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



Novērtēšanas datums: 2025. gada 14.jūnijs

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kad. Nr.01006210742 Rīgā, Rencēnu ielā 29 SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011, (tālāk – Firma) piederošo 837/46651 dom. daļu (tālāk – Objekts) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā – 2025.gada 14.jūnijā.

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

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

Dzīvokļa īpašumu tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumiem un to vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Tirgus vērtības aprēķinā izmantota informācija par Dzīvokļa īpašumiem, kas iegūta Nodalījumā un Kadastrā. Ar Dzīvokļa īpašumos ietilpstošo telpu stāvokli vērtētājs ir iepazinies dabā un aptaujājot Ēkas iemītniekus.

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

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

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

EUR 10700,00 (Desmit tūkstoši septiņi simti eiro).

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

EUR 7500,00 (Septiņi tūkstoši pieci simti eiro).

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

Objekta vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Objekts ir brīvs no jebkāda veida kredītsaistībām, un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenbergā

Vērtētājs

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

2025.gada 6.augustā

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

1. Galvenā informācija par Īpašumu un Objektu

Īpašuma ar kad. Nr.01006210742 (tālāk – Īpašums) adrese Nodalījumā	Rencēnu iela 29, Rīga, LV1073
Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstiem Nodalījumā	Daudzdzīvokļu dzelzsbetona paneļu dzīvojamā ēka ar kad. apz. 01001212578001 Rīgā, Rencēnu ielā 40 (tālāk – Ēka). Īpašums sadalīts 156 dzīvokļa īpašumos.
Ēkas raksturojums:	1. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2007.gadā. 2. Ēkas parametri: kopējā platība 5598,1 m ² ; būvtilpums 21027,0 m ³ ; apbūves laukums 1325,0 m ² . 3. Ēkas būvkonstrukcijas labā tehniskā stāvoklī (V2). 4. Ēkas stāvu skaits: 6 virszemes stāvi un pagrabstāvs.
Ar Ēku saistītā zemesgabala apraksts	Ēka izvietota uz zemesgabala ar kad. apz. 01001212578 (tālāk – Zemesgabals) un platību 4477,0 m ² , t.sk., neapbūvētā platība 3152,0 m ² – pārsvarā asfaltēti laukumi pie Ēkas. Zemesgabala konfigurācija – taisnstūris. Zemesgabals reģistrēts zemesgrāmatā kā atsevišķs īpašums. Zemesgabala dom. daļas pieder valstij un Ēkas dzīvokļu īpašniekiem.
Novērtējamā Objekta (tālāk – Objekts) sastāvs	SIA „INVEST PR”, reģ.Nr. 50003667011 (tālāk – Firma), piederošās 837/46651 dom.daļas no Īpašuma. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 2016.gada 21.aprīlī.
Firmai piederošo neatvērtu dzīvokļa īpašumu raksturojums	Nodalījumā ir nostiprināta Firmas īpašuma tiesība uz 4 neatvērtajiem dzīvokļa īpašumiem, kuri ir reģistrēti Kadastrā Firmas tiesiskajā valdījumā, t.sk.: 1.dzīvokļa īpašums Nr.153 ar kad. Nr.01009227164, kurā ietilpst darbnīcas telpa ar platību 11,6 m ² (tālāk – Telpa1) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 116/46651 dom.daļas no Ēkas; 2.dzīvokļa īpašums Nr.154 ar kad. Nr.01009227165, kurā ietilpst darbnīcas telpa ar platību 12,1 m ² (tālāk – Telpa 2) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 121/46651 dom.daļas no Ēkas; 3.dzīvokļa īpašums Nr.155 ar kad. Nr.01009227166, kurā ietilpst darbnīcas telpa ar platību 12,4 m ² (tālāk – Telpa3) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 124/46651 dom.daļas no Ēkas; 4.dzīvokļa īpašums Nr.156 ar kad.Nr.01009227167, kurā ietilpst 9 telpas (darbnīcas telpas un palīgtelpas) ar kopējo platību 47,6 m ² (tālāk -Telpa 4) Ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma 476/46651 dom.daļas no Ēkas. Ir pieņemts, ka katra minētā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst attiecīgi Telpas 1, Telpas 2, Telpas 3 vai Telpas 4 tirgus vērtībai. Telpa 1, Telpa 2, Telpa 3 un Telpa 4 tālāk kopā sauktas - Telpas .
Pieņēmums par Objekta tirgus vērtību	Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst neatvērtu dzīvokļa īpašumu Nr.153, Nr.154, Nr.155 un Nr.156 (tālāk - Dzīvokļa īpašumi) tirgus vērtību summai.
Telpu pašreizējā izmantošana	Telpa 1 – tehniskā telpa (sētnieka ģērbtuve un inventāra glabātava); Telpa 2 – tehniskā telpa (netiek izmantota); Telpa 3 - tehniskā telpa (iespējams, netiek izmantota); Telpa 4 – tehniskā telpa (izmanto tehniskais personāls).
Telpu labākā izmantošana	Ēkas tehniskās telpas, darbnīcas vai mantu noliktavas
Telpu iekārtojums	Telpas bez apdares. Grīdas betonētas, sienām betona javas apmetums ar un bez krāsojuma, griesti – starpstāvu dzelzsbetona paneļu virsma.
Komunikācijas Telpās	Ir elektrotīklu pievadi, daļā Telpu darbojas elektriskais apgaismojums.
Objekta vērtēšanas datums	2025.gada 14.jūnijs
Vērtēšanas atskaides sagatavošanas laiks	2025.gada 6.augusts

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

Nodalījumā reģistrētā aizlieguma atzīme	Aizlieguma atzīme – apturēta SIA „INVEST PR”, reģ. Nr. 50003667011, saimnieciskā darbība.
Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu uz Objektu	Atzīme - vērsta 2272,89 EUR piedziņa uz INVEST PR, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50003667011, piederošo dom. daļu. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas kods 90001999188; Atzīme - vērsta 3167,56 EUR piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā, uz Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "INVEST PR", reģistrācijas numurs 50003667011, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Valsts akciju sabiedrība "Latvijas dzelzceļš", reģistrācijas numurs 40003032065; Atzīme - vērsta 1196,51 EUR piedziņa uz Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "INVEST PR", reģistrācijas numurs 50003667011, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģistrācijas numurs 90001999188.
Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērināts tiesu izpildītājs J. Stepanovs
Vērtēšanas uzdevums	Objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
Piezīmes:	Ēkas un Telpu apskate veikta 2025.gada 14.jūnijā un 2025.gada 5.jūlijā. Vērtētājam izdevās veikt Telpas 2 un Telpas 4 apskati. Atskaitē izmantoti apskates laikā uzņemtie fotoattēli, VZD materiāli, Ēkas iemītnieku sniegtā informācija un aktuālie tirgus dati.
Objekta aprēķinātā tirgus vērtība	EUR 10700,00
Objekta aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 7500,00

SATURA RĀDĪTĀJS

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

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000107533 izdrukas kopija;
VZD Rīgas reģionālās pārvaldes 2025.gada 27.jūnija vēstules kopija;
Ēkas Rencēnu ielā 40 pagrabstāva inventarizācijas plāna kopija;
Kadastra materiāli;
Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

2. Īpašuma un Objekta identifikācija

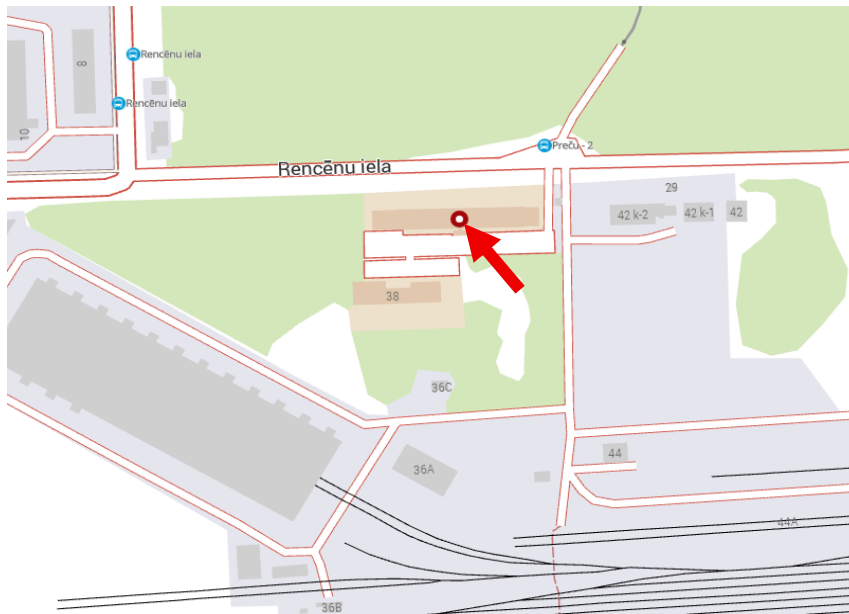
Īpašuma adrese: Rencēnu iela 29, Rīga, LV- 1073. Īpašuma sastāvā ietilpst 6-stāvu daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01001212578001 Rīgā, Rencēnu ielā 40 (tālāk - Ēka). Ēka pieņemta ekspluatācijā 2007.gadā. Īpašums pilnībā sadalīts 156 dzīvokļa īpašumos.

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

Ir pieņemts, ka:

- katra minētā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst attiecīgi Telpas1, Telpas2, Telpas3 vai Telpas 4 tirgus vērtībai;
- Objekta tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašumu tirgus vērtību summai.

