

Nekustamā īpašuma -

Dzīvokļa Nr.34

Rīgā, Zilupes ielā 29

(Kadastra Nr. 0100 923 3354),

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2025.gada 4.jūlijs

Pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Piespiedu pārdošanas vērtība: 31 000 eiro

Dzīvokļa platība: 51.2 m²

Dzīvokļa īpašnieks: Evija Henriņa

Rīgā, 2025.gada 4.jūlijā
Reģ.Nr. 25/3j1

Zvērinātam tiesu izpildītājam
Mārtiņam Eglītim

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Dzīvokļa Nr.34**, kas atrodas **Rīgā, Zilupes ielā 29**, kadastra Nr. 0100 923 3354, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir **2 istabu dzīvoklis** ar kopējo platību **51.2 m²** (saskaņā ar VZD datiem), 4954/192411 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas. Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību, lai noteiktu īpašuma izsoles sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Tirgus vērtība – 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.

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

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2025.gada 4.jūlijā, noteiktā Objekta:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 31 000 (trīsdesmit viens tūkstotis) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu,
Andris Pūtelis
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

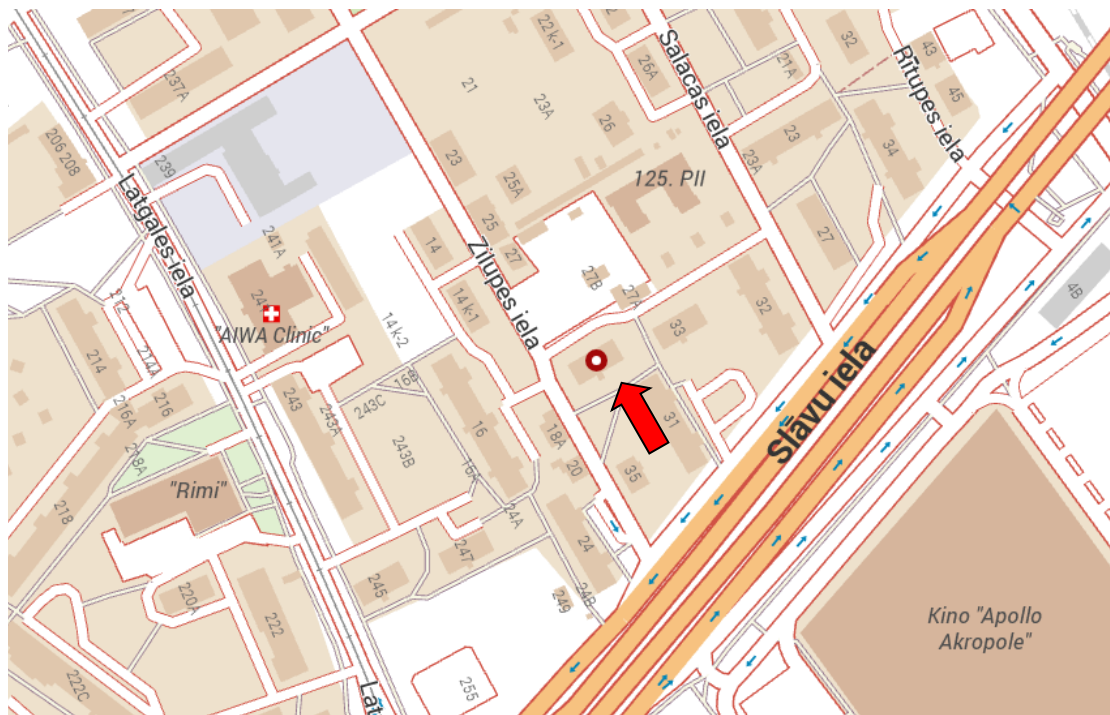
1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ.....	4
2. FOTOGRAFĪJAS.....	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI	8
6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS	8
7. TIRGUS PĀRSKATS.....	9
8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
9. VĒRTĪBU APRĒĶINS.....	10
10. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	13
11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
12. SLĒDZIENS	14

PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA

IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS

1. OBJEKTA NOVĪETOJUMS KARTĒ



Avots: www.balticmaps.eu.

Nekustamā īpašuma –
dzīvokļa Nr.34, Rīgā, Zilupes ielā 29, novērtējums

2. FOTOGRĀFIJAS

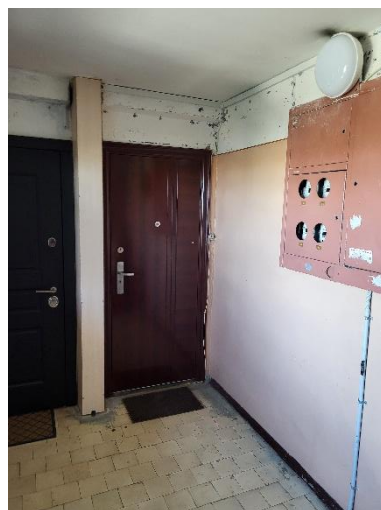


DZĪVOJAMĀ ĒKA



KĀPŅU TELPAS ĀRDURVIS

KĀPŅU TELPA



LIFTS

DZĪVOKĻA ĀRDURVIS

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Īpašuma adrese	Zilupes iela 29-34, Rīga
Kadastra numurs	0100 923 3354
Vērtējamā Objekta sastāvs	Dzīvokļa īpašums Nr.34, 4954/192411 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas.
Objekta raksturojums Projekts Novietojums ēkā Platība (VZD dati) Istabu skaits Stāvoklis Pašreizējā izmantošana Labākais izmantošanas veids Labiekārtojums Īpašie uzlabojumi	467." sērijas ēka 9 stāvu ēkas 9.stāvs 51.2 m ² Divas Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, nosakot vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa īpašums. Dzīvokļa īpašums. Visas pilsētas centralizētās komunikācijas. -
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.23808 34 īpašnieks: Evija Henriņa.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nostiprināta hipotēka un vērstas piedziņas. <i>Finansiālās saistības netiek vērtētas kā vērtību ietekmējošie faktori.</i> Citi apgrūtinājumi nav zināmi.
Vērtēšanas mērķis	Aprēķināt Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam. Aprēķinātā vērtība var tikt mainīta, ja vērtētājam tiks sniegta ticama informācija par vērtējamā objekta sastāvu un tehnisko stāvokli, kas atšķiras no pieņemtā.
Piespiedu pārdošanas vērtība	31 000 Eur
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025.gada 2.jūlijs 2025.gada 4.jūlijs

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Objekta atrašanās vieta	Objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā – Latgales apkaime, daudzstāvu dzīvojamās apbūves kvartālā. Autotransportu iespējams novietot pie dzīvojamās mājas. Maskavas forštates apkaime atrodas Rīgas pilsētas centrālās daļas DA ārpus Rīgas dzelzceļa loka un robežojas ar Vecpilsētas, Centra, Avotu ielas, Dārzciema, Ķengaraga, Zaķusalu (savienojums pa Dzelzceļa un Salu tiltiem) un Katlakalna (savienojums pa Dienvidu tiltu) apkaimēm. Robežas - Daugava gar Zaķusalas krastmalu, Dienvidu tilts, Slāvu iela, dzelzceļš, Dzelzceļa tilts. Latgales apkaimes kopējā platība ir 759,4 ha. Kopumā šīs apkaimes teritorija nav viendabīga un pašreiz tā nav uzskatāma par funkcionāli savstarpēji saistītu telpu. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir teicams (autobusu, trolejbusu, tramvaju un mikroautobusu maršrutu līnijas), tuvākās pieturas atrodas aptuveni 300m attālumā.																																																
Dzīvojamās ēkas raksturojums	Vērtējamais dzīvoklis izvietots „467.” sērijas 9 stāvu ķeramzītbetona paneļu konstrukcijas ēkā, kuras ekspluatācija uzsākta 1975. gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla konstrukcijas, slēdzamas ar kodu, apskates dienā nebija aizslegtas. Ēkai ir šādas centralizētās komunikācijas - centralizēta siltumapgāde, elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde, vājstrāvu tīkli, lifts. Ēka izvietota uz zemes gabala, kas pieder dzīvokļu īpašniekiem. Domājamās daļas no zemes ir vērtējamā objekta sastāvā.																																																
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Dzīvoklis izvietots 9 stāvu ēkas 9. stāvā.																																																
Dzīvokļa telpu specifikācija	<table><tr><th>Telpas numurs telpu grupā</th><th>Nosaukums</th><th>Telpas veids</th><th>Stāvs</th><th>Augstums (m)</th><th>Platība (kv.m.)</th></tr><tr><td>1</td><td>Istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>9</td><td>2.5</td><td>15</td></tr><tr><td>2</td><td>Istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>9</td><td>2.5</td><td>15.3</td></tr><tr><td>3</td><td>Virtuve</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>9</td><td>2.5</td><td>7.7</td></tr><tr><td>4</td><td>Tualete</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>9</td><td>2.5</td><td>1.2</td></tr><tr><td>5</td><td>Vannas istaba</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>9</td><td>2.5</td><td>2.4</td></tr><tr><td>6</td><td>Gaitenis</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>9</td><td>2.5</td><td>6.2</td></tr><tr><td>7</td><td>Lodžija</td><td>Dzīvokļa ārtelpa</td><td>9</td><td>0</td><td>3.4</td></tr></table> Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta.	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	15	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	15.3	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	7.7	4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	1.2	5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	2.4	6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	6.2	7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	9	0	3.4
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)																																												
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	15																																												
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	15.3																																												
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	7.7																																												
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	1.2																																												
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	2.4																																												
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	6.2																																												
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	9	0	3.4																																												
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, inženiertīkli	Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Nosakot īpašuma vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to ir iespējams apdzīvot. Inženiertīkli: centralizētā apkure, gāzes apgāde, elektroapgāde, ūdensvads un kanalizācija.																																																
Vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie: - novietojums pilsētā; - nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem un sabiedrisko transportu;																																																

	• Īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Negatīvie: • apmierinošs dzīvokļa tehniskais stāvoklis (pieņemts); • kāpņu telpas tehniskais stāvoklis; • dzīvokļa novietojums ēkā; • ēka izvietota Slāvu ielas pārvadu tuvumā.
--	---

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas datorizdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, kā arī apsekošanā iegūtā informācija.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība – 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.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketinga - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.
- pircējam jāreķinās, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta "Covid-19" pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt cik ilgstošs būs šis process. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērstā ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti palika nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB uzsāka samazināt Eiribor likmes.

Latvijas Banka publicējusi jaunākās – 2024. gada decembra – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2024. gadā gaidāma zema inflācija (1.3 %) un vājš iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums – 0.1 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

2024. gadā Rīgas mikrorajonos vidējā sērijveida dzīvokļu cena bija ap 850-900 eiro par vienu kvadrātmetru. Darījumi ar remontētiem sērijveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos notiek par cenām 1000-1500 eiro par vienu kvadrātmetru. Dzīvokļu cenas renovētās padomju laikā celtās ēkās ir vidēji par 5-15% augstākas, salīdzinot ar tādas pašas kvalitātes dzīvokļiem nerenovētās ēkās.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte līdz ārkārtas stāvoklim noteica - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū. Šajā periodā potenciālie pircēji iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Krīzes ietekmē pārdošanas termiņš varētu pagarināties.

8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie

faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

Iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība, kas tiek aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju. Šī pieeja netiek pielietota dzīvokļu aprēķinos.

9. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Dzīvokļa tirgus vērtība tika noteikta ar tirgus pieeju. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, ir apkopota informācija par līdzvērtīgu dzīvokļu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem apskatāmajā rajonā. Par salīdzināmiem objektiem ir izvēlēti vērtēšanas brīdī piedāvāti un pēdējā laikā pārdoti dzīvokļi.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Aprēķinu tabula

	Salīdzināmie objekti				Vērtēšanas Objekts
Adrese	Zilupes 31	Salacas 23	Salacas 9	Ogres 12	Zilupes 29-34
Piedāvājums/pārdevums	darījums	darījums	darījums	darījums	
P/P laiks - gads, mēnesis	9.2024	4.2025	3.2025	5.2025	
Projekts (sērija)	467.sēr.	467.sēr.	602.sēr.	467.sēr.	467.sēr.
Istabu skaits	2	2	2	3	2
Stāvs (kurš no cik)	4 no 9	2 no 9	7 no 9	9 no 9	9 no 9
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	vidējs	vidējs	apmierinošs	vidējs	apmierinošs
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Raksturojums	bez zemes	bez zemes, svaigi remontēta vannas istaba	bez zemes	ar zemi	ar zemi
Dzīvokļa cena, EUR	44,500	48,000	41,000	60,000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	46.8	47.7	49.7	57	47.8
Ārtelpu platība, m ²	3.2	3.2	2.4	3.6	3.4
Cena, EUR/m ²	951	1,006	825	1,053	
korekcijas					
Dzīvokļa aprīkojums - iekārtas, mēbeles					
Darījuma apstākļi					
Piedāvājums/pārdevums/ tirgus situācijas izmaiņas					
Plānojums					
Istabu skaits/platība				3%	
Atrašanās vieta pilsētā/ ainaviskums					
Atrašanās vieta ēkā, lifts	-5%	-5%	-5%		
Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskais stāvoklis, projekts					
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-10%	-10%		-15%	
Īpašuma tiesības uz zemi	3%	3%	3%		
Ārtelpu platība					
Autonovietnes					
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas					
Kopējā korekcija, %	-12%	-12%	-2%	-12%	
Koriģētā m ² cena, EUR	837	886	808	926	
Vidējā m ² cena, EUR					864
Aprēķinātā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR					41,300

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktorus:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-5%
Tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi.	-10%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-5%
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-3%
Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	-2%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-
Īpašumtiesību uz domājamo daļu faktors – tiek ņemtas vērā pārdošanas iespējas, ierobežotais pircēju loks, lietošanas tiesību ierobežojumi un iespējamie strīdi starp līdzīpašniekiem.	-
Kopējā korekcija	-25%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	31 000

10. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

- Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem.
- Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
- Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
- Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktā vērtības var mainīties.
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam.

11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz ģeodreģistrācijas faktisko/pieņemto stāvokli 2025.gada 2.jūlijā. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodreģistrācijas vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz savām zināšanām un pārbaudi:

- Saņemto informāciju esmu atpoguļojusi patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās Objektā vērtības,
- Man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeodreģistrācijā, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kas šeit iesaistītas,
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas standartu "Ģeodreģistrācijas vērtēšana" (LVS 401:2013).

12. SLĒDZIENS

Vērtējamā Objektā – **Dzīvokļa Nr.34**, kas atrodas **Rīgā, Zilupes ielā 29**, kadastra Nr. 0100 923 3354, atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 4.jūlijā, aprēķinātā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 31 000 (trīsdesmit viens tūkstošis) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais piedāvājums, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas ģeodreģistrācijas tiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

RĪGAS PILSĒTAS TIESA Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 23808 34 Kadastra numurs: 0100 923 3354 Adrese: Zilupes iela 29 - 34, Rīga			
Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 34. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (kadastra numurs 0100 072 2059). Žurn. Nr. 300001844314, lēmums 27.12.2006, tiesnese Liāna Liepiņa	4954/192411	49.54 m²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi Nav ierakstu	Daļa	Platība, lielums
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: EVIJA HENIŅA, personas kods	1	
1.2.	Pamats: 2006. gada 18. maija pirkuma līgums.		
1.3.	Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300001844314, lēmums 27.12.2006, tiesnese Liāna Liepiņa		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.			
1.1.			
1.1.			
2.1.			

.....



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009233354	-	51,2 m²	23808	34	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000722059001034	Zilupes iela 29 - 34, Rīga, LV-1019

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	9
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	12.10.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	-	-	15.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	-	-	15.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	7.7	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	1.2	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	2.4	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	6.2	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	9	0.0	-	-	3.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Evija Henrija	1/1	fiziska persona	01009233354	-

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.