuma Nr.155) aprēķinātā tirgus vērtība noapalojot, EUR</b> | <b>1 000,00</b>             |                             |                             |                             |

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā dzīvokļa īpašuma Nr.155 tirgus vērtība ir

EUR 1000,00 (Viens tūkstotis eiro).

**Telpas 4 (Dzīvokļa īpašuma Nr.156) tirgus vērtības aprēķina tabula**

| Telpa 4   | Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi  | Salīdzināmais īpašums Nr. 5 | Salīdzināmais īpašums Nr. 6   | Salīdzināmais īpašums Nr. 7 | Salīdzināmais īpašums Nr. 8 |
|---|--|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |  | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>                | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>              |
| Rencēnu iela 40 - 156   | <b>Adrese</b>  | Stīru iela 48 - 75          | Vecā Biķernieku iela 37 - 102 | Miera iela 87-2N            | Latgales 385 - 28           |
| pagrabs   | <b>Telpu novietojums ēkā</b>   | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                   | pagrabstāvs                 | pagrabstāvs                 |
| 47,6  | <b>Telpu platība, m<sup>2</sup></b>  | 35,7                        | 16,5                          | 24,9                        | 43,6                        |
| 9 telpas  | <b>Telpu skaits īpašumā</b>  | 1                           | 1                             | 2                           | 5                           |
|   | <b>Telpu pārdevuma cena, EUR</b>   | 3 900,00                    | 2 271,00                      | 3 000,00                    | 5 000,00                    |
|   | <b>Telpu platības 1m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR</b>                           | 109,24                      | 137,64                        | 120,48                      | 114,68                      |
|   | <b>Darījuma apstākļi</b>   | 1,00                        | 1,00                          | 1,00                        | 1,00                        |
|   | <b>Tirgus stāvoklis</b>  | 1,00                        | 1,00                          | 1,00                        | 1,00                        |
|   | <b>Telpu platības 1m<sup>2</sup> precizētā pārdošanas cena, EUR</b>                | 109,24                      | 137,64                        | 120,48                      | 114,68                      |
| <b>Korekcijas - Telpa 4 attiecībā pret Salīdzināmiem īpašumiem, %</b>     |  |                             |                               |                             |                             |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam</b>          |  |                             |                               |                             |                             |
|   | <b>Telpu platība, m<sup>2</sup></b>  | -4%                         | -10%                          | -7%                         | -1%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas</b>   | <b>-4%</b>                  | <b>-10%</b>                   | <b>-7%</b>                  | <b>-1%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam</b> |  |                             |                               |                             |                             |
|   | <b>Ēkas izvietojums pilsētā</b>  | -5%                         | -3%                           | -6%                         | -3%                         |
|   | <b>Ēkas izvietojums kvartālā</b>   | 0%                          | 0%                            | 0%                          | 0%                          |
|   | <b>Telpu novietojums ēkā</b>   | 0%                          | 0%                            | 0%                          | 0%                          |
|   | <b>Autotransporta novietošanas iespējas</b>  | 0%                          | 0%                            | 3%                          | 0%                          |
|   | <b>Dzīvokļa īpašumā ietilpst saistītās zemes vienības dom.daļas.</b>               | -3%                         | 0%                            | -3%                         | -3%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>  | <b>-8%</b>                  | <b>-3%</b>                    | <b>-6%</b>                  | <b>-6%</b>                  |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim</b>        |  |                             |                               |                             |                             |
|   | <b>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</b>                                   | 2%                          | 0%                            | 3%                          | 2%                          |
|   | <b>Pagraba kopl. telpu (gaitēņu) iekārtojums</b>                                   | 0%                          | -2%                           | -2%                         | -1%                         |
|   | <b>Ēkas komunikācijas</b>  | 1%                          | 0%                            | 1%                          | 2%                          |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>  | <b>3%</b>                   | <b>-2%</b>                    | <b>2%</b>                   | <b>3%</b>                   |
| <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam</b>          |  |                             |                               |                             |                             |
|   | <b>Salīdz.telpu komunikācijas</b>  | -1%                         | -1%                           | -2%                         | -3%                         |
|   | <b>Telpu apdare un aprīkojums</b>  | -10%                        | -15%                          | -10%                        | -10%                        |
|   | <b>Telpu izmantošanas iespējas</b>   | -1%                         | -3%                           | -3%                         | -5%                         |
|   | <b>Telpu veidols un plānojums</b>  | 0%                          | -2%                           | -2%                         | -3%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>  | <b>-12%</b>                 | <b>-21%</b>                   | <b>-17%</b>                 | <b>-21%</b>                 |
| <b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>                                      |  |                             |                               |                             |                             |
|   | <b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>   | -5%                         | -5%                           | -5%                         | -5%                         |
|   | <b>Kopā korekcijas:</b>  | <b>-5%</b>                  | <b>-5%</b>                    | <b>-5%</b>                  | <b>-5%</b>                  |
|   | <b>Visu korekciju summa</b>  | <b>-26%</b>                 | <b>-41%</b>                   | <b>-33%</b>                 | <b>-30%</b>                 |
|   | <b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                | <b>80,84</b>                | <b>81,21</b>                  | <b>80,72</b>                | <b>80,28</b>                |
|   | <b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>         | <b>80,76</b>                |                               |                             |                             |
|   | <b>Telpas4 (Dzīvokļa īpašuma Nr.156) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</b>            | <b>3 844,22</b>             |                               |                             |                             |
|   | <b>Telpas4 (Dzīvokļa īpašuma Nr.156) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b> | <b>3 800,00</b>             |                               |                             |                             |