3. Īpašuma izvietojums Rīgā



4. Zemesgabala, Ēkas un Telpu fotoattēli



Ēkas fasādes. Ieeja kāpnī telpā (Telpa1 un Telpa2) ➡ Ieeja kāpnī telpā (Telpa3 un Telpa4) ➡



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Telpa1 un Telpa2

Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Telpa3 un Telpa4



Skati kāpņu telpā pie ieejas gaitenī, kurā atrodas Telpa1 un Telpa2

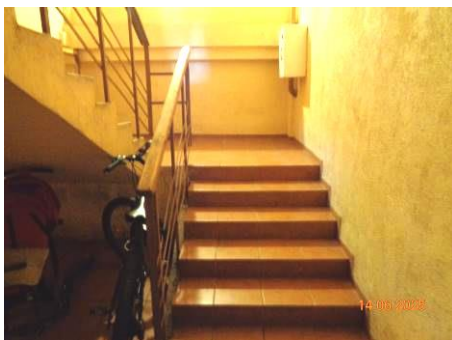


Ieeja gaitenī, kurā atrodas Telpa1 un Telpa2

Gaitenis. Ieeja Telpā1 → ; Ieeja Telpā 2 ←



Neizmantotā Telpa 2



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



Ieeja gaitenī, kurā atrodas Telpa3 un Telpa4

Gaitenis. Ieeja Telpā 3 ➡ ; Ieeja Telpā 4 ➡



Ieeja Telpā 4. Skati Telpā 4.

5. Vērtēšanas uzdevums un mērķis

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

6. Ēkas, Zemesgabala un Telpu raksturojums

6.1. Ēkas izvietojums

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

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

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

6.2. Zemesgabala apraksts

Ēka ir saistīta ar valsts un fizisko personu kopīpašumā esošo zemesgabalu Rīgā, Rencēnu ielā 40. Firmai Zemesgabala dom. daļas nepieder.

Zemesgabala kad. apz.	01001212578
Zemesgabala platība, m ²	4477,0
Zemesgabala konfigurācija	Taisnstūris
Zemesgabala reljefs	Līdzens

Zemesgabala robežu plāna grafiskais attēlojums



Ēka → Kāpņu telpas, kurās atrodas Telpas →
Zemesgabals →

Zemesgabalu izmanto Ēkas ekspluatācijai, piekļuvei Ēkai un autostāvvietai.

6.3. Ēkas apraksts

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

Saskaņā ar Kadastra datiem Ēkas apbūves laukums – 1325,0 m², būvtilpums – 21027,0 m³, kopējā platība – 5598,1 m². Saskaņā ar Kadastra datiem Ēka ir labā tehniskā stāvoklī (V2). Ēkā atrodas vienistabas dzīvokļi ar platību no 16,0 līdz 33,5 m² un divistabu dzīvokļi ar platību no 22,5 m² līdz 50,0 m², t.sk., viens divu līmeņu divistabu dzīvoklis, ir daži trīsistabu dzīvokļi, 5. un 6.stāvā izvietoti divu līmeņu četru un piecu istabu dzīvokļi ar platību no 84,4 m² līdz 109,3 m². Ēkas pagrabstāvā atrodas Firmai piederošo dzīvokļa īpašumu Nr.153, Nr.154, Nr.155 un Nr.156 telpas, faktiski nedzīvojamās telpas, kuras var izmantot kā noliktavas.

Ēkas kāpņu telpās un koplietošanas gaitēnos grīdas un pakāpieni ar flīžu klājumu, sienas un griesti krāsoti. Ēkā nav lifta.

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

6.4. Telpu apraksts

Ieeja dzīvokļa īpašuma Nr.153 nedzīvojamā telpā (Telpā1) un dzīvokļa īpašuma Nr.154 nedzīvojamā telpā (Telpā 2) organizēta no tehniskā gaitēņa, kurā var nokļūt no Ēkas kāpņu telpas. Gaitēņa telpa bez apdares.

Telpas1 un Telpas2 parametri

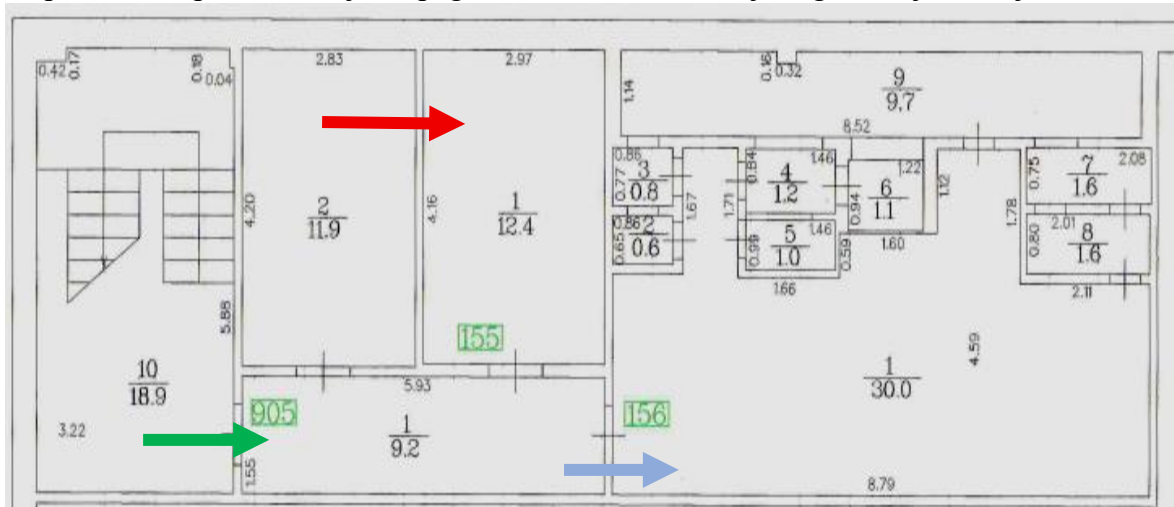
Nr. p.k.	Dzīvokļa īpašums Nr.	Telpu skaits dzīv. īpašumā (gab.)	Telpas nosaukums Kadastrā	Novietojums Ēkā	Platība m ²	Griestu augstums m
1.	153.	1 (Telpa 1)	Darbnīca	pagrabstāvā	11,6	2,8
2.	154.	1 (Telpa 2)	Darbnīca	pagrabstāvā	12,1	2,8

