

Nekustamā īpašuma

dzīvokļa Nr.9, Krišjāņa Barona ielā 120, Rīgā,



NOVĒRTĒJUMS

2025.gada 27.martā

**Novērtējuma pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas 79. iecirkņa zvērināts
tiesu izpildītāja Sandra Paegle**

Rīgā, 2025.gada 09.aprīlī
Par nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.9, Krišjāņa Barona ielā 120, Rīgā,
novērtēšanu

**LR, RĪGAS APGABALTIESAS ZVĒRINĀTAI TIESU IZPILDĪTĀJAI
SANDRAI PAEGLEI!**

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr.9**, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 120, Rīgā**, ar kadastra Nr. 01003350768 un ir reģistrēts LR Valsts Zemes Dienestā, novērtēšanu.

Nekustamais īpašums sastāv no 1-istabas dzīvokļa ar kopējo platību **32,5 m²**.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas 79. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Sandrai Paeglei.**

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 nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr.9**, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 120, Rīgā**, ar kadastra Nr. 01003350768 un ir reģistrēts LR Valsts Zemes Dienestā, **2025.gada 27.martā*** aprēķinātā:

- *Piespiedu pārdošanas vērtība* ir **EUR 22 800** (divdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro) ar pārdošanas termiņu **3** (trīs) mēneši.

