

Rīgā, 2026.gada 10.jūnijā

Reģ.Nr.V04/15M-645a-ti

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

 Rīgas apgabaltiesas
 zvērinātam tiesu izpildītājam
 Jānim Stepanovam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz 2026.gada 16.aprīlī veiktā vērtēšanas atzinuma Reģ.Nr.V04/15M-645-ti precizēšanu un papildināšanu.

Saskaņā ar darba uzdevuma precizēšanu šajā atzinumā tiek noteiktas:

- 1) visu 123 (viens simts divdesmit trīs) dzīvokļu īpašumu piespiedu pārdošanas vērtības, ja tos atsavina katru atsevišķi,
- 2) 116 (viens simts sešpadsmit) nekustamo īpašumu kā vienota kopuma piespiedu pārdošanas vērtība.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	123
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	viss
<i>Vērtējamais objekts:</i>	1) 123 (viens simts divdesmit trīs) dzīvokļu īpašumi; 2) 116 (viens simts sešpadsmit) dzīvokļu īpašumu kopums
<i>Adrese/atrašanās vieta (ēkas adrese):</i>	Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048
<i>Telpu grupu adreses:</i>	1) 401; 402; 403; 404; 405; 406; 407; 501; 502; 503; 504; 505; 506; 507; 508; 509; 601; 605; 606; 607; 608; 609; 701; 702; 703; 704; 705; 706; 707; 708; 709; 801; 802; 803; 804; 805; 806; 807; 808; 809; 901; 902; 903; 904; 905; 906; 907; 908; 909; 1001; 1002; 1003; 1004; 1005; 1006; 1007; 1008; 1009; 1101; 1102; 1103; 1104; 1105; 1106; 1107; 1108; 1109; 1201; 1202; 1203; 1204; 1205; 1206; 1207; 1208; 1209; 1301; 1302; 1303; 1304; 1305; 1306; 1307; 1308; 1309; 1401; 1402; 1403; 1404; 1405; 1406; 1407; 1408; 1409; 1501; 1502; 1503; 1504; 1505; 1506; 1507; 1508; 1509; 1601; 1603; 1605; 1606; 1607; 1608; 1609; 1701; 1703; 1705; 1706; 1707; 1708; 1709; 1801; 1802; 1803; 1804; 1805; 1806 2) 501; 502; 503; 504; 505; 506; 507; 508; 509; 601; 605; 606; 607; 608; 609; 701; 702; 703; 704; 705; 706; 707; 708; 709; 801; 802; 803; 804; 805; 806; 807; 808; 809; 901; 902; 903; 904; 905; 906; 907; 908; 909; 1001; 1002; 1003; 1004; 1005; 1006; 1007; 1008; 1009; 1101; 1102; 1103; 1104; 1105; 1106; 1107; 1108; 1109; 1201; 1202; 1203; 1204; 1205; 1206; 1207; 1208; 1209; 1301; 1302; 1303; 1304; 1305; 1306; 1307; 1308; 1309; 1401; 1402; 1403; 1404; 1405; 1406; 1407; 1408; 1409; 1501; 1502; 1503; 1504; 1505; 1506; 1507; 1508; 1509; 1601; 1603; 1605; 1606; 1607; 1608; 1609; 1701; 1703; 1705; 1706; 1707; 1708; 1709; 1801; 1802; 1803; 1804; 1805; 1806
<i>Kadastra Nr.:</i>	1) 01009267761; 01009267912; 01009267778; 01009267942; 01009267846; 01009268000; 01009267839; 01009267826; 01009267832; 01009267949; 01009267791; 01009267779; 01009267786; 01009267894; 01009267943; 01009267783; 01009267879; 01009267811; 01009267913; 01009267917; 01009267909; 01009267799; 01009267926; 01009267965; 01009267918; 01009268001; 01009267803; 01009267890; 01009267827; 01009267780; 01009267847; 01009267872; 01009267944; 01009267931; 01009267792; 01009267987; 01009267920; 01009268002; 01009267800; 01009267950; 01009268004; 01009267886; 01009267910; 01009267962; 01009267765; 01009267816; 01009267974; 01009267817; 01009267945; 01009267754; 01009268006; 01009267932; 01009267777; 01009267933; 01009267772; 01009267880; 01009267868; 01009267994; 01009267891; 01009267975; 01009267801; 01009267976; 01009267892; 01009267958; 01009267981; 01009267806; 01009267875; 01009267781; 01009267897; 01009267862; 01009267797; 01009267968;

	01009267985; 01009267988; 01009267887; 01009267852; 01009268007; 01009267833; 01009267951; 01009267921; 01009267773; 01009267969; 01009267863; 01009267928; 01009267970; 01009267998; 01009267946; 01009267881; 01009267963; 01009267934; 01009267812; 01009267888; 01009267848; 01009267793; 01009267914; 01009267869; 01009267977; 01009267873; 01009267802; 01009267766; 01009267937; 01009267960; 01009267865; 01009267861; 01009267855; 01009267843; 01009267940; 01009267822; 01009267908; 01009267856; 01009267953; 01009267896; 01009267866; 01009267815; 01009267857; 01009267838; 01009267919; 01009267776; 01009267984; 01009267904; 01009267925; 01009267915; 01009267885
2)	01009267826; 01009267832; 01009267949; 01009267791; 01009267779; 01009267786; 01009267894; 01009267943; 01009267783; 01009267879; 01009267811; 01009267913; 01009267917; 01009267909; 01009267799; 01009267926; 01009267965; 01009267918; 01009268001; 01009267803; 01009267890; 01009267827; 01009267780; 01009267847; 01009267872; 01009267944; 01009267931; 01009267792; 01009267987; 01009267920; 01009268002; 01009267800; 01009267950; 01009268004; 01009267886; 01009267910; 01009267962; 01009267765; 01009267816; 01009267974; 01009267817; 01009267945; 01009267754; 01009268006; 01009267932; 01009267777; 01009267933; 01009267772; 01009267880; 01009267868; 01009267994; 01009267891; 01009267975; 01009267801; 01009267976; 01009267892; 01009267958; 01009267981; 01009267806; 01009267875; 01009267781; 01009267897; 01009267862; 01009267797; 01009267968; 01009267985; 01009267988; 01009267887; 01009267852; 01009268007; 01009267833; 01009267951; 01009267921; 01009267773; 01009267969; 01009267863; 01009267928; 01009267970; 01009267998; 01009267946; 01009267881; 01009267963; 01009267934; 01009267812; 01009267888; 01009267848; 01009267793; 01009267914; 01009267869; 01009267977; 01009267873; 01009267802; 01009267766; 01009267937; 01009267960; 01009267865; 01009267861; 01009267855; 01009267843; 01009267940; 01009267822; 01009267908; 01009267856; 01009267953; 01009267896; 01009267866; 01009267815; 01009267857; 01009267838; 01009267919; 01009267776; 01009267984; 01009267904; 01009267925; 01009267915; 01009267885
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas pilsētas zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.:</i>	4106
<i>Zemesgrāmatas apakšnodalījuma Nr.:</i>	1) 401; 402; 403; 404; 405; 406; 407; 501; 502; 503; 504; 505; 506; 507; 508; 509; 601; 605; 606; 607; 608; 609; 701; 702; 703; 704; 705; 706; 707; 708; 709; 801; 802; 803; 804; 805; 806; 807; 808; 809; 901; 902; 903; 904; 905; 906; 907; 908; 909; 1001; 1002; 1003; 1004; 1005; 1006; 1007; 1008; 1009; 1101; 1102; 1103; 1104; 1105; 1106; 1107; 1108; 1109; 1201; 1202; 1203; 1204; 1205; 1206; 1207; 1208; 1209; 1301; 1302; 1303; 1304; 1305; 1306; 1307; 1308; 1309; 1401; 1402; 1403; 1404; 1405; 1406; 1407; 1408; 1409; 1501; 1502; 1503; 1504; 1505; 1506; 1507; 1508; 1509; 1601; 1603; 1605; 1606; 1607; 1608; 1609; 1701; 1703; 1705; 1706; 1707; 1708; 1709; 1801; 1802; 1803; 1804; 1805; 1806; 2) 501; 502; 503; 504; 505; 506; 507; 508; 509; 601; 605; 606; 607; 608; 609; 701; 702; 703; 704; 705; 706; 707; 708; 709; 801; 802; 803; 804; 805; 806; 807; 808; 809; 901; 902; 903; 904; 905; 906; 907; 908; 909; 1001; 1002; 1003; 1004; 1005; 1006; 1007; 1008; 1009; 1101; 1102; 1103; 1104; 1105; 1106; 1107; 1108; 1109; 1201; 1202; 1203; 1204;

	1205; 1206; 1207; 1208; 1209; 1301; 1302; 1303; 1304; 1305; 1306; 1307; 1308; 1309; 1401; 1402; 1403; 1404; 1405; 1406; 1407; 1408; 1409; 1501; 1502; 1503; 1504; 1505; 1506; 1507; 1508; 1509; 1601; 1603; 1605; 1606; 1607; 1608; 1609; 1701; 1703; 1705; 1706; 1707; 1708; 1709; 1801; 1802; 1803; 1804; 1805; 1806
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	1) 123 (viens simts divdesmit trīs) dzīvokļu īpašumi ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 7605,6 m² (~11% no īpašuma sastāvā esošo ēku lietderīgās platības jeb 31,41% no ēkas, kurā dzīvokļi atrodas, dzīvokļu platības), kas izvietoti 31-stāvu 2025.gadā ekspluatācijā nodotas (VZD Kadastra sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads: 2008.g.) Daudzfunkcionāls kompleksa ēkas (kad.apzīm. 01000610080012) 4.-18.stāvos, - pie īpašumiem piederošās kopīpašuma domājamās daļas no ēkām / būvēm (kad.apzīm. 01000610078001, 01000610078003, 01000610078014, 01000610080001, 01000610080002, 01000610080012); - pie īpašumiem piederošās kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala (kad.apzīm. 01000610080) 2) 116 (viens simts sešpadsmit) dzīvokļu īpašumi ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmā reģistrētā 7109,1 m² (~11% no īpašuma sastāvā esošo ēku lietderīgās platības jeb 31,41% no ēkas, kurā dzīvokļi atrodas, dzīvokļu platības), kas izvietoti 31-stāvu 2025.gadā ekspluatācijā nodotas (VZD Kadastra sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads: 2008.g.) Daudzfunkcionāls kompleksa ēkas (kad.apzīm. 01000610080012) 4.-18.stāvos, - pie īpašumiem piederošās kopīpašuma domājamās daļas no ēkām / būvēm (kad.apzīm. 01000610078001, 01000610078003, 01000610078014, 01000610080001, 01000610080002, 01000610080012); - pie īpašumiem piederošās kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala (kad.apzīm. 01000610080)
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	1) atsevišķi lietojami, kopumā ļoti labā stāvoklī esoši 120 dzīvokļi un 3 dzīvokļi, kuriem nepieciešams grīdas seguma / griestu remonts 2) atsevišķi lietojami, kopumā ļoti labā stāvoklī esoši 113 dzīvokļi un 3 dzīvokļi, kuriem nepieciešams grīdas seguma / griestu remonts
<i>Īpašas piezīmes</i>	Saskaņā ar precizētu darba uzdevumu, šajā atzinumā tiek noteiktas: 1) 123 dzīvokļu īpašumu piespiedu pārdošanas vērtības izsoles sākumcenas noteikšanai katram īpašumam atsevišķi; 2) iepriekš minēto 116 dzīvokļu īpašumu piespiedu pārdošanas vērtība izsoles sākumcenas noteikšanai, ja tos atsavina kopā kā vienotu veselu. Vērtētāji vērš uzmanību uz to, ka atsevišķo dzīvokļu vērtību summa ir lielāka kā atsavinot visus dzīvokļus kā vienotu kopumu, taču šo vērtību summu nav iespējams iegūt uzreiz, jo atsevišķu telpu grupu izpārdošana ir saistīta ar samērā ilgu laika periodu, pie tam šajā laika periodā jāērķinās arī ar papildus izdevumiem, kas nepieciešami ēkas uzturēšanai, kā arī ar pārdošanas izdevumiem. Aprēķinot katra dzīvokļu īpašuma kā atsevišķa izsoles objekta piespiedu pārdošanas vērtību, par pamatu tiek ņemtas galīgās īpašumu tirgus cenas, neanalizējot pievienotās vērtības nodokļa (PVN) komponentes esamību šajās cenās, jo nav novērots, ka dzīvojamajiem īpašumiem, kas nav lietoti un kuru darījumu summa būtu apliekama ar PVN, tirgū cena atšķirtos no tādiem īpašumiem, kuru darījumi ar PVN netiek aplikti. Pamatojoties uz

iepriekš minēto, neatkarīgi no tā, vai konkrēto Vērtējamo dzīvokļu atsavināšanas darījumos PVN ir piemērojams, vai nav, to piespiedu pārdošanas vērtības nemainās, mainās tikai tas, vai no izsoles rezultātā iegūtās summas ir vai nav jānomaksā PVN.

Savukārt aprēķinot īpašuma vērtību kā vienotam kopumam, PVN nav iekļauts aprēķinātajā vērtībā. Šāda veida objektu iegāde parasti notiek uzņēmējdarbības ietvaros, un potenciālajam pircējam pastāv iespēja PVN atgūt kā priekšnodokli. Līdz ar to, saskaņā ar vērtēšanas metodoloģiju, īpašuma vērtība tiek noteikta bez PVN. Ja konkrētajam darījumam PVN ir piemērojams, tas ir pieskaitāms noteiktajai vērtībai; ja PVN nav piemērojams, norādītā vērtība nemainās.

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 un ienākumu pieeju – naudas plūsmas diskonta metodi.

Vērtējums ir sagatavots iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Stepanovam**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām iepriekš minēto nekustamo īpašumu piespiedu pārdošanas vērtības izsolei noteikt sekojoši:

- 1) **123 (viens simts divdesmit trīs)** nekustamo īpašumu ar adresēm **Raņķa dambis 30, dzīvokļi Nr. 401-407; 501-509; 601; 605-609; 701-709; 801-809; 901-909; 1001-1009; 1101-1109; 1201-1209; 1301-1309; 1401-1409; 1501-1509; 1601; 1603; 1605-1609; 1701; 1703; 1705-1709; 1801-1806, Rīga, LV-1048, ja īpašumus atsavina katru atsevišķi, piespiedu pārdošanas vērtības izsolei noteikt:**

Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR	Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR
49	401	66,2	4.st.	2	210 900 EUR	76	704	39,1	7.st.	1	141 700 EUR
50	402	84,7	4.st.	2	246 700 EUR	77	705	58,5	7.st.	2	199 300 EUR
51	403	71,3	4.st.	2	227 900 EUR	78	706	59,8	7.st.	2	202 900 EUR
52	404	64,9	4.st.	2	212 100 EUR	79	707	101,4	7.st.	4	290 000 EUR
53	405	73,4	4.st.	3	232 900 EUR	80	708	38,1	7.st.	1	139 800 EUR
54	406	64,6	4.st.	2	211 300 EUR	81	709	34,9	7.st.	1	129 300 EUR
55	407	71,4	4.st.	3	230 500 EUR	82	801	68,2	8.st.	2	227 200 EUR
56	501	67,8	5.st.	2	214 800 EUR	83	802	40,4	8.st.	1	144 400 EUR
57	502	40,4	5.st.	1	137 700 EUR	84	803	78,2	8.st.	3	257 100 EUR
58	503	77,7	5.st.	3	242 800 EUR	85	804	39	8.st.	1	145 300 EUR
59	504	38,9	5.st.	1	138 400 EUR	86	805	58,6	8.st.	2	201 500 EUR
60	505	58,7	5.st.	2	195 900 EUR	87	806	60	8.st.	2	209 400 EUR
61	506	60,1	5.st.	2	199 600 EUR	88	807	51,3	8.st.	2	184 100 EUR
62	507	101,6	5.st.	4	290 400 EUR	89	808	50,3	8.st.	2	182 700 EUR
63	508	37,3	5.st.	1	134 700 EUR	90	809	74,7	8.st.	3	251 000 EUR
64	509	36	5.st.	1	130 500 EUR	91	901	67,9	9.st.	2	226 500 EUR
65	601	68,1	6.st.	2	220 100 EUR	92	902	40,5	9.st.	1	144 800 EUR
68	605	57,8	6.st.	2	193 500 EUR	93	903	77,7	9.st.	3	255 800 EUR
69	606	59,7	6.st.	2	202 600 EUR	94	904	38,9	9.st.	1	145 000 EUR
70	607	102,3	6.st.	4	298 400 EUR	95	905	58,6	9.st.	3	205 500 EUR
71	608	38	6.st.	1	139 400 EUR	96	906	59,9	9.st.	2	209 100 EUR
72	609	35,1	6.st.	1	129 900 EUR	97	907	51	9.st.	2	183 100 EUR
73	701	68	7.st.	2	219 900 EUR	98	908	50,2	9.st.	2	182 400 EUR
74	702	40,3	7.st.	1	140 100 EUR	99	909	75,2	9.st.	3	252 200 EUR
75	703	77,9	7.st.	3	248 500 EUR	100	1001	68,5	10.st	2	228 000 EUR

Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR	Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR
101	1002	41,2	10.st	1	146 900 EUR	138	1403	77,8	14.st	3	261 300 EUR
102	1003	78	10.st	3	256 600 EUR	139	1404	38,6	14.st	1	146 600 EUR
103	1004	39	10.st	1	145 300 EUR	140	1405	58,7	14.st	2	209 700 EUR
104	1005	58,8	10.st	2	206 000 EUR	141	1406	59,7	14.st	2	212 600 EUR
105	1006	59,4	10.st	2	207 700 EUR	142	1407	51,2	14.st	2	187 200 EUR
106	1007	51,5	10.st	2	184 700 EUR	143	1408	49,9	14.st	2	184 800 EUR
107	1008	50,3	10.st	2	182 700 EUR	144	1409	75,7	14.st	2	258 600 EUR
108	1009	75,3	10.st	3	252 500 EUR	145	1501	68,3	15.st	2	234 400 EUR
109	1101	68,4	11.st	2	227 700 EUR	146	1502	41,1	15.st	1	150 800 EUR
110	1102	40,8	11.st	1	145 700 EUR	147	1503	78	15.st	3	264 400 EUR
111	1103	78,2	11.st	3	257 100 EUR	148	1504	39	15.st	1	149 200 EUR
112	1104	39,1	11.st	1	145 600 EUR	149	1505	58,7	15.st	2	211 700 EUR
113	1105	59,3	11.st	2	207 500 EUR	150	1506	59,4	15.st	2	213 700 EUR
114	1106	60,1	11.st	2	209 700 EUR	151	1507	51,1	15.st	2	188 600 EUR
115	1107	51,5	11.st	2	184 700 EUR	152	1508	50,1	15.st	2	187 100 EUR
116	1108	49,9	11.st	2	181 500 EUR	153	1509	76,4	15.st	2	262 900 EUR
117	1109	75,1	11.st	3	252 000 EUR	253	1601	109,2	16.st	3	324 800 EUR
118	1201	68,1	12.st	2	231 500 EUR	156	1603	77,8	16.st	3	263 900 EUR
119	1202	40,9	12.st	1	148 800 EUR	254	1605	97,2	16.st	3	308 600 EUR
120	1203	77,5	12.st	3	260 600 EUR	159	1606	59,4	16.st	2	213 700 EUR
121	1204	39,2	12.st	1	148 600 EUR	160	1607	51,4	16.st	2	189 500 EUR
122	1205	58,9	12.st	2	210 300 EUR	161	1608	50,3	16.st	2	187 800 EUR
123	1206	59,5	12.st	2	212 000 EUR	162	1609	76,5	16.st	2	263 200 EUR
124	1207	51,3	12.st	2	187 500 EUR	255	1701	109,2	17.st	3	332 100 EUR
125	1208	49,6	12.st	2	183 900 EUR	165	1703	78	17.st	3	269 600 EUR
126	1209	74,4	12.st	3	255 200 EUR	256	1705	98	17.st	3	316 900 EUR
127	1301	68,4	13.st	2	232 300 EUR	168	1706	60	17.st	2	219 500 EUR
128	1302	40,7	13.st	1	148 100 EUR	169	1707	51,2	17.st	2	192 300 EUR
129	1303	77,7	13.st	3	261 100 EUR	170	1708	50,1	17.st	2	190 500 EUR
130	1304	38,9	13.st	1	147 600 EUR	171	1709	76,3	17.st	2	267 800 EUR
131	1305	59	13.st	2	210 600 EUR	172	1801	74	18.st	2	254 200 EUR
132	1306	59,5	13.st	2	212 000 EUR	173	1802	68,8	18.st	2	244 900 EUR
133	1307	51,5	13.st	2	188 100 EUR	174	1803	71,1	18.st	2	251 300 EUR
134	1308	49,9	13.st	2	184 800 EUR	175	1804	72,4	18.st	2	254 800 EUR
135	1309	74,9	13.st	3	256 500 EUR	176	1805	102,7	18.st	3	326 700 EUR
136	1401	68,1	14.st	2	231 500 EUR	177	1806	110,8	18.st	3	346 100 EUR
137	1402	40,5	14.st	1	147 500 EUR						

Aprēķinātās piespiedu pārdošanas vērtības ir galīgās un noteiktas, balstoties uz īpašuma tirgus vērtībām, neanalizējot pievienotās vērtības nodokļa (PVN) piemērošanas aspektus. Ja konkrētajam darījumam PVN ir piemērojams, tas jau ir ietverts norādītajās piespiedu pārdošanas vērtībās. Ja PVN nav piemērojams, norādītās summas nemainās.

- 2) **116 (viens simts sešpadsmit)** nekustamo īpašumu ar adresēm **Raņķa dambis 30, dzīvokļi Nr. 501-509; 601; 605-609; 701-709; 801-809; 901-909; 1001-1009; 1101-1109; 1201-1209; 1301-1309; 1401-1409; 1501-1509; 1601; 1603; 1605-1609; 1701; 1703; 1705-1709; 1801-1806, Rīga, LV-1048, ja īpašumus atsavina kopumā kā vienotu veselu**, piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

17 200 000 EUR (septiņpadsmit miljoni divi simti tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN). Ja saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem konkrētajam darījumam PVN ir piemērojams, tas ir pieskaitāms noteiktajai vērtībai.

Vērtības ir noteiktas, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamu Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam. 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 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.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

valdes locekle Elīna Kuze

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ UN CITI VIZUĀLI MATERIĀLI	2
2. FOTOATTĒLI	7
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	67
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	67
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	74
5.1. NOVIETOJUMA APRAKSTS	74
5.2. FIZISKIE KLIMATA RISKI, PIELĀGOŠANĀS UN VAJADZĪBU NOVĒRTĒJUMS	74
5.3. ZEMES GABALA VISPĀRĒJS APRAKSTS	75
5.4. ĒKAS, KURĀ ATRODAS VĒRTĒJAMIE DZĪVOKĻU ĪPAŠUMI, UN VĒRTĒJAMO DZĪVOKĻU ĪPAŠUMU VISPĀRĒJS APRAKSTS	76
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	79
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	79
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	80
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI, T.SK. ESG FAKTORU ANALĪZE.....	81
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	82
6.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS, METODES	89
6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	89
6.5.2. Ienākumu pieeja	89
6.5.3. Izmaksu pieeja.....	90
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	90
6.6.1. Vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju – naudas plūsmas diskonta metodi, kur prognozētie nākotnes ienākumi noteikti, par pamatu ņemot īpašuma daļu – telpu grupu izpārdošanu.....	91
7. SLĒDZIENS	100

PIELIKUMI:

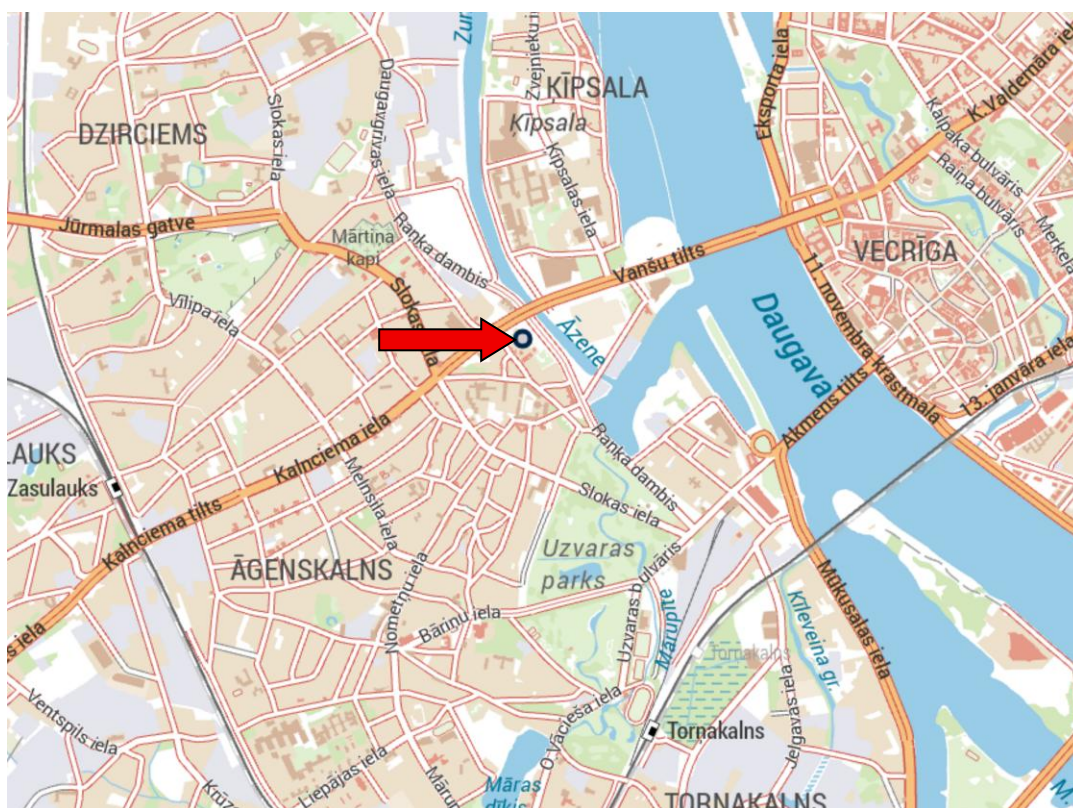
Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

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

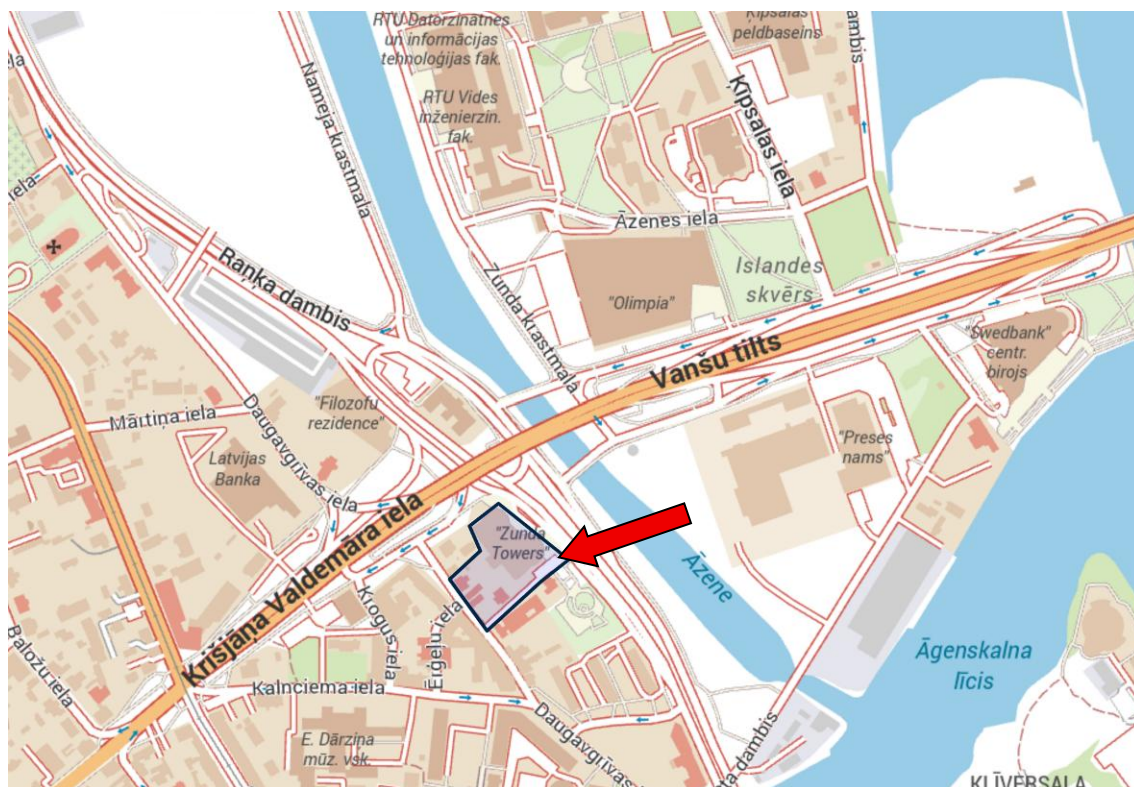
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ UN CITI VIZUĀLI MATERIĀLI



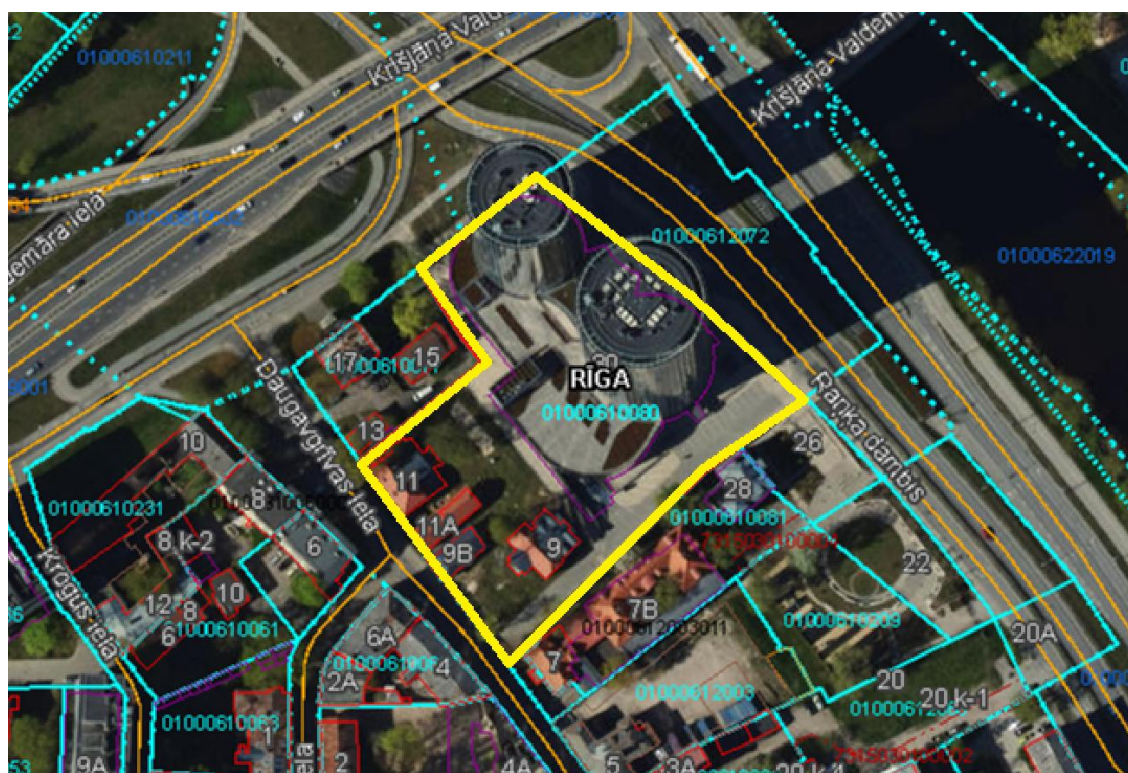
Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

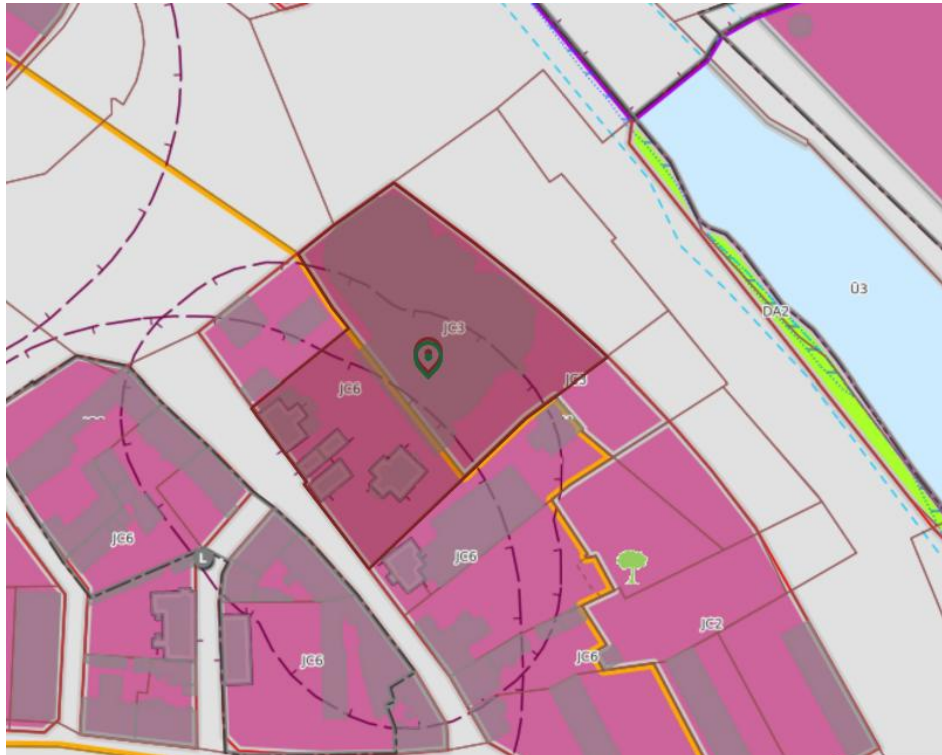


Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 04.2026.

Funkcionālā zonējuma karte pēc teritorijas plānojuma:



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)

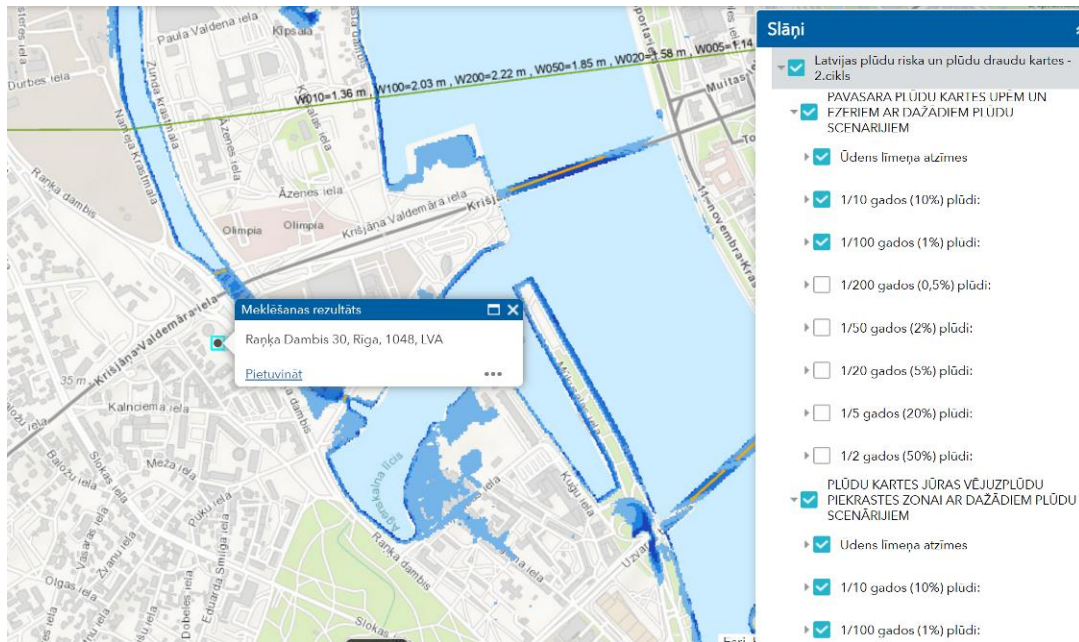
Apgrūtinātās teritorijas

- Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

712. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti.

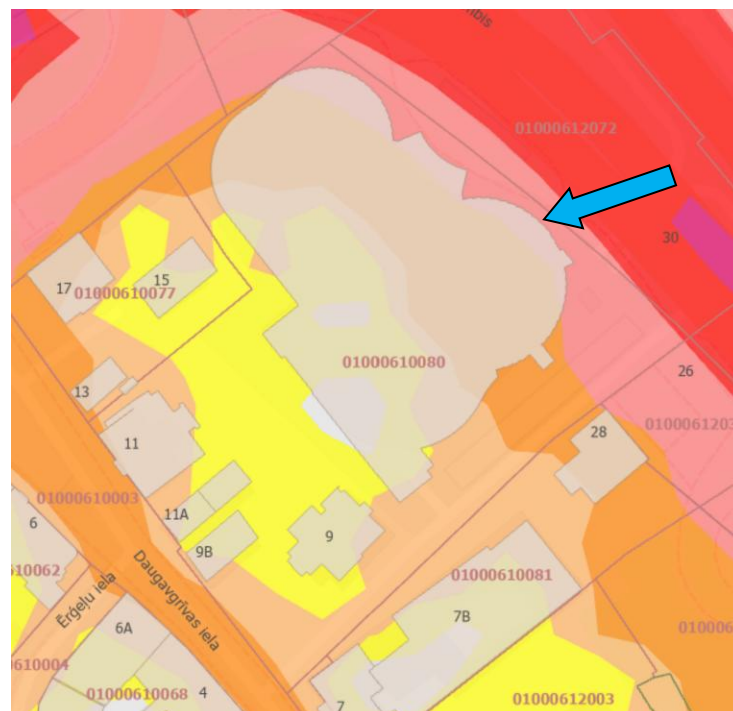
Avots: <https://geolativija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>, 04.2026.

Trokšņu piesārņojums



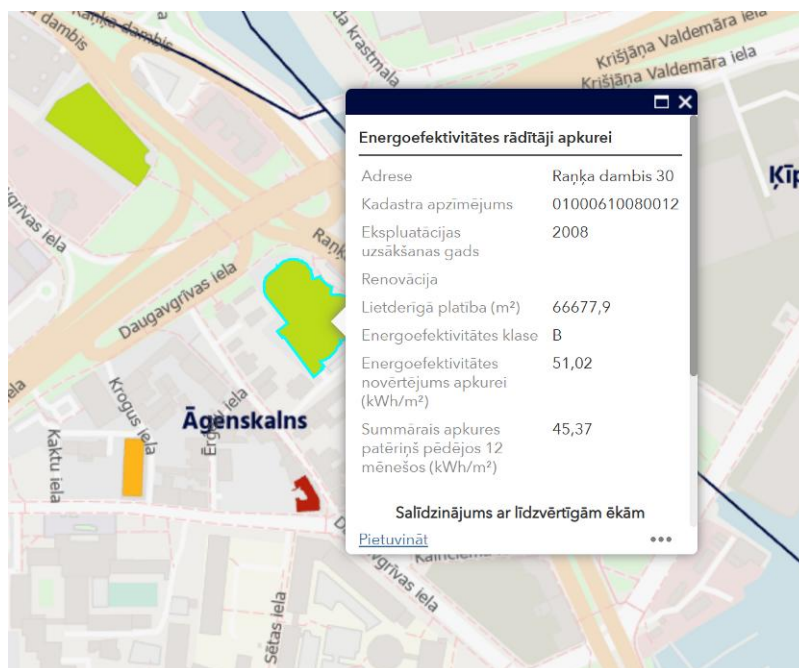
▼ Trokšņu kartēšanas dati, 2021. gads

▼ ☒ Kopējais vides trokšņa piesārņojums rādītājam L vidējais, dB(A)

- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- 75-80
- 80-85

Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer>, 04.2026

Energoefektivitātes rādītāji apkurei



Avots: <https://georiga.lv/portal/apps/webappviewer/>, 04.2026.

ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTS



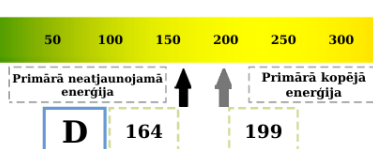
REGISTRĀCIJAS NUMURS *BIS-ĒED-1-2022-296*
DERĪGS LĪDZ *09.09.2032*

Ēkas energosertifikāta veids	Esošās ēkas		
Objekta veids	Viša ēka		
Ēkas veids	Daudzdzīvokļu ēkas		
Adrese	LV-1048, Rīga, Raņķa dambis 30		
Ēkas daļa	-		
Kadastra apzīmējums	01000610080012		
Ēkas raksturojums			
Būves gads 2020		Pārbūves gads -	
Stāvu skaits	31 virszemes, 4 pazemes, [] mansards , [] jumta stāvs		
Kopējā platība	87049.30 m²	References platība	84694.00 m²
References tilpums	258316.70 m³	Vidējais stāva augstums	3.05 m
Ēkas energosertifikāta pieliktoja veids(-i)	Energoefektivitātes sertifikācija		
Energoefektivitātes novērtējuma veids	Aprēķinātais, pielāgotais		
Ēkas energosertificēšanas nolūks	Izīrēšana/iznomāšana		

Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase



Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase



Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām	
Apkurei	71	A ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē
Karstā ūdens sagatavošanai	4	A ¹	Paskaidrojumi par atbilstību normatīvo aktu prasībām	
Mehāniskajai ventilācijai	42	A ¹		
Apgaismojumam	0	-	Esoša ēka, atbilst būvniecības perioda normatīvām prasībām	
Dzesēšanai	47	A ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, t CO ₂ gadā	1756.21
Kopā	165	A ¹	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums, kg CO ₂ /m² gadā	20.74
Ēkas energosertifikāta izdevējs			PARAKSTS	
Eksperts			Ilze Dimdiņa	
Registrācijas numurs			EA2-0081	
Datums			09.09.2022	

¹ Visiem ēkas energoefektivitātes novērtējuma rādītājiem norādā izmantoto novērtēšanas metodi: A - aprēķinātais rādītājs, I_p - izmērītais rādītājs pēc faktiskā enerģijas patēriņa bez korekcijas, I_n - izmērītais rādītājs, kas koriģēts normalizētam izmantojumam, N - noklusējuma standartvērtība.

Ēkas tehniskie rādītāji	
Ēkas ārējās virsmas laukums	39958.00 m ²
Ēkas formas faktors - ārējās virsmas un references platības attiecība	0.47
Kompaktuma faktors - ārējās virsmas un tilpuma attiecība	0.15
Ārējo norobežojošo konstrukciju vidējais svētais siltuma caurlaidības koeficients $U_{s,d}$	0.95 W/(m ² K)
Ārējo norobežojošo konstrukciju vidējais svētais normatīvais (maksimālais) siltuma caurlaidības koeficients $U_{s,d,max}$	0.83 W/(m ² K)
Ēkas norobežojošo konstrukciju iepatnējais siltuma zudumu koeficients H_t/A_{apr}	0.47 W/(m ² K)
Ēkas norobežojošo konstrukciju pieļaujamais iepatnējais siltuma zudumu koeficients $H_{t,max}/A_{apr}$	0.47 W/(m ² K)
Aprēķina iekštelpu temperatūra apkures novērtējumam	18.9 °C
Aprēķina iekštelpu temperatūra dzesēšanas novērtējumam	25.0 °C
Pieprasītās gaisapmaiņas rādītājs	1.10 n ⁻¹
Ēkas ventilācijas iepatnējais siltuma zudumu koeficients $H_{v,A_{apr}}$	0.67 W/(m ² K)
Ventilācijas siltuma zudumu atgūšana apkures periodā	66.50 %
Ēkas gaisa caurlaidības testa rādītājs q_{50}	1.50 m ³ /(m ² h)
Ēkas sagatavošanas metode testa veikšanai	2.metode, LBN 002-19

Novērtējumā izmantotie primārās enerģijas faktori un CO₂ koeficienti					
Enerģijas patēriņa pakalpojums	Energonesējs un efektivitātes koeficients	CO ₂ emisijas faktors, kg CO ₂ /MWh	Primārās enerģijas faktors		
			neatjaunojamo energoresursu daļai	atjaunojamo energoresursu daļai	kopējais
Apkure	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50
Apkure	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota koģenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	185.00	0.70	0.00	0.70
Karstā ūdens sagatavošana	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50
Karstā ūdens sagatavošana	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas, saražota koģenerācijā no fosilajiem kurināmiem [3]	185.00	0.70	0.00	0.70
Ventilācija	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50
Ventilācija	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50
Apgaismojums	-	-	-	-	-
Dzesēšana	Elektroenerģija no tīkla	109.00	1.90	0.60	2.50

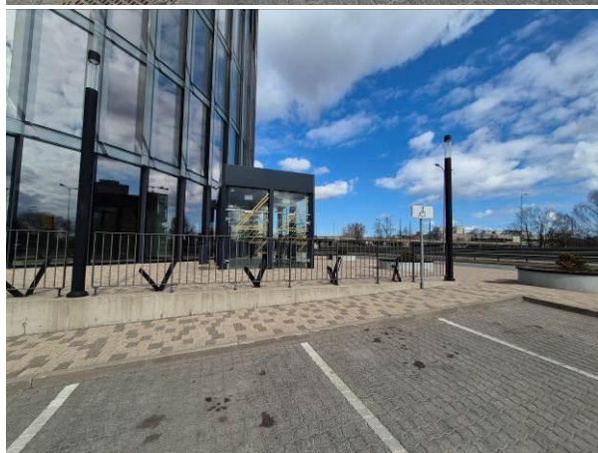
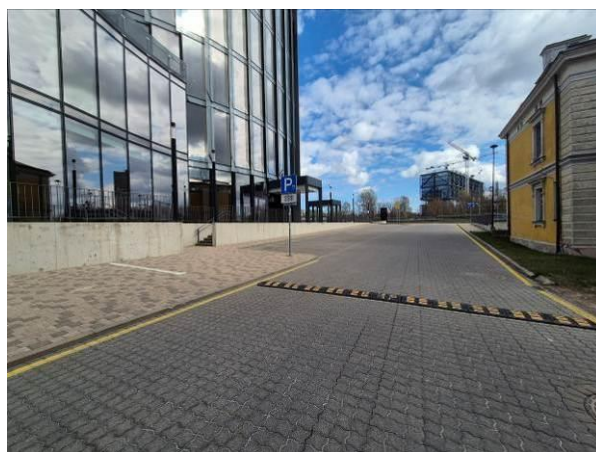
Enerģijas uzskaites un sadalījums apkures un karstā ūdens sistēmās							
Kalendāra gads	Energonesējs			Apkurei		Karstā ūdens apgādei	
	nosaukums	uzskaitītais daudzums		kWh	klimata korekcija kWh	kWh/m ² gadā	kWh
		m ³	kWh				kWh/m ² gadā
2021	Centralizētā apkure	4929500.00	5385253.00	5175853.00	1.10	61.11	209400.00

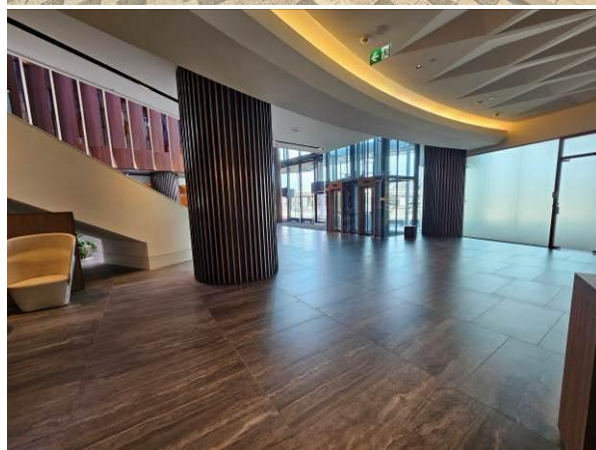
Paskaidrojumi par ēkā saražoto enerģiju un tās apjomu		
Pielikumi un pievienotie dokumenti (dokumenta nosaukums, datums, numurs un lapu skaits)		
1) Aprēķinos izmantotie ievaddati (3-EnSert-piel-izejas-dati-ZundaTowers.pdf)		
2) Cits dokuments (1-EnSert-N222_P5-ZundaTowers.edoc)		
3) Pārskats par ekonomiski pamatotiem energoefektivitāti uzlabojošiem pasākumiem, kuru īstenošanas izmaksas ir rentablas paredzamajā (plānotajā) kalpošanas laikā (2-EnSert-piel-pasakumi-N222_P1-ZundaTowers.pdf)		
NEATKARĪGA EKSPERTA APLIECINĀJUMS		
Apliecinu, ka ēkas energosertifikāts sastādīts, nepieļaujot rīcību, kas manīs paša, pasūtītāja vai citas personas interesēs varētu mazināt iegūto rezultātu pareizību, novērtējuma objektivitāti un ticamību.		
Ēkas energosertifikāta izdevējs	Eksperts	Ilze Dimdina
	Reģistrācijas numurs	EA2-0081
	Datums	09.09.2022
		PARAKSTS