Telpas1 apskate nav veikta. Telpu1 izmanto sētnieks, tajā tiek uzglabāts koplietošanas Ēkas telpu un teritorijas kopšanai nepieciešamais inventārs un materiāli. Telpā1 ir ventilācijas gaisvads, ierīkots elektriskais apgaismojums.

Telpas2 apskate ir veikta. Telpai 2 nav ieejas durvju. Telpa 2 tika izmantota kā Ēkas ekspluatācijai nepieciešama tehniskā telpa, tās grīdā ierīkota neliela diametra aka, kuru izmantoja gruntsūdens līmeņa kontrolei un atsūkņēšanai. Sūknis demontēts un aizvests. Minētā aka ierobežo Telpas 2 izmantošanas iespējas. Telpā 2 ir ventilācijas gaisvads, ierīkots elektriskais apgaismojums.

komunikāciju tīklus. Telpā 4 ir ventilācijas gaisvads, elektrība. Apskates laikā konstatētas lietus ūdens noplūžu pēdas.

Telpas3 un Telpas4 izvietojums pagrabstāvā redzams sekojošā grafiskajā attēlojumā:



Telpa 3 → Telpa 4 → Ieeja gaitenī no kāpņu telpas →

Telpās apdares darbi nav veikti. Telpu betonēto grīdu virsma drūp, jālīdzina betona javas sienu apmetums, nepieciešama sienu un griestu hidroizolācija. Lai ierīkotu Telpās darbnīcas vai noliktavas, jāuzlabo to iekārtojums - jānostiprina grīdu pamatne un, iespējams, jāveido grīdu bitumena pārklājums; jāveido, jālīdzina un jākrāso sienu un griestu apmetums, jāizbūvē starpsienas un jāuzstāda durvis, jātestē un jāpildveido elektroinstalācija.

Telpu raksturojums sagatavots, izmantojot Ēkas atskaitei pievienotos materiālus, apskates rezultātus un Ēkas iemītnieku sniegto informāciju.

7. Labākais izmantošanas veids

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

Vērtētājs uzskata, ka Telpas pilnībā vai daļēji izmantojamās Ēkas iemītnieku mantu noliktavu ierīkošanai vai tehniskajām vajadzībām.

Telpu tirgus vērtības ietekmējošie faktori

Pozitīvie faktori:

- Telpu novietojums lielas daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā;
- iespēja lietot elektrību;
- ērta piekļuve Telpām no kāpņu telpām;
- Ēkas būvkonstrukciju, koplietošanas telpu un komunikāciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Negatīvie faktori:

- lai lietotu Telpas darbnīcu vai noliktavu vajadzībām, to iekārtojums jāuzlabo;
- Dzīvokļa īpašumi nav atvērti un reģistrēti ZG nodalījumos.

8. Tirgus situācija

Iegādājoties mājokļus „jauno projektu” ēkās, pircēji vērtē ārtelpu lielumu, iespēju lietot autostāvvietu un mantu noliktavu telpas pagrabstāvā (cokolstāvā). Kopš 2021.gada ir spēkā prasība katrā jaunā projekta daudzdzīvokļu mājā ierīkot atsevišķas mantu noliktavu telpas, kuras var iegādāties vai lietot, piemēram, mazāku platību dzīvokļu saimnieki, lai uzglabātu dažādas sezonālas vai retāk izmantojamas mantas.

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

Daudzdzīvokļu ēku pagrabstāvos izbūvētajās tehniskajās telpās var ierīkot mantu glabātavas vai darbnīcas, kas piederētu privātiem investoriem vai dzīvokļu īpašnieku biedrībām. Jāatzīmē, ka viss pagrabs nekad nevar būt privāts, jo tur ir ēku ekspluatācijai nepieciešamie kopīpašuma tehniskie koridori un telpas. Atsevišķi ēku koplietošanas komunikāciju un infrastruktūras objekti var atrasties arī privātajās telpās un apgrūtināt to lietošanu.

Rīgas pilsētā saimniecības telpas, tehniskās telpas un mantu noliktavas ēku pagrabos tiek piedāvātas tirgū par cenām robežās no 100,00 EUR/m² līdz 600,00 EUR/m². Konkrētie darījumi tiek slēgti par zemākām cenām. Tirgus dati liecina, ka individuālas mantu glabātavas ar platību no 2,0 m² līdz 15,0 m² tiek piedāvātas tirgū par nomas maksu no 2,00 EUR /m²/mēn. līdz 10,00 EUR /m²/mēn.

9. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi

1. Ir pieņemts, ka Objekta likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem.
3. Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kura ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar Objekta vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
5. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, taču vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā vien novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot piedzinēja sniegto mutisko informāciju.
8. Novērtējumā tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu ēkas konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību un kas ir atklājams tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.
9. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.

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

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

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

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

10.Vērtēšanas pieejas izvēle

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

Salīdzināmo darījumu pieeja

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

Izmaksu pieeja

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

Ienākumu pieeja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Salīdzināmo īpašumu apraksts:

Īpašums Nr.1. Dom. daļas no dzīvokļa īpašuma Rīgā, Centrā, Brīvības ielā 158A, kas ļauj lietot mantu noliktavu ar kopējo platību 9,7 m² sešstāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1914.gadā, ēka izvietota pagalma pusē. Piekļuve noliktavai no pagalma un koplietošanas gaitenā pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem. Gaitenī un noliktavā krāsota bitumena grīda. Telpas sienas attīrītas un bez apdares, FIBO bloku starpsienas. Metāla žalūziju tipa automātiski veramas durvis. LED apgaismojums. Īpašums piedāvāts tirgū 2025.gada augustā par EUR 2500,00. Izmantoti portāla www.ss.com. materiāli un Kadastra dati.



Īpašums Nr.2. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009285794 Rīgā, Āgenskalna apkaimē, Amālijas ielā 5A – 19N, kas sastāv no saimniecības telpas (mantu noliktavas) Nr. 19N ar platību 5,0 m² trīsstāvu koka konstrukciju daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900.gadā, ēka renovēta 2022.gadā. Piekļuve noliktavai no kāpņu telpas un koplietošanas gaitēņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem, telpā zemi griesti. Pārdošanas laikā telpā veikta atbilstoša apdare. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 19.jūnijā. Pārdevuma summa – EUR 1000,00. Izmantoti VZD un Kadastra dati.



Īpašums Nr.3. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009246378 Rīgā, Mežciema apkaimē, Vecā Biķernieku ielā 37 – 102, kas sastāv no saimniecības telpas (mantu noliktavas) Nr.102 ar platību 16,5 m² četrstāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2007.gadā. Piekļuve noliktavai no kāpņu telpas un koplietošanas gaitēņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem. Gaitenī krāsota betona grīda un krāsotas sienas. Pārdošanas laikā telpa iekārtota noliktavai. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Īpašums pārdots 2025.gada 17.februārī. Pārdevuma summa – EUR 2271,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati.



Īpašums Nr.4. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009272767 Rīgā, Lastādijas apkaimē, Lastādijas ielā 16 – 21, kas sastāv no saimniecības telpas Nr.21 ar platību 4,4 m² sešu stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2011.gadā. Piekļuve telpai no kāpņu telpas un koplietošanas gaitēņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem. Pārdošanas laikā telpā veikta atbilstoša apdare. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Īpašums pārdots 2025.gada 5.jūnijā. Pārdevuma summa – EUR 1000,00. Izmantoti VZD, Kadastra un Cenu bankas dati.



Īpašums Nr.5. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009278191 Rīgā, Purvciema apkaimē, Stirnu ielā 48 - 75, kas sastāv no darbnīcas telpas ar kopējo platību 35,7 m² piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1975.gadā. Piekļuve noliktavu telpām no kāpņu telpas un no telpu grupas gaitēņa. Nedzīvojamā telpa pieslēgta elektrotīkliem, tajā ierīkota centrālā apkure. Pārdošanas laikā telpas tehniskais stāvoklis neapmierinošs, apdare jāatjauno. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Īpašums pārdots 2024.gada 12.decembrī. Pārdevuma summa – EUR 3900,00. Izmantoti VZD un Kadastra dati, īpašnieka sniegtā informācija.



Īpašums Nr.6. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009290134 Rīgā, VEF apkaimē, Brīvības gatvē 201 k-3 – 10N, kas sastāv no 2 telpām piecstāvu monolīta betona ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 39,9 m², kuras var izmantot kā mantu noliktavas telpas, un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1998.gadā, pēc rekonstrukcijas nodota ekspluatācijā 2024.gadā. Piekļuve telpām no kāpņu telpas un koplietošanas gaitēņa pagrabstāvā, telpa pieslēgta elektrotīkliem. Pārdošanas laikā telpas ar noliktavai atbilstošu apdari un aprīkojumu. Telpās nodrošināta dabiska vēdināšana. Īpašums pārdots 2024.gada 20.decembrī. Pārdevuma summa – EUR 7900,00. Izmantoti VZD un Kadastra dati.



Īpašums Nr.7. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr.01009269652 Rīgā, Brasas apkaimē pretī Lieliem kapiem, Miera ielā 87 – 5N, kas sastāv no 4 tehniskām telpām ar platību 39,9 m² trīsstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas puspagrabā un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1881.gadā, 2021.gadā pabeigta ēkas daļēja renovācija. Piekļuve pagraba telpām caur atsevišķu ieeju no pagalma un koplietošanas gaitēņa puspagrabā, telpas pieslēgtas elektrotīkliem, dabiskai vēdināšanai izmanto logu. Pārdošanas laikā telpas bez apdares. Īpašums pārdots 2025.gada 14.maijā. Pārdevuma summa – EUR 4500,00. Izmantoti VZD un Cenu bankas dati, kā arī īpašnieka sniegtā informācija.



Īpašums Nr.8. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009164420 Rīgā, Ķengaraga apkaimē, Latgales ielā 385 - 028, kas sastāv no 5 neizmantojamām komercietelpām trīsstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 43,6 m² un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1957.gadā. Ēka nav renovēta. Piekļuve telpām caur atsevišķu ieeju no pagalma, telpas pieslēgtas elektrotīkliem, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, bija centrālā apkure. Pārdošanas laikā telpas apdare neapmierinošā stāvoklī. Telpā nodrošināta dabiska vēdināšana. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 3.martā. Pārdevuma summa – EUR 5000,00. Izmantoti VZD un Kadastra dati.



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

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību jāuzskata Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo telpu platības 1m² (tālāk – Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus un procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp novērtējamo telpu (dzīvokļa īpašumu) un Salīdzināmo īpašumu.
- Standartvienības cenā iekļauta Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo kopīpašuma dom.daļu no daudzdzīvokļu ēkām un no saistītās zemes vērtība.

Katras Telpas tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

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

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

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

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

1. īpašuma izvietojumu apkaimē un ēkā;
2. telpu veidolu un tehnisko stāvokli;
3. telpu platību;
4. telpu apdari un aprīkojumu;
5. telpu izmantošanas iespējas;
6. telpu komunikāciju risinājumus;
7. apgrūtinājumus un citus faktorus.

3. Tiek noteikta Standartvienības vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst konkrētas Telpas platības 1m² tirgus vērtībai.

4. Tiek aprēķināta konkrētas Telpas tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar telpas platību.

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

Telpa 1	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Piedāvāts	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Rencēnu iela 40 - 153	Adrese	Brīvības iela 158 A	Amālijas iela 5A - 19N	Vecā Bīķernieku iela 37-102	Lastādijas iela 16 - 21
pagrabstāvs	Telpu novietojums ēkā	pagrabstāvs	pagrabstāvs	pagrabstāvs	pagrabstāvs
11.6	Telpu platība, m2, t.sk. :	9,7	5,0	16,5	4,4
1 telpa	Telpu skaits īpašumā	1	1	1	1
	Telpu pārdevuma/piedāv. cena, EUR	2 500,00	1 000,00	2 271,00	1 000,00
	Telpu platības 1m2 pārdevuma/piedāv. cena, EUR/ m2	257,73	200,00	137,64	227,27
	Darījuma apstākļi	0,90	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,00	1,00	1,00
	Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	231,96	200,00	137,64	227,27
Korekcijas - Telpa1 attiecībā pret Salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam					
	Telpu platība, m2	-2%	-7%	5%	-7%
	Kopā korekcijas	-2%	-7%	5%	-7%
Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums pilsētā	-10%	-3%	-3%	-5%
	Ēkas izvietojums kvartālā	2%	0%	0%	0%
	Telpu novietojums ēkā	0%	0%	0%	0%
	Autotransporta novietošanas iespējas	2%	2%	0%	0%
	Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes d.d.	-2%	-2%	0%	-2%
	Kopā korekcijas:	-8%	-3%	-3%	-7%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	5%	3%	0%	-2%
	Pagraba kopl.telpu (gaitenju) iekārtojums	-3%	-3%	-1%	-2%
	Ēkas komunikācijas	1%	1%	0%	-1%
	Kopā korekcijas:	3%	1%	-1%	-5%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam					
	Salīdz.telpu komunikācijas	-1%	0%	-1%	0%
	Telpu apdare un aprīkojums	-20%	-10%	-5%	-10%
	Telpu izmantošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Telpu veidols un plānojums	-2%	1%	1%	0%
	Kopā korekcijas:	-23%	-9%	-5%	-10%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-2%	-2%	-2%	-2%
	Kopā korekcijas:	-2%	-2%	-2%	-2%
	Visu korekciju summa	-32%	-20%	-6%	-31%
	Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	157,73	160,00	129,38	156,82
	Telpas 1 platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	150,98			
	Telpas 1 aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	1 751,39			
	Telpas 1 (Dzīvokļa īpašuma Nr.153)aprēķinātā tirgus vērtība noapalojot,EUR	1 800,00			

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

EUR 1800,00 (Viens tūkstotis astoņi simti eiro).

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

Telpa 2	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Piedāvāts	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Rencēnu iela 40 - 154	Adrese	Brīvības iela 158A	Amālijas iela 5A-19N	V.Bīķernieku iela 37-102	Lastādijas iela 16 - 21
pagrabstāvs	Telpu novietojums ēkā	pagrabsstāvs	pagrabsstāvs	pagrabsstāvs	pagrabsstāvs
12,1	Telpu platība, m2, t.sk. :	9,7	5,0	16,5	4,4
1 telpa	Telpu skaits īpašumā	1	1	1	1
	Telpu pārdevuma/piedāv. cena, EUR	2 500,00	1 000,00	2 271,00	1 000,00
	Telpu platības 1m2 pārdevuma/piedāv. cena, EUR/ m2	257,73	200,00	137,64	227,27
	Darījuma apstākļi	0,90	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,00	1,00	1,00
	Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	231,96	200,00	137,64	227,27
Korekcijas - Telpa2 attiecībā pret Salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam					
	Telpu platība, m2	-2%	-7%	4%	-8%
	Kopā korekcijas	-2%	-7%	4%	-8%
Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums pilsētā	-10%	-3%	-3%	-5%
	Ēkas izvietojums kvartālā	2%	0%	0%	0%
	Telpu novietojums ēkā	0%	0%	0%	0%
	Autotransporta novietošanas iespējas	2%	2%	0%	0%
	Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes d.d.	-2%	-2%	0%	-2%
	Kopā korekcijas:	-8%	-3%	-3%	-7%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	5%	3%	0%	-2%
	Pagraba kopl.telpu (gaitenų) iekārtojums	-3%	-3%	-1%	-2%
	Ēkas komunikācijas	1%	1%	0%	-1%
	Kopā korekcijas:	3%	1%	-1%	-5%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam					
	Salīdz.telpu komunikācijas	-1%	0%	-1%	0%
	Telpu apdare un aprīkojums	-25%	-15%	-10%	-15%
	Telpu izmantošanas iespējas	-5%	-5%	-5%	-5%
	Telpu veidols un plānojums	-2%	1%	1%	0%
	Kopā korekcijas:	-33%	-19%	-15%	-20%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-2%	-2%	-2%	-2%
	Kopā korekcijas:	-2%	-2%	-2%	-2%
	Visu korekciju summa	-42%	-30%	-17%	-42%
	Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	134,54	140,00	114,24	131,82
	Telpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	130,15			
	Telpas 2 aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	1 574,79			
	Telpas 2 (Dzīvokļa īpašuma Nr.154) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1 600,00			

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

EUR 1600,00 (Viens tūkstotis seši simti eiro).

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

Telpa 3	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Piedāvāts	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Rencēnu iela 40 - 155	Adrese	Brīvības iela 158A	Amālijas iela 5A - 19N	Vecā Bīķernieku iela 37-102	Lastādijas iela 16 - 21
pagrabs	Telpu novietojums ēkā	pagrabstāvs	pagrabstāvs	pagrabstāvs	pagrabstāvs
12,4	Telpu platība, m2, t.sk. :	9,7	5,0	16,5	4,4
1 telpa	Telpu skaits īpašumā	1	1	1	1
	Telpu pārdevuma/piedāv. cena, EUR	2 500,00	1 000,00	2 271,00	1 000,00
	Telpu platības 1m2 pārdevuma/piedāv. cena, EUR/ m2	257,73	200,00	137,64	227,27
	Darījuma apstākļi	0,90	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,00	1,00	1,00
	Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	231,96	200,00	137,64	227,27
Korekcijas - Telpa3 attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo telpu platības lielumam					
	Telpu platība, m2	-3%	-7%	4%	-8%
	Kopā korekcijas	-3%	-7%	4%	-8%
Korekcijas atbilstoši atbilstošo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums pilsētā	-10%	-3%	-3%	-5%
	Ēkas izvietojums kvartālā	2%	0%	0%	0%
	Telpu novietojums ēkā	0%	0%	0%	0%
	Autotransporta novietošanas iespējas	2%	2%	0%	0%
	Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes d.d.	-2%	-2%	0%	-2%
	Kopā korekcijas:	-8%	-3%	-3%	-7%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	5%	3%	0%	-2%
	Pagraba kopl. telpu (gaitenju) iekārtojums	-3%	-3%	-1%	-2%
	Ēkas komunikācijas	1%	1%	0%	-1%
	Kopā korekcijas:	3%	1%	-1%	-5%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam					
	Salīdz.telpu komunikācijas	-1%	0%	-1%	0%
	Telpu apdare un aprīkojums	-20%	-10%	-5%	-10%
	Telpu izmantošanas iespējas	-4%	-4%	-4%	-4%
	Telpu veidols un plānojums	-2%	1%	1%	0%
	Kopā korekcijas:	-27%	-13%	-9%	-14%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-3%	-3%	-3%	-3%
	Kopā korekcijas:	-3%	-3%	-3%	-3%
	Visu korekciju summa	-38%	-25%	-12%	-37%
	Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	143,81	150,00	121,12	143,18
	Telpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	139,53			
	Telpas 3 aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	1 730,16			
	Telpas 3 (Dzīvokļa īpašuma Nr.155)aprēķinātā tirgus vērtība noapalojot,EUR	1 700,00			

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

EUR 1700,00 (Viens tūkstotis septiņi simti eiro).

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

Telpa 4	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 5	Salīdzināmais īpašums Nr. 6	Salīdzināmais īpašums Nr. 7	Salīdzināmais īpašums Nr. 8
		<i>Pārdots</i>	<i>Pārdots</i>	<i>Pārdots</i>	<i>Pārdots</i>
Rencēnu iela 40 - 156	Adrese	Stirnu iela 48 - 75	Brīvības gatve 201 k-3-10N	Miera iela 87-5N	Latgales 385 - 028
pagrabs	Telpu novietojums ēkā	pagrabstāvs	pagrabstāvs	puspagrabs	pagrabstāvs
47,6	Telpu platība, m2, t.sk. :	35,7	39,9	39,9	43,6
9 telpas	Telpu skaits īpašumā	1	2	4	5
	Telpu pārdevuma/piedāv. cena, EUR	3 900,00	7 900,00	4 500,00	5 000,00
	Telpu platības 1m2 pārdevuma/piedāv. cena, EUR/ m2	109,24	197,99	112,78	114,68
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,00	1,00	1,00
	Telpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	109,24	197,99	112,78	114,68
Korekcijas - Telpa 4 attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo telpu platības lielumam					
	Telpu platība, m2	-5%	-4%	-4%	-2%
	Kopā korekcijas	-5%	-4%	-4%	-2%
Korekcijas atbilstoši Salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums pilsētā	-3%	-10%	-6%	-3%
	Ēkas izvietojums kvartālā	1%	0%	0%	0%
	Telpu novietojums ēkā	1%	0%	-2%	2%
	Autotransporta novietošanas iespējas	1%	0%	3%	0%
	Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes d.d.	-2%	-2%	-2%	-2%
	Kopā korekcijas:	-2%	-12%	-7%	-3%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	10%	0%	15%	5%
	Pagraba kopl. telpu (gaitenu) iekārtojums	0%	-3%	-1%	1%
	Ēkas komunikācijas	2%	0%	1%	2%
	Kopā korekcijas:	12%	-3%	15%	8%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo nedz.telpu iekārtojumam					
	Salīdz.telpu komunikācijas	-2%	-1%	-1%	-2%
	Telpu apdare un aprīkojums	0%	-15%	0%	-1%
	Telpu izmantošanas iespējas	0%	-1%	0%	1%
	Telpu veidols un plānojums	3%	0%	0%	3%
	Kopā korekcijas:	1%	-17%	-1%	1%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-2%	-2%	-2%	-2%
	Kopā korekcijas:	-2%	-2%	-2%	-2%
	Visu korekciju summa	4%	-38%	1%	2%
	Telpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	113,61	122,76	113,91	116,97
	Telpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	116,81			
	Telpas4 aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	5 560,31			
	Telpas4 (Dzīvokļa īpašuma Nr.156) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot,EUR	5 600,00			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā dzīvokļa īpašuma Nr.156 tirgus vērtība ir EUR 5600,00 (Pieci tūkstoši pieci simti eiro).

Objekta tirgus vērtības aprēķins:

Dzīvokļa īpašums	Vērtība, EUR
Dzīvokļa īpašums Nr. 153	1 800,00
Dzīvokļa īpašums Nr. 154	1 600,00
Dzīvokļa īpašums Nr. 155	1 700,00
Dzīvokļa īpašums Nr. 156	5 600,00
Objekta tirgus vērtība	10 700,00

12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Uzskatu, ka nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 621 0742 Rīgā, Rencēnu ielā 29 SIA „INVEST PR”, reģ.Nr.50003667011, piederošo 837/46651 dom. daļu tirgus vērtība 2025. gada 14. jūnijā ir

EUR 10700,00

(Desmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Vērtētājs izvērtēja ar Objekta piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 5%
- fiziskā stāvokļa risks	- 6 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 6 %
- finansēšanas faktors	- 4 %
- papildu izmaksu faktors	- 5 %
- pastāvošo tirgus tendenču faktors	- 4 %
kopā	- 30 %

un secināja, ka Objekta visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 14.jūnijā varēja būt par 30% zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 7500,00

(Septiņi tūkstoši pieci simti eiro).

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt Objekta noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja kāds no vērtējumā izmantotiem pieņēmumiem neatbilstu situācijai dabā.

Vērtētājs

E. Žemaitis – Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts # 24

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

2025. gada 6.augustā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs _____

*Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā*

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzircvičs
vārds, uzvārds
170660-11812
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 6. marta
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559