**nekustamā īpašuma apskates datums.*

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

No 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

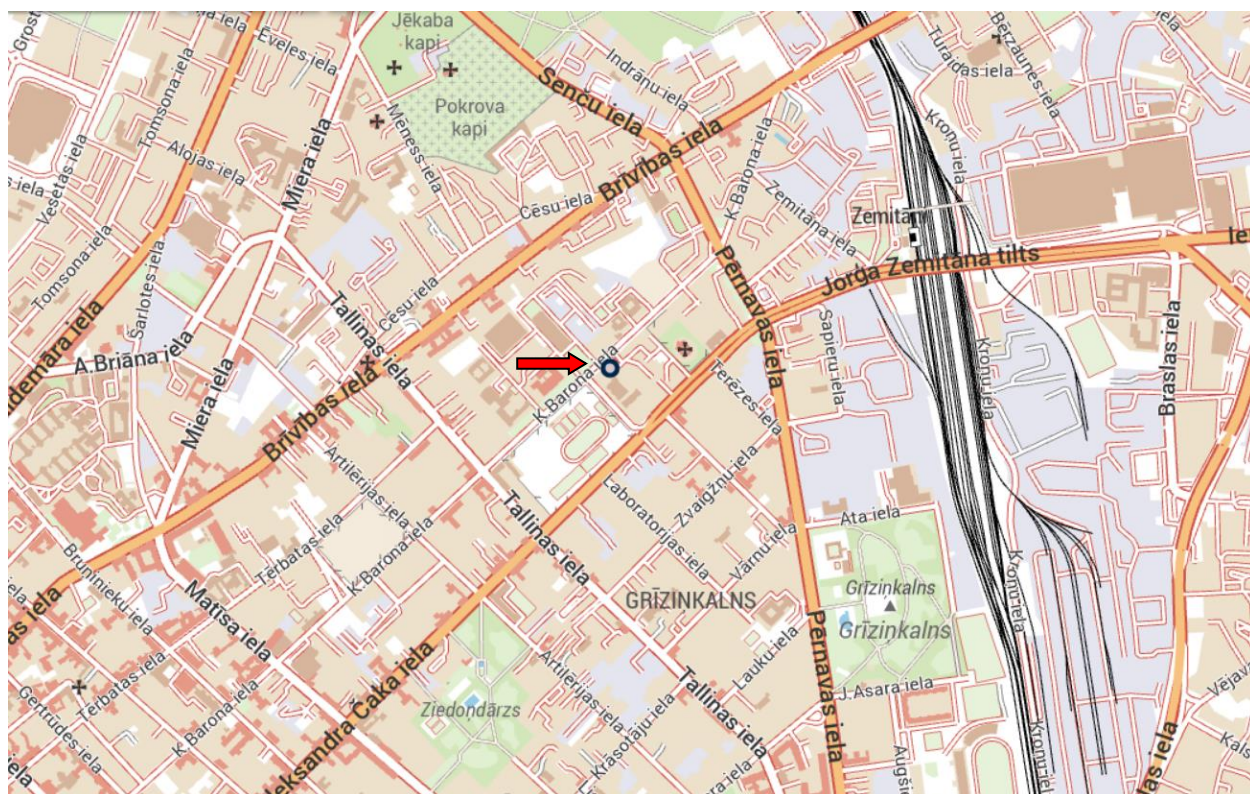
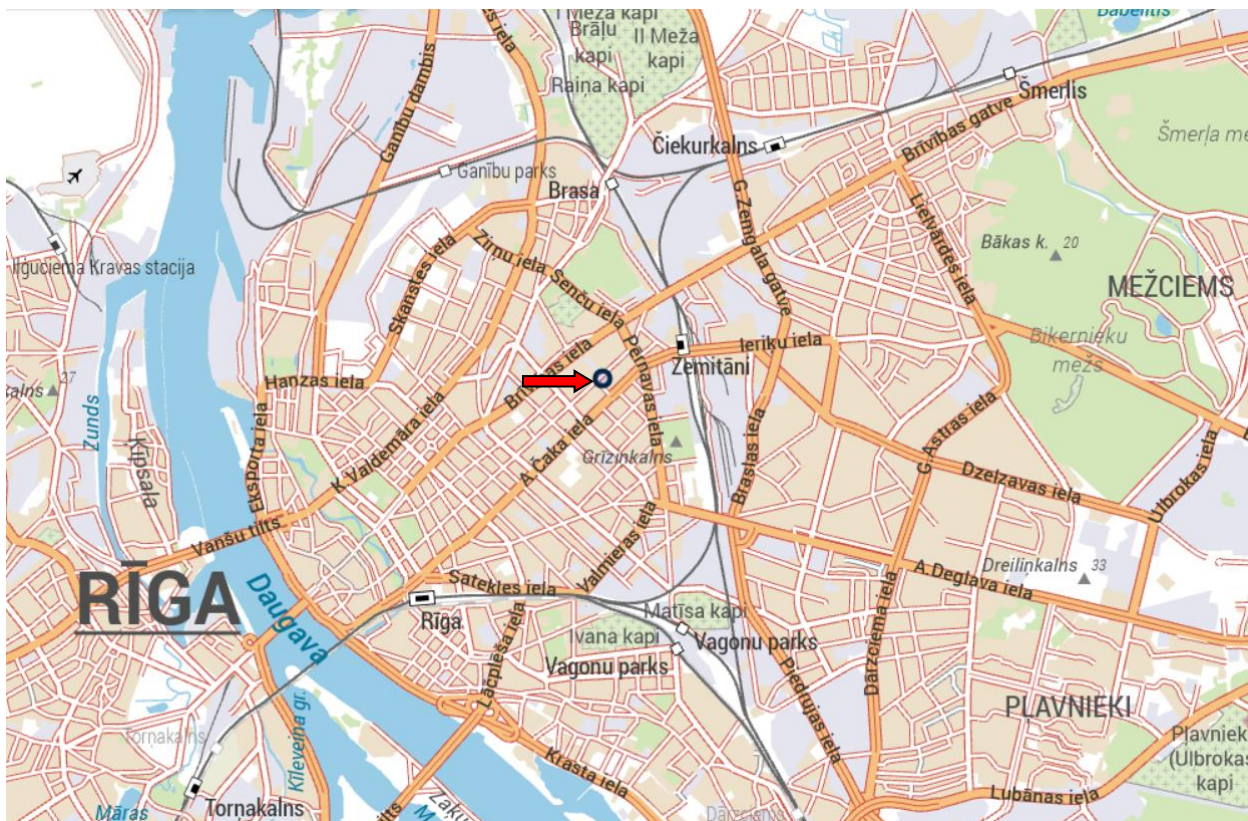
Nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA Sertifikāts Nr.122

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



Dzīvojamā ēka no ielas puses



Dzīvojamā ēka no ielas puses



Dzīvojamā ēka/ieeja no ielas puses



Dzīvojamā ēka no pagalma puses



Dzīvojamā ēka no pagalma puses



Dzīvojamā ēka no pagalma puses



Dzīvojamā ēka/ieeja no pagalma puses

DZĪVOKĻA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITES SAĪSINĀTĀ FORMA

