

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 4
VESETAS IELĀ 26, RĪGĀ
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16020/ER/2026

God. Maksātspējas administrators Jānis Kumsārs

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 4 (kadastra Nr. 01009254524), kopīpašuma 439/63044 domājamo daļu no 2 būvēm (kadastra apzīmējumi 01000242032001; 002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000242032) Vesetas ielā 26, Rīgā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību - izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējuma mērķis – Objekta izsoles sākumcenas noteikšana – Pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta piespiedu (izsoles) pārdošanas vērtība 09.04.2026 varētu būt:
83 000 EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši eiro)**

Vērtēšanas brīdī, karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis


valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,

kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 4. Kopīpašuma domājamās daļas no 2 būvēm un zemes gabala Vesetas ielā 26, Rīgā
Kadastra Nr.	01009254524
Vērtēšanas datums	09.04.2026
Pasūtītājs	Maksātne spējas administrators Jānis Kumsārs, personas kods: 290573-12259
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: SIA "EK Investīcijas", reģistrācijas numurs 45403039350. Pamats: 2021.gada 14.janvāra pirkuma līgums Nr.3-2021.
Objekta sastāvs	<ul style="list-style-type: none"> • dzīvokļa īpašums Nr. 4 (kadastra apzīm. 01000242032002011) ar kopējo platību 43,9 m², t. sk. 5,2 m² ārtelpas; • kopīpašuma 439/63044 domājamās daļas no: <ul style="list-style-type: none"> • daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000242032001) Vesetas ielā 24, Rīgā; • daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000242032002 – izvietots dzīvoklis) Vesetas ielā 26, Rīgā; • zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000242032) Vesetas ielā 26, Rīgā. <p>Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 18688 – 04.</p> <p>Zemes gabala un būves novietojuma shēma</p> 
Nesaskaņota būvniecība	Nav konstatējama, jo netika nodrošināta piekļuve
Piezīmes	<p>Vērtētāji pieņem, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dzīvoklī nav veikta nesaskaņota būvniecība; • telpu tehniskais/kosmētiskais ir labs/teicams (pamatojoties uz 23.10.2023 reģistrēto darījumu CenuBankā ar vērtējamā dzīvokļa publicētajām fotogrāfijām); • uzstādītās iekārtas darba stāvoklī; • telpu raksturojums un inženierkomunikāciju pieslēgums atbilst VZD Kadastra datu ierakstiem. <p>Vērtētāji sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja dzīvoklim tiktu nodrošināta piekļuve, un gadījumā, ja kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem neatbilstu realitātei.</p>
Apgrūtinājumi	<p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 18688 – 04</p> <p>Atzīme - Noteikta kopīpašuma domājamo daļu lietošanas kārtība. Pamats: 2018.gada 27.augusta līgums par kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtību.</p> <p>Aizliegumi - Nav</p> <p>Ķīlas – Nav</p> <p>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – Noteikts apgrūtinājums par labu Akciju sabiedrībai "RĪGAS SILTUMS", reģistrācijas numurs 40003286750. Bezkanāla siltumtrase 2 Ø 60,3/140mm ar platumu 0,43m, garumu 65m un aizsargjoslu 2m no cauruļvada ārējās malas uz katru pusi. Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.18688 - 288 m² Pamats: 2017.gada 26.septembra vienošanās. Ieraksts pārņemts no Rīgas</p>

pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.18688.

Nostiprināts beztermiņa ēkas un zemes lietošanas servitūts par labu SIA "Serviss Jums", reģistrācijas numurs 40003874757, elektronisko sakaru tīkla nodrošināšanai, t.i., elektronisko sakaru tīkla izveidei un iekārtu uzstādīšanai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai un piekļuves nodrošināšanai tam, kā arī elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai. Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.18688.

Pamats: 2018.gada 30.maija servitūta līgums Nr.SL_V26-30050208. Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.18688 (žurnāls Nr.300004634982).

LR VZD Kadastra dati

Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 01000242032)

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0037	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0056	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0024	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0016	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.3253	ha
individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.3253	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0002	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0097	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0065	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0237	ha

Apgrūtinājumi un citi ieraksti zemesgrāmatā tirgus vērtību neietekmē

Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie 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.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Dzīvojamās ēkas, 2 -istabu dzīvokļa standarta plāns; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
Īpašie pieņēmumi	Objekta tirgus vērtība tiek noteikta ar pieņēmumu, ka dzīvoklī nav veikta nesaskaņota būvniecība, iekštelpu tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ir labs/teicams, telpu raksturojums un inženierkomunikāciju pieslēgums atbilst ar VZD Kadastra datu ierakstiem

Objekta apskaiti veica, un vērtējuma atskaiti sagatavoja	Sertificēta nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents, Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta Objekta vērtība	09.04.2026
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi trūkumi	Nav Nav

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
„jaunbūve”	16	11	2006/2006	15.02.2025	Visas (izņemot gāzi)

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums/ noteikšanas g.
Pamati	Dzelzsbetona pāji, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2018	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī/12.02.2021
Ārsienas un karkasi	Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons, Vieglobetona bloki		
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves		
Jumts (segums)	Ruberoīds		

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

 Jā / Ir Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Centralizēta	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļu platība	2622.8	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)		
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Telpu instalācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	500 m.
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	Pie ēkas
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	400 m./ik pēc 10 min.	
Pieejamība personām ar invaliditāti	<input type="checkbox"/>	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	<input type="checkbox"/>	
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	NĪ pārvaldības kompānija	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	2	11	43,9/5,2 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi – Kadastra dati

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde:	<input checked="" type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input checked="" type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input checked="" type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input checked="" type="checkbox"/>
Lifts	<input checked="" type="checkbox"/>	Ārdurvis - metāla	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input checked="" type="checkbox"/>

Telpu plāns - standarta**Telpu raksturojums**

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Dzīvojamā istaba ar virtuvi, priekštelpa	Dzīvojamā telpa	2	2.67	23
2	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	4.2
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.67	11.5
4	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	5.2
Kopā					43.9

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums – avots: Cenu Banka

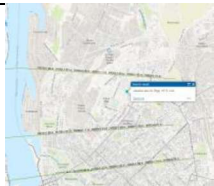
Mājīgs, mūsdienīgs 2 istabu dzīvoklis vienā no labākajiem Rīgas rajoniem. Dzīvoklis atrodas 2 stāvā. Griestu augstums -2.70 m. Virtuve apvienota ar viesistabu un atsevišķa guļamistaba, sanmezglis ar vannu un apsildāmām grīdām. Balkons. Dzīvoklis pārdodas ar mēbelēm un tehniku. Dzīvoklī lieliska skaņas izolācija. Pirmajā stāvā koplietošanas telpa velosipēdu glabāšanai. Videonovērošana. Apkures sistēma ir individuāli regulējama. Ēkā ir lifti. Māja atrodas pastaigas attālumā no pārtikas preču veikaliem, bērnudārziem, skolām, pasta, sabiedriskā transporta pieturām un jaunā parka. Zeme īpašumā.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Rīga
Izvietojums apdzīvotā vietā	Centrs
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu un trolejbusu pieturvietas, tuvākā uz Kr. Valdemāra ielas ~ 400 m. attālumā.
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas Vesetas ielā 26 - 4, Rīgā, mikrorajonā „Centrs”. Centrs ir Rīgas pilsētas apkaime Vidzemes priekšpilsētā. Centrs ir Rīgas pilsētas apkaime. Centra apkaimes robežas ir Hanzas iela, Eksporta iela, Daugava, Krišjāņa Valdemāra iela, Zigfrīda Annas Meierovica bulvāris, Aspazijas bulvāris, dzelzceļš, Dzirnāvu iela, Aleksandra Čaka iela, Tallinas iela, Miera iela, Alojas iela, Tomsona iela, Jāņa Daliņa iela, Vesetas iela un atkal Hanzas iela* Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido „jauno projektu” ēkas. Vērtējamais Objekts atrodas ~ 8 min. brauciena attālumā no Rīgas pilsētas administratīvā centra, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra –

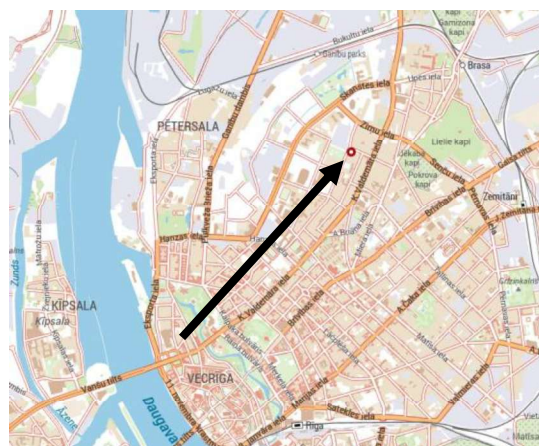
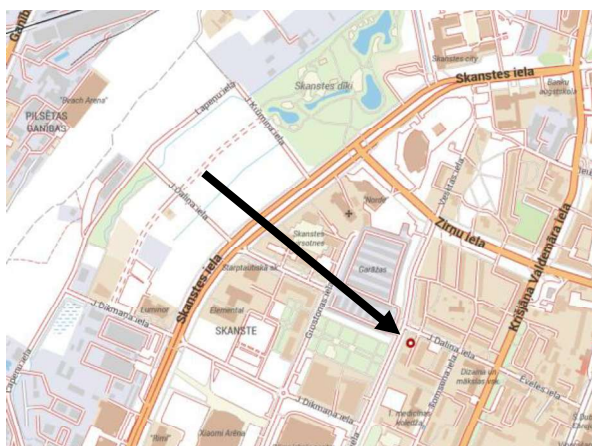
	<p>netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, bērnudārzi, veikali un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un prognozējams, ka arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcija. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā laba.</p> <p><i>*Avots: Vikipēdija</i></p>
Cita, būtiska, informācija	<p>Īpašums atrodas labiekārtotā un iežogotā piemājas teritorijā ar bērnu laukumu. Drošību nodrošina videonovērošana un piekļuve ar koda atslēgu. Ēka atrodas vietā ar labi attīstītu infrastruktūru, blakus ir "Arēna Rīga", "Olimpiskais centrs" un Skanstes parks ar bērnu un sporta laukumu. Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Dienakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.</p>
Ēkas apkārtnē	<p>Kvartālu veido: J. Dāliņa un Tomsona ielas. Piebraucamais ceļš no Vesetas ielas, kas ir ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī.</p>
Automašīnu novietnes iespējas	<p>Auto iespējams novietot blakus dzīvojamai uz ielas par maksu.</p>

Klimats un vide

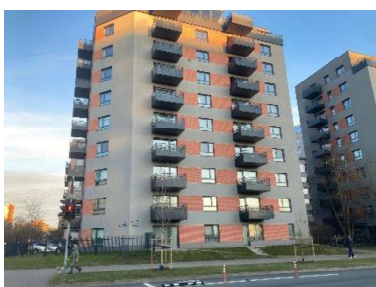
Apzīmējuma skaidrojums: <input checked="" type="checkbox"/> Jā / Ir <input type="checkbox"/> Nē / Nav	Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums: <i>0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme</i>	
Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	<input type="checkbox"/>	
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	<input type="checkbox"/>	
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	<input type="checkbox"/>	
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	<input type="checkbox"/>	
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	<input type="checkbox"/>	
1/100 gados	<input type="checkbox"/>	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	<input type="checkbox"/>	
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	<input type="checkbox"/>	
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	<input type="checkbox"/>	
Zeme/augsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	<input type="checkbox"/>	
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	<input type="checkbox"/>	
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	<input type="checkbox"/>	
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	<input type="checkbox"/>	
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	<input type="checkbox"/>	
Piesārņojuma atliekas	<input type="checkbox"/>	
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	<input type="checkbox"/>	
Bīstamu objektu tuvums	<input type="checkbox"/>	
Gaisa piesārņojums	<input type="checkbox"/>	
Citi piesārņojuma veidi	<input type="checkbox"/>	
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	<input type="checkbox"/>	

Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	<input type="checkbox"/>	
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	<input type="checkbox"/>	
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	<input type="checkbox"/>	
Karstuma viļņu risks	<input type="checkbox"/>	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	<input type="checkbox"/>	
Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	<input type="checkbox"/>	
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	<input type="checkbox"/>	
Citi novērojumi	<input type="checkbox"/>	

OBJEKTA NOVĪETOJUMA SHĒMA



OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS uz vērtēšanas datumu



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



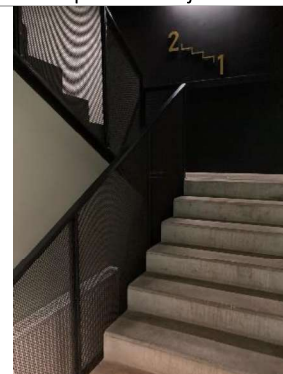
Velo novietne pie ēkas ieejas durvīm



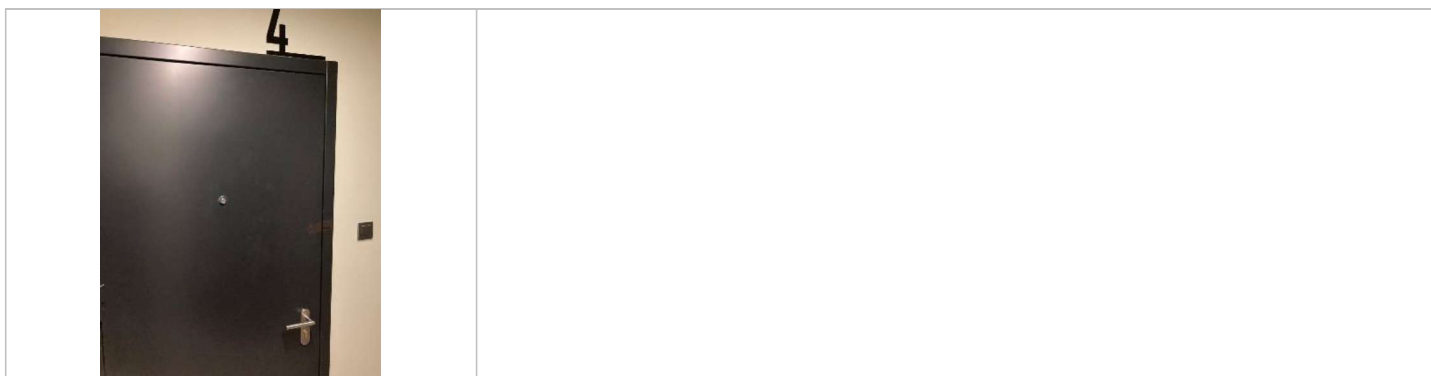
Foajē



Koplietošanas gaitenis

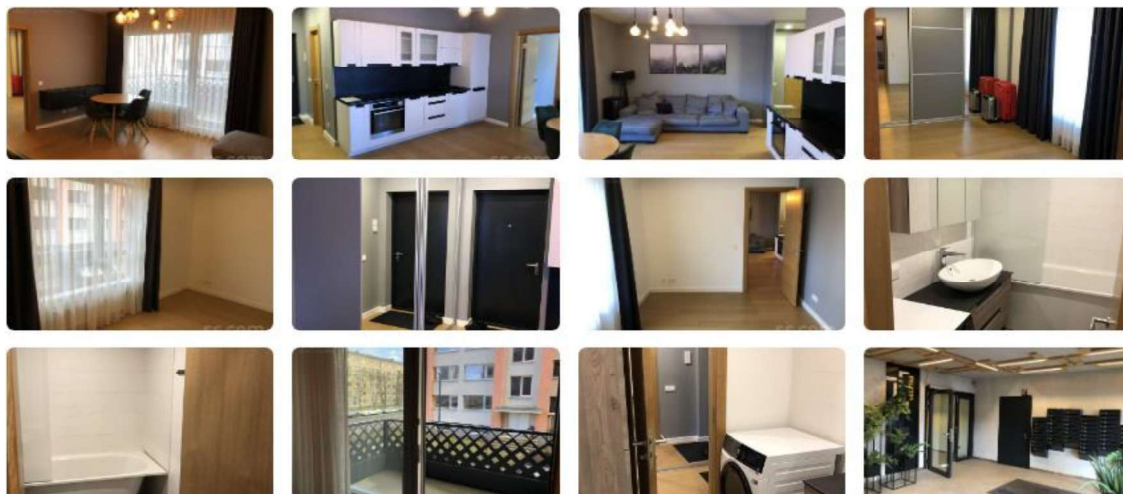


Kāpnes uz 2. stāvu



Dzīvokļa ārdurvis

Dzīvokļa Nr. 4 iekštelpu skati

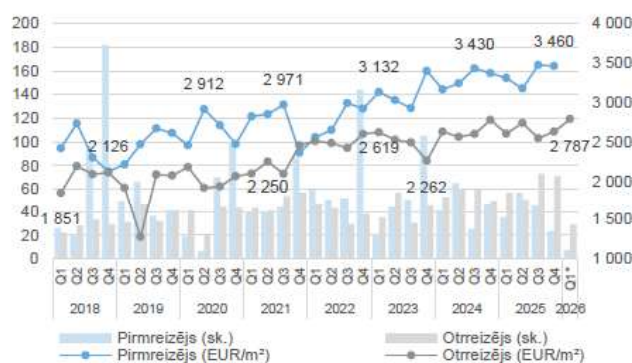


Avots: Cenu Banka (23.10.2023)

TIRGUS APSKATS

Līdz pat karadarbībai Ukrainā, nekustamo īpašumu tirgus, tajā skaitā dzīvokļu tirgus, bija aktīvs, ar tendenci nedaudz pieaugt īpašumu vērtībām. No pagājušā gada marta vidus līdz pat aprīļa beigām, pircēji bija piesardzīgi un aktivitāte samazinājās. Vasarā, līdz pat vasaras beigām, dzīvokļu tirgus bija aktīvs, ar nelielu tendenci atsevišķos segmentos - tipveida dzīvokļiem, cenām samazināties. Tomēr bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kredītešanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumus: pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Kopš 2025. gada sākuma Rīgā tika reģistrēti apmēram 12 720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 747 darījumi mēnesī. Centrā, pēdējā gada laikā reģistrēti ~ 750 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, t.sk. ~ 75 darījumi „jauno projektu” jaunbūvju ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 150 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 617 000 EUR par dzīvokli ar platību 142,5 kv.m (4 401 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 2 - 3 istabu dzīvokļu cenas ir vidēji no 2 900 EUR/kv.m līdz 3 150 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū Centrā „jaunā projekta” ēkās, piedāvājumā, reklāmas portālā ss. com ir ~ 32, 2 istabu dzīvokļi ar platību no 35 kv.m. par 121 800 EUR (3 480 EUR/kv.m) līdz 75 kv.m par 220 000 EUR (2 933 EUR/kv.m). Dzīvokļu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, izvietojuma ēkā, plānojuma utt..

Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs sabiedriskā transporta nodrošinājums
- Labs/teicams dzīvokļa tehniskais/ kosmētiskais stāvoklis;
- Ēka ir nodota ekspluatācijā;
- Ekskluzīvs novietojums apkaimē;
- Labiekārtota apkārtējā teritorija;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Gar Objektu salīdzinoši augsta gājēju un autotransporta kustības intensitāte;
- Dzīvoklim nav nodrošināta piekļuve.

Vērtības aprēķins:

Vērtības aprēķinā tiek piemērota 3% riska korekcija, ņemot vērā, ka netika nodrošināta piekļuve dzīvokļa iekštelpām.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

Vesetas iela 26 - 1B, Rīga (Centrs)												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zerņei
07/02/2026	2278232	01009254448	1/10	2	45.1	0.0	124 000	2 749	2 749	1/1	233/31522	233/31522

Informācija Sludinājumi 4 Darījumi 79 Attēli 25 Komentāri Karte BIS energosertifikāts BIS: reģistrētie būvdarbi

Vesetas iela 26, Rīga							
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
06/01/2026	2004731	1/10	nav	2	45.0	130 000	2 889

Pārdod pilnībā aprīkotu 2 istabu dzīvokli pretī Skanstes parkam.
Jauna un energoefektīva māja Skanstē.
Skanstes rajonam raksturīga strauja attīstība, sakārtota apkārtējā vide, laba infrastruktūra un tuvu pilsētas centrs.
Dzīvoklis ir ar kvalitatīvu un mūsdienu interjera dizainu, ļoti labā stāvoklī.
+Dzīvoklis ir aprīkots ar visām nepieciešamajām mēbelēm un sadzīves tehniku, līdz ar to piemērots tūlītējai dzīvošanai.
+Dzīvoklis sastāv no dzīvojamās istabas apvienotas ar virtuves zonu, no 1 gulamistabas un 1 apvienota sanmezglas.
+Dzīvoklim ir atsevišķa ieeja no ielas puses, kas nodrošina ērtu piekļūvi.
+Ap māju ir nožogota labiekārtota teritorija ar videonovērošanu, bērnu rotaļu laukums.
+Mājas pirmajā stāvā ir pieejamas labiekārtotas bezmaksas koplietošanas telpas ar terasi, kurā ir iespējams svinēt svētkus vai rīkot citus pasākumus.
+ Šo dzīvokli iespējams izmantot arī komercdarbībai - ofisam, salonam, kabinetam.
Šis īpašums var kalpot kā lielisks investīciju objekts, ilgtermiņa vai īstermiņa īrei, pateicoties tā atrašanās vietai un aprīkojumam.
Blakus atrodas Xiaomi arēna un Olimpiskais centrs, ērta un izdevīga vieta, lai nokļūtu pašā Rīgas centrā un atpakaļ.
Šim dzīvoklim ir zemas ikmēneša uzturēšanas izmaksas.





Objekts Nr. 2

Vesetas iela 26 - 28, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, 26Vesetas | Betons |

Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei	
09/10/2024	1970799	01009254543	6/10	2	42.3	5.2	117 000	2 766	3 154	1/1	423/63044	423/63044	

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 76 Attēli 7 Komentāri Karte BIS energosertifikāts BIS: reģistrētie būvdarbi

Vesetas iela 26, Rīga

Dzīvoklis | Jaunbūve | Paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
25/07/2024	1856793	6/9	ir	Balkons	1	40.0	115 000	2 875

Pārdod mājīgu dzīvokli jaunajā projektā Vesetas ielā 26.

Piedāvājam iegādāties modernu studijas tipa dzīvokli ar plašu balkonu. Dzīvoklī ir veikts kvalitatīvs remonts, un tas ir pilnībā iekārtots ar mēbelēm, sadzīves tehniku un santehniku. Ir individuāli skaitītāji elektrībai, ūdenim un apkurei, un regulējami radiatori nodrošina komfortu un zemu komunālo rēķinu izmaksas.

Īpašums atrodas labiekārtotā un iezogotā piemājas teritorijā ar bērnu laukumu. Drošību nodrošina videonovērošana un piekļuve ar koda atslēgu. Ēka atrodas vietā ar labi attīstītu infrastruktūru, blakus ir "Arēna Rīga", "Olimpiskais centrs" un Skanstes parks ar bērnu un sporta laukumu.

Dzīvokļa iedzīvotājiem ir pieejamas bezmaksas koplietošanas labiekārtotas kluba telpas ar terasi pirmajā stāvā, kur varat svinēt svētkus vai rīkot citus pasākumus.

Drošs dzīvoklis, modernā vidē ar izcilu infrastruktūru. Sīkāka informācija zvanot.



Objekts Nr. 3

Vesetas iela 24 - 26, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, 26Vesetas | Betons |

Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei	
07/08/2024	1930561	01009254491	6/10	2	39.7	5.2	110 000	2 771	3 188	1/1	397/63044	397/63044	

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 78 Attēli 6 Komentāri Karte BIS energosertifikāts BIS: reģistrētie būvdarbi

Vesetas iela 24, Rīga

Dzīvoklis | Jaunbūve | Paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
29/07/2024	1880363	6/10	ir	2	40.0	115 000	2 875

Pārdod dzīvokli Rīgā, Skanstes rajonā – Jaunais projekts.

Piedāvājam iegādāties izcilu dzīvokli Skanstes rajonā, kas atrodas vienā no jaunajiem Rīgas projektiem. Dzīvoklis ir lieliskā stāvoklī, pilnībā gatavs dzīvošanai.

Dzīvokļa apraksts:

Platība: 39.7 kv. m

Istabu skaits: 2 (1 guļamistaba, 1 dzīvojamā istaba)

Lifts: Jā

Balkons: Jā

Aprikojums un interjers:

Augstas kvalitātes apdares materiāli;

Pilnībā aprīkota virtuve ar modernām iekārtām;

Plaša guļamistaba ar kumodi;

Elegants un komfortabls vannas istabas dizains;

Lieliski apgaismota dzīvojamā istaba ar piekļuvi balkonam;

Drošības sistēmas un signalizācija.

Ēkas apraksts:

Jaunais projekts;

Energoefektivitāte un augsti kvalitātes standarti;

Sakopta un labi uzturēta koplietošanas telpa;

Apzajumota teritorija.

Atrašanās vieta:

Skanstes rajons ir viens no dinamiskākajiem un attīstītākajiem Rīgas rajoniem. Šeit pieejama visa nepieciešamā infrastruktūra:

Veikali, restorāni un kafējnīcas;

Skolas un bērnudārzi;

Sporta centri;

Sabiedriskais transports ar ērtu piekļuvi pilsētas centram;

Šis dzīvoklis ir lieliska izvēle gan tiem, kas vēlas dzīvot komfortabli un mūsdienīgi, gan arī investoriem, kas meklē izdevīgu īpašumu Rīgas nekustamo īpašumu tirgū.



Objekts Nr. 4

Vesetas iela 24 - 9, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, 26Vesetas | Betons |

Darījuma informācija

Datums
01/03/2024

ID
1827921

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs
01009254454

Stāvs
3/10

Istabas
2

Platība, m²
45.7

Ārtelpas
5.2

Cena

EUR
135 000

Kop., EUR/m²
2 954

Iekš., EUR/m²
3 333

Domājamās daļas

Telpām
1/1

Būvei
457/63044

Zemei
457/63044

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 77 Attēli 7 Komentāri Karte BIS energosertifikāts BIS: reģistrētie būvdarbi

Vesetas iela 24, Rīga

Dzīvoklis | Jaunbūve | Paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
12/02/2024	1111568	3/9	ir	Balkons	2	46.0	140 000	3 043

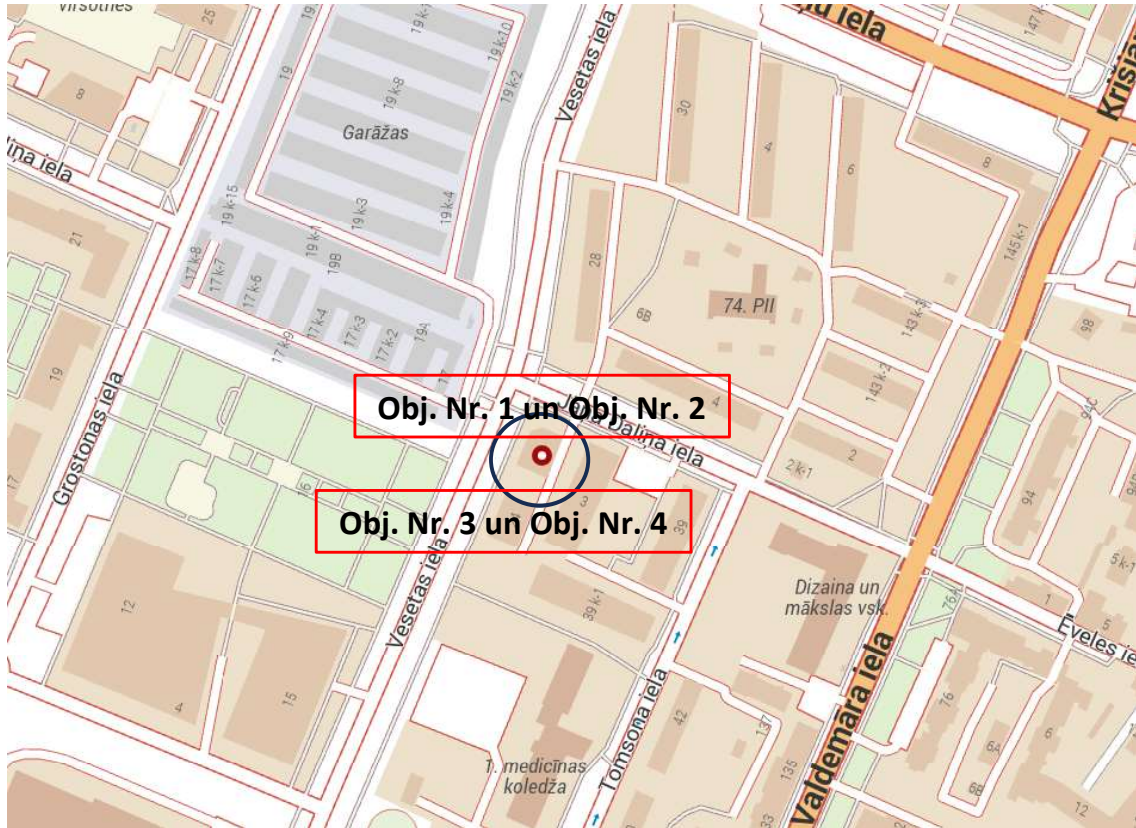
Pārdod mājīgu dzīvokli jaunajā projektā Vesetas ielā 24. Piedāvājam iegādāties modernu dzīvokli ar divām istabām un plašu balkonu. Dzīvoklī ir veikts kvalitatīvs remonts, un tas ir pilnībā iekārtots ar mēbeļiem, sadzīves tehniku un santehniku. Ir individuāli skaitītāji elektrībai, ūdenim un apkurei, un regulējami radiatori nodrošina komfortu un zemu komunālo rēķinu izmaksas. Ziemā komunālie maksājumi aptuveni 100 EUR.

Īpašums atrodas labiekārtotā un iezogotā piemājas teritorijā ar bērnu laukumu. Drošību nodrošina videonovērošana un piekļuve ar koda atslēgu. Ēka atrodas vietā ar labi attīstītu infrastruktūru, blakus ir "Arēna Rīga", "Olimpiskais centrs" un Skanstes parks ar bērnu un sporta laukumu.

Dzīvokļa iedzīvotājiem ir pieejamas bezmaksas koplietošanas labiekārtotas kluba telpas ar terasi pirmajā stāvā, kur varat svinēt svētkus vai rīkot citus pasākumus.



Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma



Avots: Balticmaps. eu

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	1		2		3		4	
		Salīdzināmie īpašumi							
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3		Piedāvājums	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Vesetas iela 26 - 4, Rīga (Centrs)	Vesetas iela 26 - 1B, Rīga (Centrs)		Vesetas iela 26 - 28, Rīga (Centrs)		Vesetas iela 24 - 26, Rīga (Centrs)		Vesetas iela 24 - 9, Rīga (Centrs)	
Kadastra Nr.	01009254524	01009254448		01009254543		01009254491		01009254454	
Darījuma/piedāvājuma laiks		07.02.2026		09.10.2024		07.08.2024		01.03.2024	
Pārdošanas cena, EUR		124 000		117 000		110 000		135 000	
Dzīvokļa platība, m ²	43.9	45.1		42.3		39.7		45.7	
Dzīvokļa ārtelpu platība, m ²	5.2	0.0		5.2		5.2		5.2	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	38.70	45.1		37.1		34.5		40.5	
Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m ²		2 749		3 154		3 188		3 333	
Istabu skaits	2	2		1		2		2	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	pieņemts kā labs/teicams	labs/teicams		labs/teicams		labs/teicams		labs/teicams	
Stāvs/stāvu skaits	2/10	1/10		6/10		6/10		3/10	
Lifts: ir/nav	ir	ir		ir		ir		ir	
Apkure	centralizēta	centralizēta		centralizēta		centralizēta		centralizēta	
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads	„jaunais projekts”, vieglbetoni, 2016/2018	„jaunais projekts”, vieglbetoni, 2016/2018		„jaunais projekts”, vieglbetoni, 2016/2018		„jaunais projekts”, vieglbetoni, 2016/2018		„jaunais projekts”, vieglbetoni, 2016/2018	
Īpašumtiesības	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums	
Zemes d.d. īpašuma sastāvā ir/nav	ir	ir		ir		ir		ir	
Pārdošanas cena, EUR		124 000		117 000		110 000		135 000	
Darījuma laiks		1%	1240	1%	1170	1%	1100	3%	4050
Izvietojums apkaimē (attālums līdz administratīvajam centram)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Riska korekcija (nav nodrošināta piekļuve)		-3%	-3720	-3%	-3510	-3%	-3300	-3%	-4050
Īpašuma tiesību faktors		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
dzīvokļa iekštelpu platības faktors		2%	2834	-1%	-669	-2%	-1860	1%	868
ārtelpas faktors		2%	2480	0%	0	0%	0	0%	0
dzīvokļa izvietojums ēkas stāvā		5%	6200	0%	0	0%	0	0%	0
Dzīvokļa tips:		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
istabu skaits		0%	0	2%	2340	0%	0	0%	0
plānojums		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
dzīvokļu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
labiekārtojumi (iebūvējamās mēbeles)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
zemes d.d. īpašumā		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Ēkas sērija/projekts		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
ēkas tehniskais stāvoklis, fasādes apdare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
ēkas arhitektoniskais veidols		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
lifts		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
apkure (centralizēta)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pārēķina koeficients		7%	9034	-1%	-669	-4%	-4060	1%	868
Reducētā vērtība, EUR/m ²		2 950		3 136		3 077		3 355	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.3		0.3		0.3		0.1	
Vērtējamā īpašuma iekštelpu platības 1 m ² aprēķinātā vērtība, EUR	3 084								
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	119 356								
Vērtība (noapaļojot), EUR	119 000								
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR 70%	83 000								

Noteiktā Objekta piespiedu pārdošana vērtība (noapaļojot) varētu būt: **83 000 EUR.**

PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketingas atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.
- finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtinā iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu.

- pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina.

Novērtējamā nekustāmā īpašuma piespiedu (izsoles) pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70 % apjomā no īpašuma tirgus vērtības, t.i. EUR 83 000.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta piespiedu (izsoles) pārdošanas vērtība 09.04.2026 varētu būt:

83 000 EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši eiro)

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonāks pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustāmā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

Aigars Repulis

Sertificēta nekustāmā īpašuma vērtētāja asistents

Tālr. Nr. 29416860

B/p

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai 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 vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējama objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātņu, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējama īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē 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, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

EIROEKSPERTS

- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.