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā dzīvokļa īpašuma Nr.156 tirgus vērtība ir EUR 3800,00 (Trīs tūkstoši astoņi simti eiro).

**Objekta tirgus vērtības aprēķins:**

| <b>Dzīvokļa īpašums</b>       | <b>Tirgus vērtība, EUR</b> |
|-------------------------------|----------------------------|
| Dzīvokļa īpašums Nr. 153      | 1 000,00                   |
| Dzīvokļa īpašums Nr. 154      | 800,00                     |
| Dzīvokļa īpašums Nr. 155      | 1 000,00                   |
| Dzīvokļa īpašums Nr. 156      | 3 800,00                   |
| <b>Objekta tirgus vērtība</b> | <b>6 600,00</b>            |

## 12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Uzskatu, ka nekustamā īpašuma ar kad. Nr.01006210742 Rīgā, Rencēnu ielā 29 SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011, piederušo 837/46651 dom. daļu tirgus vērtība 2026. gada 30. janvārī ir

EUR 6600,00  
(Seši tūkstoši seši simti eiro).

Vērtētājs izvērtēja ar Objekta piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

|  |        |
|--|--------|
| - tirgus ekspozīcijas risks                | - 8 %  |
| - fiziskā stāvokļa risks                   | - 7 %  |
| - laika un nenoteiktības faktors           | - 6 %  |
| - finansēšanas faktors                     | - 4 %  |
| - papildu izmaksu faktors                  | - 6 %  |
| - <u>pastāvošo tirgus tendenču faktors</u> | - 4 %  |
| kopā                                       | - 35 % |

un secināja, ka Objekta visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 30. janvārī varēja būt par 35 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 4300,00  
(Četri tūkstoši trīs simti eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos. Iepriekš minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju un ierobežojumiem, kas atspoguļoti novērtējuma atskaitē.

Vērtētājs

E. Žemaitis – Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja  
profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts # 24

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO  
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicēcību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par Īpašumu un Objektu un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2026. gada 16.februārī

*Eduards Žemaitis-Dzicevičs* \_\_\_\_\_

*Profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts Nr. 24 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā*

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO  
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 24

*Eduards Zemaitis-Dzircovičs*

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors