

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ.Nr.V03/15M-697-ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Dainai Priedniecei

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par zemāk minētā/-o nekustamā/-o īpašuma/-u piespiedu pārdošanas vērtību **apskates dienā 2026.gada 28.maijā**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	2
Nr.1:	
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	dzīvokļa īpašums
<i>Adrese/atraššanās vieta:</i>	Jaunā Mežaparka iela 36 - 17, Rīga, LV-1014
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 926 6821
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	100000581799 17
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4-istabu dzīvoklis ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 120,1 m², kas atrodas 3-stāvu 2019.gadā celtas, projekta "Mežaparka rezidences" ēkas 2.stāvā, ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 1201/42450 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas; ▪ pie īpašuma piederošā kopīpašuma 1201/42450 domājamās daļas no zemes gabala (<i>kad.apzīm. 0100 090 0244</i>)
Nr.2:	
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamās daļas
<i>Vērtējamais objekts:</i>	471/14962 domājamā daļa no dzīvokļa īpašuma (neapdzīvojamās telpas)
<i>Adrese/atraššanās vieta:</i>	Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014
<i>Kadastra Nr.:</i>	0100 926 6817
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.:</i>	100000581799 b/n
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ atbilstoši 471/14962 domājamai daļai no īpašuma lietošanā nodotā neapdzīvojamās telpas daļa – noliktava Nr.9 un autostāvvietā Nr.9, kas atrodas 3-stāvu 2019.gadā celtas, projekta "Mežaparka rezidences" ēkas pagrabstāvā; ▪ kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas; ▪ kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala (<i>kad.apzīm. 0100 090 0244</i>)
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	dzīvoklis labā tehniskā stāvoklī un lietošanā nodotā noliktavas telpa un autostāvvietā vienai automašīnai
<i>Īpašas piezīmes</i>	<i>Pēc īpašnieka lūguma, privātuma tiesību ievērošanas nolūkā, apskates laikā netika veikta guļamistabu fotofiksācija.</i>

Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtējums ir sagatavots iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas zvērīnātai tiesu izpildītājai Dainai Priedniecei**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām **2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu** – nekustamā īpašuma ar adresi **Jaunā Mežaparka iela 36 - 17, Rīga, LV-1014** un **471/14962 domājamo daļu** no nekustamā īpašuma ar adresi **Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014**, piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

256 000 EUR (divi simti piecdesmit seši tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņēms pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksā nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURS

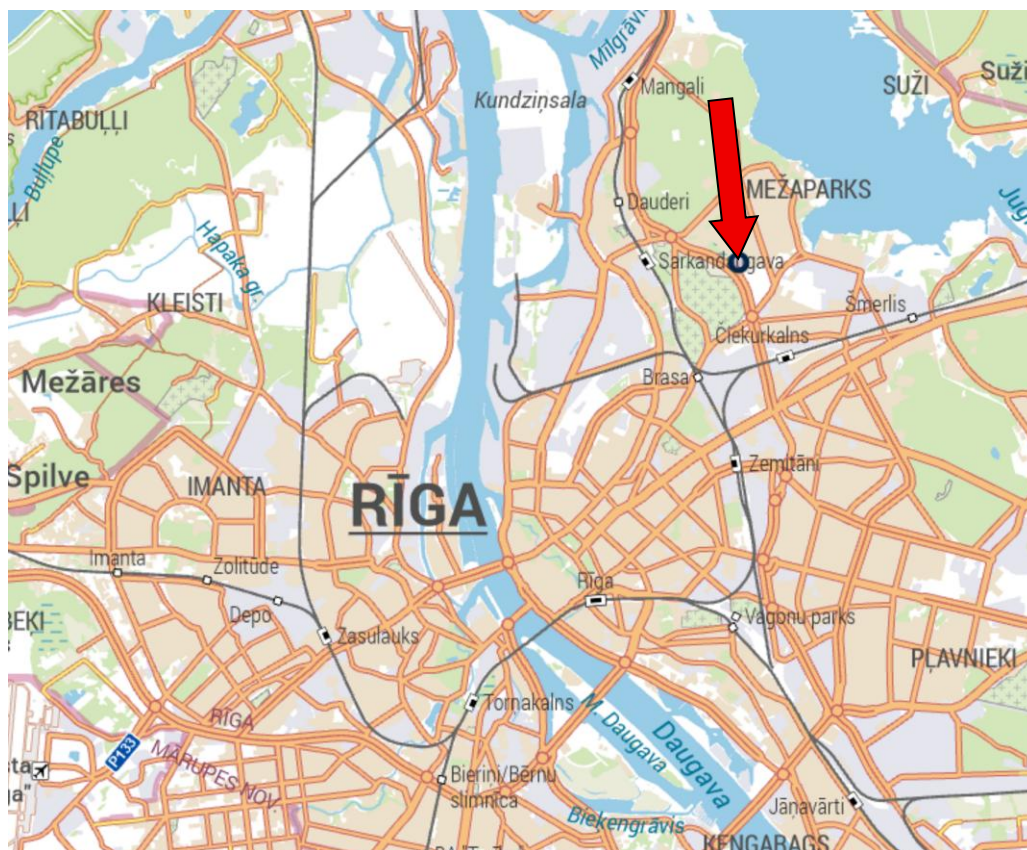
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	5
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	8
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	8
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	9
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	11
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	12
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI, T.SK. ESG FAKTORU ANALĪZE.....	12
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	13
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	16
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	17
<i>6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....</i>	<i>17</i>
7. SLĒDZIENS	20

PIELIKUMI:

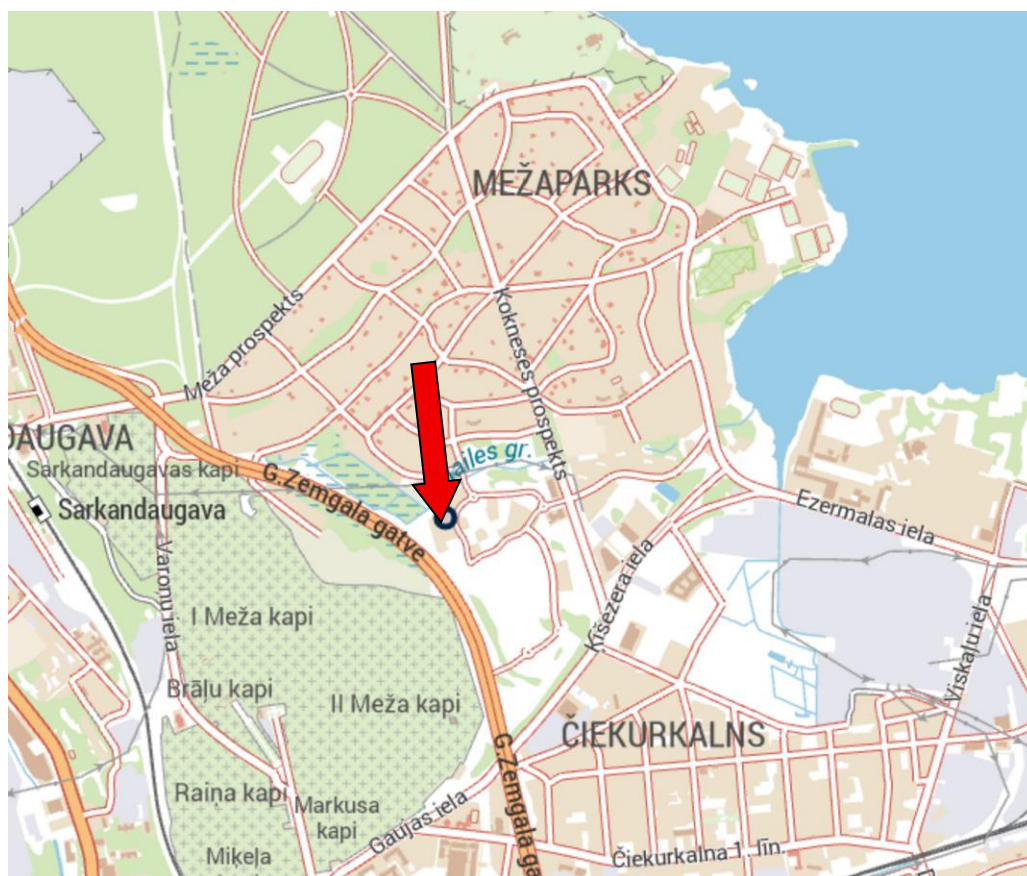
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

Pielikums Nr.2 – uzņēmuma un vērtētāju sertifikātu, civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopijas.

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETOJUMA ATZĪME KARTĒ

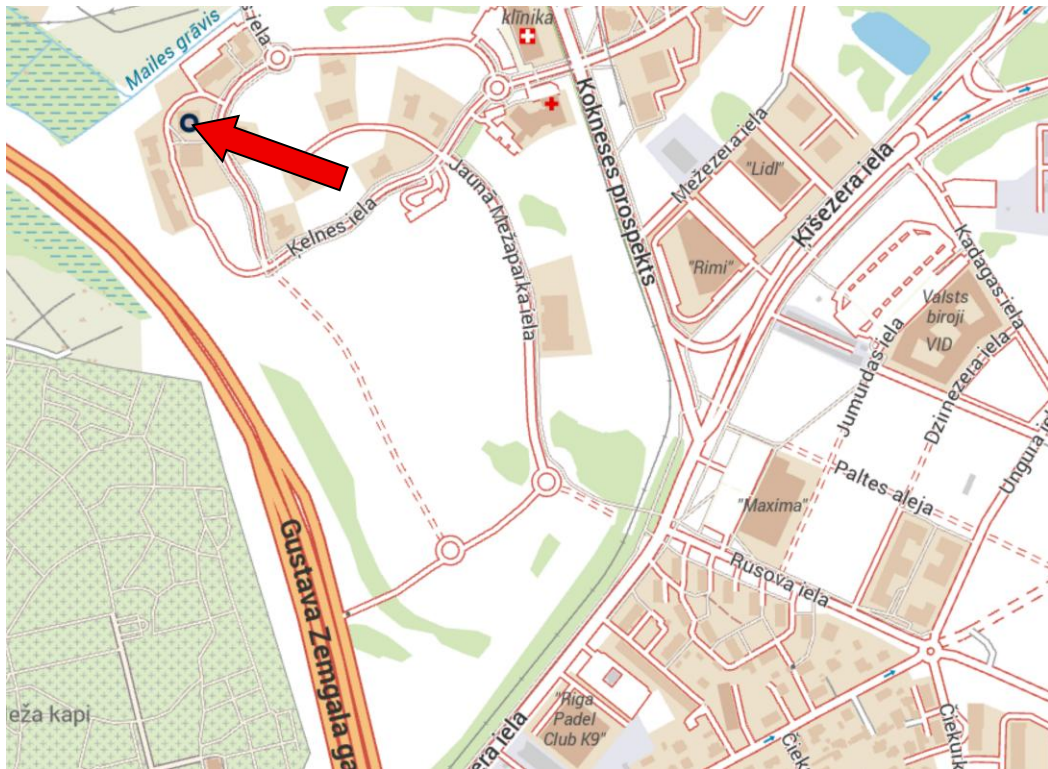


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu – nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36 – 17 un 471/14962 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014 – vērtības noteikšana



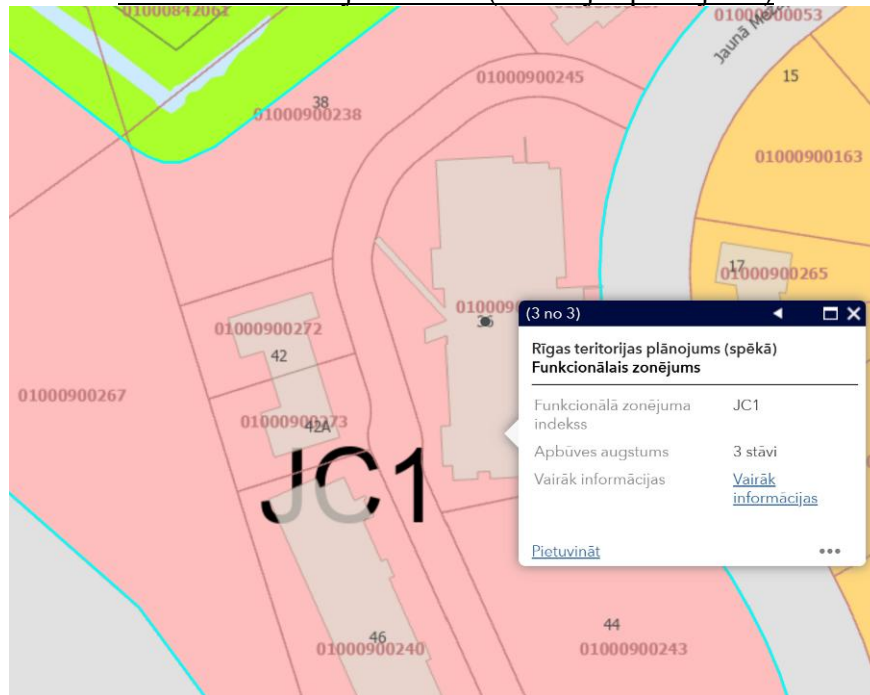
Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu – nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36 – 17 un 471/14962 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014 – vērtības noteikšana

Funkcionālā zonējuma karte (teritorijas plānojums)



Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

Avots: <https://georiga.eu/>, 05.2026.

2. FOTOATTĒLI



2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu – nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36 – 17 un 471/14962 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014 – vērtības noteikšana



2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu – nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36 – 17 un 471/14962 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014 – vērtības noteikšana



lietošanā nodotā autostāvvietā



lietošanā nodotā noliktavas telpa

3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	2 (divi) savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi: <ul style="list-style-type: none"> - dzīvoklis ar adresi <i>Jaunā Mežaparka iela 36 - 17, Rīga, LV-1014,</i> - 471/14962 domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas ar adresi <i>Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014,</i> lietošanā autostāvvietā Nr.9 un lietošanā noliktavas telpa Nr.9
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātai tiesu izpildītājai Dainai Priedniecei
Vērtējuma datums	2026.gada 28.maijā, apskati veica vērtētāja Kristīne Lukševica
Vērtējumā izmantotie dokumenti	<ul style="list-style-type: none"> - zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas, - telpu projekta plāns, - ēkas pagaidu energosertifikāts (derīgs līdz 17.04.2023).

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamais objekts un tā adrese	Kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Vērtējamā objekta sastāvs
nekustamais īpašums <i>Jaunā Mežaparka iela 36 - 17, Rīga, LV-1014</i>	0100 926 6821	100000581799 17	4-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 120,1 m², kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma 1201/42450 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala
<i>471/14962 domājamās daļas no nekustamā īpašuma <i>Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014</i></i>	0100 926 6817	100000581799 b/n	471/14962 domājamās daļas no neapdzīvojamās telpas, kā arī pie īpašuma piederošā kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala - lietošanā autostāvvietā Nr.9 un lietošanā noliktavas telpa Nr.9, kuras platība ir 4,8 m²
Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz ARMANDA BITMETA vārda		
Zemes īpašuma tiesības	ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā		
Pašreizējā izmantošana	dzīvojamās telpas	Labākais izmantošanas veids	atbilstošs pašreizējam
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi:		<i>ietekme uz tirgus vērtību</i>	
<i>I. Nekustamajam īpašumam ar kad.Nr. 0100 926 6821 -</i>			
- nostiprināta hipotēkas par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281	<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- atzīme: vērsta 293712.32 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>		
- zemes īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi transformatoru apakšstacijas un kabeļu līnijas būvniecībai (ierīkošanai), ekspluatācijai, remontiem, rekonstrukcijai un attīstībai par labu Akciju sabiedrībai "Sadales tīkls", reģistrācijas numurs 40003857687, 64.5 m ² platībā. Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2927 (žurnāls Nr.300004063330). Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000581799 (žurnāls Nr.300004686643).	<i>neietekmē</i>		
- nostiprināta reālnasta - īpašnieka pienākums katru	<i>ietekmē</i>		

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu – nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36 – 17 un 471/14962 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014 – vērtības noteikšana

mēnesi maksāt noteiktu naudas summu koplietošanas teritorijas apsaimniekošanai. Tiesību ieguvējs: Nodibinājums "Mežaparka Rezidences apsaimniekošana", reģistrācijas numurs 40008240484	
2. Nekustamajam īpašumam ar kad.Nr. 0100 926 6817-	
- nostiprināta hipotēkas par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281	<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- atzīme: vērsta 293712.32 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281	<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- zemes īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi transformatoru apakšstacijas un kabeļu līnijas būvniecībai (ierīkošanai), ekspluatācijai, remontiem, rekonstrukcijai un attīstībai par labu Akciju sabiedrībai "Sadales tīkls", reģistrācijas numurs 40003857687, 64.5 m ² platībā. Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.2927 (žurnāls Nr.300004063330). Ieraksts pārņemts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000581799 (žurnāls Nr.300004686643).	<i>neietekmē</i>

Citi apgrūtinājumi, kā arī šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, ja Vērtējamā Objekta stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā minētajiem pieņēmumiem. Apgrūtinājumu, kā arī tehniskā stāvokļa izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības.

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā – Mežaparks , vienā no zaļākajām un prestižākajām Rīgas apkaimēm. Ēka novietota aptuveni 450 m attālumā no Kokneses prospekta, klusā un mazāk noslogotā Jaunā Mežaparka ielas posmā, ~15 m no ielas. Tiešā tuvumā atrodas citas Mežaparka Rezidences projekta ēkas, kā arī mūsdienās celtas privātmājas un neliela apjoma daudzdzīvokļu ēkas, kas kopumā veido vienotu, labiekārtotu un arhitektoniski saskaņotu vidi. Kokneses prospekta pretējā pusē atrodas 20.gs. 80-tajos – 90-tajos gados celtas daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas, 2022.gadā celtās “Moho park” projekta daudzstāvu dzīvojamās ēkas, mazliet tālāk aiz tām 2024.gadā celtās “Moho Garden” daudzdzīvokļu ēkas, ~200m uz ziemeļiem sākas vēsturiskā Mežaparka apbūve, ko galvenokārt veido “pirmskara gados” celtās savrupmājas, daļa no kurām ir kapitāli rekonstruētas. ~ 400m attālumā, pie Kokneses prospekta, atrodas Dr.Mauriņa klīnika un medicīnas centrs “ForteMed”. ~670m attālumā veikals Rimi, tam blakus veikals Lidl. Aptuveni 1 km attālumā atrodas veikals “Maxima XX”, turpat netālu atrodas Valsts ieņēmumu dienesta ēka. ~1,7 km attālumā atrodas Mežaparka sporta komplekss un tik pat tālu ir līdz Rīgas zooloģiskajam dārzam. Līdz tuvākajai skolai (Rīgas 45.vidusskolai) ir ~1,5 km, pašvaldības bērnudārzam ~1,4 km, apkaimē ir arī vairākas privātas pirmskolas izglītības iestādes. Aptuveni 1,7 km attālumā atrodas Valsts policijas koledža un Nacionālās Aizsardzības akadēmija. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir samērā labi apzaļumota - zālājs, koki, dekoratīvi stādījumi, ~1,7 km attālumā atrodas Mežaparks. Sabiedriskais transports – autobusu un tramvaja maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta (tramvaja) pieturvietai ir ~500 m. Tramvajs uz Rīgas centru kursē ik pēc 10 - 15 min. Brauciens ilgst apmēram 25 - 30 minūtes. Apkaimē ir pieejami vairāki elektroauto uzlādes punkti, kas galvenokārt izvietoti pie tirdzniecības centriem / veikaliem un degvielas uzpildes stacijās.
--------------------	--

Ēkas vispārējs apraksts	dzelzsbetona / vieglbetona bloku mūra projekta “Mežaparka rezidences” ēka, ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads ir 2019., ekspluatācijā nodošanas gads 2020., ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir labs, energoefektivitātes klase saskaņā ar energosertifikātu (spēkā līdz 17.04.2023) B1, energoefektivitātes novērtējums apkurei 55 kWh/m ² gadā, primārā neatjaunojamā enerģija 96 kWh/m ² gadā, iekštelpu t, pie kuras aprēķināts, nav zināma								
Dzīvokļa novietojums ēkā	2.stāvā no 3								
Dzīvokļa kopējā platība	120,1 m ² ;			dzīvokļa iekštelpu platība				106,6 m ² ;	
Dzīvokļa plānojums	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
	1	Priekšnams, dzīvojamā istaba, virtuve	Dzīvojamā telpa	2	2.87	2.65	3.08	48.6	-
	2	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.88	2.88	2.88	11.0	-
	3	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.88	2.88	2.88	17.1	-
	4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	5.5	-
	5	Garderobe	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	3.7	-
	6	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	1.0	-
	7	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	4.3	-
	8	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.87	2.65	3.08	15.4	-
	9	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.67	2.67	2.67	13.5	-
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	nav konstatētas								
Telpu iekšējā apdare	iekšējā apdare ir labā tehniskā stāvoklī: - sienas – krāsojums, akustiski sienu apdares paneļi, flīzes; - grīdas – parkets, flīzes; - griesti - krāsojums								
Logi	trīsstikla pakešu								
Durvis	koka konstrukcijas								
Santehnika	mūsdienu tipa lietošanas kārtībā								
Inženierkomunikācijas	elektroapgāde, ēkas autonomā gāzes apkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija								
Apkures elementi	grīdās iebūvēti radiatori								
Cits aprīkojums /iekārtas	- sienā iebūvējami telpas siltā gaisa rekuperatori (maksimālo temperatūru darbības robežas nav zināmas), - gaisa kondicionēšanas iekārtas. Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas mēbeles, t.sk., virtuves telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.								
Autostāvvietas:									
Novietojums ēkā	pagrabstāvā no 3								
Platība	lietošanā nodota viena autonovietne;				telpu augstums		2,39 m;		
Telpu apraksts	autonovietne no pārējās telpas nav norobežota; telpu apdare atbilstoša autostāvvietas telpām: grīdas – cementa/betona, sienas – apmetums bez papildus apdares, griesti – pārsegums bez apdares.								
Noliktavas telpa:									
Novietojums ēkā	pagrabstāvā no 3								
Platība	4,8 m ² ;				telpu augstums		2,75 m;		
Telpu apraksts	lietošanā nodotais bokss no pārējās telpas norobežots ar mūra sienām; durvis – slēdzamas, metāla konstrukcijas; telpu apdare atbilstoša noliktavas telpām: grīdas – cementa/betona, sienas – krāsojums, griesti – krāsojums								

Telpās atrodošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā. Vērtējamā Objekta komunikāciju, tehnisko sistēmu, ierīču / iekārtu tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

Nekustamā īpašuma vērtējums tiek veikts, pamatojoties uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., **uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.**

Ar jēdzienu “*Tirgus vērtība*” tiek saprasts „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.” (LVS401)

„Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam marketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu marketingu. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, 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.” (LVS401)

Lai noteiktu iespējamo īpašuma cenu „piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp nespējas pārdot noteiktajā laika periodā sekas, izvirzot attiecīgus pieņēmumus”. (LVS401)

Piespiedu pārdošanas vērtības jēdziens kā atsevišķa vērtības bāze Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartā LVS 401 nav definēts. Šajā atzinumā ar jēdzienu „*Piespiedu pārdošanas vērtība*” tiek apzīmēta vērtētāju ieteiktā izsoles sākumcena tiesu izpildītāju vai maksātnespējas procesa administratoru organizētajām izsolēm un ar to tiek saprasta naudas summa, ko varētu iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam marketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, un kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs vai pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

- netiek nodrošināti labi marketinga noteikumi, piemēram:
 - potenciālie pircēji nevar iepazīties ar atsavināmā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus - riskus par tehniskā stāvokļa neatbilstību pieņemtajam pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām;
 - nekustamais īpašums netiek piedāvāts atklātā tirgū, kā arī izsoles organizēšanas laiks (parasti 1-3 mēneši) ir nepietiekams, lai par to uzzinātu visi iespējamie pircēji - potenciālo pircēju konkurences rezultātā par īpašumu ir iespējams gūt lielāku samaksu,
- nav precīzi zināms laika periods darījuma pabeigšanai - strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār,
- pastāv iespējamība, ka pēc Vērtējamā Objekta īpašuma tiesību reģistrācijas Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, šī nekustamā īpašuma valdījuma tiesības netiks nodotas Latvijas Civillikumā paredzētajā veidā, kā arī iepriekšējais īpašnieks jaunajam īpašniekiem var radīt šķēršļus neierobežoti lietot Vērtējamo Objektu,
- gaidāmie maksāšanas nosacījumi ierobežo potenciālo pircēju loku (izsolē augstāko cenu nosolījušai personai jābūt brīviem finanšu līdzekļiem tieši izsoles dienā vai īsu brīdi pēc tās notikšanas, kuru iegūšanai nav nepieciešama izsolē iegūtā īpašuma ieķīlāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),
- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam jāērķinās ar papildus ieguldījumiem dokumentācijas (inventarizācijas lietu, zemes robežu plānu, projektu utt) saņemšanai,
- tirgus risks – lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, potenciālais pircējs riskē, ka līdz reālai īpašuma iegūšanai valdījumā, īpašuma tirgus vērtība var vairs neatbilst par to izsolē samaksātajai summai.

Piespiedu pārdošanas vērtību vērtētāji aprēķina kā % no tirgus vērtības, samazinājumā ietverot visus iepriekš minētos riskus.

Kopsavilkuma slēdziena 6.6.punktā redzami aprēķini, kuru gaitā tiek noteikta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība. Lai izsoles laikā sasniegtu cenu, kas būtu tuva aprēķinātajai tirgus vērtībai, izsoles organizētājiem ir jānodrošina visu tirgus vērtības definīcijā minēto nosacījumu izpildīšana, ievērojot

iepriekš aprakstītās atšķirības starp tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību nosakošajiem apstākļiem. Norādītajai piespiedu pārdošanas vērtībai ir tikai rekomendējošs raksturs, izsoles sākuma cenas noteikšanu vērtētāji atstāj izsoles rīkotāju ziņā.

„Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.” (LVS 401)

6.2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šo vērtējumu ierobežojošie faktori:

1. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
2. Atzinums izmantojams tikai pilnā apjomā. To nav atļauts kopēt, publicēt vai atsaukties uz to, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vien atzinumā norādītajam mērķim bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
3. Atzinuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma licencēšanas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
4. Vērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
5. Šajā atzinumā iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts ar nolūku, palīdzēt lasītājam gūt priekšstatu par novērtējamo objektu un labāk izprast atzinumā sniegto informāciju, kā arī nofiksēt vērtējamā objekta vizuālo stāvokli vērtēšanas brīdī.
6. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi un darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par ko informācija saņemta pēc atzinuma nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
7. No klientiem un citiem avotiem iegūtā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību.
8. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi,
- vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā esošo telpu platību lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku un ģimenes locekļiem,
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš atzinumā neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties; apgrūtinājumu ar īres / nomas līgumiem gadījumā, īpašnieks maksu par lietošanu nedrīkst būt saņēmis vairāk kā mēnesi uz priekšu,
- vērtētais īpašums ir brīvs no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- vērtējamā nekustamā īpašuma nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašumu vērtību un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

6.3. Vērtību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie faktori, t.sk. ESG faktoru analīze

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Mežaparkā, kur ir samērā labi attīstīta sabiedriskā infrastruktūra,
- + 2019.gadā celta, 2020.gadā ekspluatācijā nodota ēka,
- + dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā,
- + dzīvoklis ir ar mūsdienīgu iekšējo apdari labā tehniskā stāvoklī,
- + lietošanā ir noliktavas telpa ēkas pagrabstāvā,
- + lietošanā ir autostāvvietas ēkas pagrabstāvā,
- + zemes zem ēkas īpašuma tiesības ietilpst pie Vērtējamā objekta piederošā kopīpašuma sastāvā.

Negatīvi ietekmējošie:

- piebraucamās ielas pieder juridiskai personai, īpašnieka pienākums katru mēnesi maksāt noteiktu naudas summu koplietošanas teritorijas apsaimniekošanai,

- tiešā tuvumā uz ielām nav iespējama auto novietošana par brīvu,
- piespiedu pārdošanas gadījumā pircējam pastāv risks saņemt īpašumu sliktākā stāvoklī kā tas bijis uz vērtēšanas un atsavināšanas brīdi – vērtētājiem ir zināmi gadījumi, kad īpašumi pēc atsavināšanas līdz nodošanai lietošanā jaunajam īpašniekam ir tikuši izdemolēti.

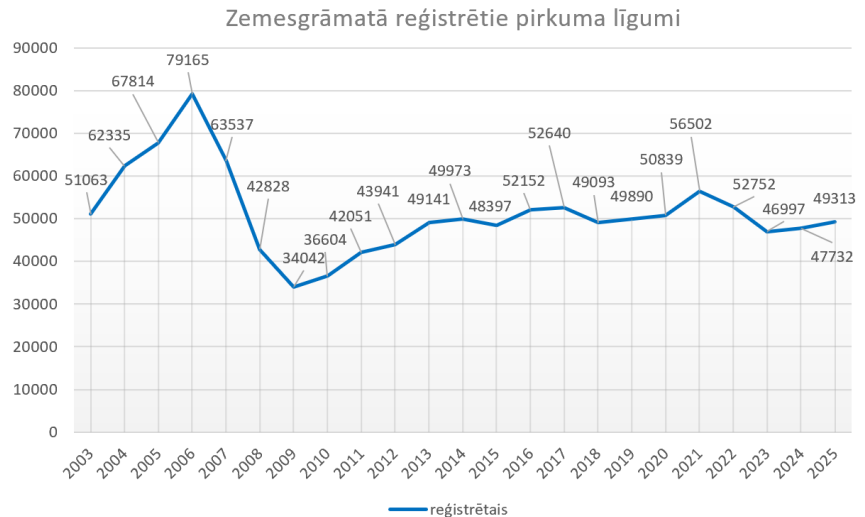
ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – atbilstoša prasībām (rādītājus skatīt kopsavilkuma slēdziena 5.punktā un pielikumā pievienotajā dokumentācijā), pozitīvi ietekmējošs,
- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks – ēka ir celta pēdējo 10 gadu laikā un ir pieņemta ekspluatācijā, līdz ar to tiek uzskatīts, ka ēkas konstrukcijas ir atbilstošas LR normatīvo aktu prasībām un Latvijas klimatiskajiem apstākļiem, Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, dzīvoklī ir uzstādītas dzesēšanas iekārtas, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtība ,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām, vērtētājiem nav pietiekamas informācijas, vai projektējot un būvējot ēku, ir ievērtēti visi priekšnoteikumi, lai īpaši stipru nokrišņu gadījumā pazemes stāvvietā būtu pasargāta no tās applūšanas, līdz ar to pazemes stāvvietas applūšanas riska esamība un tā ietekme nav zināma.
- atkritumu apsaimniekošana – tiek veikta atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam (28.10.2010.), 2021. gada 22. janvāra MK rīkojumam Nr. 45 “Par Atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu 2021.-2028.gadam” un 2019. gada 29. novembra Rīgas domes saistošiem noteikumiem Nr. 87 “Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā”,
- insolācija – pietiekama,
- trokšņu piesārņojums – pie ielas ar zemu transporta plūsmu, līdz ar to nav vērtību ietekmējošu ielas trokšņu, informācijas par citiem ārējiem trokšņiem vērtētāju rīcībā nav.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – galvaspilsēta, mazpilsēta, lauku reģioni, ir ļoti atšķirīga, taču, globāli skatoties, kopējas tirgus tendences ir novērojamas. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā jārēķinās ar ekonomisko procesu cikliskumu – kāpumiem un kritumiem (vidējais ciklu garums pēc ekonomikas teorijas ir 7 – 12 gadi). Tā piemēram, lai arī vēl 2007.gada sākumā lielākajā daļā nekustamo īpašumu segmentu bija vērojams pēdējiem pieciem gadiem raksturīgais cenu kāpums, kaut arī jau bija vērojamas kāpuma tempu mazināšanās tendences, dažādu politisku lēmumu, notikumu, kā arī vispārējās ekonomiskās situācijas, procentu likmju pieauguma un kredītēšanas iespēju samazinājuma dēļ no 2007.gada līdz 2009.gada septembrim viss Latvijas nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja kritumu, kas samazināja nekustamā īpašuma pārdošanas cenas līdz pat 70% un vairāk no krīzes sākuma cenām. Dažādas normatīvo aktu izmaiņas, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma tirgu, tiek pieņemtas regulāri un prognozējams, ka tādas būs arī turpmāk. Kā piemēru var minēt Latvijā ieviesto sistēmu uzturēšanās atļauju dzīvošanai Latvijā iegūšanai, kas diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un arī īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus izmaiņas dažādos tirgus segmentos un reģionos ir atšķirīgas un cenu kāpums līdz šim ir bijis viļņveidīgs un nav bijis straujš. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs, taču šobrīd Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā ir radījusi būtisku ietekmi gan globālajā, gan Latvijas ekonomikā – par seku apmēru un ilgumu spriest vēl pārāgri, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirktspējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām, savukārt 2021.gadā kopumā darījumu apjoms pieauga par ~11%, bet vēl joprojām aktivitāte nesasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās



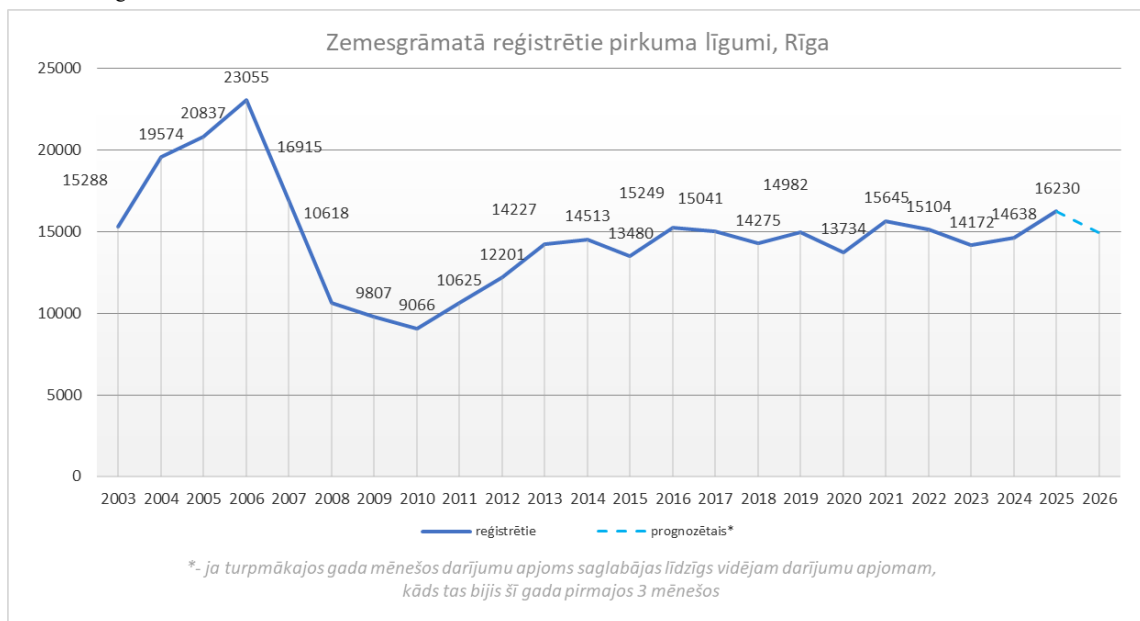
ārķārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārķārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārķārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū nerādīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkmu pieaugums, kopumā rezultējās ar darījumu samazinājumu - darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, kopumā ir samazinājies par ~6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par ~10,9% mazāks kā 2022.gadā un pat par 7,6% mazāks kā 2020.gadā. Tā pat atsevišķos segmentos novērojama arī darījumu cenu samazināšanās – piemēram Rīgas pilsētā atsevišķos mikrorajonos 2023.gadā novērojams tipveida dzīvokļu cenu samazinājums līdz pat 10 %. 2025.gadā darījumu apjoms ir bijis nedaudz lielāks nekā 2024.gadā (par ~3,3%). Eiropas Centrālā banka 2024.gada 6.jūnijā pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2024.gada septembrī un kopumā 12 mēnešu Euribor likme gada laikā samazinājās no 4,1% 2023.gada septembrī līdz 2,9% 2024.gada septembrī, savukārt sešu mēnešu likme gada laikā samazinājušas no 3,9% līdz 3,3%, bet trīs mēnešu likme attiecīgi no 3,8% līdz 3,4%. 2026.gada sākumā 12 mēnešu likme ir 2,026%, 6 mēnešu likme 2,107%, savukārt 12 mēnešu likme 2,243%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kreditēšanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms arī 2026.gadā, salīdzinot ar 2025.gadu, būtiski neatšķirsies.

Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā, var redzēt, ka, kopš 2010.gada, kas ir zemākais punkts darījuma apjoma ziņā šajā reģionā kopš 2003.gada, līdz 2017.gadam ik gadu, izņemot 2015.gadu, bija vērojama darījumu skaita palielināšanās, taču 2017.gadā darījumu apjoma pieaugums apstājās, bet 2018.gadā tirgus aktivitāte, salīdzinot ar iepriekšējiem 2 gadiem bija nedaudz zemāka (samazinājums pret 2017.gadu ~5,1%, pret 2016.gadu ~6,4%), savukārt 2019.gadā darījumu skaits ir par ~5% lielāks kā 2018.gadā. 2020.gadā, salīdzinot ar 2019.gadu, darījumu skaits bija samazinājies par 8,3%. 2020.gada aprīļa un maija mēnešos darījumu skaits bija būtiski krities, maija rādītājs bija zemākais rādītājs kopš 2010.gada vidus, bet jūlijā tas jau gandrīz bija sasniedzis pirms Covid-19 izraisītās krīzes apjomu, savukārt sākot ar septembri darījumu skaits sasniedza iepriekšējā gada augstāko līmeni. Būtiskākās atšķirības starp 2021. un 2022.gadu vērojamas pēdējos 4 mēnešos – laikā, kad nekustamo īpašumu tirgū iedzīvotāji izrādīja piesardzību, galvenokārt energoresursu cenu pieauguma dēļ, un darījumu skaits 2022.gadā šajā periodā bija par ~15% mazāks nekā 2021.gadā šajā periodā un par ~10% mazāks nekā 2020.gadā. Apskatot darījumu skaitu 2023.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu – 2006.gadu, kritums ir ~38,5%, savukārt pret 2010.gadu, kad darījumu skaits pēdējo 20 gadu laikā bijis vismazākais – pieaugums ir ~56,3%. Reģistrēto darījumu apjoms 2023.gadā bija mazākais kopš 2020.gada. Apskatot darījumu skaitu pret 2021.gadu - kritums ir ~9,4%, taču pret 2022.gadu kritums ir ~6,6%. 2024.gadā, pamatojoties uz Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījies – darījumu apjoms 2024.gadā pret 2023.gadu pieauga par ~3%, bet pret 2022.gadu bija par ~3 % mazāks. Savukārt 2025.gadā darījumu apjoms ir būtiski pieaudzis, tomēr vēl joprojām nav sasniedzis 2006.gada līmeni. 2025.gadā, salīdzinot ar 2024.gadu, ir novērojams pieaugums par ~10,8%, bet pret

2023.gadu ~14,52% pieaugums. Viens no skaidrojumiem pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā gada laikā. Taču 2026.gada pirmais ceturksnis ir bez izmaiņām darījumu apjomā salīdzinot ar iepriekšējā gada šo pašu periodu. Turpmākas izmaiņas atkarīgas no izmaiņām pasaules un Latvijas ekonomikā – strauji pieaugušās degvielas cenas un to radītā ietekme uz inflāciju kopumā, kā arī vai šīs inflācijas dēļ tiks un par cik tiks paaugstinātas euribor likmes, tomēr pagaidām nav indikācijas, ka ECB varētu lemt par šādām izmaiņām.

Rīgas pilsētas zemesgrāmata - pirkuma līgumi													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
2003	1082	1035	1235	1282	1166	1229	1289	1267	1261	1422	1305	1715	15288
2004	1184	1429	1701	1623	1709	1596	1616	1707	1711	1589	1798	1911	19574
2005	1418	1428	1771	1492	1566	1549	1575	1777	1917	2135	2145	2064	20837
2006	1731	1413	2062	1695	1803	1726	1774	2110	2063	2301	2024	2353	23055
2007	2369	1753	1683	1696	1637	1329	1294	1074	874	1107	1095	1004	16915
2008	994	869	905	1026	992	706	981	933	879	871	625	837	10618
2009	687	677	886	992	782	805	850	901	788	747	804	888	9807
2010	405	728	811	740	750	647	812	845	827	752	776	973	9066
2011	467	703	907	767	829	747	855	1076	953	978	1006	1337	10625
2012	794	966	1145	968	996	898	1020	1136	1058	1087	1169	964	12201
2013	1090	1038	1079	1212	1170	1045	1248	1290	1195	1384	1192	1284	14227
2014	1150	1052	1275	1203	1208	1184	1287	1506	1089	1243	1138	1178	14513
2015	874	1011	1045	1041	976	1069	1220	1164	1304	1251	1209	1316	13480
2016	985	1201	1338	1323	1357	1245	1224	1303	1292	1301	1233	1447	15249
2017	1232	1066	1322	1152	1182	1258	1143	1426	1201	1359	1373	1327	15041
2018	1285	1091	1158	1060	1272	1139	1140	1273	1149	1342	1214	1152	14982
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14275
2020	1251	1259	1231	772	748	834	1110	1089	1303	1361	1314	1462	13734
2021	1050	1040	1173	1234	1207	1300	1458	1403	1450	1472	1217	1641	15645
2022	1213	1262	1367	1112	1328	1276	1268	1358	1211	1193	1033	1483	15104
2023	1279	946	1189	1103	1036	1371	1172	1390	1132	1249	1188	1117	14172
2024	960	1142	1067	1180	1192	1165	1250	1386	1247	1437	1343	1269	14638
2025	1231	1165	1393	1276	1361	1279	1651	1408	1488	1511	1193	1274	16230
2026	1208	1138	1390										3736
Kopā	26031	25539	29006	27233	27575	26623	28556	30093	28574	30356	28517	31173	339276

www.zemesgramata.lv



Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka dzīvokļiem Rīgas pilsētas daļā Mežaparks uz vērtēšanas dienu nav plašs piedāvājums – kopumā atklātā piedāvājumā konstatēti tikai 11 dzīvokļi dažāda tipa ēkās, no tiem apmēram tikai 3 ēkās, kas celtas pēdējo 25 gadu laikā un tirgū tiek dēvētas par “jaunajiem projektiem” un tikai 1 no tiem ir ar Vērtējamo objektu salīdzināms īpašums. Darījumi ar dzīvokļiem ēkās, kas celtas pēc 2000.gada, Mežaparkā notiek salīdzinoši bieži – 2022.gadā kopumā registrēti 25 darījumi, netālu esošajā projektā Rusova ielā pie VID ēkas 9 darījumi, 2023.gadā 75 darījumi, no kuriem lielākā daļa (63) atrodas 2023.gadā ekspluatācijā nodotajās “Moho park” projekta ēkā M.Ķempes ielā 2a, tai skaitā daļa no registrētajiem darījumiem ir iepriekš veiktas rezervācijas, netālu esošajā projektā Rusova ielā pie VID ēkas 21 darījums, 2024.gadā – 141 darījumi, no kuriem lielākā daļa (97) atrodas 2022/2023.gadā ekspluatācijā nodotajās “Moho park” projekta ēkā M.Ķempes ielā 2 un 2a un 2024.gadā ekspluatācijā nodotajā “Moho garden” projekta ēkā Mežezera iela 6, tai skaitā daļa no registrētajiem darījumiem ir iepriekš veiktas rezervācijas, netālu esošajā projektā Rusova

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu – nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36 – 17 un 471/14962 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014 – vērtības noteikšana

ielā pie VID ēkas 32 darījumi, 2025.gadā - 124 darījumi, no kuriem lielākā daļa (88) atrodas 2022/2023.gadā ekspluatācijā nodotajās “Moho park” projekta ēkās M.Ķempes ielā 2 un 2a un 2024.gadā ekspluatācijā nodotajā “Moho garden” projekta ēkā Mežezera iela 6 un 8, tai skaitā daļa no reģistrētajiem darījumiem ir iepriekš veiktas rezervācijas, netālu esošajā projektā Rusova ielā pie VID ēkas 16 darījumi, savukārt 2026.gada pirmajā trimestrī – 12 darījumi, 7 no kuriem 2024.gadā ekspluatācijā nodotajās “Moho garden” projekta ēkās. Dzīvokļu darījumu cenas jaunajos projektos salīdzināmā novietojumā, apskatot periodu no 2024.gada sākuma, ir minamas robežās no ~2520 EUR/kvm līdz pat ~3980 EUR/kvm (58 kvm liels dzīvoklis ar visām mēbelēm, noliktavu un autostāvvietu Mežezera ielā 8), rēķinot uz platībām, kas iekļauj 30% no ārtelpām.. Cenas ir atkarīgas gan no apdarē izmantoto materiālu kvalitātes, gan no dzīvokļa platības (jo lielāks dzīvoklis, jo cena uz 1 kvm ir mazāka), gan izvietojuma pilsētas daļā, projekta prestiža, dzīvokļa izvietojuma ēkā, kā arī vai cenā ir iekļautas mēbeles, noliktava, autostāvvietas. Apskatītajā periodā reģistrēti vien astoņiem darījumiem darījuma cena ir bijusi virs 300 000 EUR, t.sk. virs 350 000 EUR tikai 3. Projektā Mežaparka rezidences (ēkas Jaunā Mežaparka iela 32, 34 un 36) kopš 2024.gada sākuma ir reģistrēti 6 darījumi par cenām no 251 000 EUR (120,3 kvm liels dzīvoklis, kas tika piedāvāts tirgū par 259 500 EUR, pārdevis attīstītājs) līdz pat 589 527 EUR (246,1 kvm liels dzīvoklis ar 2 autostāvvietām ēkas pagrabstāvā) jeb 2713 – 3366 EUR/kvm, rēķinot uz dzīvokļa platību, kas iekļauj 30% no ārtelpām.

Tirgus situācijas apskats sagatavots, izmantojot informāciju no RE eksperts datubāzēm, datu bāze Cenubanka, publicētos uzņēmumu Oberhaus un Arco real estate nekustamā īpašuma tirgus apskatus, kā arī Latvijas Bankas mājas lapā publicētos ekonomikas apskatus.

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

Nekustamā īpašuma vērtēšanā var tikt izmantotas trīs pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ienākumu un izdevumu pieeju. Lielākoties nekustamā īpašuma vērtība noteikšanā tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, komerciālas nozīmes īpašumu vērtēšanā no ienākumu pieejas izmanto galvenokārt tiešās kapitalizācijas metodi vai naudas plūsmas diskonta metodi. Savukārt specializētiem īpašumiem, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījumu cenām, vai nav nosakāma faktiskā vai nosacītā naudas plūsma, tiek izmantota atlikušo aizvietošanas izmaksu metode no izmaksu pieejas.

Dažādas vērtēšanas pieejas var dot atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Nosakot galīgo vērtību, ar dažādām pieejām iegūtie rezultāti tiek līdzsvaroti atbilstoši metožu ticamībai un nozīmībai apskatāmajā īpašumā.

Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek lietota, jo līdzīga veida nekustamos īpašumus parasti iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai, līdz ar to šī pieeja neraksturo vērtējamā objekta tirgus vērtību.

Izdevumu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo līdzīga veida nekustamo īpašumu tirgū esošajā situācijā nepastāv pārdošanas cenu un nomas / īres maksu piesaiste pie celtniecības izmaksām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var tikt apskatīti arī šobrīd tirgū piedāvājumā esoši šādi nekustamie īpašumi.

Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar Vērtējamu Objektu, kā rezultātā tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo objektu lietderīgās telpu platības 1 m² pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, telpu tehniskais stāvoklis, telpu plānojums. Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš neminēti faktori, piemēram, iekopts pagalms, aprīkojums.

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana
6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 2 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, ēku sēriju, dzīvokļa platību, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti pēc vērtētāju domām Vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI				
<i>kad.Nr.</i>		01009266701, 01009266707	01009266761, 01009266759	1009280539	01009266831, 01009266817	01009266820, 01009266817
Jaunā Mežaparka iela 36 - 17, Rīga		Jaunā Mežaparka iela 34 - 10, Rīga	Jaunā Mežaparka iela 32 - 12, Rīga	Visbijas prospekts 45 - 14, Rīga	Jaunā Mežaparka iela 36 - 12, Rīga	Jaunā Mežaparka iela 36 - 15, Rīga
						
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		315 000 €	268 000 €	304 799 €	258 000 €	380 000 €
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²		3 045 €	3 077 €	3 241 €	3 151 €	4 283 €
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		11.2024.	11.2024.	12.2025.	01.2025.	05.2026.
Pārdevums / piedāvājums		pārdots, piedāvāja par 307 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 269 000 EUR	pārdots, piedāvāja par 334 500 EUR	pārdots, piedāvāja par 284 000 EUR (par šo cenu piedāvāja vairāk kā gadu)	piedāvā (par dzīvokli prasa 340 000 EUR, par a/m stāvvietu un noliktavu 40 000 EUR)
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI						
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	2019.g.celta proj. Mežaparka Rezidences ēka	2020.g.celta proj. Mežaparka Rezidences ēka, ir jāmaksā par koplietošanas teritorijas apsaimniekošanu, t.sk. piebraucamo ceļu uzturēšanu	2020.g.celta proj. Mežaparka Rezidences ēka, ir jāmaksā par koplietošanas teritorijas apsaimniekošanu, t.sk. piebraucamo ceļu uzturēšanu	2007.g.celta proj. Garden Apartments ēka, nožogota labiekārtota teritorija ar piknika vietām iedzīvotājiem	2019.g.celta proj. Mežaparka Rezidences ēka, ir jāmaksā par koplietošanas teritorijas apsaimniekošanu, t.sk. piebraucamo ceļu uzturēšanu	2019.g.celta proj. Mežaparka Rezidences ēka, ir jāmaksā par koplietošanas teritorijas apsaimniekošanu, t.sk. piebraucamo ceļu uzturēšanu
Energoefektivitātes klase	B1 (pagaidu sert., derīgs līdz 17.04.2023)	A1 (pagaidu sert., derīgs līdz 03.08.2023)	A1 (pagaidu sert., derīgs līdz 03.08.2023)	n/z	B1 (pagaidu sert., derīgs līdz 17.04.2023)	B1 (pagaidu sert., derīgs līdz 17.04.2023)

2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu– nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36 – 17 un 471/14962 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014 – vērtības noteikšana

Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m ²)	54,92	35,44	38,72	n/z	54,92	54,92
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m ²)	n/z	n/z	n/z	n/z	n/z	n/z
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits	120,1 kvm	114,8 kvm 4 istabas	101,8 kvm 3 istabas	108,4 kvm 3 istabas	90,2 kvm 3 istabas	111,9 kvm 3 istabas
ārtelpu platība	13,5 kvm	16,2 kvm	21,0 kvm	20,5 kvm	11,9 kvm	33,1 kvm
Aprēķinos izmantotā platība (iekļauj 30% no ārtelpām)	110,7 kvm	103,5 kvm	87,1 kvm	94,1 kvm	81,9 kvm	88,7 kvm
3. Ēkas novietojums pilsētā		Mežaparks	Mežaparks	Mežaparks, starp G.Zemgala gatvi un Stendera ielu	Mežaparks	Mežaparks
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	2 / 3	1 / 3, logi uz J.Mežaparka ielu un stāvvietu	3 / 3	2 / 3	1 / 3, logi uz iekšpagalmu un R, gar logiem ratiņu nobrauktuve	1 / 3
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums		ļoti labā stāvoklī, nav bijis apdzīvots	ļoti labā stāvoklī	ļoti labā stāvoklī, pirms dažiem gadiem pilnībā pārremontēts	ļoti labā stāvoklī, nav bijis apdzīvots	ļoti labā stāvoklī
6. Dzīvokļa morālais raksturojums		dzīvojamā istaba ar virtuves zonu, gaiteni un ieejas halli, 3 guļamistabas, 2 sanmezglī, saimniecības telpa, terase/nojume, viedie elektrības skaitītāji, piespiedu ventilācija ar rekup., gaisa dzesēšanas iekārtas	dzīvojamā istaba ar virtuves zonu, gaiteni un ieejas halli, 2 guļamistabas, 2 sanmezglī, saimniecības telpa, terases, viedie elektrības skaitītāji, piespiedu ventilācija ar rekup., gaisa dzesēšanas iekārtas	dzīvojamā istaba ar virtuves zonu, priekštelpu, 2 guļamistabas, 2 sanmezglī, 2 saimniecības telpas, terase	dzīvojamā istaba ar virtuves zonu, priekštelpu, 2 guļamistabas, 2 sanmezglī, lodžija, viedie elektrības skaitītāji, piespiedu ventilācija ar rekup., gaisa dzesēšanas iekārtas, grīdās iebūvēti radiatori	dzīvojamā istaba ar virtuves zonu, priekštelpu, 2 guļamistabas, 2 sanmezglī, terases, viedie elektrības skaitītāji, piespiedu ventilācija ar rekup., gaisa dzesēšanas iekārtas, grīdās iebūvēti radiatori
7. Zemes īpašuma tiesības		īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā; pie dzīvokļa atsevišķā lietošanā ar stādījumiem norobežota pagalma daļa
8. Citi raksturlielumi			ar visām mēbelēm	ar visām mēbelēm, aizkariem		ar iebūvētām mēbelēm
- mēbeles/iekārtas						
- noliktava		lietošanā noliktava ēkas pagrabstāvā	lietošanā noliktava ēkas pagrabstāvā			lietošanā noliktava ēkas pagrabstāvā
- autostāvvietas		lietošanā virszemes stāvvietas	lietošanā virszemes stāvvietas		lietošanā autostāvvietas pagrabstāvā	lietošanā autostāvvietas pagrabstāvā, arīkorta ar elektroauto uzlādes iekārtu

Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)									
	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	-10%	-428 €
Darījuma apstākļi	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	-10%	-428 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)	5%	152 €	5%	154 €	0%	0 €	5%	158 €	0%	0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m ²	3 197 €		3 231 €		3 241 €		3 309 €		3 854 €	
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	3%		3%		3%		0%		0%	
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits	-1%		-5%		-3%		-6%		-4%	
3. Ēkas novietojums pilsētā	0%		0%		5%		0%		0%	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	5%		0%		0%		10%		5%	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums	-3%	-96 €	0%	0 €	0%	0 €	-3%	-99 €	0%	0 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums	0%		0%		2%		0%		0%	
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme īpašumā	0%		0%		0%		0%		-7%	
8. Citi raksturlielumi	2%		-5%		-3%		1%		-6%	
- mēbeles/iekārtas	0%		-7%		-10%		0%		-5%	
- noliktava	0%		0%		1%		1%		0%	
- autostāvvietas	2%		2%		6%		0%		-1%	
Faktoru kopējā korekcija	6%	192 €	-7%	-226 €	4%	130 €	2%	66 €	-12%	-463 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	3 306 €	3 389 €	3 005 €	3 370 €	3 375 €	3 392 €				
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>	EUR 365 825		, kas noapaļoti ir		EUR 366 000					
Dzīvokļa <u>piespiedu pārdošanas vērtība</u> ir	70%		no tirgus vērtības		EUR 256 000					

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka **2 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu** – nekustamā īpašuma ar adresi **Jaunā Mežaparka iela 36 - 17, Rīga, LV-1014** un **471/14962 domājamo daļu** no nekustamā īpašuma ar adresi **Jaunā Mežaparka iela 36, Rīga, LV-1014, piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

256 000 EUR (divi simti piecdesmit seši tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam, ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par atšķirībām no pieņemtā, noteiktā vērtība var tikt koriģēta. Īpašuma platība VZD Kadastra sistēmā (tai skaitā kadastrālās uzmērīšanas/tehniskās inventarizācijas lietā, zemes robežu plānā) var atšķirties no zemesgrāmatā reģistrētās, kam var būt dažādi iemesli - platība iekļauj daļu no ārtelpām, ir veikta platības aktualizēšana pēc pārbūves/pārmērīšanas. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos reģistrēto platību atšķirība īpašuma vērtību neietekmē. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Neatkarības apliecinājums: Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksa nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Kristīne Lukševica, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.93 (no 2005.gada 22.decembra līdz 2030.gada 22.decembrim)