



395/10000 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Čiekurkalna 7.šķērslīnija 3
kadastra nr.0100 088 0112
Novērtējums.



Nr. 2026/05/E222/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 395/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1365m² un uz tā stāvoša namīpašuma: 2-stāvu dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters nr.1), kadastra nr.0100 088 0112, kas atrodas Rīgā, Čiekurkalna 7.šķērslinijā 3, (lietošanā dzīvoklis Nr.24 būvē ar kadastra apzīmējumu 01000880112001), 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 395/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1365m² un uz tā stāvoša namīpašuma: 2-stāvu dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters nr.1), kadastra nr.0100 088 0112, kas atrodas Rīgā, Čiekurkalna 7.šķērslinijā 3, (lietošanā dzīvoklis Nr.24 būvē ar kadastra apzīmējumu 01000880112001), vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 14. maiju ir noteikta:

3250EUR (trīs tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 ir izmantojams pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. 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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	13
5.6. Vērtēšanas pieejas	13
6. Tirgus vērtības aprēķins	14
6.1. Ienākumu pieeja	14
7. Rezultātu paziņošana.....	18
8. Apliecinājums.....	18

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	395/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1365m ² un uz tā stāvoša namīpašuma: 2-stāvu dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters nr.1)., kadastra nr.0100 088 0112, kas atrodas Rīgā, Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 3, (lietošanā dzīvoklis Nr.24 būvē ar kadastra apzīmējumu 01000880112001).														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 14. maijs.														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priediece.														
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	3250EUR (trīs tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: OĻEGS GERASIMOVs, pieder 395/10000 d.d. – vērtējamās daļas. (lietošanā dzīvoklis Nr.24 būvē ar kadastra apzīmējumu 01000880112001). <u>Izvērtējot Valsts Zemes dienesta datus par ēkas plānojumu, dzīvokļiem un to numuriem, sadalījumiem, secinām, ka šāda dzīvokļa Nr.24 neeksistē ēkā ar kadastra apz.0100 088 0112 001. Ēka sastāv no 11 dzīvokļiem ar numuriem no (1-10; 1A). Attiecīgi uzskatām, ka šāds dzīvoklis neeksistē un aprēķina pamatā tiek ņemtas 395/10000 d.d. no īpašuma.</u> <u>Izvērtējot Zemesgrāmatas datus varam secināt, ka daudziem kopīpašniekiem reģistrētas lietošanas tiesības uz dzīvokļiem, kas pēc VZD datiem neeksistē.</u>														
Kadastra nr.	0100 088 0112.														
Zemes gabals	Zemes gabals (kadastra apz.0100 088 0112) ar platību 1365m ² .														
Būve	Dzīvojamā māja (kadastra apz.0100 088 0112 001) ar platību 473.9m ² .														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta. <table><tr><td>Apraksts</td><td>Platība</td><td>Mērv.</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0063</td><td>ha</td></tr><tr><td>Rīgas elektrotīkliem piederošs ievads</td><td>0.00</td><td>-</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0160</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0063	ha	Rīgas elektrotīkliem piederošs ievads	0.00	-	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0160	ha
Apraksts	Platība	Mērv.													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0063	ha													
Rīgas elektrotīkliem piederošs ievads	0.00	-													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0160	ha													
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres, nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. <u>Aprēķini tiek veidoti pie pieņēmuma ka īpašumam nav reģistrētas lietošanas tiesības/lietošanas kārtība un ka iekštelpu tehniskais stāvoklis dzīvokļos un telpās ir apmierinošs. Tiek pieņemts, ka plānojums ir atbilstošs VZD reģistrētajam, bet papildus ir izveidots sanitārtehniskais mezgls ar podu un dušu. Tiek pieņemts, ka katrā dzīvoklī ir ūdens, kanalizāciju pieslēgumi un centralizēta apkure (pēc sludinājumiem esošā ēkā).</u> <u>Pamata informācija par īpašumu tiek ņemta no Zemesgrāmatas un VZD informācijas (kadastra dati).</u>														
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 14. maijs.														
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.														

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas ārdurvis.



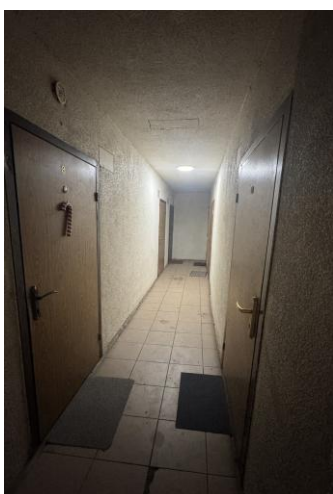
Apkārtne.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas/dzīvokļa Nr.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Čiekurkalns, Čiekurkalna 7. šķērslīnijā 3. Apkārtnē izvietotas dzīvojamās un komerciāla rakstura ēkas. Piekļūšana pie objekta ir no Čiekurkalna 7. šķērslīnijas puses. Visi infrastruktūras objekti (veikali, skolas, dus., u.c.) ir novietoti 50m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

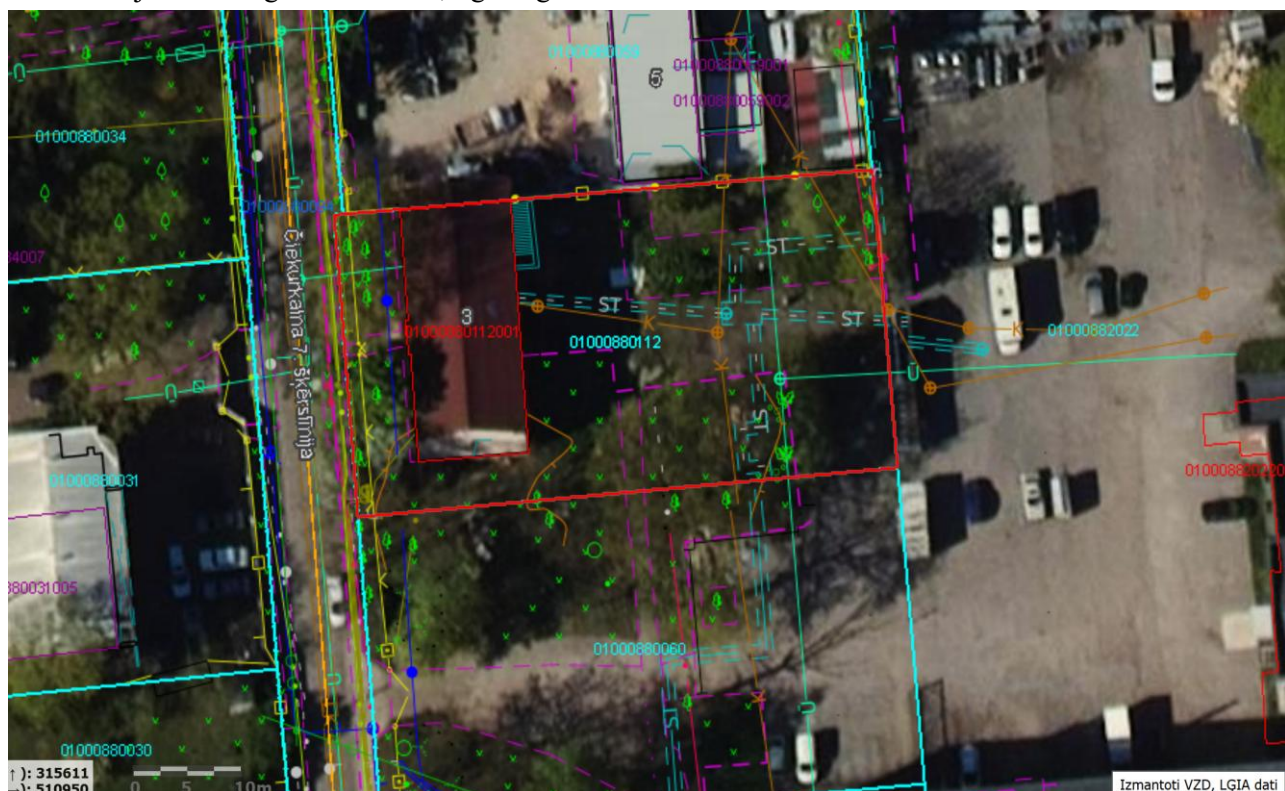
Zemes gabals (kadastra apz.0100 088 0112) ar platību 1365m².

Kadastrālā vērtība – 26 704EUR (Fiskālā)

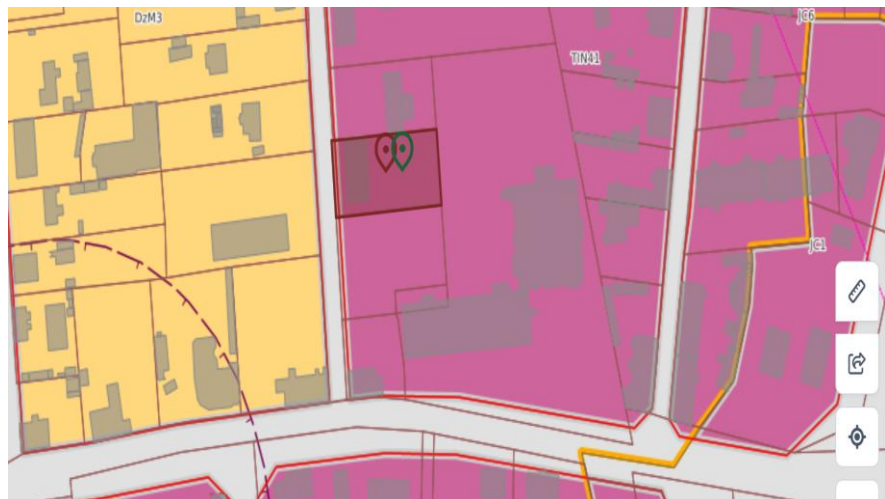
Zemesgabala forma – daudzstūris; reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – bruģēts.

Labiekārtojums –iežogots ar vārtiem, ilglaicīgie koki



/kadastra dati/



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC6)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)
- Apbūves aizsardzības teritorija (TIN41)

Apgrūtinātās teritorijas

- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

www.geolattvija.lv

4.2.2. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apz.0100 088 0112 001) ar platību 473.9m ² .	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Cīts neklasificēts materiāls (apmesta ar dekoratīvo apmetumu)
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
Tehniskais stāvoklis	vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (2001.g.)	
kopējā platība	473.9m ²
Telpu grupu skaits	13
Lietderīgā platība	335.6m ²
Dzīvokļu platība	335.6m ²
Komunikācijas:	Par dzīvokļu komunikāciju pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta (pieņēmums)
gāzes apgāde	
apkure	centralizēta (pieņēmums)
stāvu skaits	2 + pagrabs (82.5m ²)
Logi	pakešu
Durvis	metāla

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1911.g. Ēkas ekspluatācijas pieņemšanas laiks – nav zināms.

Vērtējamais objekts ir 2 stāvu dzīvojamā ēka, kurā izvietotas 13 telpu grupas, no kurām dzīvokļi veido 11. Ēkā pēc VZD datiem izvietoti vienas istabas un divu istabu dzīvokļi. Ēkas fasāde kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido dekoratīvais apmetums. Ēkai ir uzstādīti pakešu logi. Tika konstatēts, ka ēka vai lielākā ēkas daļa tiek apdzīvota. Dzīvokļu iekštelpās nebija iespējams iekļūt, bet izdevās iekļūt koplietošanas telpās, kur tika konstatēts, ka to apdare ir apmierinošā un vietām labā tehniskā stāvoklī, vietām sienas ir apmestas vietām veikta dekoratīvā apdare.