VĒRTĒJAMĀIS ĪPAŠUMS	Dzīvoklis Nr.9, Krišjāņa Barona ielā 120, Rīgā, kurš ir reģistrēts LR Valsts Zemes Dienestā.					
INFORMĀCIJA PAR ZEMES GABALU, UZ KURA ATRODAS ĒKA AR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	Dzīvojamā ēka atrodas uz viena zemes gabala: Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 01000350026 ir nodots privatizācijai un ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā, bet Rīgas valstspilsētas pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90011524360 pieder 5370/56860 kopīpašuma domājamās daļas atbilstoši neatklātajiem dzīvokļu īpašumiem Nr.9 un Nr.25 (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka pielikumos).					
PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.					
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	Vienas ģimenes lietošanā esošais dzīvoklis.					
VĒRTĒJUMA MĒRĶIS	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē.					
<u>Tirgus vērtība</u> 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. <u>Piespiedu pārdošanas vērtība</u> 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. Definīcijas no "Īpašumu vērtēšanas", LVS 401:2013. p.2.1.11. un LVS 401:2013. p.3.19.						
DZĪVOKLIS						
KADASTRA NR.	01003350768	NODALĪJUMA NR.	Nekustamais īpašums nav nostiprināts un tam nav atvērts atsevišķs nodalījums Zemesgrāmatā			
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: Nadežda Romanova (miris).					
APGRŪTINĀJUMI	Vērtētājam nav informācijas par apgrūtinājumu esamību.					
DZĪVOKĻA APSKATE	Dzīvokļa apskati (no ārpuses) 2025. gada 27.martā veica nekustamā īpašuma vērtētājas asistents Svetlana Čudare. Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļu telpu apskate, vērtētāja nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma 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 Sandras Paegle pieprasījums īpašuma vērtēšanai; Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Izraksti no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas;					

		Informācija no BIS datu bāzes; 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 atskaitei netiek pievienoti daži pielikumi, kā arī tiek slēpta personu datu sensitīva informācija.			
INFORMĀCIJA PAR ĒKU, KURĀ ATRODAS DZĪVOKLIS					
Sērija	PK mūra māja	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1912.	Izvietojums	Rīga, Grīziņkalns
Stāvi	4	Kopējā platība, m²	772,8	Lifts	nav
Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums					
Pamati		Ķieģeļu mūris.			
Ārsienas un karkasi		Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, koka baļķi, brusas, koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā.			
Pārsegumi		Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.			
Jumta nesošā konstrukcija		Koks.			
Jumta segums		Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu.			
Ārdurvis		Metāla ar koda atslēgu/koka ar atslēgu.			
Piezīmes		<u>Uz vērtēšanas dienu dzīvojamā ēka ir reģistrēta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta degradējošo būvju sarakstā.</u> Saskaņā ar Izrakstu no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas 24.03.2023. sēdes protokola Nr. PAKK-23-6-pro departamenta darbinieki 17.03.2023. vizuāli apsekoja Būvi un konstatēja, ka Būvei nav atjaunots logu stiklojums. Būvei pieļauti dekoratīvo elementu bojājumi. Būvei pieļauta apdares materiālu nodrupšana un plaisāšana, nav veikta apdares atjaunošana, un konstatēta fasādes krāsojuma izbalēšana un nolupšana, nav veikta krāsojuma atjaunošana (Izraksts vērtējuma pielikumā). Bet saskaņā ar izrakstu no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas 05.04.2024. sēdes protokola Nr. PAKK-24-7-pro tika nolemts <u>apturēt</u> Komisijas 24.03.2023. sēdes lēmumu (Komisijas 24.03.2023. sēdes protokola Nr. PAKK-23-6-pro 4.8. apakšpunkts “Par būvi Krišjāņa Barona ielā 120, Rīgā”) daļā par būves Krišjāņa Barona ielā 120, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 035 0026 001, klasificēšanu kā vidi degradējošu <u>uz 30 mēnešiem, tas ir, no 04.03.2024. – 04.09.2026</u> (Izraksts vērtējuma pielikumā). Būvniecības informācijas sistēmā ir reģistrētas Būvniecības lietas Nr. BIS-BL-837412-112063 "Fasādes (pret Ērgļu ielu) atjaunošana			

Tirgus apskats



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – MARTS '25

Svarīgākais

1. Dzīvokļu tirgus janvārī ierasti ir mierīgāks, taču šogad gada sākums ir bijis aktīvāks kopš 2019. gada un darījumu skaita ziņā pat pārspēja decembri, kas ierasti ir aktīvākais mēnesis.
2. Kvadrātmetra cenās Q1 izceļamas vairākas tendences: JP ārpus C+ pirmreizējā tirgū dominē vidējās klases projekti un cena jau otro ceturksni ir tuvāk 2500 EUR/m², savukārt otrreizējā tirgū liels kāpums un tika novērota rekord-augsta vidējā vērtība 2056 EUR/m². Augot PK C+ cenām, tās atkal tuvojas 1700 EUR/m² robežai. Lai cik neticami tas nebūtu, Sēriju cenas ir bijušas gandrīz nemainīgas jau 7 ceturkšņus pēc kārtas.
3. Populārākie pirmreizējie jaunie projekti bijuši robežās starp 2300 un 2500 EUR/m² uz iekštelpu metru un pārdotā vidējā platība ir ļoti tuvu 50 m² šajos projektos.
4. Jauno projektu īpatsvars Q1 pagaidām nav būtiski audzis un vidējā darījumu summa ir atgriezies līmenī ap 80 000 eiro. Jaunbūvēs ārpus C+ tā samazinās, kamēr PK C+ aug.
5. Februārī pārdošanas cenas sludinājumos auga visās kategorijās - lielākais kāpums JP C+. Tomēr kā mēneša, tā garāka perioda tendence nav strauja.
6. Prasīto trīs maksu datus sagaidīts sezonālais samazinājums – februārī visur, izņemot Sērijās ārpus C+, bija ievērojami kritumi. Šobrīd visas trīs maksas ir apmēram 10% augstākas nekā 2019. gada nogalē.

Darījumu skaita izmaiņas

2024. 4. cet.

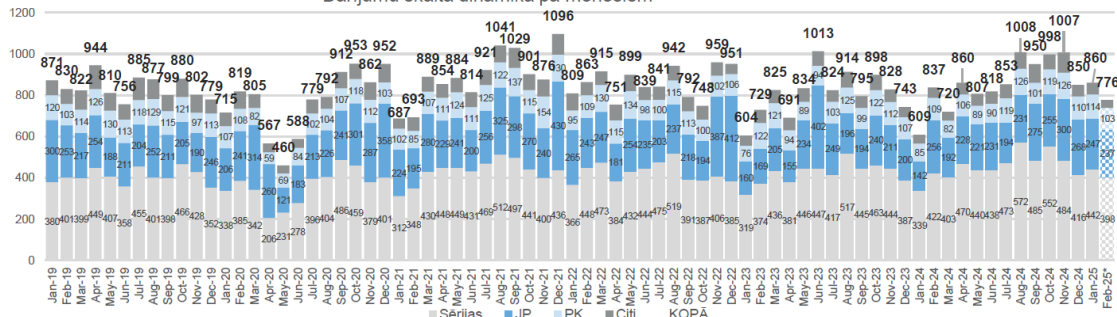
	q/q	y/y
Kopā	+2%	+16%
Sērijas	-5%	+12%
JP	+18%	+26%
PK	+3%	+4%

JANVĀRIS

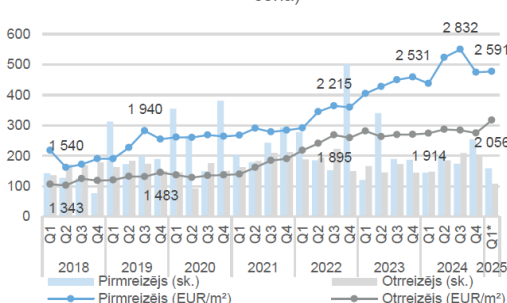
	m/m	y/y
Kopā	+1%	+41%
Sērijas	+6%	+30%

Darījumu dati

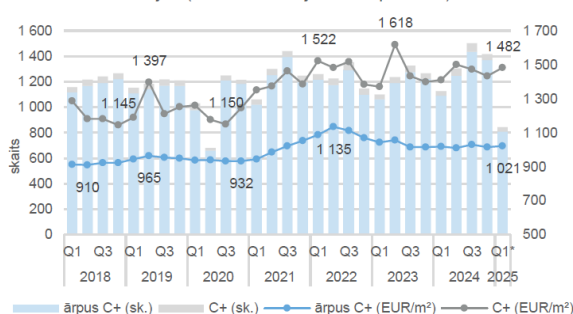
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



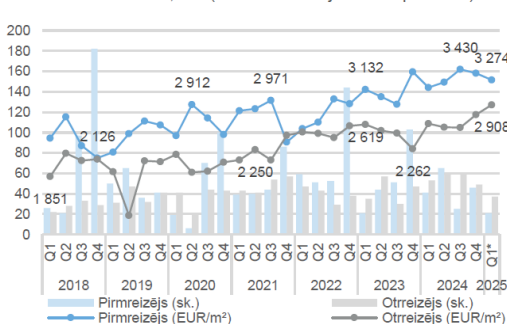
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



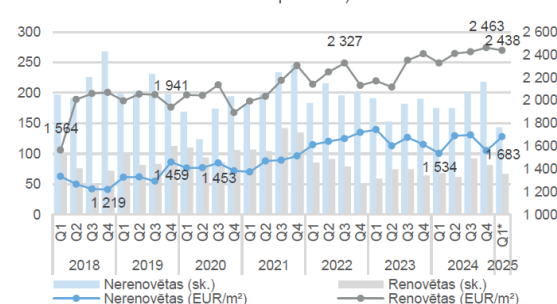
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Izstrūkst dati par martu, kā arī dati par februāri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – MARTS '25

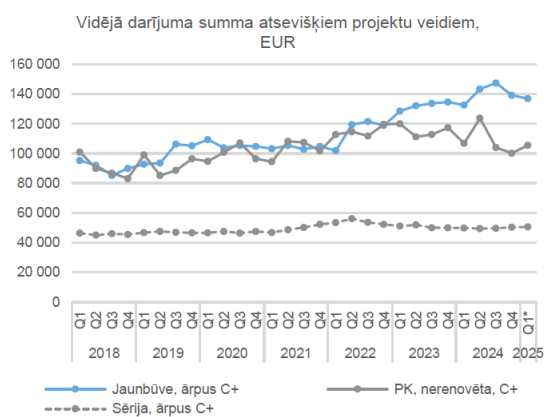
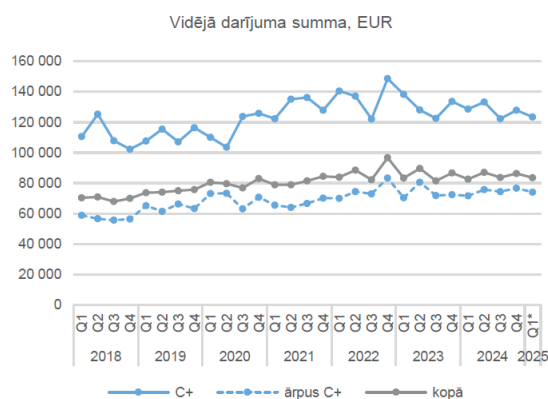
Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2024. gada decembris – 2025. gada februāris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Deglava					
Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	46	5,5	2 310	53
Silvas nami	Dreiliņi	29	3,7	2 510	51
Blūmendāles mājas	Ķengarags	23	2,8	2 330	52
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	16	2,2	2 420	56
Moho Park	Mežaparks	15	2,1	3 070	45

Lielākie februārī reģistrētie darījumi

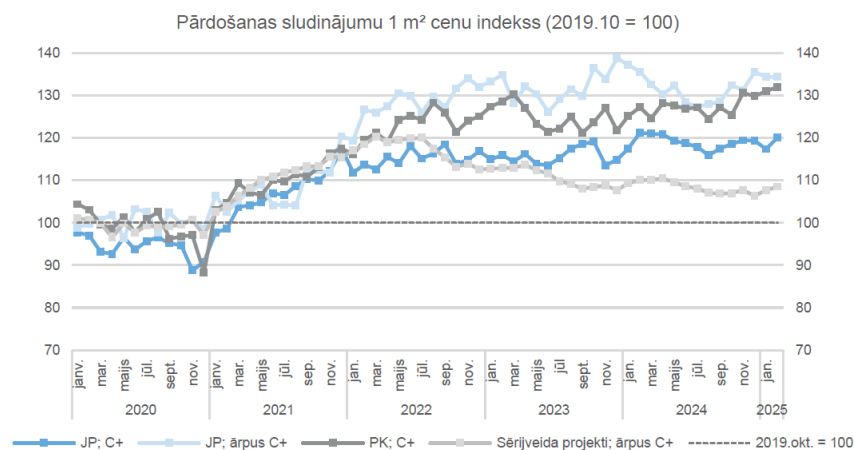
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kalpaka bulvāris 7	470 000	113	4 140
Rūpniecības 25	390 600	127	3 080
Strēlnieku 7	371 470	132	2 810
Kuģu 26	370 000	146	2 540
Strēlnieku 7	363 000	137	2 660



*Iztrūkst dati par martu, kā arī dati par februāri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

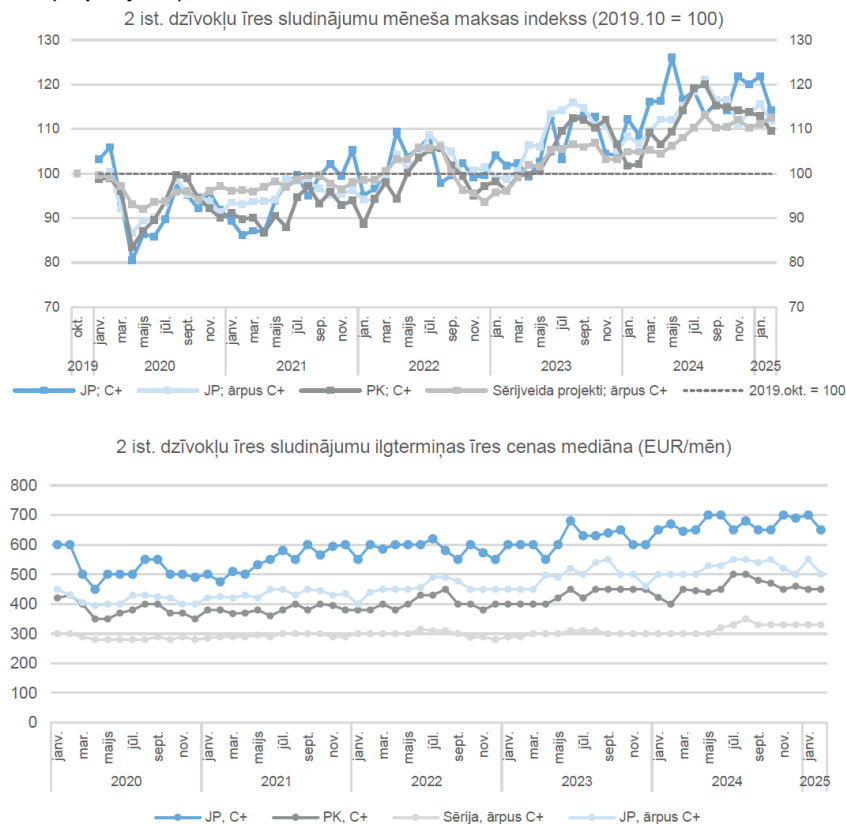


Avots: sludinājumi, CB



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – MARTS '25

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y	Novembris	Decembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	445	445	0%	7%	750	705	-6%	5%
Āgenskalns	JP					625	595	-5%	-5%
	Sērja	310	295	-5%	-6%	410	425	4%	13%
Ilūciems	Sērja	280	270	-4%	8%	370	370	0%	23%
Imanta	JP					535	535	0%	-2%
	Sērja	270	285	6%	12%	325	315	-3%	-5%
Jugla	Sērja	265	275	4%	-2%	320	320	0%	2%
Kengarags	Sērja	250	250	0%	0%	315	310	-2%	7%
Mežciems	Sērja	265	250	-6%	-2%	340	335	-1%	10%
Pļavnieki	JP					500	505	1%	0%
	Sērja	265	265	0%	0%	355	335	-6%	-4%
Purciems	JP					525	535	2%	16%
	Sērja	245	280	14%	6%	355	355	0%	9%
Sarkandaugava	Sērja	275	255	-7%	6%	320	315	-2%	13%
Teika	JP					570	550	-4%	3%
	Sērja	310	305	-2%	20%	370	350	-5%	-4%
Vecmīlgrāvis	Sērja	245	235	-4%	0%	280	280	0%	6%
Ziepniekkalns	Sērja	270	285	6%	4%	345	370	7%	14%
Zolitūde	JP					565	560	-1%	10%
	Sērja	295	290	-2%	-3%	350	370	6%	10%
Rīga	JP	390	395	1%	10%	625	590	-6%	4%
Rīga	Sērja	265	275	4%	4%	340	340	0%	6%

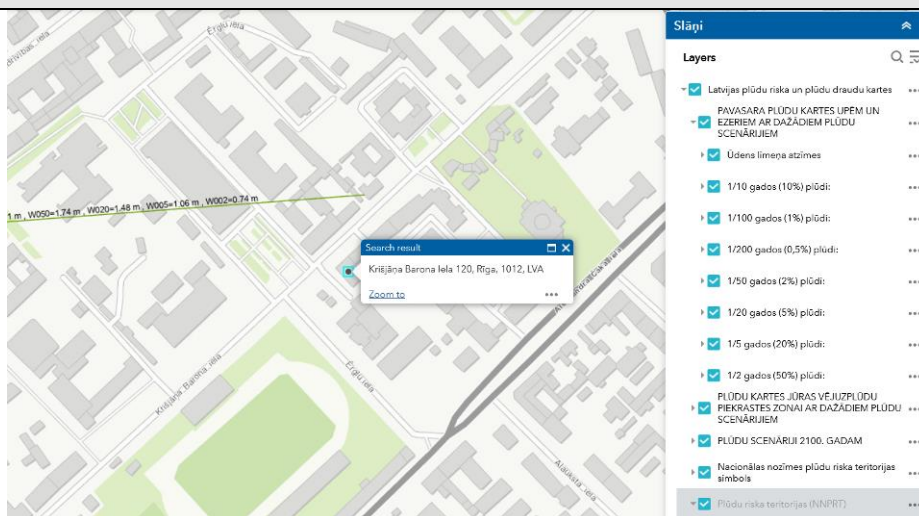
Avots: sludinājumi, CB

Avots: www.cenubanka.lv; Rīgas dzīvokļu tirgus 2025.gada marts; © 2023 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.

- + Grīziņkalnā ir ļoti labi attīstīta sociālā infrastruktūra;
- + atrašanās vieta – netālu no pilsētas centra un pie Centra sporta kvartālam;
- + ērta sabiedriskā transporta kustība;
- + ēkas ārdurvis ir slēdzamas;
- novērtējamā Objekta novietojums ēkā: 4 - stāvu ēkas 1. stāvā;
- zemes d.d. NAV īpašuma sastāvā;
- apgrūtināta personīga transporta novietošana īpašuma tuvumā.

RISKI**Plūdu, krasta erozijas riski**

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

Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā.

PLŪDU RISKĀ SCENĀRIJI: 1/10 GADOS: NĒ

1/100 GADOS: NĒ

Karstuma viļņu risks

Risks atbilstoši klimatiskajai laika joslai.

Savvaļas ugunsgrēku risks

Maz iespējams, mežs neatrodas nekustamā īpašuma tuvumā. 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 ielānotas.

LIKVIDITĀTE

Daudzos Rīgas mikrorajonos sērijveida 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), labiekārtošanas līmenis, un citi.

SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Adrese:	Rīga, Krišjāņa Barona iela 120 - 23
	Kadastra Nr.:	01009251703
	Kopējā platība, m²:	21,8 m²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	PK mūra māja
	Novietojums ēkā:	4/4
	Tehniskais stāvoklis:	Vidēji labs
	Ērtības:	Virtuvē ierīkota duša, tualete kāpņu telpā
	Zemes īpašuma tiesības:	IR īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2024.10.
	Cena:	24 000,- EUR

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Adrese:	Rīga, Zvaigžņu iela 13C - 24
	Kadastra Nr.:	01009238273
	Kopējā platība, m²:	32,5 m²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	PK mūra māja
	Novietojums ēkā:	2/5
	Tehniskais stāvoklis:	Vidēji labs
	Ērtības:	Sanmezgls dzīvoklī
	Zemes īpašuma tiesības:	IR īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2024.09.
	Cena:	39 000,- EUR

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Adrese:	Rīga, Tallinas iela 41 - 28
	Kadastra Nr.:	01009141743
	Kopējā platība, m²:	27,8 m²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	PK mūra māja
	Novietojums ēkā:	5/5
	Tehniskais stāvoklis:	Labs
	Ērtības:	Sanmezgls dzīvoklī
	Zemes īpašuma tiesības:	IR īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2024.06.
	Cena:	40 500,- EUR

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Rīga, Krišjāņa Barona iela 120 dz.9	Rīga, Krišjāņa Barona iela 120 - 23		Rīga, Zvaigžņu iela 13C - 24		Rīga, Tallinas iela 41 - 28	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	24 000		39 000		40 500	
Istabu skaits	1	1		1		1	
Projekts (sērija)	PK mūra māja	PK mūra māja		PK mūra māja		PK mūra māja	
Stāvs	1/4	4/4		2/5		5/5	
Dzīvokļa platība, m²	32,50	21,80		32,50		27,80	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²		1 101		1 200		1 457	
Darījuma apstākļi		pārdots 2024.10.	0%	pārdots 2024.09.	0%	pārdots 2024.06.	0%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²		1 101		1 200		1 457	

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%	-22,02	līdzvērtīgs	0%	0,00	mazāks	-1%	-14,57
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	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
4.1. tuvāk pilsētas centram	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
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 labāks	-5%	-55,05	labāks	-10%	-120,00	nedaudz labāks	-5%	-72,84
5.1. ēkas stāvs	nedaudz labāks	-5%	-55,05	labāks	-10%	-120,00	nedaudz labāks	-5%	-72,84
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 pagals	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. NAV īpašumā	nedaudz labāks	-3%	-33,03	nedaudz labāks	-3%	-36,00	nedaudz labāks	-3%	-43,71
8. Dzīvokļa morālais novecojums:	nedaudz sliktāks	5%	55,04	labāks	-10%	-120,00	labāks	-20%	-291,36
8.1. dzīvokļa tehniskais stāvoklis	nedaudz labāks	-5%	-55,05	nedaudz labāks	-5%	-60,00	labāks	-10%	-145,68
8.2. dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00	līdzvērtīgs	0%	0,00
8.3. izmantotie materiāli /pabeigtības pakāpe	nedaudz labāks	-5%	-55,05	nedaudz labāks	-5%	-60,00	labāks	-10%	-145,68
8.4. ērtības (sanmezglis dzīvoklī)	sliktāks	15%	165,14	līdzvērtīgs	0%	0,00	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	-5%	-55,06	-23%	-276,00	-29%	-422,48			
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR	1 046 EUR			924 EUR			1 034 EUR		
Salīdzināmo objektu (dzīvokļu) platības 1 m² vidējā koriģētā cena (visiespējamākā tirgus vērtība), EUR/m2	1 001 EUR								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR	EUR 32 546								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	EUR 32 500								
Dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība ir	70% no dzīvokļa visiespējamākās tirgus vērtības.								
Dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR	EUR 22 800								

SLĒDZIENS**2025.gada 27.martā vērtējamā dzīvokļa aptuveni aprēķinātā:**

- *Tirgus vērtība* ir **EUR 32 500** (trīsdesmit divi tūkstoši pieci simti eiro) ar pārdošanas termiņu **6** (seši) mēneši.
- *Piespiedu pārdošanas vērtība* ar realizācijas termiņu līdz **3** (trīs) mēnešiem, kas sastāda 70% no pilnas visiespējamākās tirgus vērtības, ir **EUR 22 800** (divdesmit divi tūkstoši astoņi 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,
- nekustamā īpašuma apskati (no ārpuses) veica nekustamā īpašuma vērtētājas asistents Svetlana Čudare.

VĒRTĒTĀJA:

Liudmila Kazlauskas
LĪVA Sertifikāts Nr. 122

Svetlana Čudare
vērtētājas asistents

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

PIEŅĒMUMI 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 nekustamā īpašuma telpās un nekustamais īpašums tika apsekots vizuāli no ārpuses, aprēķinātā nekustamā īpašuma 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 stāšanos spēkā, personas dati novērtējumā netiek uzrādīti.