



2/5 domājamās daļas Būvju NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Aknīstes iela 10

Kadastra nr.0100 621 0838

Novērtējums





Nr. 2025/09/E488/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/5 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 005) un 3 palīgēkām (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 006;...007;...008), kadastra nr.0100 621 0838, kas atrodas **Rīgā, Aknīstes ielā 10**, 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 2/5 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 005) un 3 palīgēkām (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 006;...007;...008), kadastra nr.0100 621 0838, kas atrodas Rīgā, Aknīstes ielā 10, 2025. gada 23. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 200EUR (desmit tūkstoši divi 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 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.

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, 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	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
4.2.1. Apbūves raksturojums	6
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. (Tirgus vērtības aprēķins)	10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	11
Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):	12
7. Rezultātu paziņošana	13
8. Apliecinājums	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	2/5 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 005) un 3 palīgēkām (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 006;...007;...008), kadastra nr.0100 621 0838, kas atrodas Rīgā, Aknīstes ielā 10.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 23. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	10 200EUR (desmit tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: ALLA TANKOVIČA, pieder 3/5 d.d. SANDRA ŠAROVA, pieder 2/5 d.d. – vērtējamās daļas. Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Pamats: 2007. gada 27. aprīļa kopīpašuma lietošanas kārtības līgums, iereģistrēts aktu un apliecinājuma reģistrā Nr.482.
Lietošanas kārtība	Viktora Kudrjavceva lietošanā tiek nodotas dzīvojamās telpas pēc plāna Nr.1;4;6;7; un palīgēka-šķūnis Nr.7 ar iekļūšanu lietošanā nodotajās telpās caur koridoru pēc plāna Nr.7. Sandra Šarova 2013.g.26. februārī ir noslēgusi pirkum līgumu ar Viktoru Kudrjavcevu un ir ieguvusi īpašumtiesības un viņam iepriekš piederošām domājamām daļām.
Kadastra Nr.	0100 621 0838.
Apbūve	dzīvojamā māja (kadastra apz. 0100 121 2575 005) ar platību 98m²; pagrabs (kadastra apz. 0100 121 2575 006) - netika identificēts. Šķūnis (kadastra apz. 0100 121 2575 007) ar platību 59.9m²; Kūts (kadastra apz. 0100 121 2575 008) ar platību 50.5m². Palīgēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī un vērtību būtiski neietekmē.
Zemesgabala platība	Nav īpašumā. Ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgā, Aknīstes ielā 10, zemes gabala platība 1336 kvm., kadastra apzīmējums 0100 121 4106. Īpašumtiesības – jaukta statusa kopīpašums. Fiskālā kadastrālā vērtība- 8123EUR. Universālā kadastrālā vērtība- 10688EUR.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.

Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 23. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Koplietošanas līgums. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Palīgēkas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Krustpils ielas rajonā. Apkārtnē ir novietotas dārza mājas, neapbūvēti zemesgabali, komerciāla rakstura būves un dzelzceļa līnijas. ~800m-3.5km attālumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti: (Skola, veikali, kafejnīca, DUS u.c.).

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apz. 0100 121 2575 005) ar platību 98m ²	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāli
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
kopējā platība	98m ² (ārtelpas – 0m ²)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns – pieņemums.
stāvu skaits	1+mansards

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1932.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ar defektiem un nepabeigtiem darbiem, fasāde ir daļēji apmesta un vietām sāka koka konstrukciju mūrēšana ap koka karkasu. Tika konstatēti pakešu tipa logi un jaunā tipa jumta segums. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek ieņemts nosacīti apmierinošs. Visticamāk ir veiktas patvaļīgas pārbūves, ir izbūvēta ieeja/izeja un balkonu, lai gan ārtelpas plānojumā nepastāv.

Plānojums (VZD dati):

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 paligtelpa	1	2.5	-	-	14.8	-
2	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.5	-	-	11.5	-
3	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.5	-	-	15.9	-
4	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.5	-	-	15.4	-
5	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.5	-	-	25.4	-
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.9	-
7	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	5.2	-
8	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	7.9	-

Lietošanā tiek nodotas dzīvojamās telpas pēc plāna Nr.1;4;6;7.

Lietošanā esoša platība = 37.3m².

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Nav īpašumā.

Zemesgabala forma - daudzstūris; reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – grants tipa (vidēji sliktas kvalitātes) - pašvaldības

Ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgā, Aknīstes ielā 10, zemes gabala platība 1336 kvm., kadastra apzīmējums 0100 121 4106.

Īpašumtiesības – jaukta statusa kopīpašums. Fiskālā kadastrālā vērtība- 8123EUR. Universālā kadastrālā vērtība- 10688EUR.

Iespējamā nomas maksa var sastādīt 4% apmērā no piesaistāmās zemes daļas kadastrālās vērtības, līdz regulējumā veicamajām izmaiņām.



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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **dzīvojamā māja (kopīpašuma daļa ar lietošanā esošām telpām)**

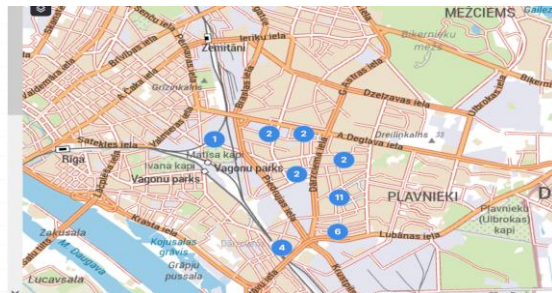
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Nekustamo īpašumu tirgus Rīgā ir vidēji aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, dzīvokļu un apbūves zemes gabalu tirdzniecība.

Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 100EUR/m² līdz pat 800EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns ir 2 zemesgabala piedāvājumi cenās no 60-150EUR/m², Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m², bet ēku piedāvājums apkārtnē sasniedz 20, kur cenas svārstās no 75000EUR un līdz pat 2100000EUR. Rīgas daļā Purvciems ir 8 zemesgabalu piedāvājumi, cenās no 25-132EUR/m², Rīgas daļā Dārziņi ir 12 zemesgabalu piedāvājumi, cenās no 35-121EUR/m², ēku piedāvājums sasniedz 25, cenās no 50000EUR līdz 395000EUR.

Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Dārziņi ir veikti 30 darījumi ar būvēm vai to daļām:

Būve	Sitas iela 16, Rīga	D	26/05/2025	1995	1	62	0	109 000	1 756	0	Privātmāja
Būve	Stokņu iela 13 k-5, Rīga	D	09/05/2025	1995	1	19	0	3 750	195	0	Garāžas
Zeme/Būve	Stokņu iela 6, Rīga	D	16/04/2025	1994	2	98	630	150 000	1 534	238.90	Privātmāja
Zeme/Būve	Dārziņi iela 103, Rīga	D	09/04/2025	1997	2	81	653	165 000	2 045	252.88	Privātmāja
Zeme/Būve	Lielā iela 3, Rīga	D	18/03/2025	1990	2	350	1 485	139 000	397	93.60	Daudzdzīvokļu
Zeme/Būve	Leudonas iela 98, Rīga	D	12/03/2025	2008	2	178	271	240 000	1 352	885.61	Privātmāja
Zeme/Būve	Jelka Kiltāņu iela 27, Rīga	D	11/03/2025	1990	2	94	907	165 000	1 755	181.92	Privātmāja
Zeme/Būve	Sesku iela 90, Rīga	D	14/02/2025	1996	3	302	775	50 000	166	64.52	Privātmāja
Zeme/Būve	Rāzaines iela 95, Rīga	D	05/02/2025	2004	2	221	1 040	325 000	1 472	312.50	Privātmāja
Būve	Priekš iela 14, Rīga	D	03/02/2025	1990	2	324	0	176 000	543	0	Mācību, zinātniskā
Zeme/Būve	Kamērķu iela 10A, Rīga	D	18/12/2024	2024	2	229	995	265 000	1 160	266.33	Privātmāja
Būve	Kuņģu iela 14, Rīga	D	11/12/2024	1957	1	80	0	60 000	751	0	Privātmāja
Būve	Vietas iela 1, Rīga	D	10/12/2024	1958	3	3 330	0	500 000	150	0	Nedzīvokļu, būvniecī



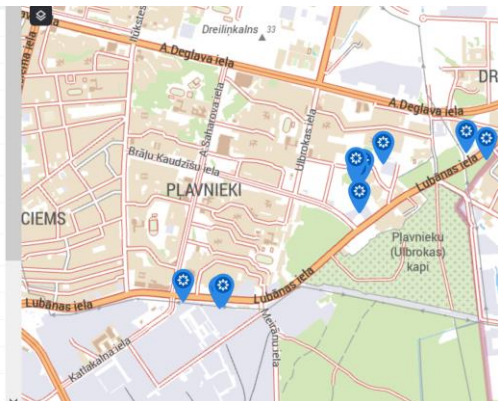
Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Purvciems ir veikti 38 darījumi ar būvēm vai to daļām:

Zeme/Būve	Madones iela 26, Rīga	D	26/05/2025	1948	1	99	1 017	219 000	2 223	215.34	Privātmāja
Būve	Dzelzavas iela 16 k-2, Rīga	D	09/05/2025	1975	1	16	0	2 000	124	0	Garāžas
Zeme/Būve	Sitru iela 32, Rīga	D	28/04/2025	2013	1	656	1 087	1 600 000	2 441	1458.52	Tirdzniecība
Zeme/Būve	Augusta Deglava iela 75, Rīga	D	17/04/2025	1998	4	37	19	5 000	136	266.67	Garāžas
Zeme/Būve	Pūces iela 32 k-21, Rīga	D	17/04/2025	1999	1	6	22	9 500	1 583	436.98	Garāžas
Zeme/Būve	Augusta Deglava iela 61A, Rīga	D	28/03/2025	1961	1	268	1 506	212 500	704	141.10	Privātmāja
Būve	Sitru iela 44 k-3, Rīga	D	26/03/2025	1996	1	17	0	3 000	174	0	Garāžas
Būve	Dzelzavas iela 16 k-4, Rīga	D	04/03/2025	1975	1	16	0	9 700	591	0	Garāžas
Zeme/Būve	Pūces iela 32 k-1, Rīga	D	20/02/2025	1999	1	9	33	3 500	385	106.06	Garāžas
Būve	Dzelzavas iela 16 k-5, Rīga	D	18/02/2025	1975	1	17	0	5 000	298	0	Garāžas
Zeme/Būve	Žagatu iela 11, Rīga	D	12/02/2025	2022	0	71	2 500	0	35.21	0	Izstrādniecība
Būve	Dzelzavas iela 16 k-4, Rīga	D	12/02/2025	1975	1	17	0	2 500	149	0	Garāžas
Zeme/Būve	Varavīkšes gatve 7, Rīga	D	11/02/2025	2012	1	73	404	57 000	782	141.09	Tirdzniecība
Zeme/Būve	Pūces iela 32A, Rīga	D	22/01/2025	2012	1	3	40	949	359	23.72	Garāžas



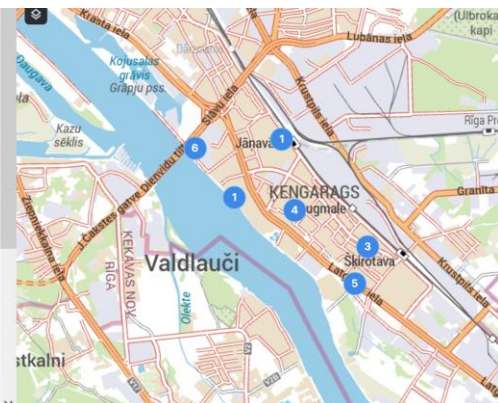
Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Pļavnieki ir veikti 20 darījumi ar būvēm vai to daļām:

Zeme Būve	Brīļu Kaudzīšu iela 39, Rīga	D	22/08/2025	2022	1	0	44	6 200	0	141.23	0	Cits
Zeme Būve	Brīļu Kaudzīšu iela 39, Rīga	D	28/07/2025	2022	1	0	44	6 200	0	141.23	0	Cits
Zeme Būve	Brīļu Kaudzīšu iela 39, Rīga	D	24/07/2025	2022	1	0	61	8 700	0	141.56	0	Cits
Zeme Būve	Brīļu Kaudzīšu iela 39, Rīga	D	23/07/2025	2022	1	0	44	6 000	0	136.67	0	Cits
Zeme Būve	Lubānas iela 125, Rīga	D	27/05/2025	1990	1	18	40	7 000	397	174.13	0	Garāžas
Zeme Būve	Lubānas iela 157, Rīga	D	20/05/2025	1963	1	70	1 201	260 000	3 709	216.49	0	Privātmāja
Zeme Būve	Brīļu Kaudzīšu iela 39, Rīga	D	19/05/2025	2022	1	0	44	6 200	0	141.23	0	Cits
Būve	Salnas iela 28A, Rīga	D	08/05/2025		1	377	0	62 000	164		0	Garāžas
Zeme Būve	Alfiedu iela 3, Rīga	D	15/04/2025	1970	1	84	1 524	85 000	1 012	55.77	0	Privātmāja
Zeme Būve	Lubānas iela 125, Rīga	D	26/03/2025	1990	1	18	40	14 800	837	367.25	0	Garāžas
Zeme Būve	Kupriņu iela 3A, Rīga	D	28/02/2025	2023	6	2	1	1 300	602	1023.62	0	Daudzdzīvokļu
Zeme Būve	Kupriņu iela 3B, Rīga	D	14/02/2025	2023	6	8	6	4 400	580	754.72	0	Daudzdzīvokļu
Zeme Būve	Kupriņu iela 3C, Rīga	D	30/01/2025	2023	6	2	2	1 074	527	679.99	0	Daudzdzīvokļu
Zeme Būve	Andreja Saharova iela 2A, Rīga	D	10/01/2025		0		7 519	675 000	0	89.77	0	Inženierbūves



Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Ķengarags ir veikti 20 darījumi ar būvēm vai to daļām:

Zeme Būve	Glādes iela 1, Rīga	D	14/08/2025	1935	3	126	9 812	70 000	555	713	0	Biroji
Zeme Būve	Salaspils iela 16, Rīga	D	08/08/2025	1969	1	125	603	70 500	565	116.92	0	Tirdzniecība
Zeme Būve	Rasas iela 5, Rīga	D	23/07/2025	1972	3	4 218	6 674	725 000	172	108.63	0	Biroji
Būve	Saulrieta krastmalā 47 k-4, Rīga	D	23/07/2025	1991	1	15	0	7 453	511		0	Garāžas
Būve	Latgales iela 266A, Rīga	D	17/07/2025	1966	1	92	0	2 561	28		0	Rūpnīcas
Zeme Būve	Aviācijas iela 4, Rīga	D	15/07/2025	1955	2	29	70	35 000	1 194	500.00	0	Daudzdzīvokļu
Būve	Saulrieta krastmalā 47 k-4, Rīga	D	15/07/2025	1991	1	15	0	5 500	374		0	Garāžas
Būve	Saulrieta krastmalā 47 k-4, Rīga	D	09/07/2025	1991	1	15	0	5 300	361		0	Garāžas
Zeme Būve	Maļtas iela 13, Rīga	D	16/06/2025	1967	1	70	377	157 000	2 243	416.45	0	Cits
Zeme Būve	Aļonās iela 20A, Rīga	D	09/05/2025	1946	2	257	798	152 500	593	191.10	0	Privātmāja
Būve	Saulrieta krastmalā 47 k-4, Rīga	D	23/04/2025	1991	1	15	0	1 000	68		0	Garāžas
Zeme Būve	Aviācijas iela 4, Rīga	D	23/04/2025	1955	2	44	104	32 800	753	315.38	0	Daudzdzīvokļu
Būve	Prigū iela 53, Rīga	D	22/04/2025	1959	2	126	0	97 500	776		0	Privātmāja
Būve	Saulrieta krastmalā 47 k-4, Rīga	D	10/04/2025	1991	1	15	0	6 612	447		0	Garāžas



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- tirgū pieprasīta ēkas platība;
- pakešu logi;
- jumta segums;
- lietošanas kārtība;

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa;
- zemesgabals nav īpašumā;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- infrastruktūras tuvums;;
- defekti/nolietojums;
- palīgēku tehniskais stāvoklis;
- piebraucamā ceļa kvalitāte.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtība.

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no 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)

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 10% ārtelpu un 30% pagraba ietekmi.

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja

Īpašums 1. Rīga, Kupravas iela 14.Zemesgabala platība-0m².Ēkas platība -79.9m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Krāsns apkure.

Zeme – 614m² platībā ir beztermiņa zemes likumiskajā lietošanā (īrē) no Valsts nekustamie īpašumi ar ikmēneša maksu 72, 07EUR.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 28.6m².

Darījums 12.2024 par 60 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Kupravas iela 14, Rīga (Dārziņi)

Zeme: Būve | Privātmāja | Kārtošana

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastre numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
11/12/2024	201482	01006210456	79.9	60 000	751	nav	1/1

Informācija | Studijumi 1 | Darījumi 2 | Atbēl | Komentāri | Karte

Kupravas iela 14, Rīga

Zeme: Būve | Mājas, vasarnīcas

Datums	ID	Kadastre numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
09/08/2024	1830325	01001210408	80	614	69 500	869	

Pārdoš īpašumu Rīgā, Dārziņos, Kupravas ielā 14. Īpašuma sastāvā ietilpst: sāmniecības ēka - 28.6m²; dzīvojamā ēka - 79.9 m². Māja būvēta 1957 gadā. Muroti dzelzsbetona pamati, ķieģeļu mūris, jumta segums - azbestcimenta lokasnes. Krievu apkure, centralizētā aukstā ūdens apgāde, kanalizācija - individuālā. Visas pilnās komunikācijas (t.sk. kanalizācija) un glāzes vadi atrodas uz ielas blakus mājai. Māja nepieciešams remonts, bet ir apdzīvājama uzreiz. Zeme - 614m² platībā ir beztermiņa zemes likumiskajā lietošanā (īrē) no Valsts nekustamie īpašumi ar ikmēneša maksu 72, 07EUR. Nepieciešamības gadījumā zemi ir iespējams izpirkt. Pieņemts aktuāls īpašuma vērtējums. Īpašums ir atbilstošs un no 01.09. netiek apdzīvots. Šīskais informācija pa telefonu. Lūdzam reģistrēt saņemto par objekta apskati.

Īpašums 2. Rīga, Krustpils iela 40.Zemesgabala platība-959m².Dzīvojamās ēkas platība - 125.1m².

1900.g.

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas.

Darījums 06.2025 par 49 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Krustpils iela 40, Rīga (Šķīrtaiva)

Zeme: Būve | Privātmāja | Kārtošana

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastre numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
02/06/2025	2100901	01000782110	125.1	959	49 000	392	51

Informācija | Studijumi 1 | Darījumi | Atbēl | Komentāri | Karte

Krustpils iela 40, Rīga

Zeme: Būve | Mājas, vasarnīcas

Datums	ID	Kadastre numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
11/05/2025	2087800	01000782110	90	958	50 000	556	

Pārdoš māju ar zemi platībā 958 m². Māja ir daļēji noslīdēta, var dzīvot gan vasarā, gan ziemā. Uz teritorijas atrodas vairākas palīgēkas, kuras var izmantot kā mazu glabātuvi, garāžu vai citādi pēc saviem iesauktiem. Pārdošs dzīvojamā ēka ar platību 125.1 m². Doms daļēji uzturēts, vairs nevar dzīvot kā lētas, tā kā zīmā. Na teritorijā ir vairākas nepieciešamās ēkas, kurām ir jābūvēja kā kļūdas, garāžs vai citas no šīs ēkas uzturēšanas.

Īpašums 3. Rīga, Aglonas iela 20A.Zemesgabala platība-798m².Dzīvojamās ēkas platība - 257m².

1946.g.

Gāzes apkure.

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas.

Darījums 05.2025 par 152 500EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Aglonas iela 20A, Rīga (Ķengarags)

Zeme: Būve | Privātmāja | Mācīgo materiāli

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastre numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
09/05/2025	2100736	01000780280	2570	798	152 500	593	191

Informācija | Studijumi 3 | Darījumi | Atbēl | Komentāri | Karte

Aglonas iela 20A, Rīga

Zeme: Būve | Mājas, vasarnīcas

Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
11/02/2025	1883802	257	798	174 999	681	

Māja ir ideāli piemērota ģimenei, kas novērt mājgūnu un komfortu, kā arī ērtu atpūtas vietu pilnā robežā. Nozīmīga ekspluatācija. Bez parādiem un apgrūtinājumiem. Mājās ir: - plaša virtuve ar kamīnu - izdevīgā - divas guļamistabas - priekšzāle - telpa - virtuve - vannas istaba un atsevišķs sanitārais mezgls. Citas ēkas: - dzīvojamā guļamistaba - kabinets - noliktava - terase. - Māja ir pilnīga pilnīga komunikācija: gāze, ūdens, elektrība un kanalizācija. - Apkure nodrošināta gāzes katlā. - Ēka ir labi uzturēta, kas garantē komfortablu dzīvošanu jebkurā gadalaikā. Uz zemes gabala ir garāža vienai automašīnai un 60m². Citas ēkas ir: - divas ēkas uz zemes gabala - no vienas un no divas ēkas, kas nodrošina ērtu piekļuvi un pagaidu privātumu. Neapdzīvotā ēka ir izveidota šī ēka, kas ir ērtā komfortabla dzīvošanai.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	60000		49000		152500	
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	60000		49000		152500	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	79,9		125,1		257,0	
Zemes gabala platība, m2			959		798	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	750,94		391,69		593,39	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	-10%	-75,09	0%	0,00	-5%	-29,67
Aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-17,80
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	-3%	-22,53	-3%	-11,75	-3%	-17,80
Dzīvojamās mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-10%	-75,09	0%	0,00	-15%	-89,01
Dzīvojamās mājas lielums	0%	0,00	5%	19,58	25%	148,35
Konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-29,67
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	-10%	-39,17	-10%	-59,34
Teritorijas labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-5%	-37,55	-5%	-19,58	-5%	-4,45
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-28%	-210,26	-13%	-50,92	-21%	-99,39
Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	540,68		340,77		493,99	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	458,48					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	98					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	44931					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	45000					
37,3m2 no 98m2 d.d.no platības Matemātiskā vērtība, EUR	17128					
2/5 d.d. vērtība, EUR	17000					

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	6800EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2/5 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 005) un 3 palīgēkām (kadastra apzīmējums 0100 121 2575 006;...007;...008), kadastra nr.0100 621 0838, kas atrodas Rīgā, Aknīstes ielā 10, 2025. gada 23. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 200EUR (desmit tūkstoši divi 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