Ēkas izvietojums

Telpu grupu raksturojums (plānojums) – VZD dati:

Dzīvokļa Nr	Telpu grupa	Platība, m ²	Stāvs	Tualete/vannas istaba	Istabu skaits
1	001	26,5	1	tualete	1
2	002	23,9	1	nav	1
3	003	38	1	nav	2
4	004	22,3	1	nav	1
5	005	24	2	nav	1
6	006	37	2	nav	2
7	007	21,1	2	nav	1
8	008	22,3	2	nav	2
9	009	37,8	2	nav	2
10	010	24,3	2	nav	1
1A	011	58,4	1	nav	3
901	901	55,8	1,2	tualetes un koplietošanas telpas	
902	902	82,5	-1	pagrabs	
	KOPĀ	473,9			

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir daudzdzīvokļu māja ar zemesgabalu (kopīpašuma daļa).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtņē dzīvokļu cenas svārstās no 700EUR/m² un līdz pat 2800EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – APRĪLIS '26

Svarīgākais

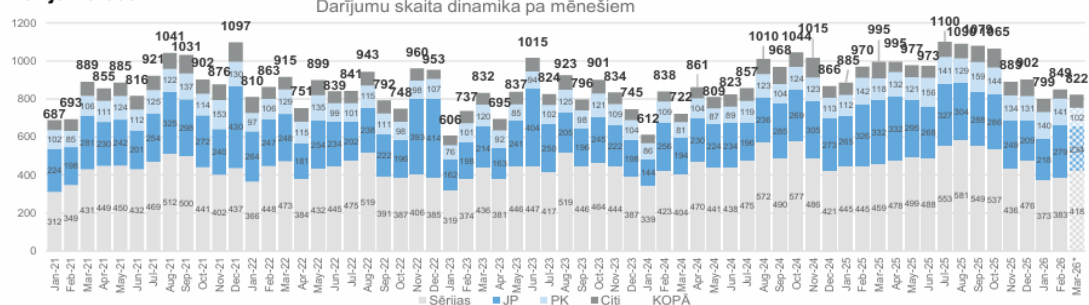
1. Darījumu aktivitāte atjaunojas. Februāris bija par 4% aktīvāks nekā janvāris, un marts būs aktīvāks nekā februāris. Tomēr aktivitāte saglabājas vairāk nekā 10% zemāka nekā 2025. gada sākumā.
2. Marta darījumi nav būtiski ietekmējuši Q1 vidējās kvadrātmetra cenas. Jaunbūvēs C+ rekordaugsta 3 830 EUR/m² vidējā cena, ir vērts atzīmēt, ka šajā kategorijā reģistrēti tikai 11 darījumi.
3. Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū Q1 ir reģistrēti vairāk darījumi relatīvi lētākos projektos, secīgi vidējā cena ir nedaudz zemāka par iepriekš sasniegto pīķi.
4. Vidējā darījuma summa 2026.Q1 ir tuvu jaunam rekordam – 93 947 eiro.
5. Marta pārdošanas sludinājumos prasītās cenās redzamas interesantas tendences: līdzīgi kā darījumu cenās, JP C+ cenās redzams rekords, bet PK un JP ārpus C+ samazinājumi. Sērju sludinājumu cenās ir izdevies pārsniegt 2022. gada rekordus.
6. Marta prasītās īres maksas turpina uzrādīt netipiskus datus. PK un JP C+ cenas turpina samazināties, kamēr Sērjās un JP ārpus C+ ir neliels pieaugums.

Darījumu skaita izmaiņas

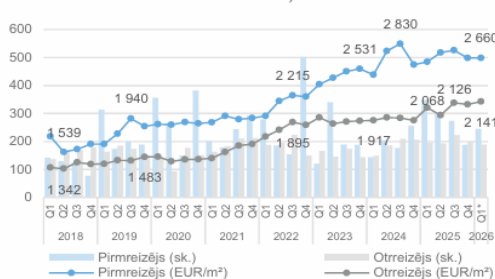
	2025. 4. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-12%	-3%
Sērjas	-14%	-3%
JP	-17%	-12%
PK	-5%	+13%

	FEBRUĀRIS	
	m/m	y/y
Kopā	+6%	-12%
Sērjas	+3%	-14%

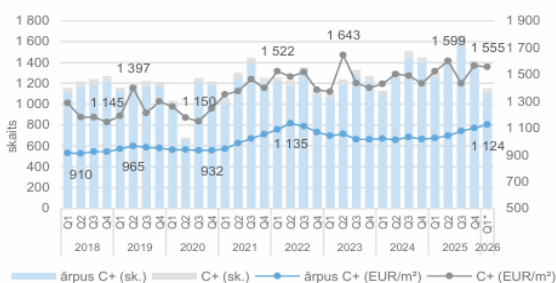
Darījumu dati



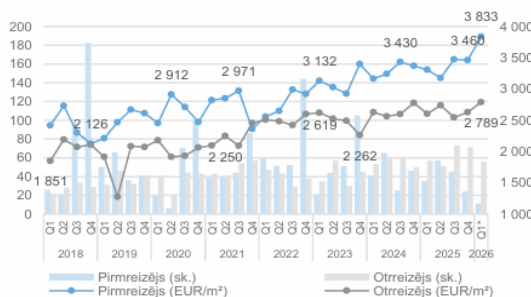
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



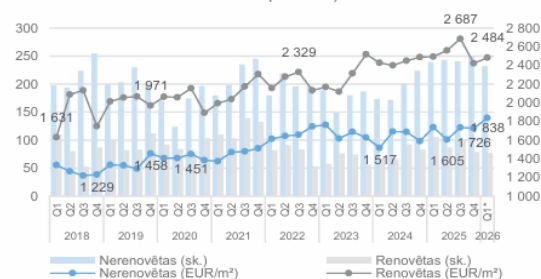
Sērjas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



*Dati par martu ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – APRĪLIS '26

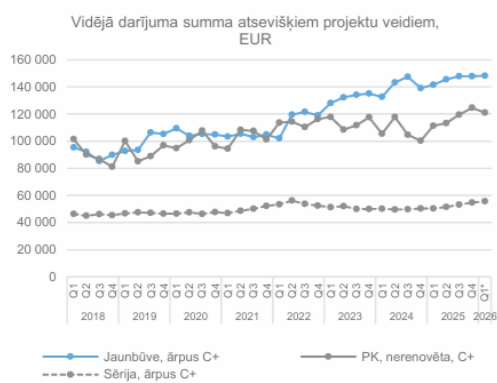
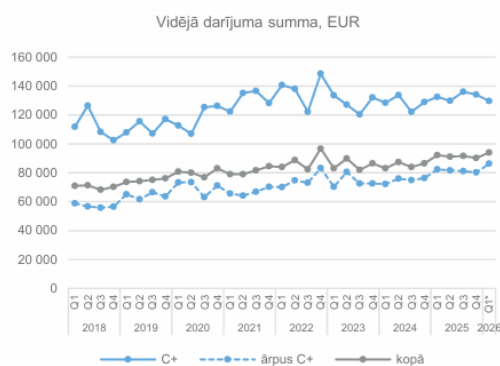
Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. janvāris – 2026. marts

Lielākie martā reģistrētie darījumi**

Projekts	Apkaime	Skaits	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Deglava						Alberta 9	538 977	238	2 260
Gleznotāju rezidence	Plavnieki	41	5	2 400	51	Rūpniecības 33	447 300	95	4 710
Parka kvartāls	Ziepniekkalns	29	4,7	2 600	62	Kungu 25	424 100	185	2 300
Pilādžu mājas	Ziepniekkalns	27	3,5	2 430	54	Ausekļa 1	405 000	140	2 900
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	25	4,1	2 540	65	Liepājas 2 k-1	397 500	130	3 050
Valterciems	Dreiliņi	14	2,2	2 650	59				

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

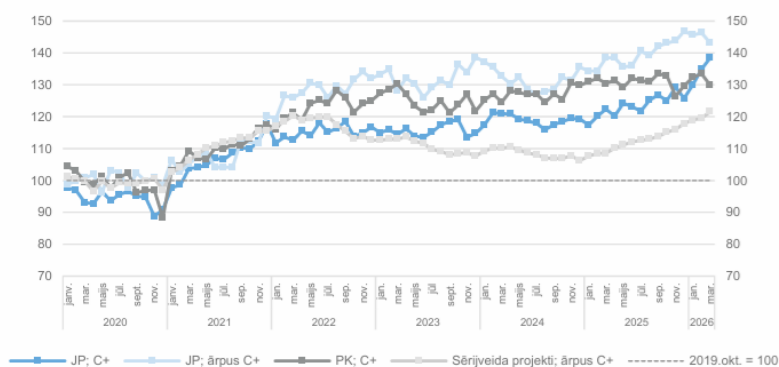


* Dati par martu ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

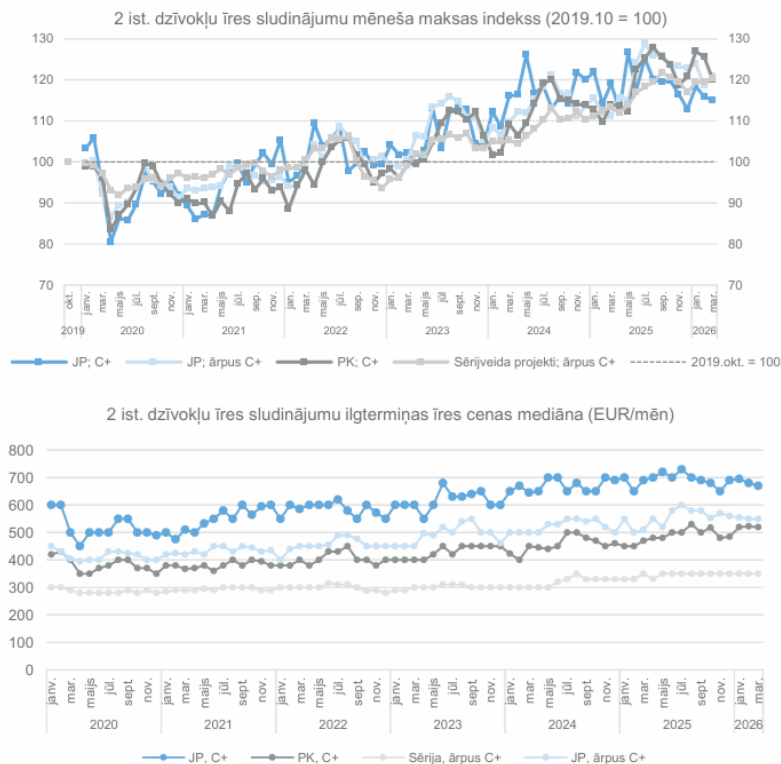


Avots: sludinājumi, CB



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – APRĪLIS ‘26

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Februāris	Marts	M/M	Y/Y	Februāris	Marts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	405	425	5%	-3%	715	705	-1%	-4%
	JP					700	730	4%	12%
Āgenskalns	Sērija	330	340	3%	5%	430	380	-12%	-8%
Iļģuciems	Sērija	280	270	-4%	10%	330	350	6%	-1%
	JP					560	530	-5%	-3%
Imanta	Sērija	310	290	-6%	0%	355	365	3%	12%
Jugla	Sērija	300	285	-5%	2%	340	360	6%	6%
Kengarags	Sērija	285	290	2%	9%	345	345	0%	6%
Mežciems	Sērija	305	300	-2%	3%	380	385	1%	15%
	JP					505	545	8%	2%
Plavnieki	Sērija	295	300	2%	5%	355	365	3%	6%
	JP					555	535	-4%	7%
Purvciems	Sērija	290	300	3%	7%	370	360	-3%	6%
Sarkandaugava	Sērija	250	280	12%	12%	315	335	6%	-1%
	JP					605	585	-3%	6%
Teika	Sērija	290	325	12%	7%	425	410	-4%	9%
Vecmīlgrāvis	Sērija	245	265	8%	10%	305	305	0%	7%
Ziepniekkalns	Sērija	290	295	2%	5%	365	370	1%	4%
	JP					510	520	2%	7%
Zolitūde	Sērija	350	340	-3%	13%	395	380	-4%	7%
	JP								
Rīga	JP	395	395	0%	4%	610	615	1%	3%
Rīga	Sērija	295	295	0%	5%	365	370	1%	7%

Avots: sludinājumi, CB

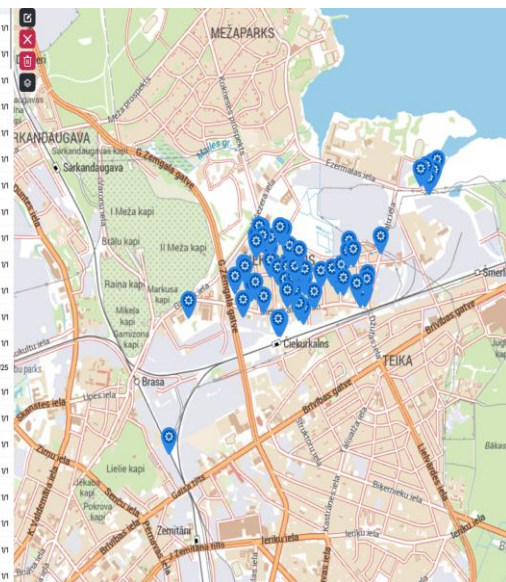
Pēdējo divu gadu laikā Rīgā, ir veikti 79 darījumi ar dzīvokļu mājām :

Zeme Būve	Maiņa iela 72, Rīga	D	D	20/08/2025	1987	2	1163	3 000	640 000	165	271,22	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Zaķu iela 4, Rīga	D	D	18/08/2025	1948	2	229	880	145 000	637	168,00	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Zviedru iela 12, Rīga	D	D	08/08/2025	1943	2	291	1905	285 000	690	168,33	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Krievu iela 23, Rīga	D	D	08/08/2025	1900	2	706	1448	100 000	272	80,96	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Hilšānu iela 36, Rīga	D	D	05/08/2025	1900	2	430	744	10 000	23	13,44	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Laučukalna iela 4, Rīga	D	D	01/08/2025	1937	2	319	1147	303 000	929	261,05	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Vienības iela 2, Rīga	D	D	15/07/2025	1900	2	160	585	79 000	434	133,33	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Stolču iela 24, Rīga	D	D	01/07/2025	1938	2	386	1699	330 300	626	172,83	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Augusta Daugavas iela 15A, Rīga	D	D	30/06/2025	1925	2	130	1122	45 428	348	39,43	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Artiņģu iela 65, Rīga	D	D	01/06/2025	1980	2	860	1034	250 000	284	241,78	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Vilgunes iela 80, Rīga	D	D	23/05/2025	1967	2	208	2 892	179 300	885	61,55	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Jūrmalas iela 88A, Rīga	D	D	24/05/2025	1930	2	457	1 098	480 000	700	418,56	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Artiņģu iela 23, Rīga	D	D	23/05/2025	1980	2	696	1 482	145 000	216	99,91	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Vienības prospektā 25, Rīga	D	D	20/05/2025	1908	3	459	2 435	342 500	520	140,86	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Čerņuhina 6. šķērslīnija 8, Rīga	D	D	28/04/2025	1913	3	772	1837	45 000	58	24,50	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Maiņas iela 8, Rīga	D	D	20/04/2025	1925	5	1197	1 022	1 600 000	626	166,16	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Bauskas iela 98, Rīga	D	D	23/04/2025	1980	2	695	2 276	276 000	328	92,87	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Līdžu iela 3, Rīga	D	D	18/03/2025	1900	2	350	1 485	199 000	397	93,60	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Lapu iela 27, Rīga	D	D	11/03/2025	1939	2	402	858	439 000	1 089	210,49	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Apmēnu iela 24A, Rīga	D	D	06/03/2025	1995	2	222	866	279 500	1 239	370,55	0	Daudzstāvu	11
Būve	Rēdnieku iela 22, Rīga	D	D	14/02/2025	1980	1	101	0	40 000	383		0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Licences iela 38, Rīga	D	D	24/01/2025	1900	2	316	1 888	105 000	332	35,67	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Bērnu iela 27B, Rīga	D	D	26/12/2024		1	156	1 975	75 000	482	37,97	0	Daudzstāvu	11
Zeme Būve	Zviedru iela 16, Rīga	D	D	27/12/2024	1900	2	325	1 438	230 000	707	159,94	0	Daudzstāvu	11



Apkārtne pēdējā gada laikā ir veikti 221 darījumi ar dzīvokļiem:

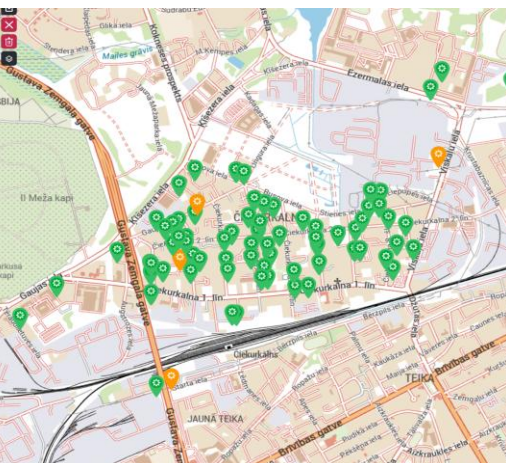
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 6, Rīga	D	D	29/04/2026	1999	-1-1-4	56,5	0	133 000	2 354	2 354		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 82, Rīga	D	D	27/04/2026	1999	2-14	30,1	0	84 500	2 807	2 807		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 58, Rīga	D	D	27/04/2026	1999	-4-4	16,4	0	64 800	3 522	3 522		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4 - 42, Rīga	D	D	22/04/2026	1970	1-5	27,8	0	38 088	1 380	1 380		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 1, Rīga	D	D	20/04/2026	1932	2-2	66,8	0	100 000	1 647	1 647		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Krievu iela 13 a-2 - 13, Rīga	D	D	17/04/2026	1978	5-6	46,1	0	55 000	1 193	1 193		Šķērslīnijas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 3. šķērslīnija 2A - 22, Rīga	D	D	16/04/2026	1900	2-2	23,7	0	1 500	63	63		Koka mājās	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4 - 68, Rīga	D	D	16/04/2026	1970	4-5	23,8	0	30 205	1 325	1 325		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Gaigis iela 37 - 4, Rīga	D	D	14/04/2026	1913	1-3	26,6	0	27 000	844	844		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4 - 12, Rīga	D	D	14/04/2026	1970	2-5	16,6	0	27 048	1 380	1 380		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 72, Rīga	D	D	30/03/2026	1999	3-4	30,2	0	79 900	2 645	2 645		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 80, Rīga	D	D	27/03/2026	1999	1-4	26,6	0	73 000	2 552	2 552		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4 - 164, Rīga	D	D	25/03/2026	1970	3-5	18,4	0	33 100	1 800	1 800		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Tēlnieku iela 10 - 1, Rīga	D	D	25/03/2026	1968	1-2	75,9	0	64 400	849	849		Šķērslīnijas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 2. šķērslīnija 2 - 8, Rīga	D	D	24/03/2026	1999	2-2	23,0	0	17 000	739	739		Koka mājās	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 2. šķērslīnija 2 - 8, Rīga	D	D	24/03/2026	1999	2-2	21,8	0	16 000	741	741		Koka mājās	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 154, Rīga	D	D	23/03/2026	1999	4-4	17,9	0	64 800	3 620	3 620		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 2A - 72, Rīga	D	D	16/03/2026	1999	1-4	30,1	0	82 000	3 056	3 056		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 3. šķērslīnija 2 - 6, Rīga	D	D	16/03/2026	1900	2-2	25,4	0	800	35	35		Koka mājās	11
Dzīvoklis	Gaigis iela 37 - 8, Rīga	D	D	10/03/2026	1913	2-3	24,1	0	32 000	1 328	1 328		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 2A - 71, Rīga	D	D	10/03/2026	1975	10/12	81,0	0	85 000	1 049	1 049		Šķērslīnijas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 12A - 3, Rīga	D	D	10/03/2026	1963	1-2	48,1	0	55 000	1 143	1 143		Šķērslīnijas projekts	11



www.cenubanka.lv

Īres maksas Čiekurkalnē:

Dzīvoklis	Ezermalas iela 4, Rīga	S	S	09/05/2026		3/20	20,0	0	430	21,5	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4, Rīga	S	S	09/05/2026		5/73	20,0	0	430	21,5	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Gaigis iela 67A, Rīga	S	S	09/05/2026		3/3	45,0	0	380	8,4	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 2, Rīga	S	S	09/05/2026		1/5	20,0	0	50	2,5	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 3. šķērslīnija 2, Rīga	S	S	09/05/2026		1/7	28,0	0	180	6,4	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4, Rīga	S	S	09/05/2026		1/5	25,0	0	400	16,0	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 6. šķērslīnija 1A, Rīga	S	S	04/05/2026		1/5	19,0	0	300	15,8	0		Spējamprojekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 2. šķērslīnija 1A, Rīga	S	S	03/05/2026		2/2	27,0	0	250	18	0		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 6, Rīga	S	S	03/05/2026		2/2	30,0	0	96	3,2	0		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 1. šķērslīnija 6, Rīga	S	S	03/05/2026		1/7	30,0	0	105	19	0		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 4. šķērslīnija 11, Rīga	S	S	01/05/2026		3/19	43,0	0	360	8,1	0		Spējamprojekts	11
Dzīvoklis	Tēlnieku iela 10 a-2, Rīga	S	S	01/05/2026		2/2	48,0	0	550	11,5	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Tēlnieku iela 10 a-2, Rīga	S	S	01/05/2026		1/2	48,0	0	800	15,0	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Krievu iela 13a, Rīga	S	S	01/05/2026		1/5	47,0	0	580	10,8	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Saukuro iela 2 a-2, Rīga	S	S	30/04/2026		1/1	26,0	0	240	9,2	0		Šķērslīnijas projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 2. šķērslīnija 1, Rīga	S	S	30/04/2026		3/3	73,0	0	800	8,3	0		Spējamprojekts	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4A, Rīga	S	S	30/04/2026		5/5	58,0	0	400	7,1	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 4. šķērslīnija 8, Rīga	S	S	29/04/2026		4/5	49,0	0	450	9,2	0		Jauktas projekts (ČZ) (ČZ)	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 2. šķērslīnija 1A, Rīga	S	S	28/04/2026		2/2	28,0	0	340	8,6	0		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 4. šķērslīnija 8, Rīga	S	S	28/04/2026		4/5	49,0	0	450	9,2	0		Jauktas projekts (ČZ) (ČZ)	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 4. šķērslīnija 8, Rīga	S	S	27/04/2026		4/5	49,0	0	450	9,2	0		Jauktas projekts	11
Dzīvoklis	Ezermalas iela 4A, Rīga	S	S	27/04/2026		4/5	27,0	0	320	10,9	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 4. šķērslīnija 8, Rīga	S	S	27/04/2026		4/5	49,0	0	450	9,2	0		Jauktas projekts (ČZ) (ČZ)	11
Dzīvoklis	Gaigis iela 28, Rīga	S	S	26/04/2026		4/5	45,0	0	400	8,8	0		Remonts mājās	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 2. šķērslīnija 4, Rīga	S	S	26/04/2026		1/2	25,0	0	250	10,0	0		Pārveidots projekts	11
Dzīvoklis	Čerņuhina 3. šķērslīnija 11, Rīga	S	S	24/04/2026		1/2	29,0	0	350	12,1	0		Remonts mājās	11



Īres maksas svārstās no 2.5-21 EUR/m² mēnesī.

www.cenubanka.lv/arhivs

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- pieprasītas dzīvokļu platības;
- pakešu logi;
- pagalmi;
- infrastruktūras tuvums;
- laba zemesgabala platība;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās (dzīvokļos);
- iespējams veiktas patvaļīgas pārbūves;
- dzīvokļu numuru neatbilstība plānojumam pēc VZD datiem;
- Zemesgrāmatas datus reģistrētas lietošanas tiesības uz dzīvokļiem, kuri pēc VZD datiem neeksistē.

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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *ienākumu pieeja*.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Ienākumu pieeja

Naudas plūsmas aprēķins tiek paredzēts veidojot dzīvokļu izīrēšanu.

Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- komunālos pakalpojumus maksā īrnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības) – mūsu rīcība nav informācijas par deklarētām personām.

kadastrālā vērtība īpašumam	55141EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	827.12EUR

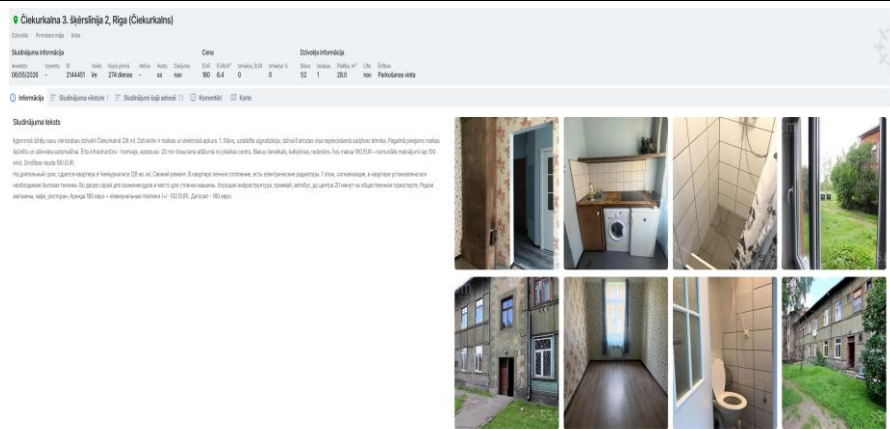
- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 8% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Komunālie maksājumi:

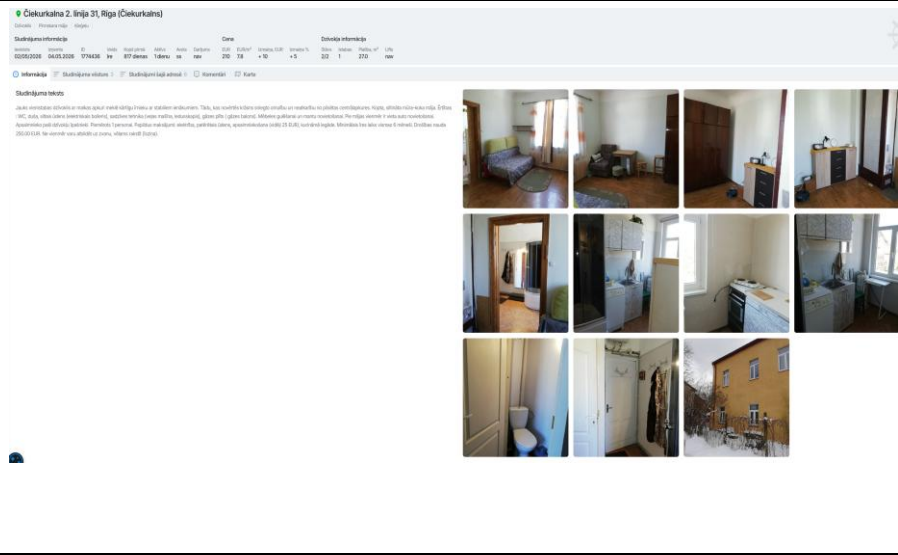
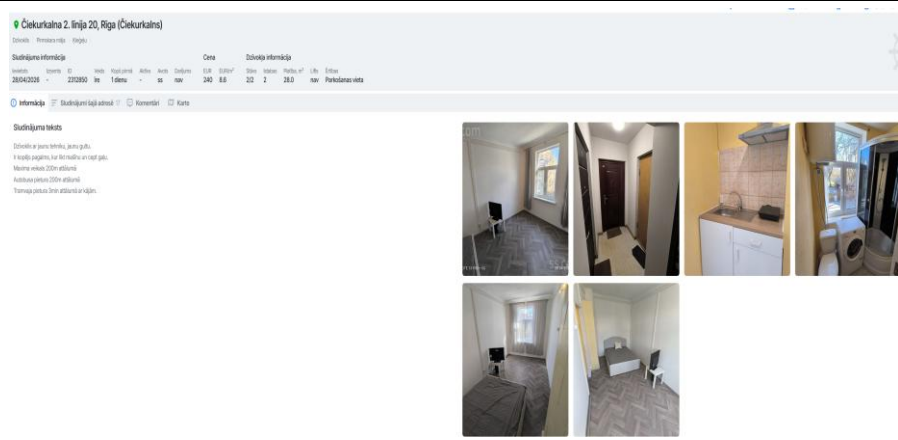
Apkure vidēji m2 sezonā	1.50EUR (pieņēmums)
Apkures izmaksas 1m2 gadā	10.5EUR (7mēneši)
Apkurināmā platība	335.6m ²
Apkures izmaksas gadā	3523.8EUR
Apsaimniekošanas maksa	0.6eur/m ² (pieņēmums)
Kopējās apsaimniekošanas izmaksas gadā	2416.32EUR/gadā
KOPĀ	5940.12EUR

- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 700EUR/gadā, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Īres maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot nomas maksas par līdzīgām telpām apkārtnē un ņemot vērā esošo objektu.

Īres maksa noteikšana dzīvokļiem:

(tiek pieņemts, ka dzīvokļiem ir centralizēta apkure, iekštelpu apdare – apmierinoša un dzīvokļos ir tualete un duša). Aprēķinu pamatā tiek ņemta platība 25m², apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirmajā stāvā:

Īpašums 1. Rīga, Čiekurkalna 3. līnija 2. Dzīvokļa kopējā platība-28m². Apmierinošs/Labs tehniskais stāvoklis. Duša/tualete. Elektriskā/malkas apkure. 1/2 stāvs Piedāvāts/izīrēts 05.2026 par 180EUR+komunālie pakalpojumi. Izmantošanas avots ss.arhivs/www.cenubanka.lv	
--	--

Īpašums 2. Rīga, Čiekurkalna 2. līnija 31. Dzīvokļa kopējā platība-27m². Apmierinošs/Labs tehniskais stāvoklis. Duša/tualete. Malkas apkure. 2/2 stāvs Piedāvāts/izīrēts 05.2026 par 210EUR+komunālie pakalpojumi. Izmantošanas avots ss.arhīvs/www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Rīga, Čiekurkalna 2.līnija 20. Dzīvokļa kopējā platība-28m². Labs tehniskais stāvoklis. Duša/tualete. 2/2 stāvs. Piedāvāts/izīrēts 04.2026 par 240EUR/mēnesī Izmantošanas avots ss.arhīvs/www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma īres maksa, EUR	180		210		240	
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 īres maksas cena, EUR	180		210		240	
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	28,0		27,0		28,0	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā īres maksa, EUR/m2	6,43		7,78		8,57	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	5%	0,32	-3%	-0,23	0%	0,00
konstruktīvais risinājums/projekts	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums (sanitārtehniskā telpa/tualete)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-10%	-0,64	-10%	-0,78	-20%	-1,71
apkure	5%	0,32	5%	0,39	5%	0,43
Atrašanās vieta mājā	0%	0,00	-3%	-0,23	-3%	-0,26
Kopēja korekcija	0%	0,00	-11%	-0,86	-18%	-1,54
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² koriģētā īres maksas cena, EUR	6,43		6,92		7,03	
	6,79					
Vidējā koriģētā nosacītā īres maksa, EUR/m ²						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m ²	25,00					

Dzīvokļa Nr.	Platība, m ²	Stāvs	stāvs %	platība %	sanitārt. telpa %	kopējā kor. %	1m ² īre	Īre, EUR
1	26,5	1	0%	0%	-5%	-5%	6,45	171
2	23,9	1	0%	0%	-5%	-5%	6,45	154
3	38	1	0%	-10%	-5%	-15%	5,77	219
4	22,3	1	0%	0%	-5%	-5%	6,45	144
5	24	2	3%	0%	-5%	-2%	6,65	160
6	37	2	3%	-10%	-5%	-12%	5,98	221
7	21,1	2	3%	0%	-5%	-2%	6,65	140
8	22,3	2	3%	0%	-5%	-2%	6,65	148
9	37,8	2	3%	-10%	-5%	-12%	5,98	226
10	24,3	2	3%	0%	-5%	-2%	6,65	162
1A	58,4	1	3%	-20%	-5%	-22%	5,30	309
KOPĀ	335,6							2055

Aprēķins:

	1.gads	2.gads	3.gads	Pēcperiods
Ienākumi				
Ienākums no dzīvokļu īres				
īres maksa, EUR/mēnesī	2 055,00	2 055,00	2 055,00	2 055,00
riska un noslodzes koeficients	0,8	0,9	0,95	0,95
Gada efektīvais bruto ieņēmums	19728	22194	23427	23427
Izdevumi				
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	827,12	827,12	827,12	827,12
Apdrošināšana, EUR	700	700	700	700
grāmatvedības izdevumi	2400	2400	2400	2400
Ēkas remonta uzkrājumi 10% no EBI	1972,80	2219,40	2342,70	2342,70
Apsaimniekošana no dzīvokļu īres noslodzes	1188,02	594,01	297,01	297,01
Izdevumi, kopā, EUR	7088	6741	6567	6567
Neto nauda, EUR	12640	15453	16860	16860
Kapitalizācijas likme				8,0%
Reversija				210752
Diskonta likme	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Diskonta koeficients	0,93	0,86	0,79	0,79
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	11703,76	13248,86	13384,15	167301,87
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	205638,63			
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	206000			

Īpašuma vērtība	206 000EUR
Kopīpašuma ietekme	20%
395/10000 d.d. matemātiskā vērtība	6509,60EUR
395/10000 d.d. vērtība, noapaļojot.	6500EUR

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

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

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	3250EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 395/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1365m² un uz tā stāvoša namīpašuma: 2-stāvu dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters nr.1), kadastra nr.0100 088 0112, kas atrodas Rīgā, Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 3, (lietošanā dzīvoklis Nr.24 būvē ar kadastra apzīmējumu 01000880112001), vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 14. maiju ir noteikta:

3250EUR (trīs tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI