

Divu nekustamo īpašumu

dzīvokļa Nr.10 un Nr.10A, Lāču ielā 9, Rīgā



NOVĒRTĒJUMS

2024.gada 12.decembrī

**Novērtējuma pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas 80.iecirkņa zvērināta
tiesu izpildītāja Baiba Baltā**

Rīgā, 2024.gada 18.decembrī
Par divu nekustamo īpašumu
dzīvokļu Nr.10 un Nr.10A, Lāču ielā 9, Rīgā,
novērtēšanu

**LR, RĪGAS APGABALTIESAS ZVĒRINĀTAI TIESU IZPILDĪTĀJAI
BAIBAI BALTĀI!**

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši divu nekustamo īpašumu –

- **dzīvokļa Nr.10**, kas atrodas **Lāču ielā 9, Rīgā**, ar kadastra Nr. 01009050906 un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 23207 - 10 un
- **dzīvokļa Nr.10A**, kas atrodas **Lāču ielā 9, Rīgā**, ar kadastra Nr. 01009196175 un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 23207 - 10a, novērtēšanu.

Nekustamie īpašumi ir 1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību **16,7 m²** un pie tā piederošas 1670/133295 kopīpašuma domājamām daļas no trīs būvēm (kadastra apzīmējumi 01000250059001, 01000250059002, 01000250059004) un zemes (kadastra apzīmējums 01000250059), kā arī 1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību **28,0 m²** un pie tā piederošas 2800/133295 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apzīmējums 01000250059) un palīgēkas (lit.004).

Vērtējums paredzēts iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas 80. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Baibai Baltai.**

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.daļu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību”.

Atskaite sagatavota balstoties uz Latvijas standartu “Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka divu nekustamo īpašumu, 2024.gada 12.decembrī* aptuveni aprēķinātā:

kopējā piespiedu vērtība ir EUR 26 600 (divdesmit seši tūkstoši seši simti eiro) ar pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši, t.sk:

- Dzīvokļa Nr.10 piespiedu pārdošanas vērtība ir EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi simti eiro).
- Dzīvokļa Nr.10a piespiedu pārdošanas vērtība ir EUR 16 400 (sešpadsmit tūkstoši četri simti eiro).

**nekustamā īpašuma apskates datums.*

Vērtētājam netika nodrošināta telpu apskate. Vadoties no Kadastra Pārlūkā un apskates laikā iegūtas informācijas, atskaitē tika pieņemts, ka vērtējamo īpašumu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (derīgs dzīvošanai). Ja izrādīsies, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis būtiski atšķiras no atskaitē pieņemtā, novērtēšana jāveic atkārtoti.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā un tiek pieņemta par ticamu.

Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumā dokumentu kopijas, datorizdruka un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu,
SIA „Maks V vērtēšana”
Valdes loceklis

V. Belomains

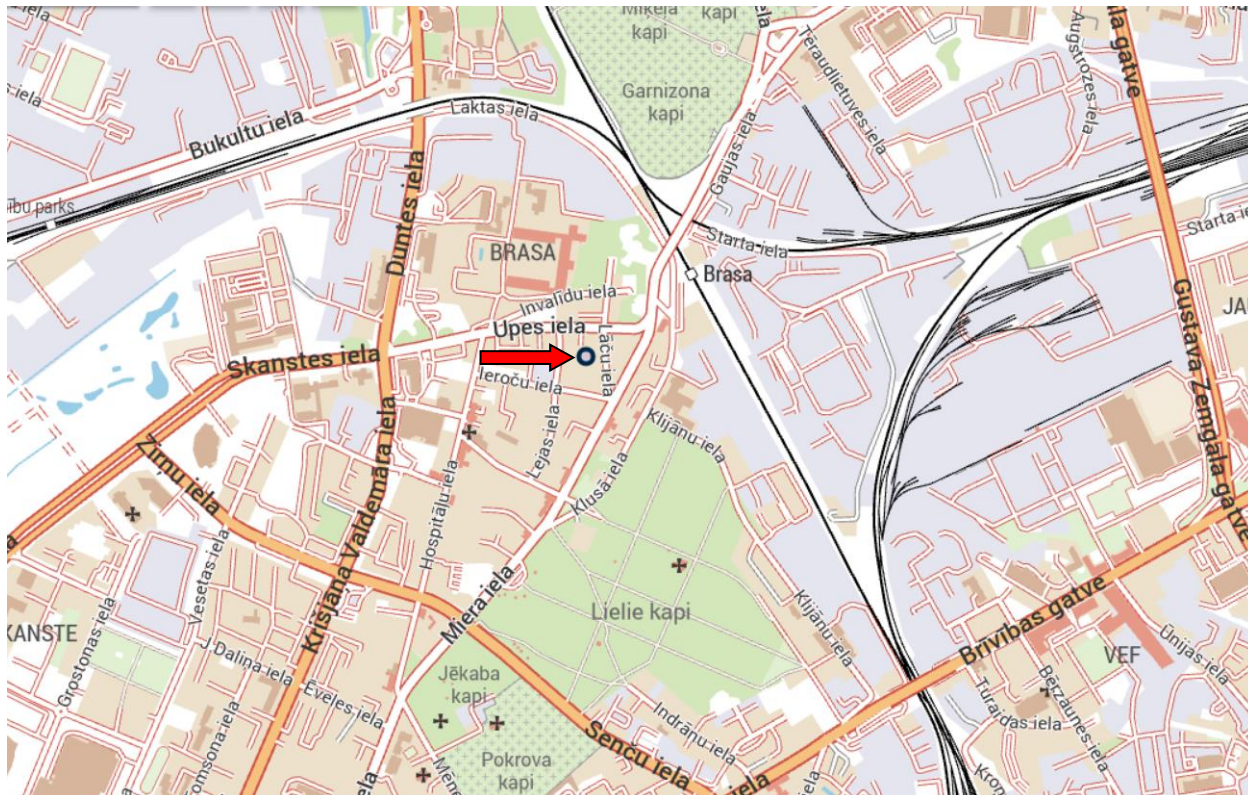
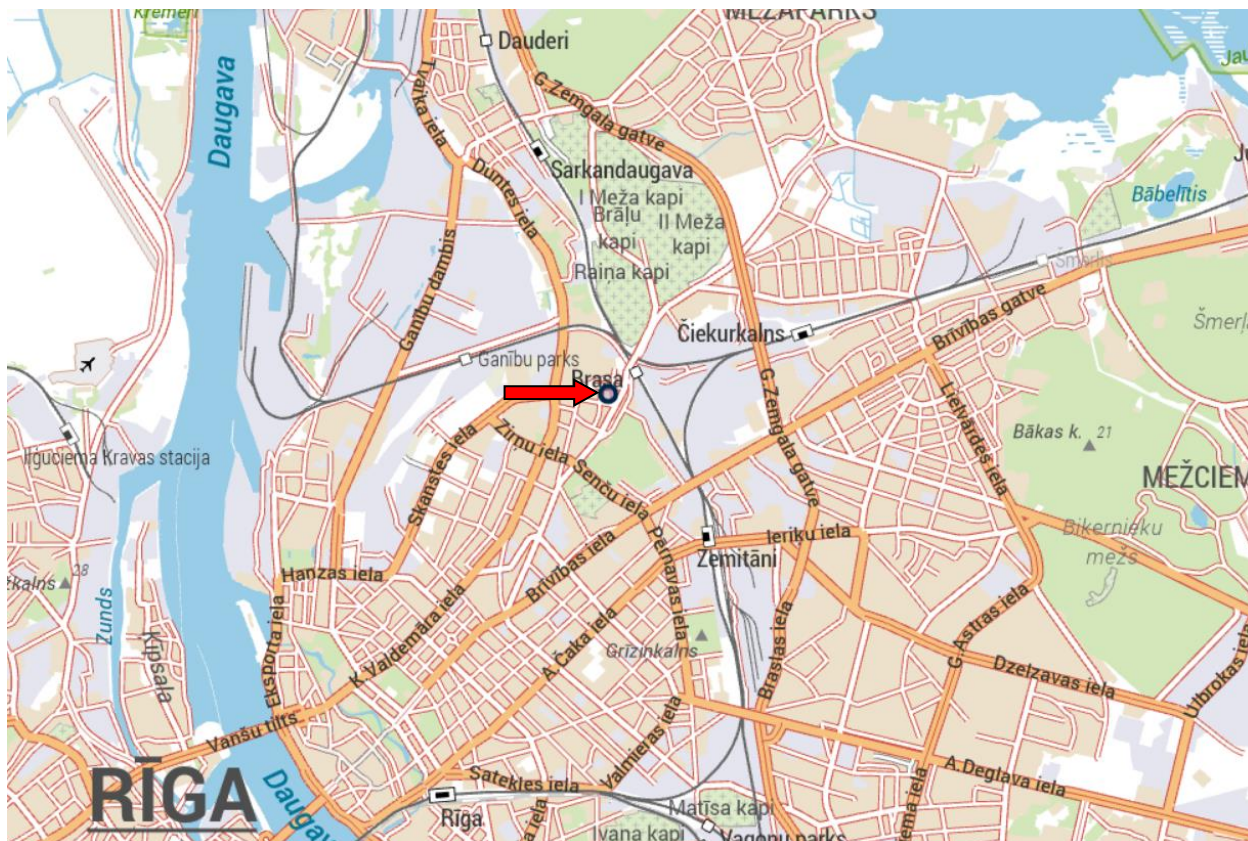
Nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA Sertifikāts Nr.122

L. Kazlauskas

Pateicamies par sadarbību, tālr. 67818686

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS KARTĒ



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Iebrauktuve/dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka/ieeja



Kāpņu telpa/pastkastītes



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa/ieejas durvis uz dzīvokli Nr.10



Kāpņu telpa/ieejas durvis uz dzīvokli Nr.10a

DZĪVOKĻA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITES SAĪSINĀTĀ FORMA

VĒRTĒJAMĀIS ĪPAŠUMS	Dzīvoklis Nr.10, Lāču ielā 9, Rīgā – 1670/133295 kopīpašuma domājamās daļas no trīs būvēm (kadastra apzīmējumi 01000250059001, 01000250059002, 01000250059004) un zemes (kadastra apzīmējums 01000250059). Dzīvoklis Nr.10A, Lāču ielā 9, Rīgā – 2800/133295 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apzīmējums 01000250059) un palīgēkas (lit.004).		
PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.		
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Vienas ģimenes lietošanā esošie dzīvokļi.		
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS	Nekustamo īpašumu vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē.		
<i>Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.</i>			
<i>Piespiedu pārdošanas vērtība terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.</i>			
Definīcijas no “Īpašumu vērtēšanas”, LVS 401:2013. p.2.1.11. un LVS 401:2013. p.3.19.			
DZĪVOKĻIS NR.10			
KADAŠTRA NR.	01009050906	NODALĪJUMA NR.	23207 - 10
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: JĀNIS STRAUME. Pamats: 2022.gada 21.decembra nekustamā īpašuma pirkuma-pārdevuma līgums.		
APGRŪTINĀJUMI	- Noteikts aizliegums bez SIA "FZ CAPITAL", reģistrācijas numurs 40003726262, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - vērsta 33253,92 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "FZ CAPITAL", reģistrācijas numurs 40003726262. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šādi īpašuma tiesību apgrūtinājumi nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums un piedziņa tiek dzēsti un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas īpašniekam liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i>		
DZĪVOKĻIS NR.10A			
KADAŠTRA NR.	01009196175	NODALĪJUMA NR.	23207 – 10a
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: JĀNIS STRAUME. Pamats: 2023.gada 3.februāra dāvinājuma līgums.		
APGRŪTINĀJUMI	- Noteikts aizliegums bez SIA "FZ CAPITAL", reģistrācijas numurs 40003726262, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - vērsta 33753.92 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "FZ		

	CAPITAL", reģistrācijas numurs 40003726262. Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šādi īpašuma tiesību apgrūtinājumi nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums un piedziņa tiek dzēsti un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas īpašniekam liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.				
DZĪVOKĻA APSKATE	Dzīvokļu apskati (no ārpuses) 2024. gada 12.decembrī veica nekustamā īpašuma vērtētāja Liudmila Kazlauskas. Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļu telpu apskate, vērtētāja nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamu īpašumu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (derīgs dzīvošanai). Ja izrādīsies, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis būtiski atšķiras no vērtējumā pieņemtā, novērtēšana jāveic atkārtoti.				
DOKUMENTI	LR, Rīgas apgabaltiesas zvērinātas tiesu izpildītājas Baibas Baltās pieprasījums īpašuma vērtēšanai; Zemesgrāmatas nodalījumu noraksti; Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Būves novietojuma shēma.				
Vērtētājam netika iesniegta novērtējamā īpašuma tehniskās inventarizācijas (kadastrālās uzmērīšanas) lieta, tādēļ tiek izmantoti publiski pieejami LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma dati. Vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka tehniskās inventarizācijas (kadastrālās uzmērīšanas) lietā nav atzīmes par patvaļīgo būvniecību, kā arī plānojums neatšķirsies ar dabā esošo.					
PIEZĪME	Datu aizsardzības normatīvo aktu ievērošanas nolūkā vērtējuma atskaitē netiek pievienoti daži pielikumi, kā arī tiek slēpta personu datu sensitīva informācija.				
INFORMĀCIJA PAR ĒKU, KURĀ ATRODAS DZĪVOKLIS					
Sērija	PK mūra māja	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	1898.	Izvietojums	Rīgas pilsētas apkaimē - Brasa
Stāvi	6	Kopējā platība, m ²	1529.6	Lifts	nav
Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums					
Pamati	Ķieģeļu mūris.				
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā.				
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, metāla sijas ar aizpildījumu no dzelzsbetona, betona, ķieģeļu mūra.				
Jumta nesošā konstrukcija	Koks.				
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu.				
Ārdurvis	Koka.				
Kāpņu telpa	Dzelzsbetona kāpnes, kāpņu telpā nav veikts kosmētiskais remonts.				
Ārdurvis	Koka.				
Labiekārtojuma veids (Pēc LR VZD)					
Apkure. Centralizētā					
Apkure. Centrālā					
Apkure. Vietējā. Krāsns					
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā					

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē						
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša						
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma						
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma						
Elektroapgāde. Centralizētā						
Gāzes apgāde. Centralizētā						
Kanalizācija. Centralizētā						
Karstā ūdens apgāde. Individuālā						
Kurināmais. Cietais						
Kurināmais. Gāze						
Vājstrāvas tīkli. Citi						
Vājstrāvas tīkli. Telefons						
Vājstrāvas tīkli. TV						
Vēdināšana. Dabiskā						
Vēdināšana. Piespiedu						
INFORMĀCIJA PAR DZĪVOKLI NR.10						
Istabu skaits		1	Stāvs	6/6	Platība	16,7 m ²
Nr.	Telpu nosaukums		Telpas veids		Platība, m ²	Augstums, m
1.	Virtuve		Dzīvokļa palīgtelpa		6.2	2.8
2.	Dzīvojamā istaba		Dzīvojamā telpa		10.3	2.8
3.	Pieliekamais		Dzīvokļa palīgtelpa		0.2	2.8
INFORMĀCIJA PAR DZĪVOKLI NR.10A						
Istabu skaits		1	Stāvs	6/6	Platība	28,0 m ²
Nr.	Telpu nosaukums		Telpas veids		Platība, m ²	Augstums, m
1.	Dzīvojamā istaba		Dzīvojamā telpa		16.8	2.8
2.	Virtuve		Dzīvokļa palīgtelpa		11.2	2.8
Detalizēts tuvākās apkārtnes apraksts, tajā skaitā visi vērtējamā īpašuma pārdodamību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie aspekti, piemēram, skolas, parki, ārējā nolietojšanās, vides aizsardzības aspekti, jaunā celtniecība, u.tml.						
Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas OBJEKTI, izvietota Rīgas pilsētas mikrorajonā – Brasa, dzīvojamo ēku kvartālā, ko veido Lāču, Ieroču, Lejas un Upes ielas. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kā arī sabiedriskā un darījumu iestāžu apbūve. Daudzās ēkās pirmajos stāvos izvietoti tirdzniecības un sadzīves pakalpojumu objekti. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piebraucamās ielas ir ar bruģakmeņa/asfalta segumu un ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī.						
Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru un citiem pilsētas mikrorajoniem nodrošina visa veida sabiedriskais transports. Kursē arī maršruta taksometri. Pieturvietas atrodas ~ 250 m no vērtējamā Objekta uz Miera ielas (tramvaja un autobusa pieturas), ~ 650 m attālumā uz Skanstes ielas (autobusa pietura) un ~ 650 m attālumā uz Krišjāņa Valdemāra ielas (autobusa un trolejbusa pietura). Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu vērtējams kā labs.						
Raksturojot sociālās infrastruktūras nodrošinājumu, jānorāda, ka visi infrastruktūras objekti – izglītības un veselības aprūpes iestādes, kā arī tirdzniecības un dažāda veida sociālo pakalpojumu objekti ir izvietoti tieši Objekta tuvumā vai neilgā laikā sasniedzami pilsētas centrālās daļas teritorijā.						
Autotransporta novietošana iespējama sētā vai gar blakus esošām ielām.						

Tirgus apskats



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – NOVEMBRIS '24

Svarīgākais

1. Trešais ceturksnis kopumā vērtējams kā ļoti aktīvs: +12% q/q un +10% y/y. Lielākais relatīvais aktivitātes kāpums PK ēkās, kamēr absolūtajos skaitļos dominē Sēriju dzīvokļi.
2. Oktobra nepilnajos datos arī redzama augsta aktivitāte, Sērijas jau pie 500 darījumu robežas un būs ļoti tuvu augusta rekordam.
3. Q3 kvadrātmetra cenās oktobra dati nav veikuši būtiskas korekcijas.
4. Q3 jaunbūvju darījumu skaitu ietekmēja 42 reģistrētie darījumi Bonavas projektā *Krasta kvartāls* ar vidējo iekštelpu kvadrātmetra cenu tuvu 2 700 eiro un vidējo summu 125 000 eiro.
5. Reģistrēts arī daudzu gadu dārgākais dzīvoklis Rīgā, Jaņa Daliņa ielā 8, projektā Skanstes Virsotnes - 1,385 miljoni eiro.
6. Oktobra pārdošanas sludinājumu datos redzama izaugsme JP dzīvokļiem - ārpus C+ tā ir pat straujāka; un kā ārpus C+ tā C+ izaugsme fiksēta jau otro mēnesi.
7. Prasītās īres cenas oktobrī gandrīz nav mainījušās.

Darījumu skaita izmaiņas

2024. 3. cet.

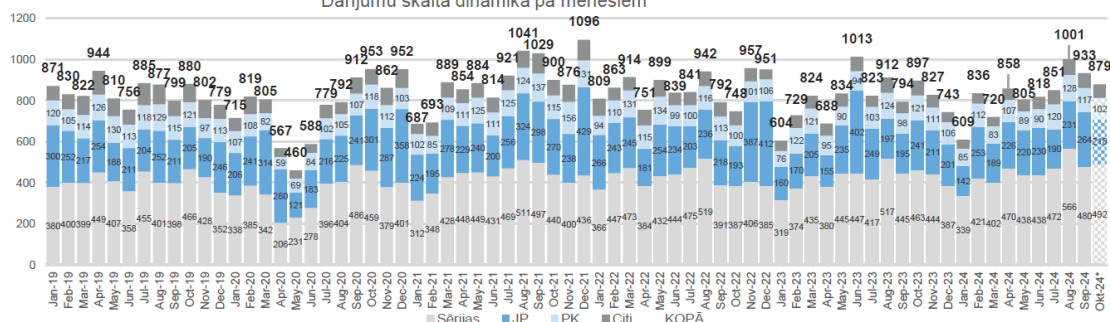
	q/q	y/y
Kopā	+12%	+10%
Sērijas	+13%	+10%
JP	+1%	+7%
PK	+28%	+12%

SEPTEMBRIS

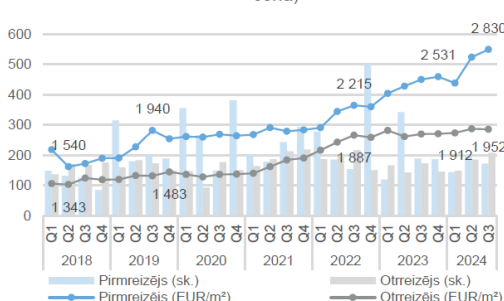
	m/m	y/y
Kopā	-7%	+18%
Sērijas	-15%	+8%

Darījumu dati

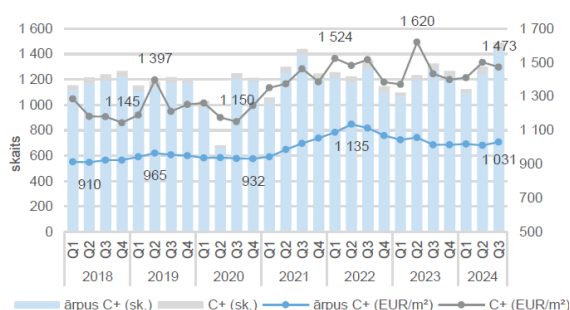
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



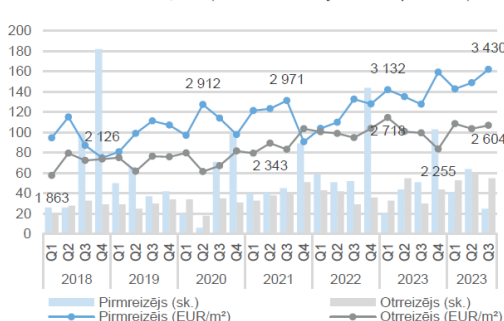
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



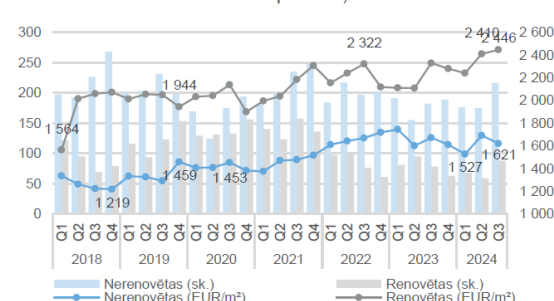
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – NOVEMBRIS '24

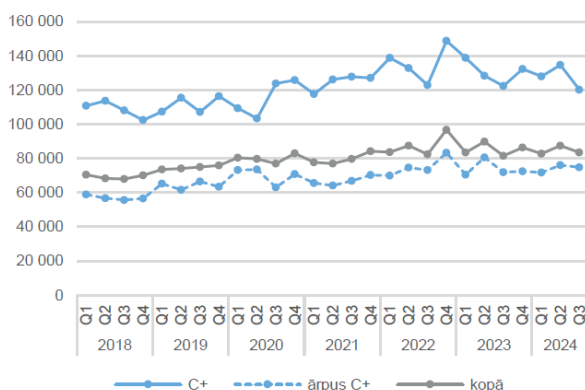
Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
augusts – oktobris

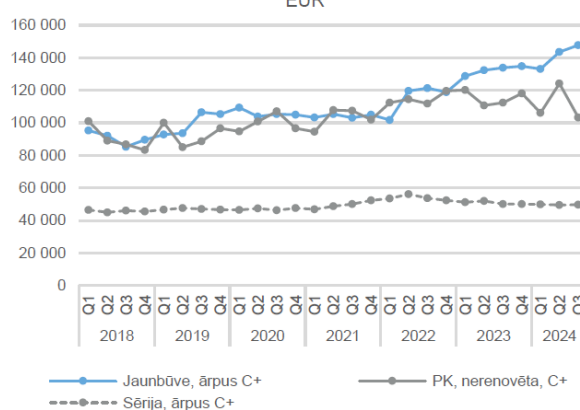
Lielākie oktobrī reģistrētie darījumi

Projekts	Apkaime	Skaits	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m²	Vid. platība, m²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m²	Cena, EUR/m²
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	52	6,4	2 770	46	Jāņa Daliņa 8	1 385 000	341	4 060
Čiekuru mājas	Mežciems	19	3,5	3 100	62	Ausekļa 5	610 000	258	2 360
Nameja Rezidence	Āgenskalns	18	4,1	3 570	64	Emiļa Melngaiļa 2	576 300	139	4 150
Maskavas 146A	Latgales apkaime	18	0,7	1 690	25	Jāņa Daliņa 8	502 400	170	2 960
Tekstiliana	Torņakalns	17	2,9	3 010	57	Dzirnavu 83	460 000	112	4 120

Vidējā darījuma summa, EUR



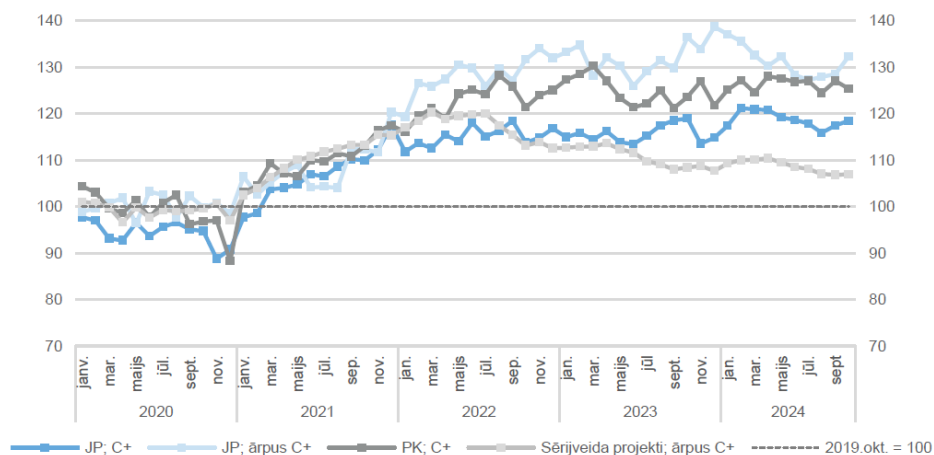
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

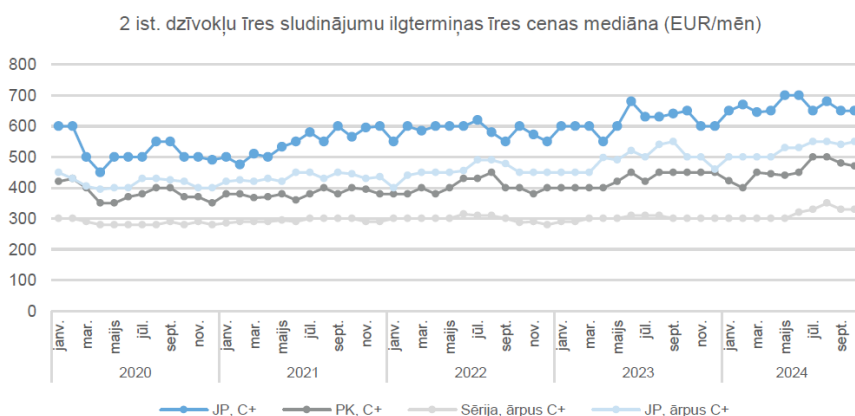
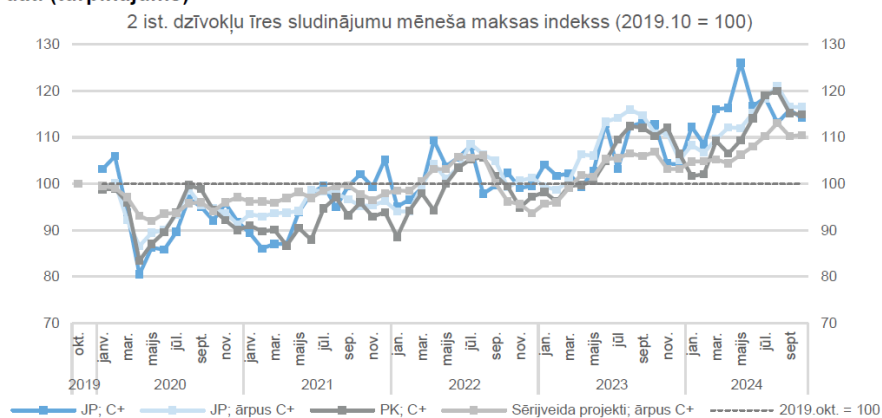


Avots: sludinājumi, CB



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – NOVEMBRIS '24

Sludinājumu dati (turpinājums)



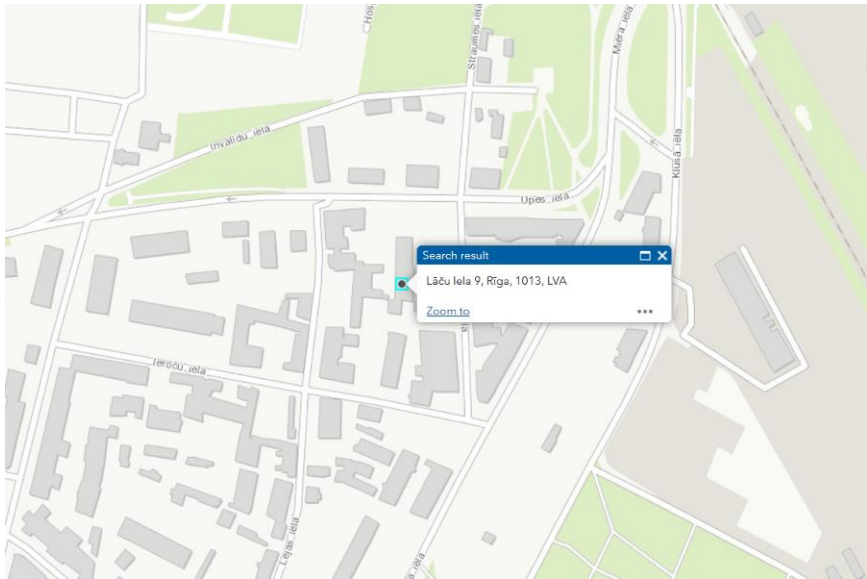
Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y	Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	445	455	2%	14%	715	705	-1%	1%
Āgenskalns	JP					690	685	-1%	8%
	Sērija	305	285	-7%	6%	385	420	9%	8%
Ilūciems	Sērija	300	250	-17%	-6%	325	300	-8%	-9%
Imanta	JP					550	510	-7%	15%
	Sērija	275	255	-7%	-2%	340	320	-6%	8%
Jugla	Sērija	260	260	0%	-2%	350	345	-1%	8%
Kengarags	Sērija	270	260	-4%	4%	315	310	-2%	5%
Mežciems	Sērija	280	365	30%	46%	300	330	10%	16%
Pļavnieki	JP					430	480	12%	7%
	Sērija	275	275	0%	10%	330	350	6%	-1%
Purvciems	JP					495	520	5%	12%
	Sērija	280	285	2%	10%	340	350	3%	1%
Sarkandaugava	Sērija	260	240	-8%	-2%	300	305	2%	5%
Teika	JP					540	600	11%	7%
	Sērija	280	300	7%	3%	375	355	-5%	6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	230	235	2%	12%	255	285	12%	-2%
Ziepniekkalns	Sērija	260	275	6%	6%	330	330	0%	0%
Zolitūde	JP					550	575	5%	-9%
	Sērija	270	290	7%	5%	355	315	-11%	-9%
Rīga	JP	400	400	0%	13%	615	610	-1%	4%
Rīga	Sērija	270	275	2%	8%	335	340	1%	5%

Avots: sludinājumi, CB

Avots: www.cenubanka.lv; Rīgas dzīvokļu tirgus 2024.gada novembris; © 2024 Re Data, SIA

Tirgus vērtību paaugstinošie un pazeminošie faktori, tajā skaitā piedāvājuma/pieprasījuma raksturojums, jaunu īpašumu celtniecība, pārdošanas nosacījumi, kā arī citi vērtējamā īpašuma pārdodamību ietekmējošie faktori.	
+ atrašanās vieta – netālu no pilsētas centrālās daļas; + tuvākajā apkārtnē atrodas visi galvenie sociālās infrastruktūras objekti; + ērta sabiedriskā transporta kustība ar citiem rajoniem un pilsētas centru; + zemes gabala d.d. IR īpašumā; - novērtējamo Objektu novietojums ēkā: 6 – stāvu ēkas 6. stāvā; - saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļi ar daļējām ērtībām; - apgrūtināta personīgā autotransporta novietošana īpašuma tuvumā.	
RISKI	
Plūdu, krasta erozijas riski	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartēs informācijas par applūdumiem teritorijā netiek fiksēta. Krasta erozijas risks uz novērtējamo īpašumu nav attiecināms. 
Karstuma viļņu risks	Risks atbilstoši klimatiskajai laika joslai.
Savvaļas ugunsgrēku risks	Maz iespējams, tuvumā neatrodas mežs. Uz novērtējamo īpašumu nav attiecināms.
Vētras risks / īpaši smagu nokrišņu (lietus, krusa, sniegs/ledus) risks	Dzīvojamā ēka ir būvēta no izturīgiem materiāliem. Speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.
LIKVIDITĀTE	
Daudzos Rīgas mikrorajonos dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Atsevišķos lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas saglabājās nemainīgas, tomēr lielākajā daļā mikrorajonu tika novērotas negatīvas svārstības.	
TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	
Tirgus vērtības aprēķinā veikta līdzīgu pārdevumu un piedāvājumā esošu dzīvokļu analīze. Vērtības izsvēršanas gaitā izvērtēti sekojoši faktori: atrašanās vieta rajonā, dzīvokļa un ēkas tehniskais stāvoklis, atrašanās ēkā (stāvs un izvietojums), labiekārtotības līmenis, un citi.	

SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Adrese:	Rīga, Hospitāļu iela 3A – 30
	Kadastra Nr.:	01009219664
	Kopējā platība:	22,1 m ²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	PK mūra māja
	Novietojums ēkā:	1/3
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Ērtības:	Dzīvoklī ir uzstādīta duša
	Zemes īpašuma tiesības:	IR īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2024.01.
	Cena:	19 700,- EUR

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Adrese:	Rīga, Pērnavas iela 39 – 48
	Kadastra Nr.:	01009163308
	Kopējā platība:	14,7 m ²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	PK mūra māja
	Novietojums ēkā:	3/6
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Ērtības:	Dzīvoklī ir uzstādīta duša un pods
	Zemes īpašuma tiesības:	IR īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2023.07.
	Cena:	15 900,- EUR

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Adrese:	Rīga, Ģertrūdes iela 91A – 33
	Kadastra Nr.:	01009188892
	Kopējā platība:	20,1 m ²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	PK mūra māja
	Novietojums ēkā:	4/5
	Tehniskais stāvoklis:	Neapmierinošs
	Ērtības:	Tualete kāpņu telpā, vannas/dušas – nav
	Zemes īpašuma tiesības:	IR īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2023.09.
	Cena:	16 600,- EUR

Aprēķinu tabula

[illegible]

Dzīvoklis Nr.10a

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Rīga, Lāču iela 9 dz.10a	Rīga, Hospitāļu iela 3A - 30		Rīga, Pērnavas iela 39 - 48		Rīga, Ģertrūdes iela 91A - 33	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	19 700		15 900		16 600	
Istabu skaits	1	1		1		1	
Projekts (sērija)	PK mūra māja	PK mūra māja		PK mūra māja		PK mūra māja	
Stāvs	6/6	1/3		3/6		4/5	
Dzīvokļa platība, m²	28,00	22,10		14,70		20,10	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²		891		1 082		826	
Darījuma apstākļi		pārdots 2024.01.	0%	pārdots 2023.07.	0%	pārdots 2023.09.	0%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²		891		1 082		826	

Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu								
1. Daudzdzīvokļu ēkas sērija (tips), arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
2. Istabu skaits/dzīvokļa lielums	mazāks	-2%	-17,83	mazāks	-5%	-54,08	mazāks	-3%	-24,78
3. Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētā	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
4. Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētas daļā:	līdzvērtīgs	0%	0,00	nedaudz labāks	-3%	-32,45	nedaudz labāks	-5%	-41,29
4.1. tuvāk pilsētas centram	līdzvērtīgs	0%	0,00	nedaudz labāks	-3%	-32,45	nedaudz labāks	-5%	-41,29
4.2. "skaļā"/"klusā" ielā	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
4.3. pievilcīgākā rajona daļā	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
5. Dzīvokļa novietojums ēkā	nedaudz sliktāks	5%	44,57	nedaudz labāks	-5%	-54,08	nedaudz labāks	-5%	-41,29
5.1. ēkas stāvs	nedaudz sliktāks	5%	44,57	nedaudz labāks	-5%	-54,08	nedaudz labāks	-5%	-41,29
6. Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
6.1. ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
6.2. ēkā ir slēdzamas ārdurvis / sargs / slēgts pagalms	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
6.3. lifts	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
7. Zemes gabala d.d. IR īpašumā	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
8. Dzīvokļa morālais novocojums:	nedaudz labāks	-5%	-44,57	labāks	-10%	-108,16	sliktāks	10%	82,58
8.1. dzīvokļa tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	nedaudz sliktāks	5%	41,29
8.2. dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
8.3. izmantotie materiāli /pabeigtības pakāpe	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	nedaudz sliktāks	5%	41,29
8.4. ērtības (dzīvoklī nav tualetes un vannas/dušas nav)	nedaudz labāks	-5%	-44,57	labāks	-10%	-108,16	līdzvērtīgs	0%	0,00
8.5. papildus aprīkojums	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
9. Garāža/reģistrēta stāvvietā	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
Pārreķinu koeficients	-2%	-17,83	-23%	-248,77	-3%	-24,78			
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² korigētā cena, EUR	874 EUR			833 EUR			801 EUR		
Salīdzināmo objektu (dzīvokļu) platības 1 m² vidējā korigētā cena (visiespējamākā tirgus vērtība), EUR/m2	836 EUR								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR	EUR 23 402								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	EUR 23 400								
Dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība ir	70% no dzīvokļa visiespējamākās tirgus vērtības.								
Dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR	EUR 16 400								

SLĒDZIENS

2024.gada 12.decembrī vērtējamo dzīvokļu aptuveni aprēķinātā:

kopējā piespiedu vērtība ir EUR 26 600 (divdesmit seši tūkstoši seši simti eiro) ar pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši, t.sk:

- Dzīvokļa Nr.10 piespiedu pārdošanas vērtība ir EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi simti eiro).
- Dzīvokļa Nr.10a piespiedu pārdošanas vērtība ir EUR 16 400 (sešpadsmit tūkstoši četri simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicēcību un zināšanām:

- ka informācija, kas saņemta un izmantota šajā ziņojumā, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem,
- esmu veikusi nekustamo īpašumu apskati (no ārpuses).

VĒRTĒTĀJA:

Liudmila Kazlauskas
LĪVA Sertifikāts Nr. 122

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

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību, un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Vērtējamā objekta īpašnieks un to pārstāvji ir apliecinājuši, ka sniegtā informācija ir pilnīga un precīza. Šī informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm.
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs.
- Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo nekustamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētāju.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Sakarā ar to, ka vērtētāja netika ielaista nekustamo īpašumu telpās un nekustamais īpašums tika apsekots vizuāli no ārpuses, aprēķinātā nekustamo īpašumu tirgus vērtība ir aptuvena.
- Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.
- Vispārīgo datu aizsardzības regulas stāšanās spēkā, personas dati novērtējumā netiek uzrādīti.