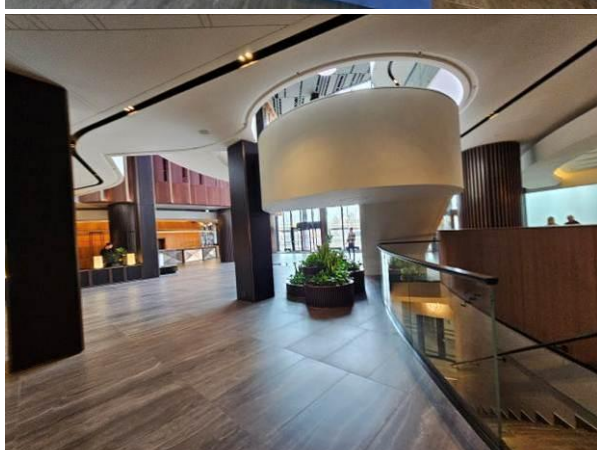
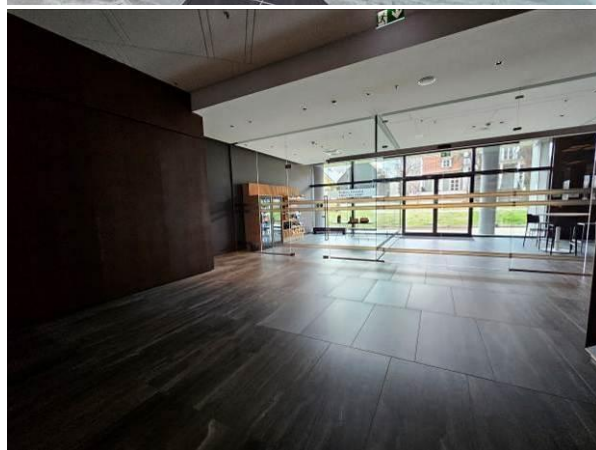
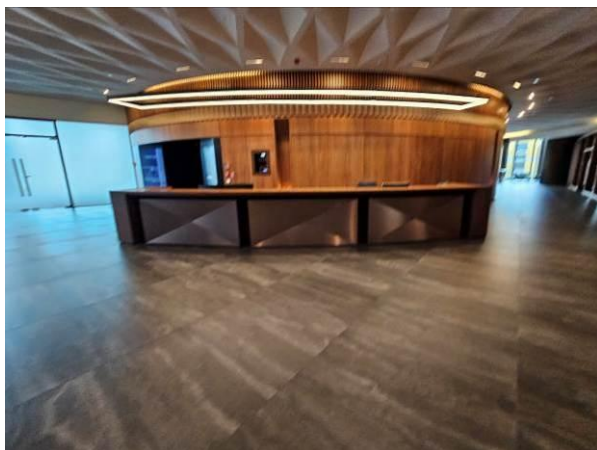
2. FOTOATTĒLI

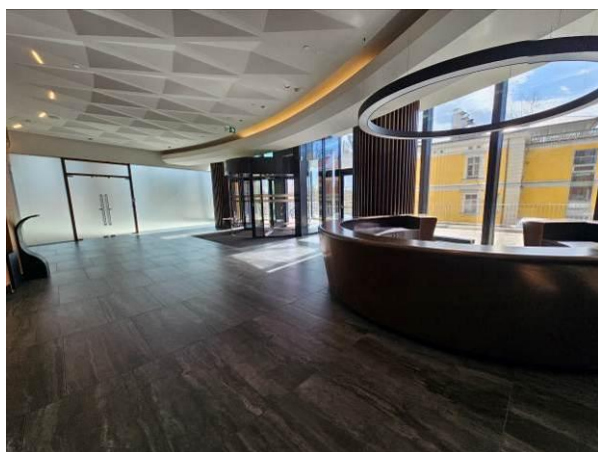




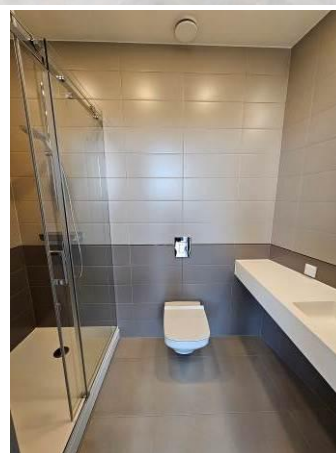
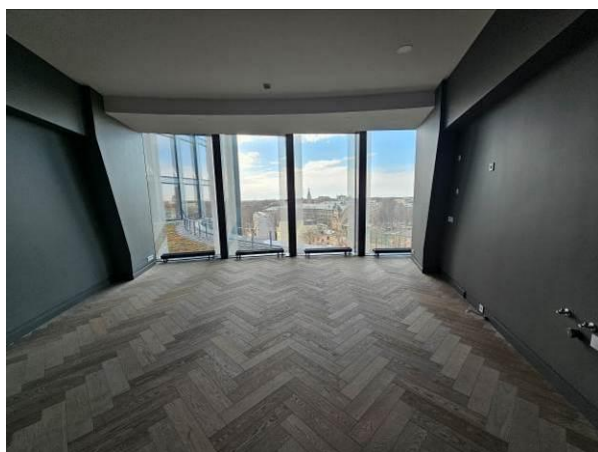


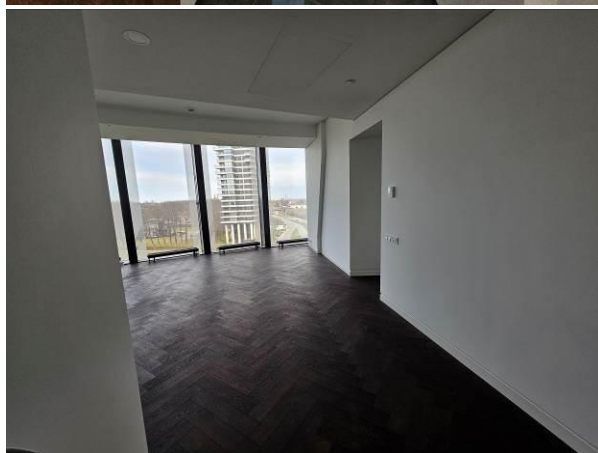
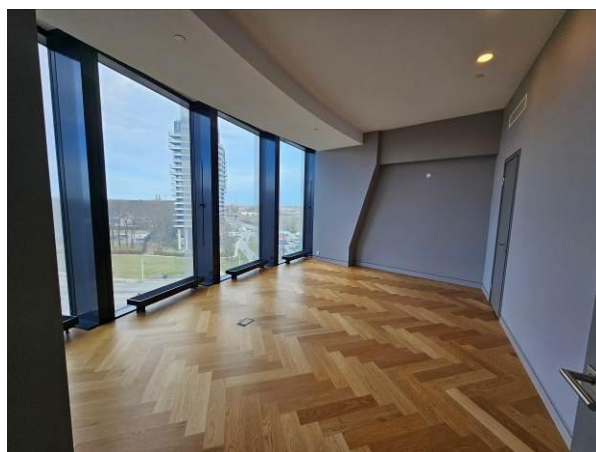




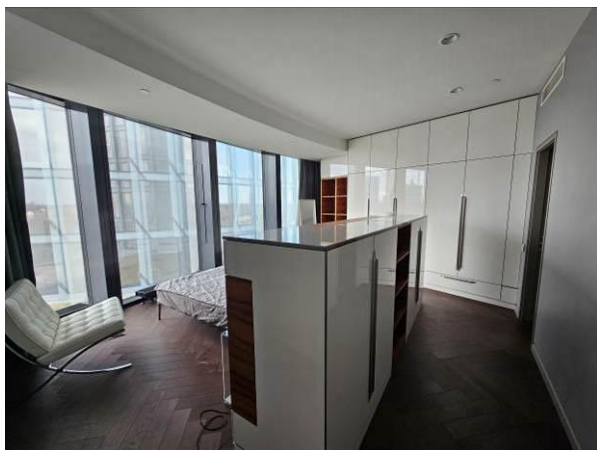


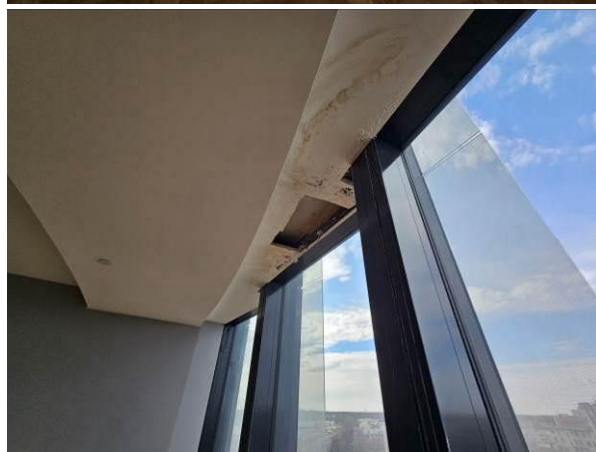


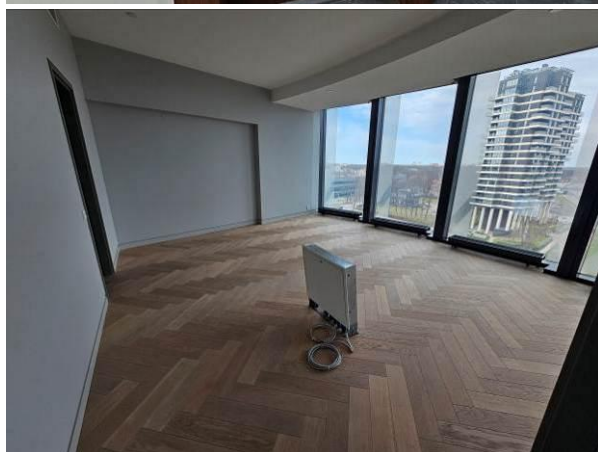
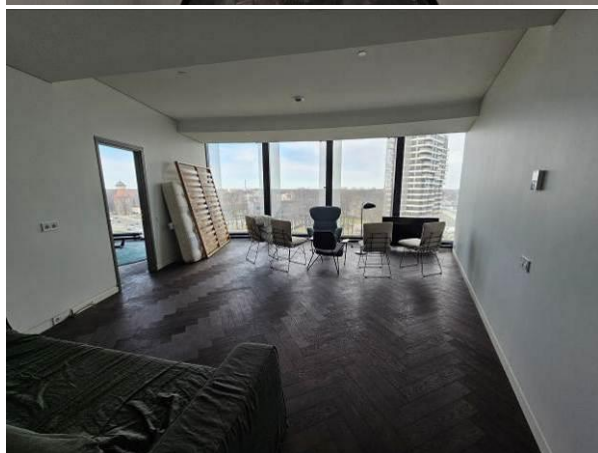






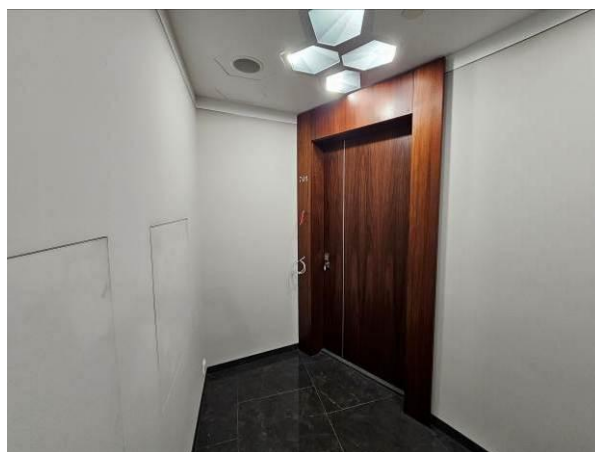


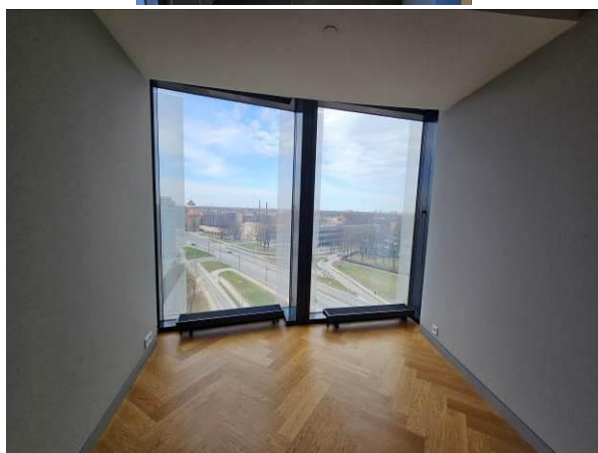


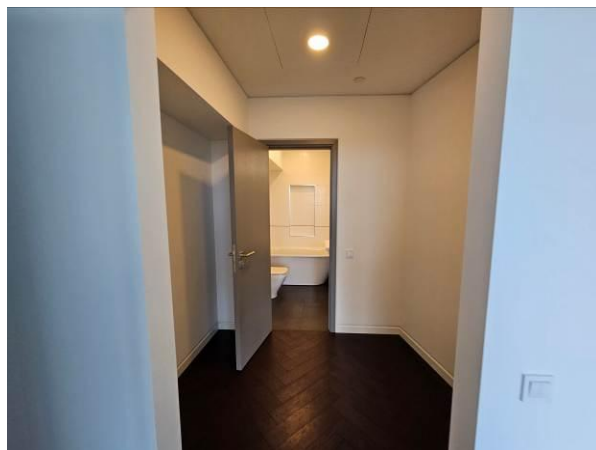


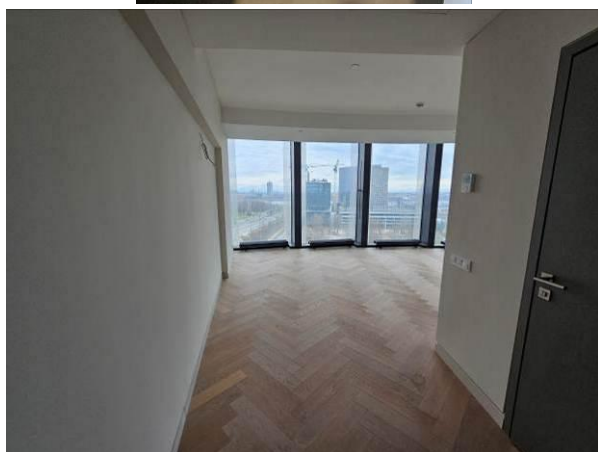


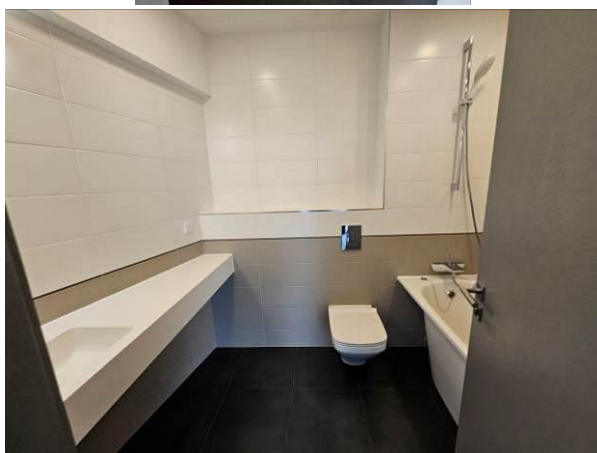


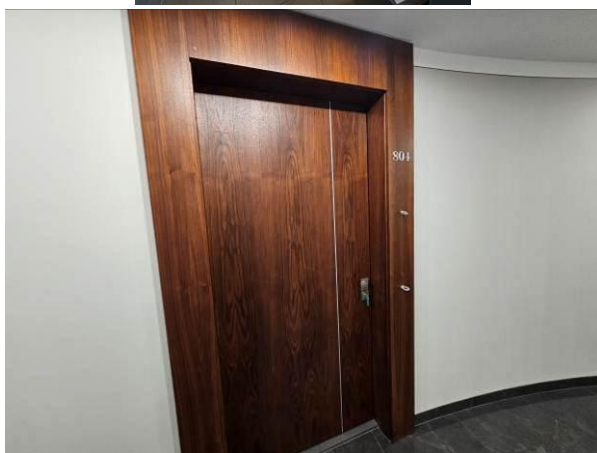


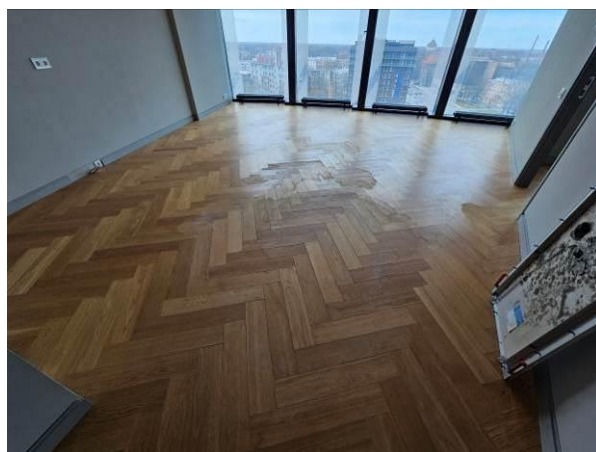


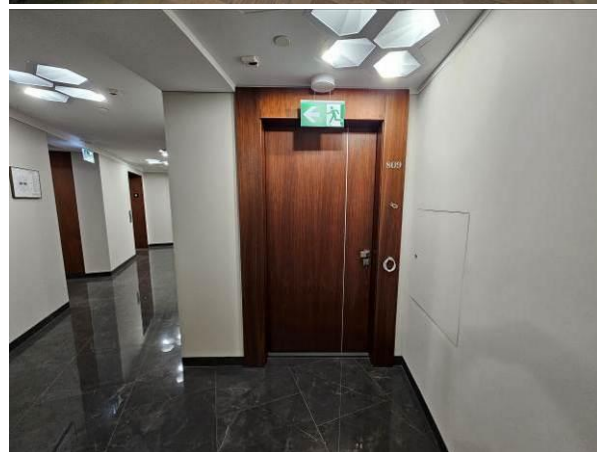




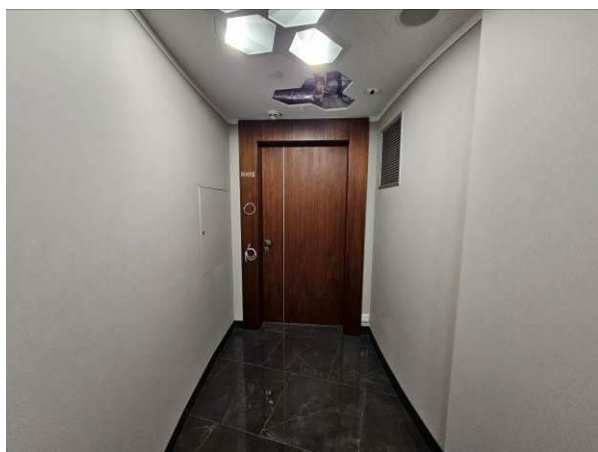


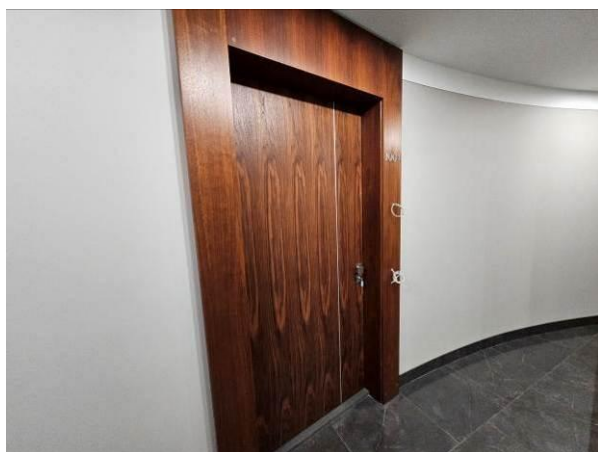


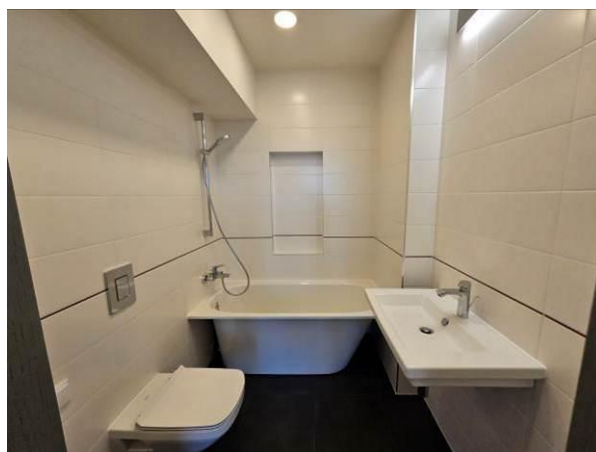


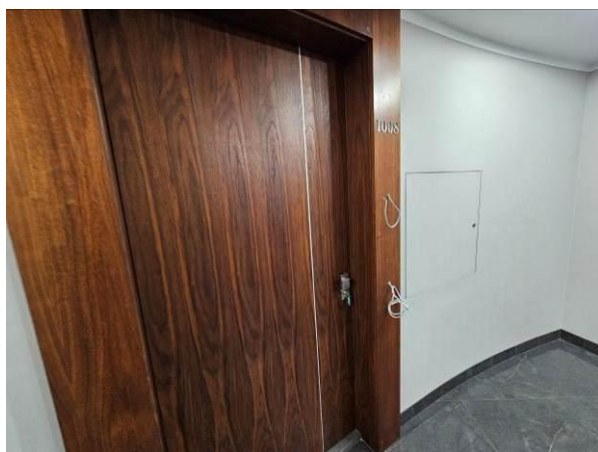


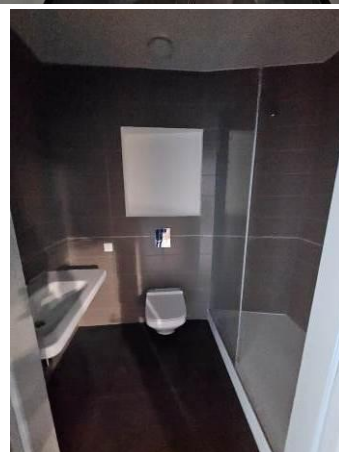
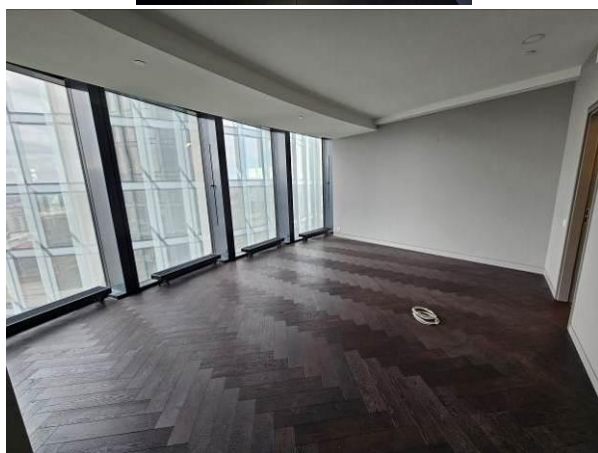
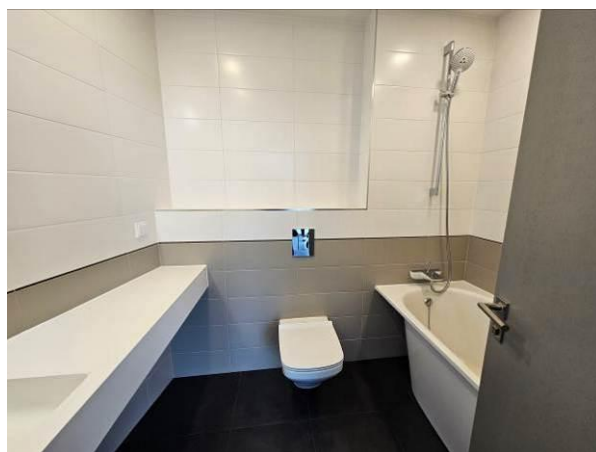


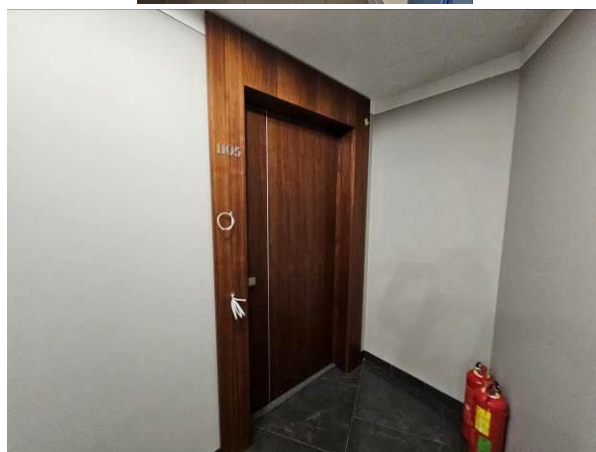








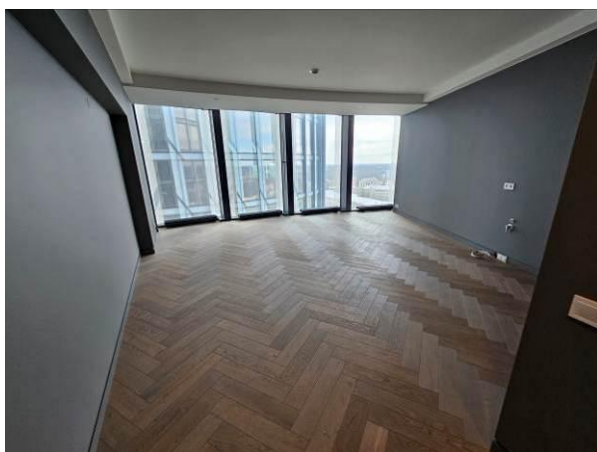






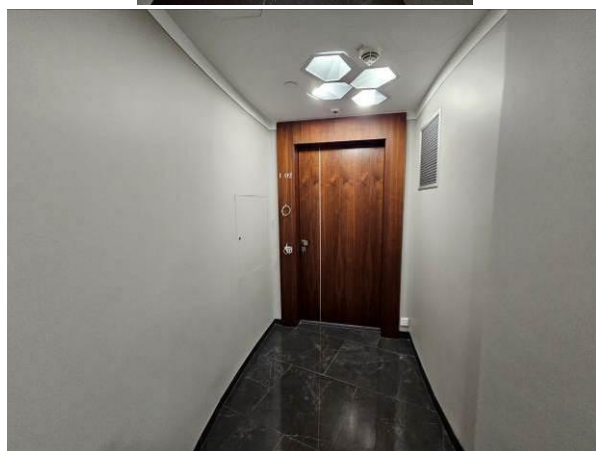
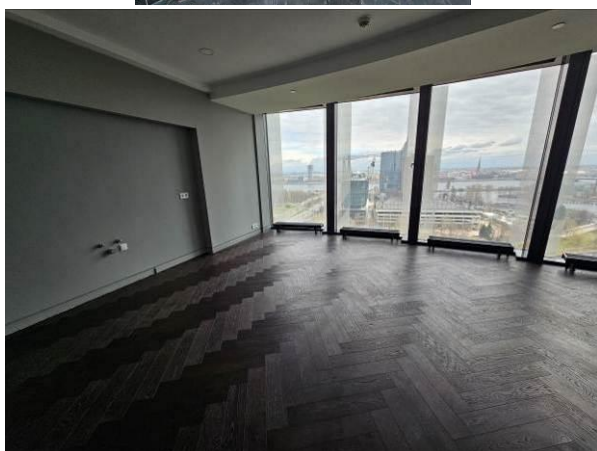
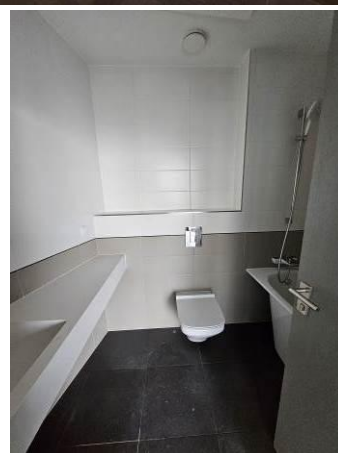
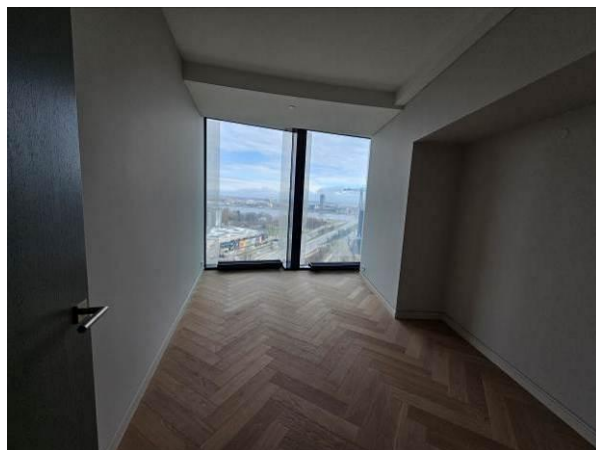






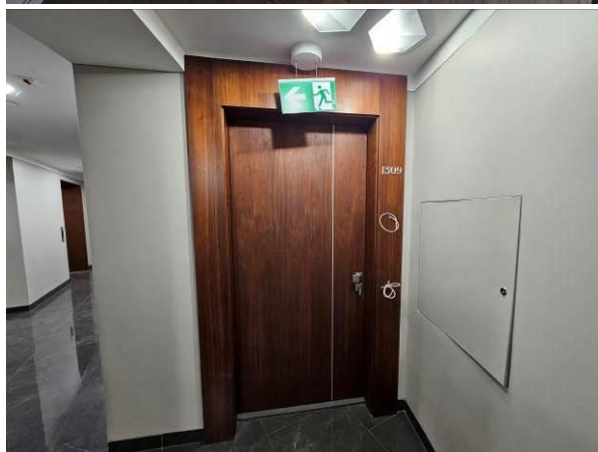
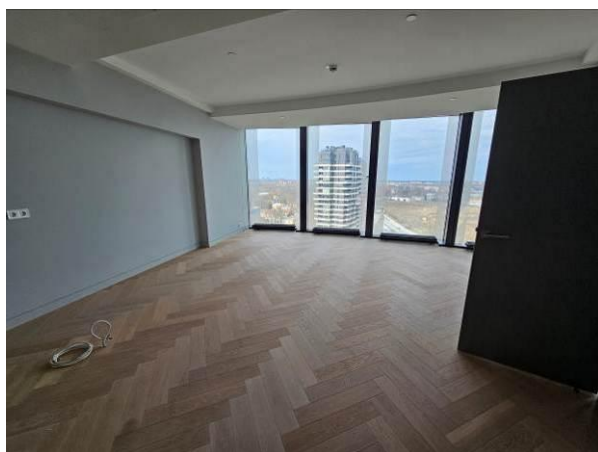








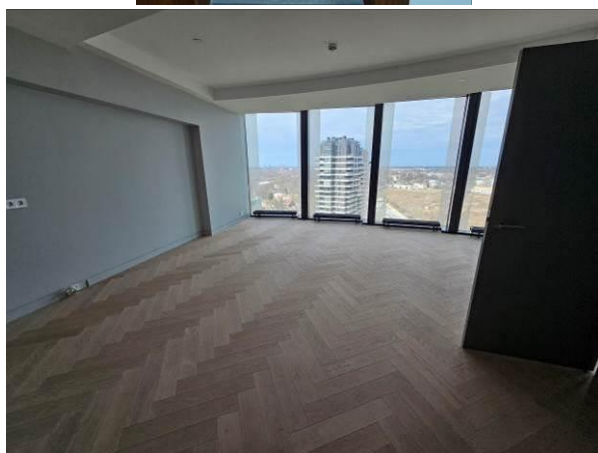


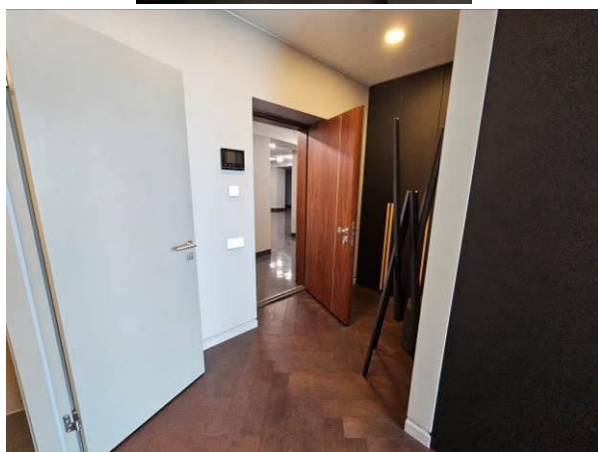






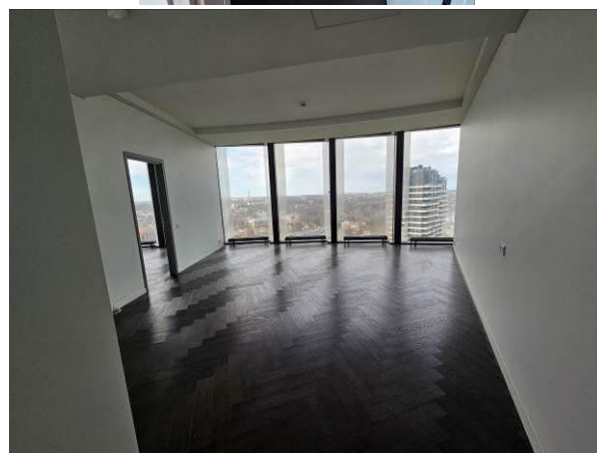


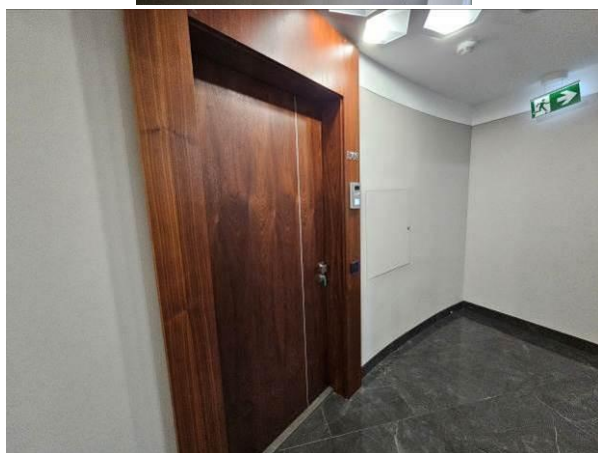
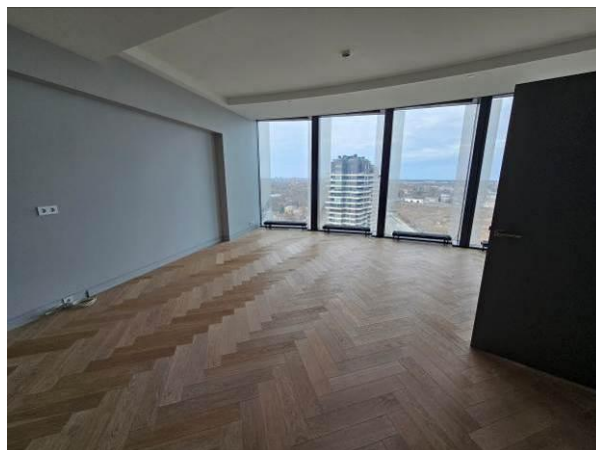




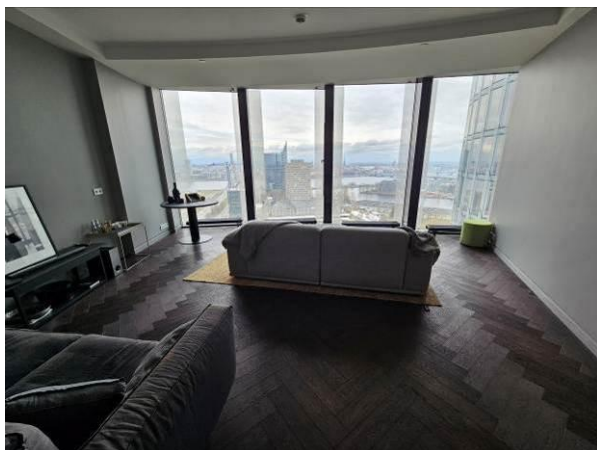




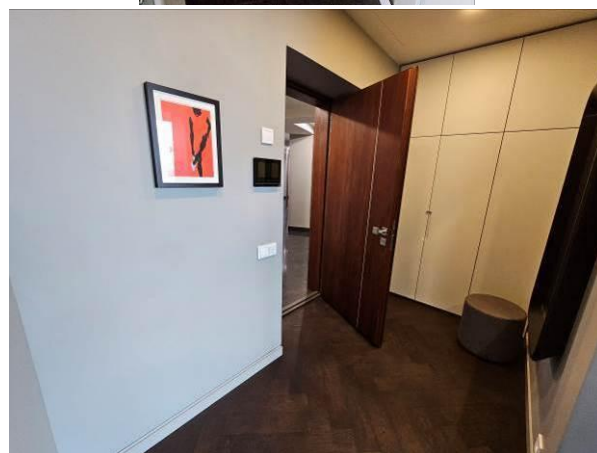


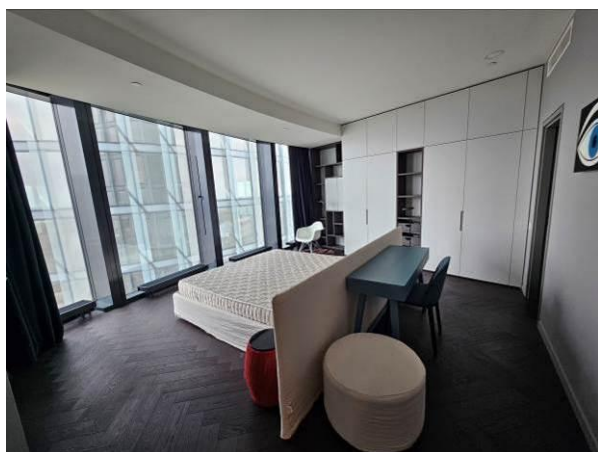


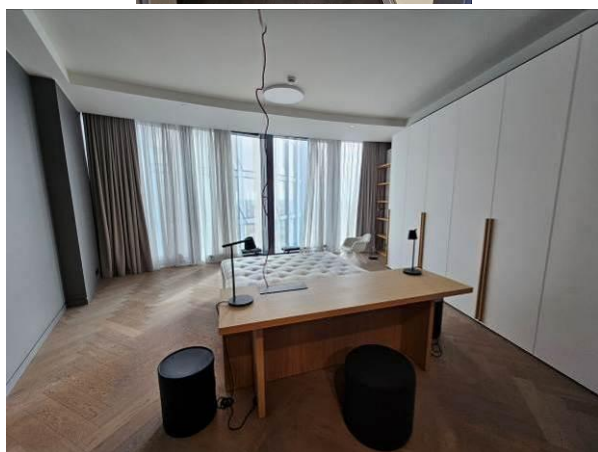
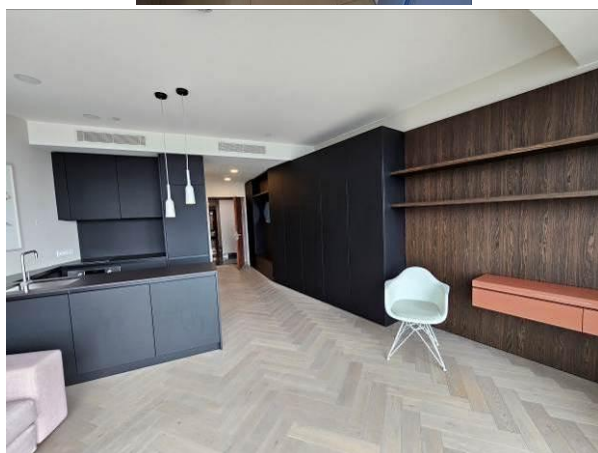


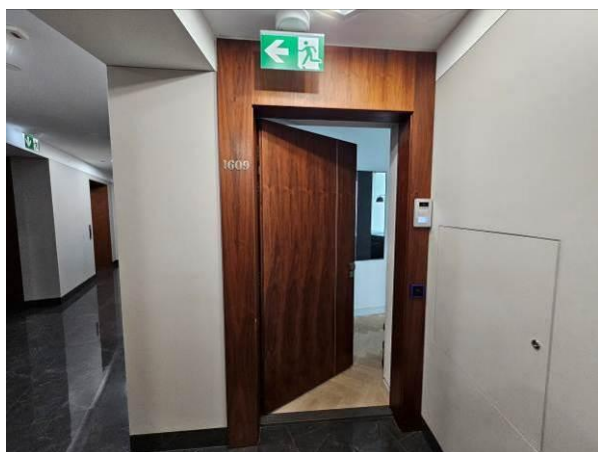






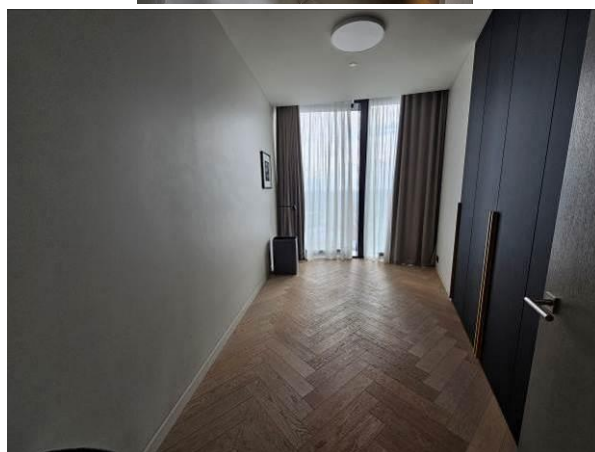














3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	1) 123 (viens simts divdesmit trīs) nekustamie īpašumi ar adresēm <i>Raņķa dambis 30, dzīvokļi Nr. 401-407; 501-509; 601; 605-609; 701-709; 801-809; 901-909; 1001-1009; 1101-1109; 1201-1209; 1301-1309; 1401-1409; 1501-1509; 1601; 1603; 1605-1609; 1701; 1703; 1705-1709; 1801-1806, Rīga, LV-1048;</i> 2) 116 (viens simts sešpadsmit) nekustamie īpašumi ar adresēm <i>Raņķa dambis 30, dzīvokļi Nr. 501-509; 601; 605-609; 701-709; 801-809; 901-909; 1001-1009; 1101-1109; 1201-1209; 1301-1309; 1401-1409; 1501-1509; 1601; 1603; 1605-1609; 1701; 1703; 1705-1709; 1801-1806, Rīga, LV-1048</i>
Vērtēšanas mērķis	1) noteikt 123 (viens simts divdesmit trīs) nekustamo īpašumu piespiedu pārdošanas vērtības katram īpašumam atsevišķi izsoles sākumcenu noteikšanai; 2) noteikt 116 (viens simts sešpadsmit) nekustamo īpašumu piespiedu pārdošanas vērtību kā vienotam kopumam izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Stepanovam
Vērtējuma datums	2026.gada 16.aprīlī , apskati veica vērtētāja Elīna Ķuze
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījumu izdrukas, - kadastrālās uzmērīšanas lietas, - nomas līgumus apkopojošā tabula, - nomas līgumu kopijas, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas - informācijas no BIS sistēmas. <i>Ņemot vērā izmantotās informācijas lielo apjomu, atzinumam tā netiek pievienota bet ir iesniegta vērtējuma pasūtījumam kā atsevišķa informācija.</i>

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

N.p.k.	Kadastra numurs	Kad. apzīm.	Adrese pēc VZD	Platība, m ²	Zemes-grāmatas nodalījuma numurs	Zemes-grāmatas apakš-nodalījuma numurs	Fiskālā Kadastrālā vērtība, EUR
1	0100-926-7761	01000610080012049	Raņķa dambis 30 - 401, Rīga, LV-1048	66,2	4106	401	33501
2	0100-926-7912	01000610080012050	Raņķa dambis 30 - 402, Rīga, LV-1048	84,7	4106	402	42863
3	0100-926-7778	01000610080012051	Raņķa dambis 30 - 403, Rīga, LV-1048	71,3	4106	403	36082
4	0100-926-7942	01000610080012052	Raņķa dambis 30 - 404, Rīga, LV-1048	64,9	4106	404	32843
5	0100-926-7846	01000610080012053	Raņķa dambis 30 - 405, Rīga, LV-1048	73,4	4106	405	37144
6	0100-926-8000	01000610080012054	Raņķa dambis 30 - 406, Rīga, LV-1048	64,6	4106	406	32691
7	0100-926-7839	01000610080012055	Raņķa dambis 30 - 407, Rīga, LV-1048	71,4	4106	407	36132
8	0100-926-7826	01000610080012056	Raņķa dambis 30 - 501, Rīga, LV-1048	67,8	4106	501	34311
9	0100-926-7832	01000610080012057	Raņķa dambis 30 - 502, Rīga, LV-1048	40,4	4106	502	20444
10	0100-926-7949	01000610080012058	Raņķa dambis 30 - 503, Rīga, LV-1048	77,7	4106	503	39320
11	0100-926-7791	01000610080012059	Raņķa dambis 30 - 504, Rīga, LV-1048	38,9	4106	504	19686
12	0100-926-7779	01000610080012060	Raņķa dambis 30 - 505, Rīga, LV-1048	58,7	4106	505	29706

N.p.k.	Kadastra numurs	Kad. apzīm.	Adrese pēc VZD	Platība, m ²	Zemes-grāmatas nodaļuma numurs	Zemes-grāmatas apakš-nodaļuma numurs	Fiskālā Kadastrālā vērtība, EUR
13	0100-926-7786	01000610080012061	Raņķa dambis 30 - 506, Rīga, LV-1048	60,1	4106	506	30414
14	0100-926-7894	01000610080012062	Raņķa dambis 30 - 507, Rīga, LV-1048	101,6	4106	507	51415
15	0100-926-7943	01000610080012063	Raņķa dambis 30 - 508, Rīga, LV-1048	37,3	4106	508	18876
16	0100-926-7783	01000610080012064	Raņķa dambis 30 - 509, Rīga, LV-1048	36,0	4106	509	18218
17	0100-926-7879	01000610080012065	Raņķa dambis 30 - 601, Rīga, LV-1048	68,1	4106	601	34462
18	0100-926-7811	01000610080012068	Raņķa dambis 30 - 605, Rīga, LV-1048	57,8	4106	605	29249
19	0100-926-7913	01000610080012069	Raņķa dambis 30 - 606, Rīga, LV-1048	59,7	4106	606	30211
20	0100-926-7917	01000610080012070	Raņķa dambis 30 - 607, Rīga, LV-1048	102,3	4106	607	51770
21	0100-926-7909	01000610080012071	Raņķa dambis 30 - 608, Rīga, LV-1048	38,0	4106	608	19230
22	0100-926-7799	01000610080012072	Raņķa dambis 30 - 609, Rīga, LV-1048	35,1	4106	609	17762
23	0100-926-7926	01000610080012073	Raņķa dambis 30 - 701, Rīga, LV-1048	68,0	4106	701	34411
24	0100-926-7965	01000610080012074	Raņķa dambis 30 - 702, Rīga, LV-1048	40,3	4106	702	20395
25	0100-926-7918	01000610080012075	Raņķa dambis 30 - 703, Rīga, LV-1048	77,9	4106	703	39422
26	0100-926-8001	01000610080012076	Raņķa dambis 30 - 704, Rīga, LV-1048	39,1	4106	704	19787
27	0100-926-7803	01000610080012077	Raņķa dambis 30 - 705, Rīga, LV-1048	58,5	4106	705	29604
28	0100-926-7890	01000610080012078	Raņķa dambis 30 - 706, Rīga, LV-1048	59,8	4106	706	30262
29	0100-926-7827	01000610080012079	Raņķa dambis 30 - 707, Rīga, LV-1048	101,4	4106	707	51313
30	0100-926-7780	01000610080012080	Raņķa dambis 30 - 708, Rīga, LV-1048	38,1	4106	708	19281
31	0100-926-7847	01000610080012081	Raņķa dambis 30 - 709, Rīga, LV-1048	34,9	4106	709	17661
32	0100-926-7872	01000610080012082	Raņķa dambis 30 - 801, Rīga, LV-1048	68,2	4106	801	34514
33	0100-926-7944	01000610080012083	Raņķa dambis 30 - 802, Rīga, LV-1048	40,4	4106	802	20444
34	0100-926-7931	01000610080012084	Raņķa dambis 30 - 803, Rīga, LV-1048	78,2	4106	803	39573
35	0100-926-7792	01000610080012085	Raņķa dambis 30 - 804, Rīga, LV-1048	39,0	4106	804	19736
36	0100-926-7987	01000610080012086	Raņķa dambis 30 - 805, Rīga, LV-1048	58,6	4106	805	29654

N.p.k.	Kadastra numurs	Kad. apzīm.	Adrese pēc VZD	Platība, m ²	Zemes-grāmatas nodaļuma numurs	Zemes-grāmatas apakš-nodaļuma numurs	Fiskālā Kadastrālā vērtība, EUR
37	0100-926-7920	01000610080012087	Raņķa dambis 30 - 806, Rīga, LV-1048	60,0	4106	806	30363
38	0100-926-8002	01000610080012088	Raņķa dambis 30 - 807, Rīga, LV-1048	51,3	4106	807	25961
39	0100-926-7800	01000610080012089	Raņķa dambis 30 - 808, Rīga, LV-1048	50,3	4106	808	25454
40	0100-926-7950	01000610080012090	Raņķa dambis 30 - 809, Rīga, LV-1048	74,7	4106	809	37803
41	0100-926-8004	01000610080012091	Raņķa dambis 30 - 901, Rīga, LV-1048	67,9	4106	901	34361
42	0100-926-7886	01000610080012092	Raņķa dambis 30 - 902, Rīga, LV-1048	40,5	4106	902	20495
43	0100-926-7910	01000610080012093	Raņķa dambis 30 - 903, Rīga, LV-1048	77,7	4106	903	39320
44	0100-926-7962	01000610080012094	Raņķa dambis 30 - 904, Rīga, LV-1048	38,9	4106	904	19686
45	0100-926-7765	01000610080012095	Raņķa dambis 30 - 905, Rīga, LV-1048	58,6	4106	905	29654
46	0100-926-7816	01000610080012096	Raņķa dambis 30 - 906, Rīga, LV-1048	59,9	4106	906	30313
47	0100-926-7974	01000610080012097	Raņķa dambis 30 - 907, Rīga, LV-1048	51,0	4106	907	25809
48	0100-926-7817	01000610080012098	Raņķa dambis 30 - 908, Rīga, LV-1048	50,2	4106	908	25404
49	0100-926-7945	01000610080012099	Raņķa dambis 30 - 909, Rīga, LV-1048	75,2	4106	909	38056
50	0100-926-7754	01000610080012100	Raņķa dambis 30 - 1001, Rīga, LV-1048	68,5	4106	1001	34665
51	0100-926-8006	01000610080012101	Raņķa dambis 30 - 1002, Rīga, LV-1048	41,2	4106	1002	20849
52	0100-926-7932	01000610080012102	Raņķa dambis 30 - 1003, Rīga, LV-1048	78,0	4106	1003	39473
53	0100-926-7777	01000610080012103	Raņķa dambis 30 - 1004, Rīga, LV-1048	39,0	4106	1004	19736
54	0100-926-7933	01000610080012104	Raņķa dambis 30 - 1005, Rīga, LV-1048	58,8	4106	1005	29757
55	0100-926-7772	01000610080012105	Raņķa dambis 30 - 1006, Rīga, LV-1048	59,4	4106	1006	30059
56	0100-926-7880	01000610080012106	Raņķa dambis 30 - 1007, Rīga, LV-1048	51,5	4106	1007	26061
57	0100-926-7868	01000610080012107	Raņķa dambis 30 - 1008, Rīga, LV-1048	50,3	4106	1008	25454
58	0100-926-7994	01000610080012108	Raņķa dambis 30 - 1009, Rīga, LV-1048	75,3	4106	1009	38106
59	0100-926-7891	01000610080012109	Raņķa dambis 30 - 1101, Rīga, LV-1048	68,4	4106	1101	34614
60	0100-926-7975	01000610080012110	Raņķa dambis 30 - 1102, Rīga, LV-1048	40,8	4106	1102	20647

N.p.k.	Kadastra numurs	Kad. apzīm.	Adrese pēc VZD	Platība, m ²	Zemes-grāmatas nodaļuma numurs	Zemes-grāmatas apakš-nodaļuma numurs	Fiskālā Kadastrālā vērtība, EUR
61	0100-926-7801	01000610080012111	Raņķa dambis 30 - 1103, Rīga, LV-1048	78,2	4106	1103	39573
62	0100-926-7976	01000610080012112	Raņķa dambis 30 - 1104, Rīga, LV-1048	39,1	4106	1104	19787
63	0100-926-7892	01000610080012113	Raņķa dambis 30 - 1105, Rīga, LV-1048	59,3	4106	1105	30009
64	0100-926-7958	01000610080012114	Raņķa dambis 30 - 1106, Rīga, LV-1048	60,1	4106	1106	30414
65	0100-926-7981	01000610080012115	Raņķa dambis 30 - 1107, Rīga, LV-1048	51,5	4106	1107	26061
66	0100-926-7806	01000610080012116	Raņķa dambis 30 - 1108, Rīga, LV-1048	49,9	4106	1108	25252
67	0100-926-7875	01000610080012117	Raņķa dambis 30 - 1109, Rīga, LV-1048	75,1	4106	1109	38004
68	0100-926-7781	01000610080012118	Raņķa dambis 30 - 1201, Rīga, LV-1048	68,1	4106	1201	34462
69	0100-926-7897	01000610080012119	Raņķa dambis 30 - 1202, Rīga, LV-1048	40,9	4106	1202	20697
70	0100-926-7862	01000610080012120	Raņķa dambis 30 - 1203, Rīga, LV-1048	77,5	4106	1203	39219
71	0100-926-7797	01000610080012121	Raņķa dambis 30 - 1204, Rīga, LV-1048	39,2	4106	1204	19837
72	0100-926-7968	01000610080012122	Raņķa dambis 30 - 1205, Rīga, LV-1048	58,9	4106	1205	29806
73	0100-926-7985	01000610080012123	Raņķa dambis 30 - 1206, Rīga, LV-1048	59,5	4106	1206	30111
74	0100-926-7988	01000610080012124	Raņķa dambis 30 - 1207, Rīga, LV-1048	51,3	4106	1207	25961
75	0100-926-7887	01000610080012125	Raņķa dambis 30 - 1208, Rīga, LV-1048	49,6	4106	1208	25101
76	0100-926-7852	01000610080012126	Raņķa dambis 30 - 1209, Rīga, LV-1048	74,4	4106	1209	37651
77	0100-926-8007	01000610080012127	Raņķa dambis 30 - 1301, Rīga, LV-1048	68,4	4106	1301	34614
78	0100-926-7833	01000610080012128	Raņķa dambis 30 - 1302, Rīga, LV-1048	40,7	4106	1302	20596
79	0100-926-7951	01000610080012129	Raņķa dambis 30 - 1303, Rīga, LV-1048	77,7	4106	1303	39320
80	0100-926-7921	01000610080012130	Raņķa dambis 30 - 1304, Rīga, LV-1048	38,9	4106	1304	19686
81	0100-926-7773	01000610080012131	Raņķa dambis 30 - 1305, Rīga, LV-1048	59,0	4106	1305	29857
82	0100-926-7969	01000610080012132	Raņķa dambis 30 - 1306, Rīga, LV-1048	59,5	4106	1306	30111
83	0100-926-7863	01000610080012133	Raņķa dambis 30 - 1307, Rīga, LV-1048	51,5	4106	1307	26061
84	0100-926-7928	01000610080012134	Raņķa dambis 30 - 1308, Rīga, LV-1048	49,9	4106	1308	25252

N.p.k.	Kadastra numurs	Kad. apzīm.	Adrese pēc VZD	Platība, m ²	Zemes-grāmatas nodaļuma numurs	Zemes-grāmatas apakš-nodaļuma numurs	Fiskālā Kadastrālā vērtība, EUR
85	0100-926-7970	01000610080012135	Raņķa dambis 30 - 1309, Rīga, LV-1048	74,9	4106	1309	37903
86	0100-926-7998	01000610080012136	Raņķa dambis 30 - 1401, Rīga, LV-1048	68,1	4106	1401	34462
87	0100-926-7946	01000610080012137	Raņķa dambis 30 - 1402, Rīga, LV-1048	40,5	4106	1402	20495
88	0100-926-7881	01000610080012138	Raņķa dambis 30 - 1403, Rīga, LV-1048	77,8	4106	1403	39371
89	0100-926-7963	01000610080012139	Raņķa dambis 30 - 1404, Rīga, LV-1048	38,6	4106	1404	19534
90	0100-926-7934	01000610080012140	Raņķa dambis 30 - 1405, Rīga, LV-1048	58,7	4106	1405	29706
91	0100-926-7812	01000610080012141	Raņķa dambis 30 - 1406, Rīga, LV-1048	59,7	4106	1406	30211
92	0100-926-7888	01000610080012142	Raņķa dambis 30 - 1407, Rīga, LV-1048	51,2	4106	1407	25909
93	0100-926-7848	01000610080012143	Raņķa dambis 30 - 1408, Rīga, LV-1048	49,9	4106	1408	25252
94	0100-926-7793	01000610080012144	Raņķa dambis 30 - 1409, Rīga, LV-1048	75,7	4106	1409	38308
95	0100-926-7914	01000610080012145	Raņķa dambis 30 - 1501, Rīga, LV-1048	68,3	4106	1501	34563
96	0100-926-7869	01000610080012146	Raņķa dambis 30 - 1502, Rīga, LV-1048	41,1	4106	1502	20799
97	0100-926-7977	01000610080012147	Raņķa dambis 30 - 1503, Rīga, LV-1048	78,0	4106	1503	39473
98	0100-926-7873	01000610080012148	Raņķa dambis 30 - 1504, Rīga, LV-1048	39,0	4106	1504	19736
99	0100-926-7802	01000610080012149	Raņķa dambis 30 - 1505, Rīga, LV-1048	58,7	4106	1505	29706
100	0100-926-7766	01000610080012150	Raņķa dambis 30 - 1506, Rīga, LV-1048	59,4	4106	1506	30059
101	0100-926-7937	01000610080012151	Raņķa dambis 30 - 1507, Rīga, LV-1048	51,1	4106	1507	25860
102	0100-926-7960	01000610080012152	Raņķa dambis 30 - 1508, Rīga, LV-1048	50,1	4106	1508	25353
103	0100-926-7865	01000610080012153	Raņķa dambis 30 - 1509, Rīga, LV-1048	76,4	4106	1509	38663
104	0100-926-7861	01000610080012253	Raņķa dambis 30 - 1601, Rīga, LV-1048	109,2	4106	1601	55270
105	0100-926-7855	01000610080012156	Raņķa dambis 30 - 1603, Rīga, LV-1048	77,8	4106	1603	39371
106	0100-926-7843	01000610080012254	Raņķa dambis 30 - 1605, Rīga, LV-1048	97,2	4106	1605	49202
107	0100-926-7940	01000610080012159	Raņķa dambis 30 - 1606, Rīga, LV-1048	59,4	4106	1606	30059
108	0100-926-7822	01000610080012160	Raņķa dambis 30 - 1607, Rīga, LV-1048	51,4	4106	1607	26012

N.p.k.	Kadastra numurs	Kad. apzīm.	Adrese pēc VZD	Platība, m ²	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Fiskālā Kadastrālā vērtība, EUR
109	0100-926-7908	01000610080012161	Raņķa dambis 30 - 1608, Rīga, LV-1048	50,3	4106	1608	25454
110	0100-926-7856	01000610080012162	Raņķa dambis 30 - 1609, Rīga, LV-1048	76,5	4106	1609	38713
111	0100-926-7953	01000610080012255	Raņķa dambis 30 - 1701, Rīga, LV-1048	109,2	4106	1701	55270
112	0100-926-7896	01000610080012165	Raņķa dambis 30 - 1703, Rīga, LV-1048	78,0	4106	1703	39473
113	0100-926-7866	01000610080012256	Raņķa dambis 30 - 1705, Rīga, LV-1048	98,0	4106	1705	49606
114	0100-926-7815	01000610080012168	Raņķa dambis 30 - 1706, Rīga, LV-1048	60,0	4106	1706	30363
115	0100-926-7857	01000610080012169	Raņķa dambis 30 - 1707, Rīga, LV-1048	51,2	4106	1707	25909
116	0100-926-7838	01000610080012170	Raņķa dambis 30 - 1708, Rīga, LV-1048	50,1	4106	1708	25353
117	0100-926-7919	01000610080012171	Raņķa dambis 30 - 1709, Rīga, LV-1048	76,3	4106	1709	38611
118	0100-926-7776	01000610080012172	Raņķa dambis 30 - 1801, Rīga, LV-1048	74,0	4106	1801	37448
119	0100-926-7984	01000610080012173	Raņķa dambis 30 - 1802, Rīga, LV-1048	68,8	4106	1802	34816
120	0100-926-7904	01000610080012174	Raņķa dambis 30 - 1803, Rīga, LV-1048	71,1	4106	1803	35980
121	0100-926-7925	01000610080012175	Raņķa dambis 30 - 1804, Rīga, LV-1048	72,4	4106	1804	36639
122	0100-926-7915	01000610080012176	Raņķa dambis 30 - 1805, Rīga, LV-1048	102,7	4106	1805	51972
123	0100-926-7885	01000610080012177	Raņķa dambis 30 - 1806, Rīga, LV-1048	110,8	4106	1806	56071
platība kopā:				7605,6		KV kopā:	3 848 884

Īpašuma tiesības	zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētas uz "SPI RE Holdings S.a.r.l.", reģistrēts Luksemburgas Tirdzniecības un uzņēmumu reģistrā ar Nr.B 146813, vārda	
Piebraucamā ceļa īpašuma tiesības	piebraukšana vērtējamam objektam pa pašvaldībai piederošām ielām	
Īpašuma lietotāji	1) ~11,6% īrnieki/nomnieki, pārējais netiek izmantots; 2) ~12,4% īrnieki/nomnieki, pārējais netiek izmantots	
Pašreizējā izmantošana	1) ēkas daļa – 123 dzīvokļi, no kuriem 14 ir izīrēti/iznomāti, pārējie netiek lietoti; 2) ēkas daļa – 116 dzīvokļi, no kuriem 14 ir izīrēti/iznomāti, pārējie netiek lietoti	
Labākais izmantošanas veids	izpārdošana pa atsevišķiem dzīvokļiem	
	<i>reāli iespējams</i> , jo	novietojums un plānojums ir piemērotas šādai izmantošanai, kā alternatīvu telpu plānojums ir piemērots arī iznomāšanai biroja vajadzībām vai dzīvokļu izīrēšanai, var izmantot arī tūrisma izmantošanas tipa pakalpojumu sniegšanai
	<i>tiesiski pamatots</i> , jo	telpu izmantošanas veids Kadastra Reģistrā ir reģistrēts kā dzīvokļi, pastāv iespēja arī veikt lietošanas mērķa maiņu uz biroju telpām vai viesu izmītināšanas telpām (juridiski šķēršļi nav zināmi)

	<u>finansiāli pamatots</u> , jo	lai izpārdotu dzīvokļus atsevišķi – ieguldījumi nav nepieciešami, izpārdošanas process ir saistīts ar salīdzinoši nelielām izmaksām; lai gūtu ienākumu no dzīvokļu izīrēšanas, nepieciešamas papildus investīcijas dzīvokļu mēbelēšanai (šāda tipa dzīvokļus galvenokārt ir mēbelēti), kā arī šajā gadījumā ir gan administratīvās izmaksas, gan izmaksas dzīvokļu tehniskā stāvokļa uzturēšanai dzīvokļu īrnieku maiņas gadījumā, kā arī ir risks par neatgūstamiem īres parādiem – veicot potenciālo ieņēmumu, izdevumu un risku analīzi, secināts, ka šāds izmantošanas veids neraksturo īpašuma labāko / augstāko īpašuma vērtību, kā arī ir augstāka vērtības neprecizitāte; izīrēšanai kā biroja telpas – gūstamais ienākums ir mazāks kā no dzīvokļiem, līdz ar to netiek apskatīts vērtības noteikšanas procesā; izmantošana tūrisma izmitināšanas vajadzībām ir saistīta ar daudziem pieņēmumiem – ņemot vērā to, ka Vērtējamais objekts ir daļa no ēkas, tad šāda izmantošana lielā apmērā ir saistīta ar būtiskiem riskiem un aprēķinu neprecizitāti, līdz ar to neskaidro izmaksu dēļ, šāds alternatīvs izmantošanas mērķis netiek plašāk apskatīts
Vērtējamā Objekta apgrūtinājumi*:		ietekme uz tirgus vērtību
- nostiprināta hipotēka un noteikts aizliegums bez AS “LUMINOR BANK” rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		<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 55251225,92 EUR piedziņa. Piedzinējs: LUMINOR BANK AS, reģistrācijas numurs 11315936 Igaunijā		<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
Nostiprināta beztermiņa lietošanas tiesība uz zemes gabalu 257 m ² platībā, tiesības ieguvējs: Akciju sabiedrība "Latvenego", nodokļu maksātāja kods 40003032949. Pamats: 2007. gada 10. maija līgums par personālservitūta nodibināšanu		<i>neietekmē</i>
Nostiprināta nomas tiesība ar apbūves tiesībām līdz 2022.gada 01.decembrim. Nomnieks: TOWERS CONSTRUCTION MANAGEMENT, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 50103277741. Pamats: 2010.gada 4. marta nekustamā īpašuma nomas līgums, 2010.gada 1. jūlija grozījumi 2010. gada 04. marta nekustamā īpašuma nomas līgumā, 2010.gada 3. decembra apliecinājums, iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar nr. 6516.		<i>neietekmē – nomas līgumam ir beidzies termiņš</i>
Apgrūtinājumi par labu AS "RĪGAS SILTUMS", vienotais reģistrācijas numurs 40003286750: bezkanāla siltumtrase 2 Ø 219/355 mm ar platumu 0.91 m, garumu 47 m un aizsargjoslu 2m no cauruļvada ārējās malas uz katru pusi		<i>neietekmē</i>
bezkanāla siltumtrase 2 Ø 168/280 mm ar platumu 0.76 m, garumu 23 m un aizsargjoslu 2m no cauruļvada ārējās malas uz katru pusi		<i>neietekmē</i>
bezkanāla siltumtrase 2 Ø 139/250 mm ar platumu 0.65 m, garumu 4 m un aizsargjoslu 2m no cauruļvada ārējās malas uz katru pusi		<i>neietekmē</i>
bezkanāla siltumtrase 2 Ø 60/140 mm ar platumu 0.43 m, garumu 2 m un aizsargjoslu 2m no cauruļvada ārējās malas uz katru pusi		<i>neietekmē</i>
virszemes siltumtrase pagrabā 2 Ø 150 mm ar platumu 0.73 m, garumu 39 m un aizsargjoslu 1m no cauruļvada vai konstrukcijas ārējās malas uz katru pusi visas telpas augstumā. Kopējā teritorija, kuru aizņem siltumtīkli ar aizsargjoslu 455kvm		<i>neietekmē</i>
par 14 dzīvokļu (dzīvokļi Nr.502; 503; 506; 507; 508; 509;		<i>neietekmē – īres līgumi ir ar salīdzinoši īsu termiņu (no</i>

903; 906; 907; 1603; 1606; 1607; 1709; 1801) brīvu lietošanu ir noslēgti īres/nomas līgumi	2026.gada jūlija līdz 2027.gada oktobrim), līgumi ir par augstām īres maksām, nav reģistrēti Zemesgrāmatā, līdz ar to nav saistoši trešajām personām
--	--

* - 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

5.1. Novietojuma apraksts

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā – Āgenskalns , iepretīm Vecrīgai, un no tā paveras panorāmas skats uz Daugavu, Ķīpsalu, Pārdaugavu un Rīgas centru. Ēka novietota pie Raņķa dambja, kvartāla daļā pie Vanšu tilta, 80m no Āzenes (Zunda kanāla).
Apkārteja apbūve, apkārtnes labiekārtojums un apaugums	Apkārtni veido vēsturiskās koka ēkas (vērtējamā objekta teritorijā atrodas renovētā Šrēdera nama ēka Daigavgrīvas ielā 11, tēlnieka prof. G.Šķiltera māja Daigavgrīvas ielā 9), 20.gs. sākumā celtās daudzdzīvokļu ēkas, vairāki sabiedriskie un komercobjekti. 200 m attālumā ir Ķīpsala, kur ir TC Olimpia, kurā ir pārtikas veikals, sadzīves pakalpojumi, dažādi apģērbu veikali, aptieka, ēdināšanas zona un sporta klubs, RTU mācību, pētniecības un studentu infrastruktūras teritorija, Ķīpsalas peldbaseins, izstāžu komplekss un vēsturiskā apbūve. 230 m attālumā šobrīd notiek Preses Nama kvartāla izbūve. ~150 m attālumā atrodas "mūsdienās" celtā viesnīcas Park Inn by Radisson Riga Valdemara ēka, ~200m attālumā Latvijas Bankas ēka. Līdz tuvākajai skolai (Rīgas Āgenskalna Valsts ģimnāzija) ir 900 m, bērnudārzam 1,1 km. 350 m attālumā ir Rīgas Horeogrāfijas vidusskola, Nacionālā Mākslu vidusskola un Emīla Dārziņa mūzikas vidusskola. 270 m attālumā atrodas Biznesa, mākslas un tehnoloģiju augstskola "RISEBA", Rīgas Tehniskā universitātes Inženierekonomikas un vadības fakultāte. 700 m attālumā ir "Swedbank" centrālā ēka. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu. Tuvākā apkārtnē ir diezgan labi apzaļumota - zālājs, atsevišķi koki.
Satiksmes uz Rīgas pilsētas centru	Sabiedriskais transports - autobusu, tramvaju un trolejbusu maršrutu līnijas. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai ir ~ 290 m. Sabiedriskais transports uz centru kursē ik pēc 3-10 min. Brauciens ilgst apmēram 5 - 10 minūtes. Ar vieglo automašīnu līdz Rīgas pilsētas centram (Brīvības piemineklim) ir aptuveni 5 - 10 minūšu brauciens. Ēkā ir elektroauto uzlādes stacijas. Auto iespējams novietot ēkas pagrabstāvos vai maksas stāvvietās pie ēkas, kā arī apkārtejo ielu malās.

5.2. Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

Kartogrāfisko materiālu skatīt iepriekš		
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums:	dati ir (☒) / nav (☐)*	novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Plūdu risks - upju/ ezeru/ strautu pārplūšana	☒	nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti plūdi	☒	nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☒	nav
Plūdu risks - vētru radītie riski piekrastes zonās	☒	nav
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☒	nav
1/100 gados	☒	
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	nav

Zeme/augsne:		
Augsnes erozija	☐	nav
Krasta erozija (jūras, citas ūdenskrātuves)	☐	nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	☐	nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	nav
Piesārņojums:		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☐	nav informācija
Vēsturiskais piesārņojums	☒	Valsts Vides dienesta uzturētajā Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēmas kartē nav informācijas par iespējamu vēsturisku piesārņojumu Vērtējamā objektā, vai tā tiešā tuvumā
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☒	nav
Bīstamu objektu tuvums	☒	nav informācijas par bīstamu objektu tuvumu Vērtējamam objektam
Gaisa piesārņojums	☒	atbilstošs novietojumam Rīgas pilsētā, nav informācijas par ietekmi uz vērtību
Citi piesārņojuma avoti	☒	saskaņā ar Valsts Vides dienesta uzturēto Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēmas karti, 500 m rādiusā nav objekti, kam būtu saņemtas atļaujas piesārņojošai darbībai
Investīciju nepieciešamība piesārņojumu risku novēršanai/ mazināšanai	☐	nav informācija
Trokšņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki – pieļaujamais ārējais troksnis, saskaņā ar normatīvajiem aktiem - Diena (7–19): 65 dB(A) ; Vakars (19–23): 60 dB(A); Nakts (23–7): 55 dB(A))	☒	daļu ēkas, kurā atrodas Vērtējamie dzīvokļi skar transporta radītais ārējais troksnis – ir nedaudz paaugstināts (vidējais rādītājs 60-70 dB(A)), informācija par troksni iekšējās nav (iekšējais trokšņa līmenis ir atkarīgs no ēkas konstrukciju risinājumiem, vērtētāji pieņem, ka projektējot ēku ir ņemts vērā īpašuma novietojums un potenciālo ielas trokšņu līmeni, līdz ar to ēka konstruēta tā, lai troksnis iekšējās nepārsniegtu pieļaujamo līmeni) - transporta plūsmas radītais troksnis neatstāj tiešu ietekmi uz Vērtējamā objekta vērtību, bet iekļauj ēkas un dzīvokļu novietojuma ēkā faktorā
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☐	nav informācijas par industriālā trokšņa esamību
Vējš un temperatūra:		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	nav

5.3. Zemes gabala vispārējs apraksts

- Zemes gabals** ar kadastra apzīmējumu **Nr.0100 061 0080** un kopējo platību **9192 m²** – **pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos** - Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pie vērtējamiem dzīvokļu īpašumiem piederošās kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala.

Konfigurācija	neregulāras formas,	Reljefs	ar nelielu nogāzi Daugavgrīvas ielas virzienā;	Grunts nestspēja	nav zināma,
Apaugums	zālājs, atsevišķi lapu koki, dekoratīvi	Iebraukšanas ceļi, stāvvietas pagalmā			betona bruģakmens, asfaltbetons,

	stādījumi,		
Nožogojums	norobežots daļēji – ar pagaidu žogu nožogotas vēsturiskās ēkas, kas izvietotas pie Daugavgrīvas ielas, kā arī gar Daugavgrīvas ielu pretim ēkai Nr.9 ir neliels posms ar metāla žogu, kas stiprināts ķieģeļu mūra stabos,		
Inženiertehnisko komunikāciju tīkli (centrālās – C; vietējās- V)	elektrība (C), ūdensapgāde C), kanalizācija (C), siltumapgādes tīkli (C).		
Citas izbūves	teritorijas apgaismojums.		

5.4. Ēkas, kurā atrodas vērtējamie dzīvokļu īpašumi, un vērtējamo dzīvokļu īpašumu vispārējs apraksts

- daļa no 31-stāvu Daudzfunkcionāla kompleksa ēkas (būves kadastra apzīmējuma nr.0100 061 0080 012) –123 dzīvokļi

Kopējā platība	86834,3 m²	Koplietošanas telpu platība		18530,2 m²	
Lietderīgā platība	68304,1 m²	dzīvokļu platība	24212,5 m²	nedzīvojamo telpu platība	44091,6 m²
Vērtējamā objekta sastāvā esošo dzīvokļu platība		1) 7605,6 m²; 2) 7109,1 m²			
Ēkas VZD kadastra informācijas sistēmā norādītais uzbūvēšanas gads		2008.g. (saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju – pamatu pāļu izbūve uzsākta 2006.g., būvniecība veikta līdz 2017.gadam)			
Ekspluatācijā pieņemšanas gads		2025.g.			
Ēkas stāvu skaits		31 stāvs ar 4 pagraba stāviem, pēdējais stāvs ir tehniskais stāvs,			
Vērtējamā objekta sastāvā ietilpstošo dzīvokļu izvietojums ēkā		4.-18.stāvos			
Vērtējamā objekta sastāvā ietilpstošo dzīvokļu plānojums		Vērtējamā Objekta sastāvā kopumā ietilpst 123 dzīvokļi, no kuriem 26 ir 1-istabu dzīvokļi, 66 2-istabu dzīvokļi, 28 3-istabu dzīvokļi un 3 4-istabu dzīvokļi; visiem dzīvokļiem dzīvojamā istaba ir apvienota ar virtuvi un priekštelpu, ir sanmezgļi, daļai dzīvokļu ir arī garderoberes telpa/-as, saimniecības telpa.			
		Telpu gr. Nr.	stāvs	Istabu skaits	Platība, m²
		049	4.st.	2	66,2
		050	4.st.	2	84,7
		051	4.st.	2	71,3
		052	4.st.	2	64,9
		053	4.st.	3	73,4
		054	4.st.	2	64,6
		055	4.st.	3	71,4
		056	5.st.	2	67,8
		057	5.st.	1	40,4
		058	5.st.	3	77,7
		059	5.st.	1	38,9
		060	5.st.	2	58,7
		061	5.st.	2	60,1
		062	5.st.	4	101,6
		063	5.st.	1	37,3
		064	5.st.	1	36,0
		065	6.st.	2	68,1
		068	6.st.	3	57,8
		069	6.st.	2	59,7
		070	6.st.	4	102,3
		071	6.st.	1	38,0
		072	6.st.	1	35,1
		073	7.st.	2	68,0
		074	7.st.	1	40,3
		075	7.st.	3	77,9

	076	7.st.	1	39,1
	077	7.st.	2	58,5
	078	7.st.	2	59,8
	079	7.st.	4	101,4
	080	7.st.	1	38,1
	081	7.st.	1	34,9
	082	8.st.	2	68,2
	083	8.st.	1	40,4
	084	8.st.	3	78,2
	085	8.st.	1	39,0
	086	8.st.	2	58,6
	087	8.st.	2	60,0
	088	8.st.	2	51,3
	089	8.st.	2	50,3
	090	8.st.	3	74,7
	091	9.st.	2	67,9
	092	9.st.	1	40,5
	093	9.st.	3	77,7
	094	9.st.	1	38,9
	095	9.st.	3	58,6
	096	9.st.	2	59,9
	097	9.st.	2	51,0
	098	9.st.	2	50,2
	099	9.st.	3	75,2
	100	10.st.	2	68,5
	101	10.st.	1	41,2
	102	10.st.	3	78,0
	103	10.st.	1	39,0
	104	10.st.	2	58,8
	105	10.st.	2	59,4
	106	10.st.	2	51,5
	107	10.st.	2	50,3
	108	10.st.	3	75,3
	109	11.st.	2	68,4
	110	11.st.	1	40,8
	111	11.st.	3	78,2
	112	11.st.	1	39,1
	113	11.st.	2	59,3
	114	11.st.	2	60,1
	115	11.st.	2	51,5
	116	11.st.	2	49,9
	117	11.st.	3	75,1
	118	12.st.	2	68,1
	119	12.st.	1	40,9
	120	12.st.	3	77,5
	121	12.st.	1	39,2
	122	12.st.	2	58,9
	123	12.st.	2	59,5
	124	12.st.	2	51,3
	125	12.st.	2	49,6
	126	12.st.	3	74,4
	127	13.st.	2	68,4
	128	13.st.	1	40,7
	129	13.st.	3	77,7
	130	13.st.	1	38,9
	131	13.st.	2	59,0
	132	13.st.	2	59,5
	133	13.st.	2	51,5
	134	13.st.	2	49,9
	135	13.st.	3	74,9
	136	14.st.	2	68,1

	137	14.st.	1	40,5
	138	14.st.	3	77,8
	139	14.st.	1	38,6
	140	14.st.	2	58,7
	141	14.st.	2	59,7
	142	14.st.	2	51,2
	143	14.st.	2	49,9
	144	14.st.	2	75,7
	145	15.st.	2	68,3
	146	15.st.	1	41,1
	147	15.st.	3	78,0
	148	15.st.	1	39,0
	149	15.st.	2	58,7
	150	15.st.	2	59,4
	151	15.st.	2	51,1
	152	15.st.	2	50,1
	153	15.st.	2	76,4
	253	16.st.	3	109,2
	156	16.st.	3	77,8
	254	16.st.	3	97,2
	159	16.st.	2	59,4
	160	16.st.	2	51,4
	161	16.st.	2	50,3
	162	16.st.	2	76,5
	255	17.st.	3	109,2
	165	17.st.	3	78,0
	256	17.st.	3	98,0
	168	17.st.	2	60,0
	169	17.st.	2	51,2
	170	17.st.	2	50,1
	171	17.st.	2	76,3
	172	18.st.	2	74,0
	173	18.st.	2	68,8
174	18.st.	2	71,1	
175	18.st.	2	72,4	
176	18.st.	3	102,7	
177	18.st.	3	110,8	
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	nav konstatētas,			
Konstruktīvie pamatelementi				
pamati	urbti dzelzsbetona pāļi, iestrādāti dolomīta pamatslāņi, lentveida monolīta dzelzsbetona,			
ārsienas	monolītā dzelzsbetona konstrukciju kolonnu tīkls/ tērauda konstrukciju nesošais karkass ar monolītā dzelzsbetona pārseguma plātņi,			
starpsienas	monolītā dzelzsbetona, metāla statu karkass ar minerālvates pildījumu, ģipškartona apšuvumu,			
pārsegumi	monolītā dzelzsbetona,			
jumta segums	bituma ruļļu (ruberoida) klājums,			
ārējā apdare	stikla fasādes			
logu aiļu aizpildījums	argona stikla paketes, alumīnija profili, nav verami, ir ventilācijas atveres,			
ārdurvis	ēkai – stikla virpuļdurvis un argona stikla paketes alumīnija profili, metāla plāksnes virsma metāla konstrukcijas rāmī, dzīvokļos – koka konstrukcijas,			
iekšdurvis	koka konstrukcijas,			
Lietus ūdens novadīšana no jumta	iekšējās izbūvētās notekcaurules (metāla lokšņu vai velvējuma),			
ārējās kāpnes	betona kāpieni,			
iekšējās kāpnes	betona kāpieni,			

Iekšējā apdare apskates dienā	Dzīvokļos: <i>grīdas</i> – parkets, flīzes; <i>sienas</i> – krāsojums / apdares paneli/ flīzes; <i>griesti</i> – krāsojums.	Kāpņu telpās / vestibilos: <i>grīdas</i> – flīzes; <i>sienas</i> – krāsojums, apdares paneli, <i>griesti</i> – krāsojums.
Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis	ļoti labs	
Ēkas energoefektivitātes klase / enerģijas patēriņš apkurei	energoefektivitātes klase saskaņā ar energosertifikātu (spēkā līdz 09.09.2032) C, energoefektivitātes novērtējums apkurei 71 kWh/m ² gadā, primārā neatjaunojamā enerģija 164 kWh/m ² gadā, aprēķināts pie iekštelpu t 20.018,9 °C, energoefektivitātes klase atbilstoši AS “Rīgas siltums” norādītajai informācijai B, energoefektivitātes novērtējums apkurei 51,02 kWh/m ² , summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos 45,37 kWh/m ² ,	
BREEAM/LEED sertifikāti	informācijas nav,	
Iekšējās inženierkomunikācijas	elektroapgāde, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija,	
apkure	pilsētas centrālā apkure,	
apsildes elementi	mūsdienu konvektora tipa, ar termoregulāciju,	
dzesēšana	nav,	
ventilācija	piespiedu ventilācija sistēma ar siltā gaisa rekuperāciju,	
Automatizācijas un vadības sistēmas (BAS/BMS/BEMS)	ir,	
Santehnika	mūsdienu tipa, lietošanas kārtībā,	
Cits aprīkojums /iekārtas	- ugunsdrošības signalizācija, - teritorijas video novērošanas sistēma, - ātrgaitas lifti. Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas telpās atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.	

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 mārketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu mārketingu. 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 maksātspējas procesa administratoru organizētajām izsolēm un ar to tiek saprasta naudas summa, ko varētu iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā,

kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam 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 mārketinga 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 jāreķinās 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.

9. Ieņēmumu un izdevumu plānošana ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav nekādu garantiju un apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No vērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi,
- 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:

- + Pārdaugavā, pie Raņķa dambja un Kr.Valdemāra ielas, kas ir tuvu pilsētas Centram,
- + tuvu skola, veikali, sadzīves pakalpojumi,
- + jauncelta, kvalitatīva projekta ēka ar pievilcīgu arhitektonisko veidolu,
- + ēka ir aprīkota ar BMS sistēmu, piespiedu ventilācijas sistēmu, tai ir ātrgaitas lifti, 4 pazemes stāvi garāžām, apsardze, konsjeržs,
- + dzīvokļi ir pieprasītas platības un mūsdienu prasībām atbilstošu plānojumu,
- + dzīvokļi ir ļoti labā tehniskā stāvoklī, izņemot 707. un 805. dzīvokli, kuriem nepieciešams grīdu remonts, un 605.dzīvokli, kuram nepieciešams griestu remonts,
- + vērtējamā objekta sastāvā esošie dzīvokļi atrodas ēkas 4.-18.stāvā – un lielākajai daļai no tiem ir plaši, pievilcīgi skati no logiem gan uz Vecrīgu, gan Pārdaugavu,
- + pie ēkas iekopta teritorija.

Negatīvi ietekmējošie:

- pie intensīvas transporta plūsmas ielām,
- nav veramu logu, ir tikai ventilācijas atveres, kas iekšstelpu klimatu padara atkarīgu no piespiedu ventilācijas sistēmas,
- dzīvokļiem lietošanā nav autostāvvietas, tās iespējams nomāt par salīdzinoši augstu cenu,
- stikla fasādes un citi ēkas risinājumi varētu būt iemesls salīdzinoši augstām apsaimniekošanas izmaksām,
- Vērtējamā objekta sastāvā ir 123 dzīvokļu īpašumi – izpārdošana pa atsevišķiem objektiem varētu būt saistīta ar samērā ilgu realizācijas laiku; izīrēšana, ņemot vērā cenu līmeni un uzturēšanas izmaksas, ar salīdzinoši lielu noslogojuma risku, kā arī, lai gūtu ienākumu no dzīvokļu izīrēšanas, nepieciešamas papildus investīcijas dzīvokļu mēbelēšanai (šāda tipa dzīvokļus galvenokārt ir mēbelēti), kā arī šajā gadījumā ir gan administratīvās izmaksas, gan izmaksas dzīvokļu tehniskā stāvokļa uzturēšanai dzīvokļu īrnieku maiņas gadījumā, kā arī ir risks par neatgūstamiem īres parādiem.

ESG faktoru analīze:

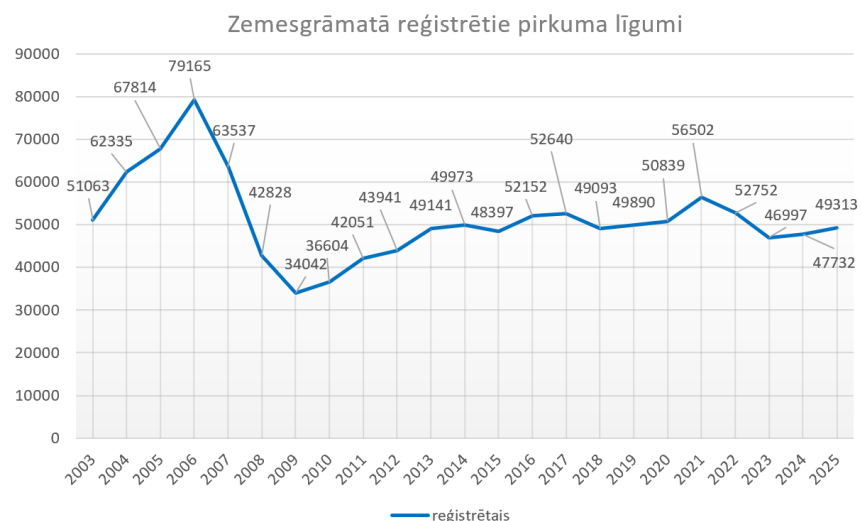
- ēkas energoefektivitāte – ēka neatbilst šībrīža normatīvo aktu prasībām, kas nosaka, ka jaunceltām dzīvojamām ēkām ir jāatbilst A energoefektivitātes klasei (rādītājus skatīt kopsavilkuma slēdziena 1. un 5.punktā), tomēr klases neatbilstība prasībām ir pieļaujama, jo ēkas projekts saskaņots pirms attiecīgo normu pieņemšanas - īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem uz to vērtībām tirgū tiešā veidā nav novērotas, bet iekļaujas kā ēku projekta cenu/vērtību atšķirības, kas iekļauj gan ēkas arhitektonisko veidolu, gan kopējo stāvokli un tehniskos risinājumus,
- “zaļās enerģijas” ieguve – ēkā, kurā atrodas Vērtējamie objekti, netiek iegūta,
- elektroauto uzlāde – ēkas teritorijā ir uzstādītas elektroauto uzlādes iekārtas (par iekārtu skaitu un uzlādes nosacījumiem precīzas informācijas vērtētājiem nav),

- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks – ēka 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, dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtība, īpašumā nav uzstādītas,
- 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, tomēr vērtētāji pieņem, ka projektējot un būvējot ēku, ir ievērtēti visi,
- vides pieejamība – ēkā, kurā atrodas Vērtējami dzīvokļi, ir ievēroti noteikumi par vides pieejamību.

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 jāreķinās 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 kredītesaņas 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 pārāgrī, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirkstspējas 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 nerasniedza 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 ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020

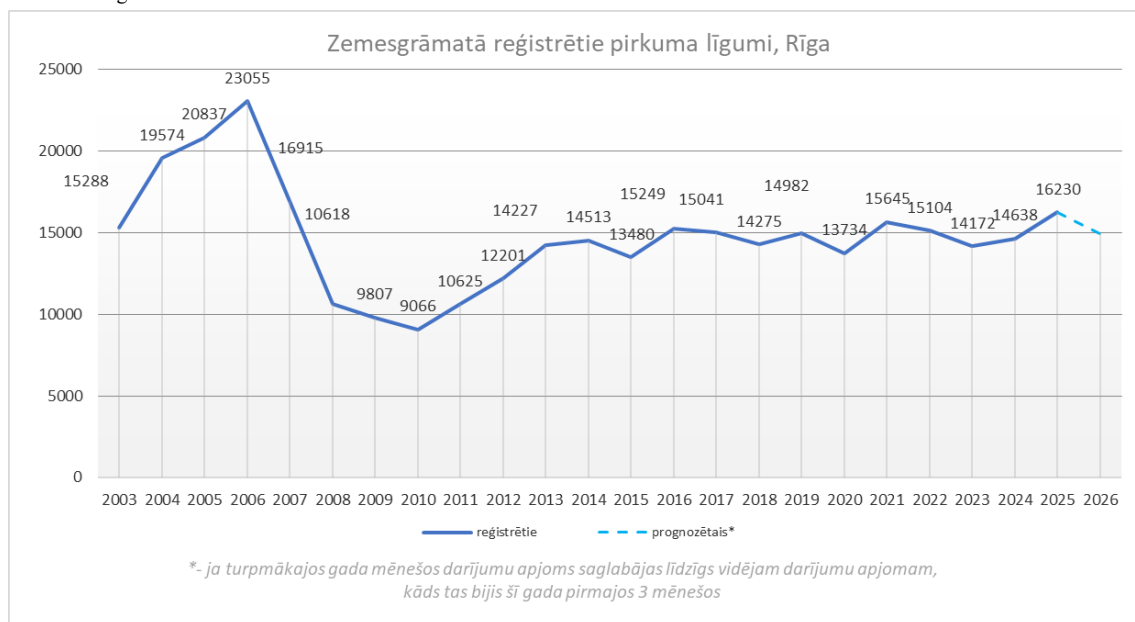


līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārkārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū nerādīja. 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 likmes 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 kredīvēšanā 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 pirkumu līgumu skaitu, tirgus aktivitāte īpaši nav mainījusies – 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 sasniegts 2006.gada līmenis. 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	14275
2019	1300	1265	1263	1284	1308	1226	1319	1271	1182	1264	1123	1177	14982
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 šādas ēkas daļu - daudzu dzīvokļu kopums - jaunceltās daudzdzīvokļu ēkās Rīgas pilsētā kā vienots vesels atklātā tirgū piedāvātas netiek, arī darījumi ar šādiem īpašumiem pēdējos 2 gadus vērtētājiem nav zināmi. Piedāvājumi ar jaunceltām daudzdzīvokļu ēkām (visi ēkā esošie dzīvokļi kā kopums) tirgū nonāk ļoti reti – uz vērtēšanas dienu aktuāli piedāvājumi vērtētājiem nav zināmi, taču pēdējo gadu laikā daži ir bijuši, piemēram 17 dzīvokļu un 2 komercietelpu jaunceltas daudzdzīvokļu ēkas ar kopējo platību 1421 kvm projekts Rīgā, Miera ielā 6 (2025.gada rudenī piedāvāja par 4,65 milj.EUR, 11.2025 bija pircējs par 4,05 milj.EUR, bet vērtētājiem nav informācijas par tālākām darbībām ar nekustamo īpašumu un darījuma tālāko virzību), 02.2022 par piedāvājuma cenu 2,8 milj.EUR tika iegādāta daudzdzīvokļu/biroju telpu ēka ar kopējo platību 5313,2 kvm Rīgā, Krasta ielā 86 (celta 2008.g., bijusi izīrēta, zeme pieder pašvaldībai), savukārt 2022.gadā Jūrmalā, Dzintaros, Ķemeru ielā 58 par 1, 09 milj. EUR piedāvāja nepabeigtas daudzdzīvokļu ēkas ar kopējo platību 1586,5 kvm projektu, darījums 11.2022 par ~1,17 milj.EUR. Tirgū optimāls piedāvājums ir dažādos tehniskos stāvokļos esošām pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkām un dažāda veida komercēkām. Ēkas / ēku daļas tiek piedāvātas arī neeksplozējot nekustamos īpašumus atklātā tirgū – pārdevējs uz pircēju iziet „pa tiešo”. Pieprasījums pēc dažāda veida komercēkām pēdējo 2 gadu laikā ir audzis un darījumi, lai arī notiek samērā reti, tomēr regulāri. Savukārt pēc pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkām pieprasījums nav pārāk liels, jo lielāk daļa no tirgū esošajām ēkām ir vai nu sliktā stāvoklī, vai apgrūtinātas ar iedzīvotājiem, vai arī tiek piedāvātas tirgū par nesamērīgi augstām cenām (iegādājoties šādus īpašumus, potenciālajam investoram grūti būtu atgūt ieguldītos līdzekļus saprātīgā termiņā). Ņemot vērā

vispārējās nekustamo īpašumu tirgus tendences, īpašumu ekspozīcijas laiks tirgū komercēkām un daudzdzīvokļu ēkām sasniedz pat 2 gadus.

Dzīvokļi

Āgenskalnā, t.sk. Klīversalā, mūsdienās ir uzcelts samērā daudz jaunu daudzdzīvokļu ēku, kā arī restaurētas vēsturiskās daudzdzīvokļu ēkas. Ieskatam vairāki projekti Āgenskalnā un Klīversalā, kā arī netālu esošajā Ķīpsalā:

Adrese / projekta nosaukums	Projekta īss raksturojums / ekspl. nodošanas gads	Kopējais dzīvokļu skaits	uz šo brīdi piedāvā*	Piedāvājuma cena, EUR/kvm**	Darījumu skaits no 01.2024.	Darījuma cena, EUR/kvm**
Āgenskalna iela 25, Āgenskalna priedes 	4-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: C / 2017.	18	-	-	2	2506-2535, , ar virtuves iekārtu
Āgenskalna iela 24, Sentimento 	5-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: B / 2020.	29	1	2585 (lietošanā āra stāvvietā), ar virtuves iekārtu	1	2535 (lietošanā āra stāvvietā), ar virtuves iekārtu
Zemaišu iela 15, Mārpagalmi II 	6-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: A+ / 2024.	123	1	2856	122	2119-2759
Zemaišu iela 11, Mārpagalmi 	5-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: A+ / 2023.	101	-	-	101	1971-2867
Zemaišu iela 7, Mārpagalmi III 	6-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: A / notiek celtniecība	123	123	2464-2700	-	-
Ventspils iela 6 	5-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: B / 2022.	16	-	-	1	2680, ar virtuves iekārtu

Adrese / projekta nosaukums	Projekta īss raksturojums / ekspl. nodošanas gads	Kopējais dzīvokļu skaits	uz šo brīdi piedāvā*	Piedāvājuma cena, EUR/kvm**	Darījumu skaits no 01.2024.	Darījuma cena, EUR/kvm**
Liepājas iela 2 un Liepājas iela 2 k-1, Māras Dārzi 	5-stāvu un 6-stāvu ēkas, ēkas energoef. klase: n/z / 2008.	140	1	2324 ar virtuves iekārtu)		2137-3266 (ar visām mēbelēm un autostāvvietu ēkas pagrabstāvā)
Raņķa dambis 34, Filozofu rezidence 	19-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: B (sertifikāts) / 2019.	114	12	2442 (bez iekšējās apdares) – 3862 (ar kvalitatīvu apdari un visām mēbelēm)	14	2450 (bez iekšējās apdares) – 4012 (ar kvalitatīvu apdari un visām mēbelēm)
Raņķa dambis 5, Nameja Residence 	5-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: A+ / 2024.	38	2	4233-4330	36	2311-4234
Kuģu iela 28, River Breeze Residence 	7-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: A / 2018.	47	-	-	9	2785-3891
Kuģu iela 15, Vecrīgas skati  	7-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: B / 2019	27	1	3646	6	2369 (renovētajā daļā) – 3143 (jaunceltajā daļā)
Eduarda Smiļģa iela 29 	3-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: A / 2025.	12	1	2958	10	2800-3484

Adrese / projekta nosaukums	Projekta īss raksturojums / ekspl. nodošanas gads	Kopējais dzīvokļu skaits	uz šo brīdi piedāvā*	Piedāvājuma cena, EUR/kvm**	Darījumu skaits no 01.2024.	Darījuma cena, EUR/kvm**
Kolkasraga iela 12, Domesnes rezidence 	3-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: A / 2024.	19	-	-	19	2110 - 3266
Ernestīnes iela 43 	3-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: B / 2017.	11	-	-	4	2756-3050 (ar virtuves iekārtu, lietošanā stāvvietā)
Kuģu iela 13, Hoffmann Rezidence 	6-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: n/z / ēka celta 1901. gadā, pārbūvēta 2022.g.	49	-	-	12	2702-3739
Raņķa dambis 31 	4-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: n/z / ēka celta 1917. gadā, pārbūvēta 2023.g.	67	2	1565-1808 (abi ar pelēko apdari)	61	1625 (ar pelēko apdari) – 2993 (ar pilnu tikko veiktu apdari)
Kalnciema iela 9A 	10-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: n/z / 2007.	56	3	2625-3910 (cenā 241.1 kvm liela jumta terase)	3	1857 (cenā 199 kvm liela terase) - 2122
Ķīpsalas iela 49, Riverstone Residence 	3-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: n/z / 2017.	11	-	-	4	2625-3178

Adrese / projekta nosaukums	Projekta īss raksturojums / ekspl. nodošanas gads	Kopējais dzīvokļu skaits	uz šo brīdi piedāvā*	Piedāvājuma cena, EUR/kvm**	Darījumu skaits no 01.2024.	Darījuma cena, EUR/kvm**
Balasta dambis 72, Ģipša Fabrika 	5-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: n/z / 2013. (celta 2007.)	61	1	5464 (ar visām mēbelēm un pazemes autostāvvietu)	13	2466 (ar iebūvētām mēbelēm un pazemes autostāvvietu) - 4082 (ar visām mēbelēm, 2 pazemes autostāvvietām un noliktavu)
Zvejnieku iela 34, Kiepenholm Apartments 	3-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: B / 2023.	10	1	3049 (ar virtuves iekārtu un daļu citām mēbelēm)	7	2050 - 3009
Kīpsalas iela 4, 	4-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: n/z / 2011.	50	-	-	2	2725-2752
Zvejnieku iela 24, Zundas Dārzi 	3-stāvu ēka, ēkas energoef. klase: n/z / 2017.	6	1	3551 (ar visām mēbelēm, ar virszemes autostāvvietu un noliktavas telpu pagrabā)	-	-

* - informācija pamatojoties uz portālu ss.lv un citām web lapām; iespējami vēl citi vērtētājiem nezināmi piedāvājumi.

** - uz dzīvokļa kopējo platību

Āgenskalnā, t.sk. Klīversala, kopumā šobrīd vērtētāji ir konstatējuši 66 dzīvokļu piedāvājumus jaunajos projektos + 123 dzīvokļi Zemaišu ielā 7 (projekts Mārpagalmi III), kas ir celtniecības stadijā. Piedāvāti tiek ļoti dažādi dzīvokļi ar kopējo platību sākot no 30 kvm Raņķa dambī 5 līdz pat 261 kvm. Arī to piedāvājuma cenas par dzīvokļiem ar pilnu iekšējo apdari ir ļoti plašā amplitūdā no 2324 EUR/kvm (Liepājas ielā 2) līdz pat 4330 EUR/kvm Raņķa dambī 5 (projekts Nameja Rezidence) par 30 kvm lielu dzīvokli. Darījumi notiek par cenām līdz 4234 EUR/kvm Raņķa dambī 5 (projekts Nameja Rezidence) par 29,5 kvm lielu dzīvokli. Cenu atšķirību nosaka, tas kādā projektā dzīvoklis atrodas, kurā stāvā, kāds ir iekšējās apdares tehniskais stāvoklis un kvalitāte (bieži tiek piedāvāti dzīvokļi ar ekskluzīvu dizaina remontu), papildus aprīkojums, autostāvvietas esamība. Dzīvokļiem ar lielu platību kvadrātmetra cenas ir būtiski zemākas kā dzīvokļiem ar nelielu un optimālu platību, kas skaidrojams ar lielāku kopējo summu, kā arī izmaksām īpašuma uzturēšanā.

Tirgus situācijas apskats sagatavots, izmantojot informāciju no RE eksperts datubāzēm, 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) pieeja, ienākumu un izdevumu pieeja. 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.

6.5.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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 Vērtējamo 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 vai zemes gabala 1 m² pārdošanas cenu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, zemes un ēkas platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, ēku un 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 pagalmi, apgrūtinājumi, piem., ilglaicīga īres / nomas līguma esamība.

6.5.2. Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā, kā galveno nekustamā īpašuma vērtības noteicēju uzskatot ekonomisko labumu, ko īpašums var dot tā īpašniekam pats par sevi. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmas pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu kapitalizācijas metode tiek izmantota tādā gadījumā, kad prognozētā ienākumu plūsma nākotnē visticamāk paliks nemainīga. Nekustamā īpašuma pašreizējā vērtība tiek noteikta, kapitalizējot viena gada gaidāmos tīros ieņēmumus, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā, ar kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām.

Kapitalizācijas likme atspoguļo sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atbildību par riskiem saistībā ar vērtējamo nekustamo īpašumu. Kapitalizācijas likmē tiek ietverti sekojoši riski: bezriskā likme, pārvaldīšanas prēmija, likviditātes risks, nozares riska prēmija un īpašumam piemītošais risks.

Bezriskā likme – nosaka minimālo investīciju kompensāciju noteiktā objektā. Parasti par bezriskā likmi tiek izmantota valsts vidēja termiņa vērtspapīru noteiktā ienesīguma likme. Vērtētāji par bāzi izmanto Latvijas Valsts pēdējās notikušās izsoles obligāciju peļņas likmi 5 gadu obligācijām.

Investīciju pārvaldīšanas riska prēmija – jo riskantākas un sarežģītākas ir investīcijas, jo nepieciešama to kompetentāka pārvaldīšana.

Likviditātes risks – atkarīga no apstākļa, cik ātri ir iespējams nekustamo īpašumu pārvērst naudas izteiksmē. Jo ilgāks laiks nepieciešams, jo augstāks risks.

Nozares riska prēmija, īpašumam piemītošais risks – visām investīcijām, izņemot bezriskā likmi, piemīt savs noteikts risks, kura lielums ir atkarīgs no novērtējamā nekustamā īpašuma tipa.

Diskontētās naudas plūsmas metode tiek lietota gadījumos, kad tiek prognozēti mainīgi ieņēmumi un /vai izdevumi, kā arī būvniecības stadijā esošiem īpašumiem, kur nemainīgi ienākumi tiek prognozēti pēc ilgāka laika perioda pēc būvniecības darbu pabeigšanas.

Diskonta procesā īpašuma vērtība tiek noteikta, balstoties uz vairāku atsevišķu laika posmu (parasti ½ gads vai 1 gads) prognozēto ieņēmumu un izdevumu naudas plūsmu, ievērtējot laika ietekmi uz naudas vērtību, kā arī ņemot vērā ienākumus, kuri gūstami īpašumu pārdodot pēdējā perioda beigās. Konkrēto periodu prognozētie neto ienākumi tiek pārveidoti pašreizējā vērtībā ar diskonta likmes palīdzību.

Diskonta likme ietver gan naudas vērtības izmaiņas laikā, gan par ienākumu plūsmas nenoteiktību un to riskiem saistīto atlīdzību.

6.5.3. Izmaksu pieeja

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kas baltās uz ekonomikas pamatprincipu, ka pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības nekustamā īpašuma iegādes un izveides izmaksām.

Atlikušās aizvietošanas izmaksu metode raksturo izmaksas, kas būtu nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ziņā līdzīgas nozīmes ēku, koriģējot celtniecības izmaksas ar koeficientu palīdzību, kas raksturo:

- 1) ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietotības dēļ,
- 2) funkcionālā pielietojuma ierobežojumus,
- 3) reģiona ekonomiskās situācijas iespaidu.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbībā, pārslogdes, nepareizas ekspluatācijas u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturojumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums), kā arī funkcionālais pielietojums. Šīs vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu - neatbilstību pašreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru, neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums utt.

Ekonomiskā lietderība - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu nosaka kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas (nepieciešamo normu un standartu ievērošana, biznesa darbība), gan ekonomiskas dabas (samērā tuvu uzcelts uzņēmums, lai varētu konkurēt).

Vērtēšanas pieeju un metožu skaidrojums izmantoti definējumi no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

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 izmantotas ienākumu pieeja, izmantojot naudas plūsmas diskonta metodi, kur par pamatu ienākumu aprēķināšanai izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja visam Vērtējamam objektam (ēkas daļai, ka vienotam veselam objektam) netiek pielietota, jo nav informācijas par ar Vērtējamo objektu salīdzināmu īpašumu darījumiem salīdzināmā novietojumā pēdējo gadu laikā.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtējamais objekts ir ēkas daļa, līdz ar to šī pieeja neraksturo tā Vērtību..

6.6.1. Vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju – naudas plūsmas diskonta metodi, kur prognozētie nākotnes ienākumi noteikti, par pamatu ņemot īpašuma daļu – telpu grupu izpārdošanu

Lai noteiktu šo telpu grupu visiespējamākās pārdošanas cenas, tika veikta katras telpu grupas (bāzes) tirgus vērtības aprēķini, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Telpu grupu vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi gada griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti vērtējama objekta daļai (telpu grupai) vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

1. Par bāzi izvēlētais Telpu grupas vērtības noteikšana:

VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI							
kad.Nr.		0100 926 2602; 0100 926 2590		0100 928 9111		0100 926 2546			
Raņķa dambis 30 - 1009, Rīga, LV-1048		Raņķa dambis 34 - 80, Rīga		Raņķa dambis 5 - 23, Rīga		Raņķa dambis 34 - 83, Rīga			
									
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		322 450 €		250 000 €		282 000 €			
Pārdošanas / piedāvājuma cena, m²		3 939 €		3 424 €		3 535 €			
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		03. 2026.		08. 2025.		08. 2025.			
Pārdevums / piedāvājums		piedāvāja par 317 000 EUR + stāvvieta		pārdots		pārdots			
IETEKMĒJOŠIE FAKTORI									
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols		Zunda Towers (2006.-2017., 2025.nodots ekspl.)		Filozofu Rezidence (ekpl.nodots 2019.g.)		Nameja Rezidence (ekpl.nodots 2024.g.)		Filozofu Rezidence (ekpl.nodots 2019.g.)	
Energoefektivitātes klase		B (pēc RS, pēc energosert. C)		B (pēc RS, pēc energosert. C)		A+ (pēc energosert.)		B (pēc RS, pēc energosert. C)	
Energoefektivitātes novērtējums apkurei (kWh/m²)		51.02 (pēc sert. 71)		58.25 (pēc sert. 65)		26,69		58.25 (pēc sert. 65)	
Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos (kWh/m²)		45,37		68,64		n/z		68,64	
2. Dzīvokļa lielums (kopējā platība) / Istabu skaits		75,3 kvm		98,6 kvm 3 istabas		75,6 kvm 3 istabas		91,4 kvm 3 istabas	
ārtelpu platība		0,0 kvm		23,9 kvm		3,7 kvm		16,6 kvm	
Aprēķinos izmantotā platība (ietver 30% no ārtelpām)		75,3 kvm		81,9 kvm		73,0 kvm		79,8 kvm	
3. Ēkas novietojums pilsētā				Āgenskalns, pie Daugavgrīvas ielas		Āgenskalns, Klīversala		Āgenskalns, pie Daugavgrīvas ielas	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā		10 / 31 (uz Vanšu tiltu)		7 / 19 (skats uz Daugavas pusi)		3 / 5		7 / 19 (skats uz Daugavas pusi)	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums				at pilnu mūsdienu apdari ļoti labā tehniskā stāvoklī		at pilnu mūsdienu apdari ļoti labā tehniskā stāvoklī		at pilnu mūsdienu apdari ļoti labā tehniskā stāvoklī	
6. Dzīvokļa morālais raksturojums				istaba ar virtuves zonu, 2 guļamistabas, sanmezgļi, terase				istaba ar virtuves zonu, 2 guļamistabas, sanmezgļi, terase	
7. Zemes īpašuma tiesības				īpašumā		īpašumā		īpašumā	
8. Citi raksturlielumi				ar virtuves tehniku un mēbelēm					
- mēbeles/iekārtas									
- noliktava									
- autostāvvietā				autostāvvietā ēkas pagrabstāvā					

Korekcijas	Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)					
Darījuma apstākļi	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Tirgus aktivitāte (stāvoklis)	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Koriģētā pārdevuma cena, m ²	3 939 €		3 424 €		3 535 €	
1. Ēkas tips / arhitektoniskais veidols	5%		0%		5%	
2. Dzīvokļa lielums / istabu skaits	2%		-1%		1%	
3. Ēkas novietojums pilsētā	3%		10%		3%	
4. Dzīvokļa novietojums ēkā	0%		7%		0%	
5. Dzīvokļa tehniskais raksturojums	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
6. Dzīvokļa morālais raksturojums	0%		0%		0%	
7. Zemes īpašuma tiesības - VO zeme īpašumā	0%		0%		0%	
8. Citi raksturlielumi	-8%		0%		0%	
- mēbeles/iekārtas	-2%		0%		0%	
- noliktava	0%		0%		0%	
- autostāvvietas	-6%		0%		0%	
Faktoru kopējā korekcija	2%	71 €	16%	548 €	9%	318 €
Koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, m ²	3 945 €	4 009 €	3 972 €		3 853 €	
Dzīvokļa <u>tirgus vērtība</u>	EUR 297 040			, kas noapaļoti ir EUR 297 000		

Kopējo ienēmumu no telpu grupu pārdošanas aprēķins:

Vērtētāji, veicot savstarpējo salīdzināšanu, nosaka katras telpu grupas – dzīvokļu - iespējamo tirgus vērtību, kur par pamatu ir ņemts ar tirgus (salīdzināmo objektu) pieeju iegūtās "bāzes" telpu grupas platības koriģētā tirgus vērtība, kā rezultātā iegūst Vērtējamā objekta sastāvā esošo telpu grupu tirgus vērtību summu.

Savstarpējā salīdzināšanā lietotie korekcijas koeficienti:

Nr.	Stāvs	4.st.	5.st.	6.st.	7.st.	8.st.	9.st.	10.st.	11.st.	12.st.	13.st.	14.st.	15.st.	16.st.	17.st.	18.st.
Nr.1	Koefic. par stāvu (dzīvokļiem)	-5%	-5%	-3%	-3%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	3%	3%	5%	5%
Nr.2	Koeficients par platību		Dzīvokļiem 1% par katrām					3 kvm								
Nr.3	Ēka / logu vērsums	uz Vanšu tiltu		uz blakus korpusu		uz Āgenskļu un blakus korpusu		uz Pārdaugavu		uz ZR						
		VT		BK		AK		P		ZR						
		0%		-5%		-3%		-1%		-1%						
Nr.4	Koeficients par tehnisko stāvokli	teicams		jāveic grīdu / griestu remonts												
		T		L/R												
		0%		-2%												
Nr.5	Citi faktori															

Savstarpējā salīdzināšanas tabula - visu pārdodamo telpu grupu tirgus vērtības noteikšana

Par pamatu salīdzināšanai ņemts dzīvoklis:									
nr.	1009	ar platību=	75,3 kvm	Aprēķinātās dzīvokļa vērtības			3 945 Eur/kvm	jeb	EUR 297 040

		1	2				3	4	5				Piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķināta kā 85% no tirgus vērtības), noapaļoti EUR	Pārdošanas cena bez PVN, EUR
Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	stāvs	Kopējā platība, m2	Istabu skaits	Īres / nomas līguma - sākuma datums	Īres / nomas līguma - beigu datums	logu vērsums	Tehniskais stāvoklis	citi faktori	kopējais koriģ. koefic.	1m ² vērtība, EUR	Dzīvokļa / telpu tirgus vērtība, EUR		
049	401	4.st.	66,2	2			AK	T		-5%	3 749 €	248 173 €	210 900 €	Saskaņā ar precizēto darba uzdevumu, netiek iekļauti vienota kopuma vērtības aprēķinā
050	402	4.st.	84,7	2			BK	T		-13%	3 427 €	290 239 €	246 700 €	
051	403	4.st.	71,3	2			P	T		-5%	3 761 €	268 135 €	227 900 €	
052	404	4.st.	64,9	2			P	T		-3%	3 845 €	249 529 €	212 100 €	
053	405	4.st.	73,4	3			P	T		-5%	3 733 €	274 006 €	232 900 €	
054	406	4.st.	64,6	2			ZR	T		-2%	3 849 €	248 630 €	211 300 €	
055	407	4.st.	71,4	3			VT	T		-4%	3 799 €	271 234 €	230 500 €	
056	501	5.st.	67,8	2			AK	T		-6%	3 728 €	252 744 €	214 800 €	208 880 €
057	502	5.st.	40,4	1	7/17/2025	7/16/2026	BK	T		2%	4 009 €	161 971 €	137 700 €	133 860 €
058	503	5.st.	77,7	3	3/14/2022	3/14/2027	P	T		-7%	3 677 €	285 665 €	242 800 €	236 087 €
059	504	5.st.	38,9	1			P	T		6%	4 187 €	162 863 €	138 400 €	134 597 €
060	505	5.st.	58,7	2			P	T		0%	3 926 €	230 476 €	195 900 €	190 476 €
061	506	5.st.	60,1	2	11/1/2024	10/31/2027	ZR	T		-1%	3 908 €	234 867 €	199 600 €	194 105 €
062	507	5.st.	101,6	4	11/1/2024	10/31/2027	ZR	T		-15%	3 362 €	341 604 €	290 400 €	282 317 €
063	508	5.st.	37,3	1	1/20/2025	1/19/2027	VT	T		8%	4 247 €	158 420 €	134 700 €	130 926 €
064	509	5.st.	36	1	8/8/2025	8/7/2026	VT	T		8%	4 264 €	153 514 €	130 500 €	126 871 €
065	601	6.st.	68,1	2			AK	T		-4%	3 803 €	258 967 €	220 100 €	214 022 €
068	605	6.st.	57,8	2			P	L/R		0%	3 938 €	227 627 €	193 500 €	188 121 €
069	606	6.st.	59,7	2			P	T		1%	3 992 €	238 328 €	202 600 €	196 965 €
070	607	6.st.	102,3	4			ZR	T		-13%	3 432 €	351 087 €	298 400 €	290 155 €
071	608	6.st.	38,0	1			VT	T		9%	4 317 €	164 041 €	139 400 €	135 571 €
072	609	6.st.	35,1	1			VT	T		10%	4 355 €	152 861 €	129 900 €	126 331 €
073	701	7.st.	68,0	2			AK	T		-4%	3 804 €	258 676 €	219 900 €	213 782 €
074	702	7.st.	40,3	1			BK	T		4%	4 089 €	164 803 €	140 100 €	136 200 €
075	703	7.st.	77,9	3			P	T		-5%	3 753 €	292 341 €	248 500 €	241 604 €
076	704	7.st.	39,1	1			P	T		8%	4 263 €	166 682 €	141 700 €	137 754 €
077	705	7.st.	58,5	2			P	T		2%	4 008 €	234 460 €	199 300 €	193 769 €

		1	2				3	4	5					
Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	stāvs	Kopējā platība, m2	Istabu skaits	Īres / nomas līguma - sākuma datums	Īres / nomas līguma - beigu datums	logu vērsums	Tehniskais stāvoklis	citi faktori	kopējais koriģ. koefic.	1m ² vērtība, EUR	Dzīvokļa / telpu tirgus vērtība, EUR	Piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķināta kā 85% no tirgus vērtības), noapaļoti EUR	Pārdošanas cena bez PVN, EUR
078	706	7.st.	59,8	2			ZR	T		1%	3 991 €	238 648 €	202 900 €	197 230 €
079	707	7.st.	101,4	4			ZR	L/R		-15%	3 365 €	341 198 €	290 000 €	281 982 €
080	708	7.st.	38,1	1			VT	T		9%	4 316 €	164 423 €	139 800 €	135 887 €
081	709	7.st.	34,9	1			VT	T		10%	4 358 €	152 082 €	129 300 €	125 687 €
082	801	8.st.	68,2	2			AK	T		-1%	3 920 €	267 328 €	227 200 €	220 932 €
083	802	8.st.	40,4	1			BK	T		7%	4 206 €	169 939 €	144 400 €	140 446 €
084	803	8.st.	78,2	3			P	T		-2%	3 867 €	302 413 €	257 100 €	249 928 €
085	804	8.st.	39	1			P	T		11%	4 383 €	170 922 €	145 300 €	141 258 €
086	805	8.st.	58,6	2			P	L/R		3%	4 046 €	237 096 €	201 500 €	195 947 €
087	806	8.st.	60	2			ZR	T		4%	4 106 €	246 389 €	209 400 €	203 628 €
088	807	8.st.	51,3	2			ZR	T		7%	4 221 €	216 531 €	184 100 €	178 952 €
089	808	8.st.	50,3	2			VT	T		8%	4 273 €	214 956 €	182 700 €	177 650 €
090	809	8.st.	74,7	3			VT	T		0%	3 953 €	295 262 €	251 000 €	244 019 €
091	901	9.st.	67,9	2			AK	T		-1%	3 924 €	266 420 €	226 500 €	220 182 €
092	902	9.st.	40,5	1			BK	T		7%	4 205 €	170 307 €	144 800 €	140 749 €
093	903	9.st.	77,7	3	1/24/2023	1/24/2027	P	T		-2%	3 874 €	300 990 €	255 800 €	248 752 €
094	904	9.st.	38,9	1			P	T		11%	4 384 €	170 535 €	145 000 €	140 938 €
095	905	9.st.	58,6	3			P	T		5%	4 125 €	241 719 €	205 500 €	199 768 €
096	906	9.st.	59,9	2	10/20/2025	7/31/2026	ZR	T		4%	4 108 €	246 057 €	209 100 €	203 353 €
097	907	9.st.	51	2	2/26/2025	2/25/2027	ZR	T		7%	4 225 €	215 466 €	183 100 €	178 071 €
098	908	9.st.	50,2	2			VT	T		8%	4 275 €	214 595 €	182 400 €	177 351 €
099	909	9.st.	75,2	3			VT	T		0%	3 946 €	296 744 €	252 200 €	245 243 €
100	1001	10.st	68,5	2			AK	T		-1%	3 916 €	268 234 €	228 000 €	221 681 €
101	1002	10.st	41,2	1			BK	T		6%	4 196 €	172 871 €	146 900 €	142 869 €
102	1003	10.st	78	3			P	T		-2%	3 870 €	301 845 €	256 600 €	249 458 €
103	1004	10.st	39,0	1			P	T		11%	4 383 €	170 922 €	145 300 €	141 258 €
104	1005	10.st	58,8	2			P	T		5%	4 122 €	242 389 €	206 000 €	200 322 €
105	1006	10.st	59,4	2			ZR	T		4%	4 114 €	244 394 €	207 700 €	201 979 €

		1	2				3	4	5					
Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	stāvs	Kopējā platība, m2	Istabu skaits	Īres / nomas līguma - sākuma datums	Īres / nomas līguma - beigu datums	logu vērsums	Tehniskais stāvoklis	citi faktori	kopējais koriģ. koefic.	1m ² vērtība, EUR	Dzīvokļa / telpu tirgus vērtība, EUR	Piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķināta kā 85% no tirgus vērtības), noapaļoti EUR	Pārdošanas cena bez PVN, EUR
106	1007	10.st	51,5	2			ZR	T		7%	4 218 €	217 240 €	184 700 €	179 537 €
107	1008	10.st	50,3	2			VT	T		8%	4 273 €	214 956 €	182 700 €	177 650 €
108	1009	10.st	75,3	3			VT	T		0%	3 945 €	297 040 €	252 500 €	245 488 €
109	1101	11.st	68,4	2			AK	T		-1%	3 917 €	267 932 €	227 700 €	221 432 €
110	1102	11.st	40,8	1			BK	T		7%	4 201 €	171 407 €	145 700 €	141 659 €
111	1103	11.st	78,2	3			P	T		-2%	3 867 €	302 413 €	257 100 €	249 928 €
112	1104	11.st	39,1	1			P	T		11%	4 381 €	171 309 €	145 600 €	141 578 €
113	1105	11.st	59,3	2			P	T		4%	4 116 €	244 061 €	207 500 €	201 703 €
114	1106	11.st	60,1	2			ZR	T		4%	4 105 €	246 721 €	209 700 €	203 902 €
115	1107	11.st	51,5	2			ZR	T		7%	4 218 €	217 240 €	184 700 €	179 537 €
116	1108	11.st	49,9	2			VT	T		8%	4 279 €	213 509 €	181 500 €	176 454 €
117	1109	11.st	75,1	3			VT	T		0%	3 947 €	296 448 €	252 000 €	244 999 €
118	1201	12.st	68,1	2			AK	T		1%	4 000 €	272 399 €	231 500 €	225 123 €
119	1202	12.st	40,9	1			BK	T		8%	4 279 €	175 001 €	148 800 €	144 629 €
120	1203	12.st	77,5	3			P	T		0%	3 955 €	306 534 €	260 600 €	253 334 €
121	1204	12.st	39,2	1			P	T		13%	4 459 €	174 788 €	148 600 €	144 453 €
122	1205	12.st	58,9	2			P	T		6%	4 200 €	247 371 €	210 300 €	204 439 €
123	1206	12.st	59,5	2			ZR	T		6%	4 192 €	249 421 €	212 000 €	206 133 €
124	1207	12.st	51,3	2			ZR	T		9%	4 300 €	220 579 €	187 500 €	182 297 €
125	1208	12.st	49,6	2			VT	T		11%	4 362 €	216 334 €	183 900 €	178 789 €
126	1209	12.st	74,4	3			VT	T		2%	4 035 €	300 240 €	255 200 €	248 132 €
127	1301	13.st	68,4	2			AK	T		1%	3 996 €	273 329 €	232 300 €	225 892 €
128	1302	13.st	40,7	1			BK	T		9%	4 281 €	174 252 €	148 100 €	144 010 €
129	1303	13.st	77,7	3			P	T		0%	3 953 €	307 120 €	261 100 €	253 818 €
130	1304	13.st	38,9	1			P	T		13%	4 463 €	173 604 €	147 600 €	143 474 €
131	1305	13.st	59,0	2			P	T		6%	4 199 €	247 713 €	210 600 €	204 722 €
132	1306	13.st	59,5	2			ZR	T		6%	4 192 €	249 421 €	212 000 €	206 133 €
133	1307	13.st	51,5	2			ZR	T		9%	4 297 €	221 303 €	188 100 €	182 895 €

		1	2				3	4	5				Piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķināta kā 85% no tirgus vērtības), noapaļoti EUR	Pārdošanas cena bez PVN, EUR
Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	stāvs	Kopējā platība, m2	Istabu skaits	Īres / nomas līguma - sākuma datums	Īres / nomas līguma - beigu datums	logu vērsums	Tehniskais stāvoklis	citi faktori	kopējais korīg. koefic.	1m ² vērtība, EUR	Dzīvokļa / telpu tirgus vērtība, EUR		
134	1308	13.st	49,9	2			VT	T		10%	4 358 €	217 446 €	184 800 €	179 708 €
135	1309	13.st	74,9	3			VT	T		2%	4 029 €	301 765 €	256 500 €	249 393 €
136	1401	14.st	68,1	2			AK	T		1%	4 000 €	272 399 €	231 500 €	225 123 €
137	1402	14.st	40,5	1			BK	T		9%	4 284 €	173 502 €	147 500 €	143 390 €
138	1403	14.st	77,8	3			P	T		0%	3 951 €	307 413 €	261 300 €	254 061 €
139	1404	14.st	38,6	1			P	T		13%	4 467 €	172 418 €	146 600 €	142 494 €
140	1405	14.st	58,7	2			P	T		7%	4 202 €	246 685 €	209 700 €	203 872 €
141	1406	14.st	59,7	2			ZR	T		6%	4 189 €	250 103 €	212 600 €	206 697 €
142	1407	14.st	51,2	2			ZR	T		9%	4 301 €	220 216 €	187 200 €	181 997 €
143	1408	14.st	49,9	2			VT	T		10%	4 358 €	217 446 €	184 800 €	179 708 €
144	1409	14.st	75,7	2			VT	T		2%	4 018 €	304 192 €	258 600 €	251 398 €
145	1501	15.st	68,3	2			AK	T		2%	4 037 €	275 713 €	234 400 €	227 862 €
146	1502	15.st	41,1	1			BK	T		9%	4 316 €	177 370 €	150 800 €	146 586 €
147	1503	15.st	78,0	3			P	T		1%	3 988 €	311 075 €	264 400 €	257 087 €
148	1504	15.st	39	1			P	T		14%	4 501 €	175 538 €	149 200 €	145 072 €
149	1505	15.st	58,7	2			P	T		8%	4 242 €	249 001 €	211 700 €	205 786 €
150	1506	15.st	59,4	2			ZR	T		7%	4 233 €	251 424 €	213 700 €	207 788 €
151	1507	15.st	51,1	2			ZR	T		10%	4 342 €	221 869 €	188 600 €	183 363 €
152	1508	15.st	50,1	2			VT	T		11%	4 394 €	220 162 €	187 100 €	181 952 €
153	1509	15.st	76,4	2			VT	T		3%	4 049 €	309 315 €	262 900 €	255 633 €
253	1601	16.st	109,2	3			AK	T		-11%	3 499 €	382 090 €	324 800 €	315 777 €
156	1603	16.st	77,8	3	2/10/2026	2/9/2027	P	T		1%	3 991 €	310 482 €	263 900 €	256 597 €
254	1605	16.st	97,2	3			P	T		-5%	3 736 €	363 108 €	308 600 €	300 089 €
159	1606	16.st	59,4	2	3/10/2026	3/9/2027	ZR	T		7%	4 233 €	251 424 €	213 700 €	207 788 €
160	1607	16.st	51,4	2	1/30/2026	1/29/2027	ZR	T		10%	4 338 €	222 969 €	189 500 €	184 272 €
161	1608	16.st	50,3	2			VT	T		11%	4 392 €	220 909 €	187 800 €	182 569 €
162	1609	16.st	76,5	2			VT	T		3%	4 047 €	309 620 €	263 200 €	255 884 €
255	1701	17.st	109,2	3			AK	T		-9%	3 578 €	390 706 €	332 100 €	322 897 €

		1	2				3	4	5					
Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	stāvs	Kopējā platība, m2	Istabu skaits	Īres / nomas līguma - sākuma datums	Īres / nomas līguma - beigu datums	logu vērsums	Tehniskais stāvoklis	citi faktori	kopējais koriģ. koefic.	1m ² vērtība, EUR	Dzīvokļa / telpu tirgus vērtība, EUR	Piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķināta kā 85% no tirgus vērtības), noapaļoti EUR	Pārdošanas cena bez PVN, EUR
165	1703	17.st	78	3			P	T		3%	4 067 €	317 229 €	269 600 €	262 173 €
256	1705	17.st	98	3			P	T		-4%	3 804 €	372 798 €	316 900 €	308 097 €
168	1706	17.st	60,0	2			ZR	T		9%	4 304 €	258 224 €	219 500 €	213 408 €
169	1707	17.st	51,2	2			ZR	T		12%	4 419 €	226 275 €	192 300 €	187 004 €
170	1708	17.st	50,1	2			VT	T		13%	4 473 €	224 115 €	190 500 €	185 219 €
171	1709	17.st	76,3	2	9/24/2021	12/31/2026	VT	T		5%	4 129 €	315 031 €	267 800 €	260 356 €
172	1801	18.st	74	2	7/10/2024	7/9/2026	AK	T		2%	4 041 €	299 015 €	254 200 €	247 120 €
173	1802	18.st	68,8	2			P	T		6%	4 188 €	288 135 €	244 900 €	238 128 €
174	1803	18.st	71,1	2			P	T		5%	4 158 €	295 617 €	251 300 €	244 312 €
175	1804	18.st	72,4	2			ZR	T		5%	4 141 €	299 785 €	254 800 €	247 756 €
176	1805	18.st	102,7	3			ZR	T		-5%	3 742 €	384 330 €	326 700 €	317 628 €
177	1806	18.st	110,8	3			VT	T		-7%	3 675 €	407 212 €	346 100 €	336 539 €

123	- dzīvokļi kopā	880,6	116 dzīvokļu, kuru vērtības tālāk tiek aprēķinātas kā vienotam kopumam, tirgus vērtību summa:	28 716 488 €
			kopā:	28 716 488 €
			kopā bez PVN	23 732 635 €

dzīvojamā ēka (kad.apzīm. 01000610080012)	
7 dzīvokļu, kas netiek iekļauti vienotā kopuma vērtības aprēķinā, platība kopā:	496,5
116 dzīvokļu platība kopā:	7109,1
Kopā:	7605,6

IZDEVUMU APRĒĶINS:						
Izdevumu pozīcija					Izdevumi gadā	
Nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši vērtējamai daļai no īpašuma	grupa		attiecīgajā grupā ietilstošo kadastrālo vērtību summa, EUR		nodokļa likme	nodoklis, EUR
	- dzīvokļu īpašumi		3 597 628		1,50%	53 964
	nekustamā īpašuma nodoklis kopā:					53 964
Apdrošināšana		aizvietošanas / atjaunošanas vērtība			prēmija, %	prēmija, EUR
		10 663 650			0,08%	8 531
Pārraudzīšanas / administrācijas izmaksas:	Darbinieku skaits un "slodze" jeb ne- / pilna darba diena	1 darbinieka pilnas darba dienas alga "uz rokas" mēnesī, EUR	Orientējoši nodokļi	Kopā mēnesī (darba alga, ievērojot slodzi + nodokļi), EUR		Kopā gadā, EUR
	- direktors / pārvaldnieks	0,2	2 800	2072	974	11 693
	- grāmatvedis	0,1	2000	1480	348	4 176
	- apkopēja / -as	0,1	1000	740	174	2 088
	- cits personāls	0,5	1800	1332	1566	18 792
	- administrācijas uzturēšanas izmaksas pieņemtas mēnesī				300	3 600
	Kopā:					40 349
	Pārējie ekspluatācijas izdevumi, t.sk., aizvietošanas rezerve, ievērojot ēkas/-u tehnisko stāvokli, tiek pieņemti			1,40 EUR/kvm	9 953	119 433
Mārketinga izdevumi un pārdošanas izmaksas, t.sk. reklāmas izdevumus, mākleri algas, u.c. ar īpašuma pārdošanu saistītos izdevumus		tiek pieņemti	3,0%	no pārdošanas ieņēmumiem		

Naudas plūsmas diskonts

Ieņēmumu naudas plūsma

Periods	O	I	II	III	IV	V
Perioda gads	0	0,5	1	1,5	2	2,5
Mēneši		05 - 10	11 - 04	05 - 10	11 - 04	05 - 10
Kalendārais gads		2026	2026/2027	2027	2027/2028	2029
Dzīvokļi		pavisam: 116				
% pārdošana periodos		22%	34%	28%	10%	6%
<i>pārdotie dzīvokļi</i>		25	40	32	12	7
<i>Pieņemtā pārdotā platība periodā</i>		1302,1	2397,0	2232,7	733,7	443,6
Ieņēmumi no telpu pārdošanas, neievērtējot iespējamās tirgus situācijas izmaiņas (aprēķināts ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju - skat iepriekš		4 514 800	8 068 478	7 225 411	2 442 106	1 481 841
Prognozētā tirgus situācijas izmaiņas - ieņēmumu lielumam no dzīvokļu pārdošanas, % pret iepriekšējo periodu		0%	0%	0%	0%	0%
Ieņēmumi no telpu pārdošanas, ievērtējot iespējamās tirgus situācijas izmaiņas		4 514 800	8 068 478	7 225 411	2 442 106	1 481 841
KOPĀ IENĀKUMI EUR:		4 514 800	8 068 478	7 225 411	2 442 106	1 481 841

Izdevumu naudas plūsma

Perioda gads	0	0,5	1	1,5	2	2,5
Mēneši		05 - 10	11 - 04	05 - 10	11 - 04	05 - 10
Kalendārais gads		2026	2026/2027	2027	2027/2028	2029
Neizpārdotā dzīvokļu daļa perioda beigās:		78%	44%	16%	6%	0%
Prognozētā tirgus situācijas izmaiņas NĪN, %		0%	0%	0%	0%	0%
Nekustamā īpašuma nodoklis - saskaņā ar likumdošanu Pārdevējam ir jāsamaksā NĪN par gadu, neatkarīgi no tā kurā mēnesī īpašums pārdots		26 982	26 982	11 863	11 863	3 256
Prognozētā tirgus situācijas izmaiņas apdrošināšanas izdevumiem, %		0%	3,5%	3,5%	3,0%	3,0%
Apdrošināšana		4 265	3 463	2 009	771	293

Prognozētā tirgus situācijas izmaiņas apsaimn.un ekspluatāc. izdevumiem, %		0%	3,5%	3,5%	3,0%	3,0%
Apsaimniekošanas, uz īpašnieku attiecināmie ekspluatācijas un atjaunošanas izdevumi		71 282	50 610	25 822	9 879	2 739
Mārketinga izdevumi un pārdošanas izmaksas		135 444	242 054	216 762	73 263	44 455
KOPĀ IZDEVUMI EUR:	0	237 974	323 110	256 456	95 776	50 744
(efektīvais bruto ienākums mīnus	0	4 276 826	7 745 368	6 968 955	2 346 330	1 431 097
Naudas plūsmas diskonta aprēķini						
Noteiktā diskonta likme, %		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
diskonta koeficients ($1/(1+i)^n$)		0,9535	0,9091	0,8668	0,8264	0,7880
Nākotnes tirā ieņēmuma šodienas vērtība pa periodiem, EUR	0	4 077 794	7 041 243	6 040 580	1 939 116	1 127 684
TIRGUS VĒRTĪBA (neiekļaujot PVN) :	EUR 20 226 417					
jeb noapaļoti:	EUR 20 230 000					
PIESPIEDU PĀRDOŠANASVĒRTĪBA (85% no tirgus vērtības) (noapaļoti):	EUR 17 200 000					

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka nekustamo īpašumu piespiedu pārdošanas vērtības izsolei noteikt sekojoši:

- 1) **123 (viens simts divdesmit trīs) nekustamo īpašumu ar adresēm *Raņķa dambis 30, dzīvokļi Nr. 401-407; 501-509; 601; 605-609; 701-709; 801-809; 901-909; 1001-1009; 1101-1109; 1201-1209; 1301-1309; 1401-1409; 1501-1509; 1601; 1603; 1605-1609; 1701; 1703; 1705-1709; 1801-1806, Rīga, LV-1048, ja īpašumus atsavina katru atsevišķi, piespiedu pārdošanas vērtības izsolei noteikt:***

Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR	Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR
49	401	66,2	4.st.	2	210 900 EUR	92	902	40,5	9.st.	1	144 800 EUR
50	402	84,7	4.st.	2	246 700 EUR	93	903	77,7	9.st.	3	255 800 EUR
51	403	71,3	4.st.	2	227 900 EUR	94	904	38,9	9.st.	1	145 000 EUR
52	404	64,9	4.st.	2	212 100 EUR	95	905	58,6	9.st.	3	205 500 EUR
53	405	73,4	4.st.	3	232 900 EUR	96	906	59,9	9.st.	2	209 100 EUR
54	406	64,6	4.st.	2	211 300 EUR	97	907	51	9.st.	2	183 100 EUR
55	407	71,4	4.st.	3	230 500 EUR	98	908	50,2	9.st.	2	182 400 EUR
56	501	67,8	5.st.	2	214 800 EUR	99	909	75,2	9.st.	3	252 200 EUR
57	502	40,4	5.st.	1	137 700 EUR	100	1001	68,5	10.st.	2	228 000 EUR
58	503	77,7	5.st.	3	242 800 EUR	101	1002	41,2	10.st.	1	146 900 EUR
59	504	38,9	5.st.	1	138 400 EUR	102	1003	78	10.st.	3	256 600 EUR
60	505	58,7	5.st.	2	195 900 EUR	103	1004	39	10.st.	1	145 300 EUR
61	506	60,1	5.st.	2	199 600 EUR	104	1005	58,8	10.st.	2	206 000 EUR
62	507	101,6	5.st.	4	290 400 EUR	105	1006	59,4	10.st.	2	207 700 EUR
63	508	37,3	5.st.	1	134 700 EUR	106	1007	51,5	10.st.	2	184 700 EUR
64	509	36	5.st.	1	130 500 EUR	107	1008	50,3	10.st.	2	182 700 EUR
65	601	68,1	6.st.	2	220 100 EUR	108	1009	75,3	10.st.	3	252 500 EUR
68	605	57,8	6.st.	2	193 500 EUR	109	1101	68,4	11.st.	2	227 700 EUR
69	606	59,7	6.st.	2	202 600 EUR	110	1102	40,8	11.st.	1	145 700 EUR
70	607	102,3	6.st.	4	298 400 EUR	111	1103	78,2	11.st.	3	257 100 EUR
71	608	38	6.st.	1	139 400 EUR	112	1104	39,1	11.st.	1	145 600 EUR
72	609	35,1	6.st.	1	129 900 EUR	113	1105	59,3	11.st.	2	207 500 EUR
73	701	68	7.st.	2	219 900 EUR	114	1106	60,1	11.st.	2	209 700 EUR
74	702	40,3	7.st.	1	140 100 EUR	115	1107	51,5	11.st.	2	184 700 EUR
75	703	77,9	7.st.	3	248 500 EUR	116	1108	49,9	11.st.	2	181 500 EUR
76	704	39,1	7.st.	1	141 700 EUR	117	1109	75,1	11.st.	3	252 000 EUR
77	705	58,5	7.st.	2	199 300 EUR	118	1201	68,1	12.st.	2	231 500 EUR
78	706	59,8	7.st.	2	202 900 EUR	119	1202	40,9	12.st.	1	148 800 EUR
79	707	101,4	7.st.	4	290 000 EUR	120	1203	77,5	12.st.	3	260 600 EUR
80	708	38,1	7.st.	1	139 800 EUR	121	1204	39,2	12.st.	1	148 600 EUR
81	709	34,9	7.st.	1	129 300 EUR	122	1205	58,9	12.st.	2	210 300 EUR
82	801	68,2	8.st.	2	227 200 EUR	123	1206	59,5	12.st.	2	212 000 EUR
83	802	40,4	8.st.	1	144 400 EUR	124	1207	51,3	12.st.	2	187 500 EUR
84	803	78,2	8.st.	3	257 100 EUR	125	1208	49,6	12.st.	2	183 900 EUR
85	804	39	8.st.	1	145 300 EUR	126	1209	74,4	12.st.	3	255 200 EUR
86	805	58,6	8.st.	2	201 500 EUR	127	1301	68,4	13.st.	2	232 300 EUR
87	806	60	8.st.	2	209 400 EUR	128	1302	40,7	13.st.	1	148 100 EUR
88	807	51,3	8.st.	2	184 100 EUR	129	1303	77,7	13.st.	3	261 100 EUR
89	808	50,3	8.st.	2	182 700 EUR	130	1304	38,9	13.st.	1	147 600 EUR
90	809	74,7	8.st.	3	251 000 EUR	131	1305	59	13.st.	2	210 600 EUR
91	901	67,9	9.st.	2	226 500 EUR	132	1306	59,5	13.st.	2	212 000 EUR

Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR	Telpu grupas nr.	telpu grupas adrese	Kopējā platība, m ²	Telpu grupas atrašanās stāvs	Istabu skaits	Piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti EUR
133	1307	51,5	13.st	2	188 100 EUR	253	1601	109,2	16.st	3	324 800 EUR
134	1308	49,9	13.st	2	184 800 EUR	156	1603	77,8	16.st	3	263 900 EUR
135	1309	74,9	13.st	3	256 500 EUR	254	1605	97,2	16.st	3	308 600 EUR
136	1401	68,1	14.st	2	231 500 EUR	159	1606	59,4	16.st	2	213 700 EUR
137	1402	40,5	14.st	1	147 500 EUR	160	1607	51,4	16.st	2	189 500 EUR
138	1403	77,8	14.st	3	261 300 EUR	161	1608	50,3	16.st	2	187 800 EUR
139	1404	38,6	14.st	1	146 600 EUR	162	1609	76,5	16.st	2	263 200 EUR
140	1405	58,7	14.st	2	209 700 EUR	255	1701	109,2	17.st	3	332 100 EUR
141	1406	59,7	14.st	2	212 600 EUR	165	1703	78	17.st	3	269 600 EUR
142	1407	51,2	14.st	2	187 200 EUR	256	1705	98	17.st	3	316 900 EUR
143	1408	49,9	14.st	2	184 800 EUR	168	1706	60	17.st	2	219 500 EUR
144	1409	75,7	14.st	2	258 600 EUR	169	1707	51,2	17.st	2	192 300 EUR
145	1501	68,3	15.st	2	234 400 EUR	170	1708	50,1	17.st	2	190 500 EUR
146	1502	41,1	15.st	1	150 800 EUR	171	1709	76,3	17.st	2	267 800 EUR
147	1503	78	15.st	3	264 400 EUR	172	1801	74	18.st	2	254 200 EUR
148	1504	39	15.st	1	149 200 EUR	173	1802	68,8	18.st	2	244 900 EUR
149	1505	58,7	15.st	2	211 700 EUR	174	1803	71,1	18.st	2	251 300 EUR
150	1506	59,4	15.st	2	213 700 EUR	175	1804	72,4	18.st	2	254 800 EUR
151	1507	51,1	15.st	2	188 600 EUR	176	1805	102,7	18.st	3	326 700 EUR
152	1508	50,1	15.st	2	187 100 EUR	177	1806	110,8	18.st	3	346 100 EUR
153	1509	76,4	15.st	2	262 900 EUR						

Aprēķinātās piespiedu pārdošanas vērtības ir galīgās un noteiktas, balstoties uz īpašuma tirgus vērtībām, neanalizējot pievienotās vērtības nodokļa (PVN) piemērošanas aspektus. Ja konkrētajam darījumam PVN ir piemērojams, tas jau ir ietverts norādītajās piespiedu pārdošanas vērtībās. Ja PVN nav piemērojams, norādītās summas nemainās.

- 2) 116 (viens simts sešpadsmit) nekustamo īpašumu ar adresēm *Raņķa dambis 30, dzīvokļi Nr. 501-509; 601; 605-609; 701-709; 801-809; 901-909; 1001-1009; 1101-1109; 1201-1209; 1301-1309; 1401-1409; 1501-1509; 1601; 1603; 1605-1609; 1701; 1703; 1705-1709; 1801-1806, Rīga, LV-1048, ja īpašumus atsavina kopumā kā vienotu veselu*, piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

17 200 000 EUR (septiņpadsmit miljoni divi simti tūkstoši eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN). Ja saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem konkrētajam darījumam PVN ir piemērojams, tas ir pieskaitāms noteiktajai vērtībai.

Vērtības ir noteiktas, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Aprūtinājumu 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 pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Elīna Kuze, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.152 (no 2020.gada 10.decembra līdz 2030.gada 09.decembrim)

Kristīne Lukševica, vērtētāja

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

Pielikums Nr.1 - Izmantoto dokumentu kopijas

Izmantoto dokumentu kopijas atzinumam apjoma dēļ nav pievienotas, bet iesniegtas vērtējuma pasūtītājam atsevišķi.

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 27

Izsniegts

STA "RE eksperts"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003958927

Darbība sertificēta no
2009. gada 18. februāra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 19. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 18. februārim
datums



G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Apdrošināšanas periods

No: **26.10.2025, 00:00** Līdz: **25.10.2026, 23:59**

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts**
Reģ. Nr.: **40003958927**
Adrese: **Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts**
Reģ. Nr.: **40003958927**
Adrese: **Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
700 000,00	700 000,00	700,00	894,20
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: - Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi - Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 120 000,00 apmērā - Apdrošināto personu skaits: 2 - Apdrošināto vidējais darba stāžs: 20			

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	700 000,00	700 000,00	700,00	496,78
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	198,71
Glābšanas izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	49,68
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	149,03
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi
Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija: Latvija
Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **700 000,00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 26.10.2012. - 25.10.2025.
Piemērojamie normatīvie akti: Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija: **894,20 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **31.10.2025** 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpusietas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments <https://www.bta.lv/lv/kontaktpirmsliguma-informacija> ;
 - Distances līguma noteikumi <https://www.bta.lv/kontaktpirmsliguma-informacija> ;

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma ņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
3. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšana līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00003381-4 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 - Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)
9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distancēs saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 20.10.2025, 09:34, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 93

Kristīne Lukševica

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



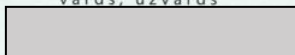
LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 152

Etina Kuze

vārds, uzvārds



personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2020. gada 10. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 10. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 9. decembrim
datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors