
**Īpašuma ar kad. Nr. 0100 628 0021
Rīgā, Smilgu ielā 11
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2024. gada 4.decembris

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA personālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā.

God. J. Stepanova kungs!

2024. gada 11.decembrī

Pēc Jūsu pieprasījuma ir noteikta īpašuma ar kad. Nr. 01006280021 (tālāk – Īpašums) Rīgā, Smilgu ielā 11 tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2024. gada 4.decembrī.

Īpašums sastāv no divstāvu dzīvojamās ēkas ar kad. apz.01001280084001(tālāk- Ēka).

Ēka ir saistīta ar Latvijas valstij piederošu zemesgabalu ar kad. apz. 01001280084 Rīgā, Smilgu ielā 11 (tālāk – Zemesgabals).

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju. Vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Īpašumu un Zemesgabalu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr.24262 un Nr.100000507126, pie īpašnieces un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Īpašuma tirgus vērtība atbilst Ēkas tirgus vērtībai.

Īpašuma tirgus vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Īpašums ir brīvs no jebkāda veida kredītsaistībām un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Īpašums tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Īpašuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Īpašuma aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Īpašuma visiespējamākā tirgus vērtība ir

EUR 137000, 00

(Viens simts trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Īpašuma visiespējamākā piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 89 000, 00

(Astoņdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Iepriekš minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu varēja pieņemt pēc manā rīcībā esošās informācijas. Mana viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Īpašuma tirgus vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Īpašuma vērtēšanas datuma.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam.

Vērtējumu veica sertificēts (LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.24) vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA „Apgāds Rasa” valdes locekle

Vērtētājs




V. Esenberg

E. Žemaitis-Dzicevičs



Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu	
Īpašuma ar kad. Nr. 0100 628 0021 (tālāk – Īpašums) adrese	LV1024, Rīga, Smilgu iela 11
Īpašuma izvietojums	Rīgā, Bukultu apkaimē, privātmāju apbūves rajonā starp Juglas kanālu un Baltezeru, ~ 380,0m attālumā no Juglas kanāla, ~ 440,0 m attālumā no Jaunciema gatves, ~ 1,15 km attālumā no Brīvības gatves.
Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 24262 (tālāk – Nodaļums) un Kadastrā	Divstāvu vieglbetona bloku dzīvojamā ēka ar kad. apz. 01001280084001 un kopējo platību 328,4 m ² (tālāk – Ēka). Ēkas ekspluatācija uzsākta 1984.gadā. Nodaļumā un Kadastrā nav atzīmju par Ēkas pieņemšanu ekspluatācijā.
Īpašums pieder	Ingrīdai Rundei (tālāk – Īpašniece). Īpašumtiesības ir reģistrētas Nodaļumā 2000.gada 29.martā.
Ar Ēku saistītā zemesgabala raksturojums	Ēka izvietota uz Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nod. maks. kods 90000014724, personā piederoša zemesgabala ar kad.apz. 01001280084 un platību 1306,0 m ² Rīgā, Smilgu ielā 11 (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala robežu konfigurācija – četrstūris, reljefs – līdzens.
Zemesgabala lietošanas kārtība	Īpašniece lieto Zemesgabalu saskaņā ar 2012.gada 31.jūlija Apbūvēta zemesgabala Rīgā, Smilgu ielā 11 nomas līgumu (tālāk – Līgums). Līgums bija noslēgts uz 10 gadiem. Nomniekam ir pirmtiesības uz līguma pagarināšanu. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par Līguma pagarināšanu pēc 2022.gada.
Zemesgabala labiekārtojums	Zemesgabala neapbūvētā daļa nav pietiekoši sakopta. Pie Ēkas ierīkots neliels asfaltēts laukums autotransporta novietošanai. Pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā uzstādīti metāla konstrukciju un koka latu automātiski veramie vārti un gājēju vārtiņi. Zemesgabala teritorija ir iežogota. Gar Smilgu ielu izveidots remontējams koka latu žogs uz metāla stabiem un betona pamatnes, uz robežām ar īpašumiem Smilgu ielā 9 un Smilgu ielu 13 uzstādīts metāla stieples pinuma iežogojums, uz robežas ar īpašumu Avotkalnu ielā 18 iežogojuma nav. Pie Ēkas ir skuju koku audze un dekoratīvie krūmi.
Ēkas būvkonstrukciju un tās telpu stāvoklis	Ir pieņemts, ka: - būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis - apmierinošs ; - iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis - neapmierinošs . Ēkā neviens nedzīvo. Gandrīz visās telpās apdare jāatjauno. Demontētas virtuves iekārtas un aprīkojuma elementi, daļēji sanitārtehniskās ierīces, telpas atbrīvotas no mēbelēm un sadzīves tehnikas.
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	Par vērtēšanas datumu pieņemts 2024.gada 4.decembris, kad vērtētājs veica Ēkas, tās telpu un saistītās teritorijas apskati Īpašnieces klātbūtnē. Pirmā Ēkas apskate veikta no Smilgu ielas 2024.gada 22.novembrī.
Ēkas nodrošinājums ar inženierkomunikācijām	Ēka bija pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdens apgādes un gāzes tīkliem. Kanalizācijas sistēma vietējā. Ēkā ierīkota centrālā apkures sistēma, uzstādīts gāzes apkures un ūdens uzsildīšanas katls. Hallēs 1. un 2.stāvā iemūrēti divi

Īpašuma Rīgā, Smilgu ielā 11 novērtējums

	kamīni. Uzstādīta gaisa piespiedu ventilācijas un kondicionēšanas sistēma. Specializēto kompāniju sniegtā informācija liecina par to, ka: - 2024.gadā Ēkai atslēgta elektrība; - pārtraukta dabas gāzes padeve Ēkai; - ūdens apgādes līgums pagaidām ir aktīvs; - izveidotais pieslēgums pilsētas ūdensapgādes tīkliem nebija dokumentāli noformēts. Ir pieņemts, ka Ēkas komunikācijas ir daļēji apmierinošā stāvoklī un daļēji neapmierinošā stāvoklī. Atsākot Ēkas ekspluatāciju, jāveic komunikāciju un saistīto iekārtu pārbaude un, iespējams, jāremontē, jāmaina vai jāatjauno tās, ņemot vērā fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ievērojot energoefektivitātes prasības.
Īpašuma apkārtnē	Privātmājas ar saistīto zemi. Pretī Īpašumam atrodas stāvs pakalns ar priežu audzi.
Pašreizējais un labākais Īpašuma izmantošanas veids	Dzīvojamā māja vai viesu nams uz valstij piederošas zemes
Atzīmes Nodalījumā par piedziņas vēršanu uz Īpašumu	1.Atzīme – vērsta 4584,06 EUR piedziņa. Piedzinējs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”, reģ. Nr. 40003294758. 2.Atzīme – vērsta 14305,04 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS GASO, reģ. Nr. 40203108921. 3.Atzīme – vērsta 1013,81 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ. Nr.90011524360.
Lietu tiesības, kas ietekmē Īpašuma tirgus vērtību	1. Ēka nav pieņemta ekspluatācijā. 2. Saskaņā ar Līgumu Īpašnieci jāmaksā ar Zemesgabalu saistīts NĪN un nomas maksa par zemes lietošanu. 3. Kadastrā (Inventarizācijas lietā) reģistrētā Ēkas platība, telpu sastāvs un parametri neatbilst situācijai dabā.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana tās izmantošanai parāda piedziņas procesā
Vērtēšanā izmantotā pieeja	Salīdzināmo darījumu pieeja
Pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zv. tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Īpašuma noteiktā tirgus vērtība	EUR 137000,00
Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 89000,00

SATURA RĀDĪTĀJS

Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu	3
1. Novērtējamā īpašuma identifikācija.....	6
2. Īpašuma izvietojums Rīgā, Bukultu apkaimē.....	6
3. Īpašuma fotoattēli.....	6
4. Vērtējuma mērķis un uzdevums.....	11
5. Īpašuma un saistītā zemesgabala raksturojums.....	11
6. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze.....	16
7. Tirgus analīze.....	17
8. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums.....	18
9. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	19
10. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	25

Pielikumi:

- Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 24262 noraksta kopija.
- Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000507126 noraksta kopija.
- 2012.g. 31.jūlija Apbūvēta zemesgabala Rīgā, Smilgu iela 11 nomas līguma materiālu kopija.
- 2000.gada 14.janvāra Būves tehniskās inventarizācijas lietas materiālu kopija.
- Kadastra materiāli.

Profesionālo kvalifikāciju apliecinošais dokuments

Citi dokumenti

1. Novērtējamā īpašuma identifikācija

Īpašuma ar kad. Nr.01006280021 adrese: Smilgu iela 11, Rīga, LV1024.

Īpašums sastāv no 2-stāvu vieglbetona bloku dzīvojamās ēkas ar kad. apz. 01001280084001 (tālāk-Ēka) un platību 328,4 m². Ēkas ekspluatācija uzsākta 1984.gadā. Nodalījumā un Kadastrā nav atzīmju par Ēkas pieņemšanu ekspluatācijā.

Ēka izvietota uz Latvijas valstij piederoša zemesgabala ar kad. apz. 01001280084 Rīgā, Smilgu ielā 11.

2. Īpašuma izvietojums Rīgā, Bukultu apkaimē



3. Īpašuma fotoattēli



Smilgu iela pie Īpašuma un skats uz Ēku no pakalna, terase (—————>)



Ēkas fasādes



Zemesgabala iezogojums pie Smilgu ielas un iebrauktuve Zemesgabala teritorijā



Terase un balkons 2.stāva līmenī



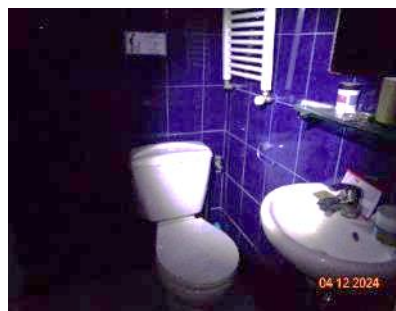
Parādes ieeja (skati no fasādes puses un no priekštelpas 1.stāvā)



Nesakārtotā teritorija pie Ēkas



Kāpnes no 1.stāva uz cokola stāvu, veļas mazgātavas telpa cokolstāvā



Sanmezgls cokolstāvā



Dzīvojamās istabas un dzīvojamā istaba - noliktava cokolstāvā



Katlu un tehniskā telpa pagrabstāvā



Panorāmas skats uz virtuves zonu un plašu halli Ēkas 1.stāvā



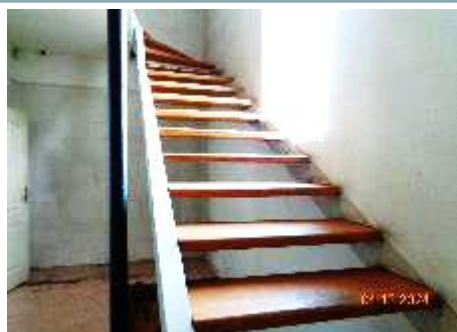
Skati virtuves zonā 1.stāvā



Dzīvojamās istabas Ēkas 1.stāvā



Kamīns un santehnikā telpa Ēkas 1.stāvā



Kāpnes uz 2.stāvu

Halles daļa 2.stāvā



Dzīvojamā istaba 2.stāvā

Terase 2.stāvā



Vannas istaba 2.stāvā



Dzīvojamā istaba un kamīns 2.stāvā

4. Vērtējuma mērķis un uzdevums

Īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā.

5. Īpašuma un saistītā zemesgabala raksturojums

5.1. Īpašuma atrašanās vieta

Novietojums	Īpašums atrodas Rīgā, Bukultu apkaimē, Smilgu iela 11, privātmāju apbūves rajonā starp Baltezeru, meža masīvu un Juglas kanālu, ~ 0,4 km attālumā no Jaunciema gatves, ~380,0 m attālumā no Juglas kanāla, ~1,15 km attālumā no Brīvības gatves.
Pieejamība	Ērta. Pilsētas autobusa maršruta Nr.29 pietura „Pagrieziens uz Bukultiem” atrodas Jaunciema gatvē ~ 1,0 km attālumā, autobusa un trolejbusa maršrutu pietura „Bergī” atrodas ~ 1,2 km attālumā pie Brīvības gatves.
Infrastruktūras objekti	Izvietoti pie Brīvības gatves un Juglas apkaimē.

5.2. Ar Īpašumu saistītā zemesgabala (tālāk – Zemesgabals) parametri un raksturojums

Zemesgabala adrese	Rīga, Smilgu iela 11, LV1024
Zemesgabala kad. apz.	01001280084
Zemesgabala platība	1306,0 m ²
Konfigurācija	Četrstūris
Reljefs	Līdzens
Pašreizējā izmantošana	Ēkas ekspluatācija, autotransporta novietošana
Labiekārtojums	Zemesgabala neapbūvētā daļa nav pietiekoši sakopta. Pie Ēkas ierīkots neliels asfaltēts laukums. Pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā uzstādīti metāla konstrukciju un koka latu automātiski veramie vārti un gājēju vārtiņi. Zemesgabala teritorija ir iežogota. Gar Smilgu ielu izveidots remontējams koka latu žogs uz metāla stabiem, uz robežām ar īpašumiem Smilgu ielā 9 un Smilgu ielā 13 uzstādīts metāla stieples pinuma iežogojums, uz robežas ar īpašumu Avotkalnu ielā 18 iežogojuma nav. Pie Ēkas ir skuju koku rinda un dekoratīvo krūmu stādījumi.
Zemesgabals pieder	Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nod. maks. kods 90000014724, personā.
Zemesgabala lietošanas kārtība	Īpašniece lieto Zemesgabalu saskaņā ar 2012.gada 31.jūlija Apbūvēta zemesgabala Rīgā, Smilgu ielā 11 nomas līgumu. Līgums bija noslēgts uz 10 gadiem. Nomniekam ir pirmtiesības uz līguma pagarināšanu.

5.3. Zemesgabala robežu plāna foto un grafiskais attēlojums



5.4. Ēkas raksturojums

Uz Zemesgabala pie Smilgu ielas izvietota divstāvu dzīvojamā māja ar kad. apz. 01001280084001 un kopējo platību 328,4 m² (tālāk – Ēka). Ēkas ekspluatācija uzsākta 1984.gadā. Vēlāk Ēka pārbūvēta. Ēka nav pieņemta ekspluatācijā.

Ēkas ārējam veidolam raksturīga formu dažādība, telpas izvietotas trijos līmeņos. Ēkas parametri, telpu parametri un sastāvs, kā arī Ēkas stāvu plāni atspoguļoti 2000.gada 14.janvāra Būves tehniskās inventarizācijas lietā (tālāk – Lieta).

Ēkas parametri (saskaņā ar Lietas un Kadastra datiem)

Parametri	
Apbūves laukums, m ²	158,50
Tilpums, m ³	1208,0
Kopējā platība, m ² , t.sk.	328,4
Cokola stāvs (6 telpas)	110,3
1. stāvs (8 telpas)	118,7
2. stāvs (8 telpas), no tā	99,4
ārtelpa (balkons)	1,1

Griestu augstums – cokolstāvā – 2,5m, 1.st. - 3,1m; 2.st. – 3,0m.

Īpašnieces sniegtā informācija un apskates rezultāti ļauj secināt, ka Lietas un Kadastra dati par Ēkas telpu sastāvu un parametriem neatbilst situācijai dabā. Pēc 2000.gada veikta Ēkas telpu pārplānošana.

Ēkas cokolstāvā saskaņā ar Kadastra un Lietas datiem ir šādas telpas:

Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība, m ²
15	Kāpņu telpa	12,4
16	Pagraba telpa	16,3
17	Pagraba telpa	15,1
18	Pagraba telpa	10,0
19	Pagraba telpa	23,9
20	Garāža	32,6
Kopā:		110,3

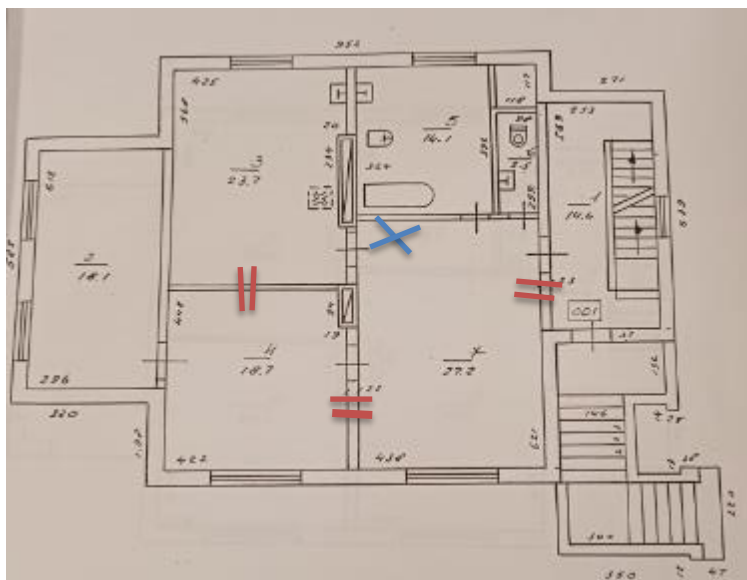
Dabā telpu plānojums cokolstāvā ir pārveidots. Apskates laikā konstatēts, ka cokolstāvā it ierīkotas divas dzīvojamās istabas, viena noliktavas telpa, kuru var izmantot dzīvošanai, gaitenis, saimniecības telpas – veļas mazgātavas telpa, palīgtelpa, katla telpa ar darbnīcu, kā arī apvienotā sanitārtehniskā telpa (vannas istaba).

Ēkas 1. stāvā saskaņā ar Kadastra un Lietas datiem ir šādas telpas:

Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība, m ²
1	Kāpnes	14,4
2	Veranda	18,1
3	Virtuve	23,7
4	Dzīvojamā istaba	18,7
5	Vannas istaba	14,1
6	Tualete	2,5
7	Priekštelpa	27,2
Kopā:		118,7

Dabā telpu plānojums 1.stāvā ir pārveidots. Apskates laikā konstatēts, ka vannas istaba (telpa Nr.5) pārveidota par dzīvojamo istabu. Nojaucot sienas starp telpu Nr.7 (priekštelpa), telpu Nr.4 (dzīvojamā istaba) un telpu Nr.3 (virtuve), izveidota plaša priekštelpa - halle ar virtuves zonu. Nojaucot daļu nesošās sienas, paplašināta izeja uz kāpņu laukumu (telpa Nr.1). Hallē starp virtuves zonu un dzīvojamo istabu iemūrēts kamīns.

Pēc pārbūvēm 1.stāvā ir divas istabas, halle, virtuves zona, neliels sanmezgls (tualetes+dušas kabīne).



1.stāva plāns

Nojauktās sienas == Kamīna vieta X

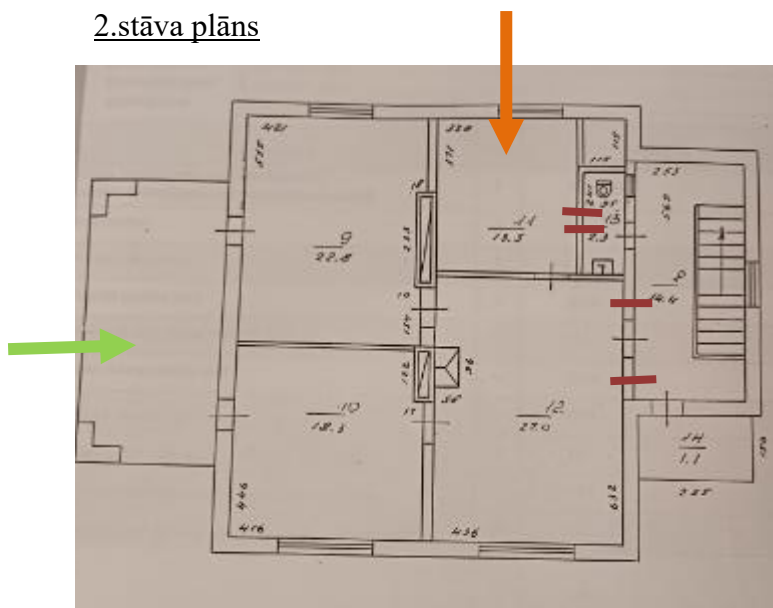
Ēkas 2. stāvā saskaņā ar Kadastra un Lietas datiem ir šādas telpas:

Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība, m ²
8	Kāpņu telpa	14,4
9	Dzīvojamā istaba	22,8
10	Dzīvojamā istaba	18,3
11	Dzīvojamā istaba	13,5
12	Halle	27
13	Tualetes	2,3
14	Balkons	1,1
Kopā:		99,4

Dabā telpu plānojums 2.stāvā ir pārveidots. Apvienojot telpu Nr.11 (dzīvojamā telpa) un telpu Nr.13 (tualetes), izveidota apvienotā sanitārtehniskā telpa. Izveidotā telpa savienota ar guļamistabu (telpa Nr.9). 2.stāva līmenī uz Ēkas jumta ierīkota terase ar platību ~ 20,0 m². Terasē nav iekļauta Ēkas lietderīgajā platībā. Nojaucot daļu nesošās sienas, paplašināta izeja uz kāpņu laukumu (telpa Nr.8).

Pēc pārbūvēm 2.stāvā ir divas istabas, halle ar iemūrētu kamīnu, sanitārtehniskā telpa ar ieeju no guļamistabas, kā arī terase un balkons. No guļamistabas var izejt uz terasi.

2.stāva plāns



Terase → Vannas istaba → Nojauktās sienas ==

Izmaiņas Ēkas telpu plānojumā nav legalizētas. Ēkas telpu sastāvs, izmantošanas veids un parametri jāprecizē un jāreģistrē Kadastrā.

Nemot vērā to, ka VZD speciālisti nav veikuši Ēkas telpu aktuālo inventarizāciju un uzmērīšanu, Īpašuma tirgus vērtības aprēķinā izmantota Kadastrā reģistrētā Ēkas platība.

Ēkai ir divas ieejas, t.sk., parādes ieeja pretī Smilgu ielai un ieeja cokolstāvā pagalma pusē. Kadastra dati liecina, ka Ēkas būvkonstrukciju nolietojums 2000.gadā bija 10%, vērtēšanas datumā tas varētu tuvojies 25,0%.

Veicot Ēkas vizuālo apskati:

- nav konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi;
- ir atklāti atsevišķi neliela apjoma sienu apdares bojājumi – atšķēlumi, izdrupumi;
- dažviet redzamas nelielas necaurejošas sienu apdares plaisas;
- par jumta stāvokli liecina lietus ūdens noplūžu izraisīti griestu apdares bojājumi.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elementa nosaukums	Raksturojums
Pamati	Dzelzsbetona bloki
Ārsienas (vertikāla konstrukcija)	Vieglbetona bloki ar siltinājumu
Starpsienas	Vieglbetona bloku/ķieģeļu mūris un koka konstrukcijas
Pārsegumi	Metāla sliedes un armatūra ar betonējumu
Jumta klājums	Jumta klājums – elastīgie lokšņu materiāli uz betona pamata, ruberoīds, kā arī skārda lokšņu klājums
Lietus ūdens novadišana no jumta	Krāsotas skārda renes un notekrenes
Ārējā apdare	Krāsots dekoratīvs apmetums
Logu ailes	PVC
Ārdurvis	Koka ar stiklojumu PVC ar pakešu stiklojumu
Kāpnes uz ieeju Ēkā pagalma pusē	Metāla konstrukcija ar koka pakāpieniem
Kāpnes uz otro stāvu	Metāla konstrukcija ar koka pakāpieniem
Kāpnes uz pagrabu	Metāla konstrukcija ar koka pakāpieniem

Ir pieņemts, ka Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir pārsvarā apmierinošs.

Vērtēšanas datumā Ēkā neviens nedzīvo. Telpas ir bez mēbelējuma, demontētas virtuves iekārtas un aprīkojuma elementi, daļēji sanitārtehniskās ierīces, aizvesta sadzīves tehnika.

Apskates gaitā konstatēts, ka Ēkas telpu apdare ir neapmierinošā stāvoklī, ar nolietojuma pazīmēm, dažviet bojāta. Pirms Ēkas ekspluatācijas atsākšanas apdare pilnībā vai daļēji jāatjauno gandrīz visās Ēkas telpās.

Pēc Ēkas apmeklējuma iekštelpu apdares stāvokli var raksturot šādi :

Grīdas. Ēkas hallēs, kāpņu telpu laukumos un dzīvojamās istabās 1.stāvā un 2.stāvā grīdas klāj koka parkets, kuru pēc attiecīgas apstrādes var izmantot turpmāk. Virtuvē, veļas mazgātavas telpā un tehniskajās telpās cokolstāvā, ārtelpās un visās sanitārtehniskajās telpās – kvalitatīvs flīžu klājums. Dzīvojamās istabās cokolstāvā noņemts grīdu tepiķa klājums, noliktavas telpā cokolstāvā saglabāta lamināta grīda.

Sienas. Sanitārtehniskajās telpās un virtuvē saglabāts kvalitatīvs flīžu klājums. Citās telpās – sienas krāsotas. Krāsojums ir jāatjauno, kā arī jānovērš mehāniskie sienu bojājumi, kuri radās, demontējot iekārtas un aprīkojumu, kā arī pārbīdot mēbeles.

Griesti. Krāsoti, t.sk., piekaramie ar iebūvētiem gaismekļiem cokolstāvā, virtuvē un sanitārtehniskajās telpās. Konstatēti lietusi ūdens noplūžu izraisīti griestu apdares bojājumi.

Durvis. Koka, koka stiklotas.

Ārējie tīkli. Ēka pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdens apgādes un gāzes tīkliem.

Kanalizācijas sistēma vietējā.

Specializēto kompāniju sniegtā informācija liecina, ka:

- 2024.gada maijā Ēkai atslēgta elektrība;
- pārtraukta dabas gāzes padeve Ēkai;
- ūdens apgādes līgums pagaidām ir aktīvs;
- izveidotais pieslēgums pilsētas ūdensapgādes tīkliem nebija dokumentāli noformēts.

Ēkas iekšējie inženiertīkli un aprīkojums. Ēkā ierīkota centrālā apkures sistēma, uzstādīts gāzes apkures un ūdens uzsildīšanas katls, telpās uzstādītie radiatori nav demontēti. Ēkas hallēs 1. un 2.stāvā iemūrēti kamīni. Ēka netiek apkurināta.

Ēkai piešķirta elektriskā jauda, kura ļauj lietot mūsdienīgas elektroierīces un sadzīves tehniku. Ēkā ir pietiekošs daudzums elektrisko rozešu. Telpu apgaismošanu nodrošina dažāda veida un jaudas gaismekļi.

Ēkas telpu piespiedu ventilāciju nodrošina iekārtas, kas uzstādītas Ēkas pagrabā un uz Ēkas ārsienām. Ēkā uzstādīta signalizācijas sistēma ar kustību un dūmu detektoriem.

Vērtētājam nebija iespējas pārbaudīt Ēkas komunikāciju sistēmu darbību. Ir pieņemts, ka komunikācijas ir daļēji apmierinošā stāvoklī un daļēji neapmierinošā stāvoklī.

Atsākot Ēkas ekspluatāciju, komunikācijas un saistītās iekārtas jāpārbauda un, iespējams, jāremontē, jāatjauno vai jāmaina, ņemot vērā fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ievērojot energoefektivitātes prasības.

Par pamatu Īpašuma sastāva un stāvokļa noteikšanai tika izmantoti apskates rezultāti, atskaitei pievienotie materiāli, kā arī komunālo un specializēto uzņēmumu sniegtā informācija.

6. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze

Īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Labākās efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:
- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;

- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai jābūt tiesiskai, jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai jābūt finansiāli iespējamai, paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tāda ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Īpašumam tiek pieņemts labākais lietošanas veids - **vienas ģimenes dzīvojamā māja vai viesu nams (izīrējamie apartamenti) uz citam īpašniekam piederošas zemes**. Esošais lietošanas veids atbilst labākajam Īpašuma lietošanas veidam. Īpašums tiek novērtēts atbilstīgi labākajam lietošanas veidam.

Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē Īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori:

- Atrašanās vieta – Rīgā, Bukultos, iecienītā privātmāju rajonā.
- Īpašums ir izvietots klusā un ekoloģiski pievilcīgā vietā.
- Iespēja lietot pilsētas komunikācijas.
- Ēkas veidols ir oriģināls.

Negatīvie faktori:

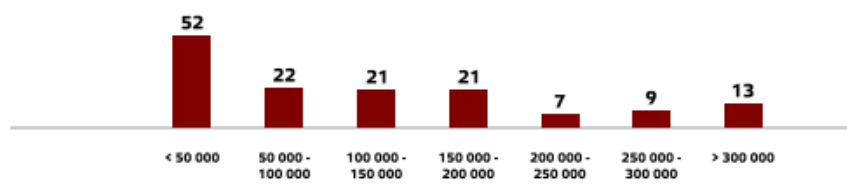
- Ēka izvietota uz citam īpašniekam – Latvijas valstij, piederošas zemes;
- jāatjauno Ēkas iekštelpu apdare;
- jāatjauno pieslēgumi pilsētas komunikācijām un jātestē iekšējie komunikāciju tīkli;
- izmaiņas Ēkas telpu plānojumā nav legalizētas un nav reģistrētas Kadastrā;
- situācija nekustamo īpašumu tirgū. Pieprasījums pēc lielas platības savrupmājām krītas.

7. Tirgus analīze

Rīgā privātmāju tirgus segmentā 2024. gada 9 mēnešos darījumu skaits, salīdzinot ar 2023.gada attiecīgo periodu, nedaudz - par 5% - 7%, samazinājies. Potenciālie pircēji interesējas par ekonomiskām, nelielām privātmājām ar platību līdz 150 m² cenā līdz 200 000 eiro, kā arī par pirmskara laikā un padomju laikā celtām, nepabeigtām vai remontējamām privātmājām, kas parasti saistītas ar nelieliem (no 400,0 m² līdz 1500,0 m²) zemesgabaliem. Galvenais iemesls ir nekustamā īpašuma nodokļa un komunālo pakalpojumu cenas pieaugums, kas liek ļoti racionāli izvēlēties pieņemamāko mājas lielumu un arī tās atrašanās vietu. Izdarot izvēli par mājas iegādi, pircējiem nav tik būtiski, ar kādām tehnoloģijām un no kādiem materiāliem tā ir būvēta. Svarīgi, lai māja ir kvalitatīva, energoefektīva un tuvākajā nākotnē nebūtu jāveic nozīmīgi ieguldījumi tās remontā. Tāpat pircējiem ir svarīgs optimāls apkures veids. Novērojams pircēju intereses kritums par savrupmājām ar platību lielāku par 300,0 m².

2024.gadā samazinās arī privātmāju cenas Rīgā – šī gada pirmajā pusē cenas kritās vidēji par 2%, deviņos mēnešos vidēji par 3%. 2024.gadā kopumā kritums var sasniegt 5%.

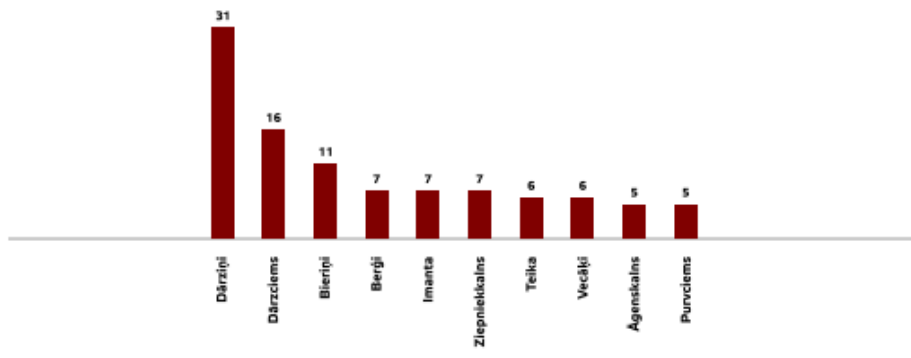
Viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām
2024. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Vairāk kā trešdaļa (36,0%) no Rīgas privātmāju darījumiem 2024.gada I pusgadā notika par pirkuma summām līdz EUR 50000,00 – šajā cenu kategorijā liels īpatsvars bija nelielām privātmājām un dārza mājām Dārziņos. Lielākā daļa no darījumiem (80%) ar privātmājām Rīgā notika cenu amplitūdā līdz EUR 200000,00. Darījumu skaits ar lielākām summām bija būtiski mazāks.

Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkaimēs 2024. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Populārākās Rīgas apkaimes pēc notikušo darījumu skaita 2024.gada I pusgadā bija Dārziņi (31) un Dārzciems (16). Minētajās apkaimēs notika viena trešdaļa no kopējā darījumu skaita. Salīdzinoši daudz privātmāju darījumu reģistrēti Bieriņos. Pārējās Rīgas apkaimēs pusgada laikā bija mazāk par 10 darījumiem.

Sužu un Bukultu apkaimēs š.g. 10 mēnešu laikā pārdotas 6 privātmājas ar zemi.

8. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja ienākumu un kapitalizācijas pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj generēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis objekts nākotnē dos tā īpašniekam.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Vērtējumā lietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski).

9. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

9.1. Pieejas būtība un pielietojums

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Īpašumu salīdzinājumā ar līdzīgiem pārdotiem vai tirgū piedāvātiem īpašumiem (tālāk – **Salīdzināmie īpašumi**). Salīdzināšanai tika izvēlēti īpašumi Rīgā, Sužu un Bukultu apkaimē, kā arī Garkalnes pagasta Bukultos, kuros ietilpst zeme un ar to saistītā 1990.-1994. gadā celtā dzīvojamā apbūve. Informācija iegūta VZD datu bāzē un precizēta pie īpašniekiem, kā arī portālā www.ss.com un Cenu bankā.

Lai raksturotu Salīdzināmo īpašumu stāvokli darījumu noslēgšanas dienā vai īpašumu piedāvājuma laikā, vērtētājs izmantoja Zemesgrāmatas, Kadastra datus, portālā www.ss.com un Cenu bankas datu bāzē publicēto informāciju.

Salīdzināmais īpašums Nr. 1

Atrašanās vieta	Rīga, Sužu apkaime, Ozolkalnu iela 2, ~ 180,0 m attālumā no Ķīšezera krasta, ~ 60,0m attālumā no Jaunciema gatves
Kadastra Nr.	01001280128
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1340,0
Apbūve	Divstāvu vieglbetona bloku dzīvojamā māja. Mājas kopējā platība - 203,3 m ² . Ir pagrabstāvs ar platību 72,1 m ² .
Ēkas ekspluatācija uzsākta	1992.gadā.
Ēka pieņemta ekspluatācijā	Atzīmes par pieņemšanu ekspluatācijā zemesgrāmatā un Kadastrā nav.
Ēkas būvkonstrukciju nolietojums	~20 %
Ēkas komunikācijas pārdošanas laikā	Centrālā apkure – gāzes un cietā kurināmā apkures katli. Ēka pieslēgta pilsētas gāzes tīkliem un elektrotīkliem. Ūdensapgāde no urbuma. Vietējā kanalizācija.
Iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis	Pārdošanas laikā daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs
Ēkas un zemesgabala papildus aprīkojums	Palīgbūves – baseini pie ēkas
Palīgēkas	Divas palīgēkas: garāža – 23,2 m ² , sūkņu ēka – 6,9 m ²
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Gandrīz taisnstūris
Zemesgabala labiekārtojums	Kopts zāliens. Bruģēts laukums, dekoratīvie skuju koki un stādījumi. Kalto metāla konstrukciju žogs uz betona stabiem, koka latu žogs uz betona stabiem, koka un metāla konstrukciju automātiski bīdāmi vārti pie iebrauktuves zemesgabala teritorijā.
Pieklūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2024. gada 19.aprīlis
Darījuma summa, EUR	130 000,00



Salīdzināmais īpašums Nr. 2

Atrašanās vieta	Rīga, Bukulti, Smilgu iela 3
Kadastra Nr.	01001280087
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1439,0
Apbūve	Divstāvu vieglbetona bloku dzīvojamā māja. Mājas kopējā platība - 207,5 m ² , t.sk., ārtelpas 17,6 m ² . Ir pagrabstāvs – 95,0 m ² .
Ēkas ekspluatācija uzsākta	1994.gadā.
Ēka pieņemta ekspluatācijā	1999.gadā.
Ēkas būvkonstrukciju nolietojums	~30 %, veicot ēkas apskati no Smilgu ielas, ir konstatēti fasādes bojājumi.
Ēkas komunikācijas pārdošanas laikā	Centrālā apkure – gāzes apkures un ūdens uzsildīšanas katls. Ēka pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem. Ūdens spīce ar sūkni. Vietējā kanalizācija.
Iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis	Neapmierinošs. Ēkā neviens nedzīvo, telpas atbrīvotas no mēbelēm, virtuves iekārtas un sanitārtehniskās ierīces demontētas.
Ēkas papildus aprīkojums	Iemūrēts kamīns
Palīgēkas	Saimniecības ēka ar platību ~ 60,0 m ²
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Gandrīz taisnstūris
Zemesgabala labiekārtojums	Teritorija nav sakopta, pie iebrauktuves garāžā piegrūžota. Remontējams koka latu žogs uz betona stabiem, koka un metāla konstrukciju vārti pie iebrauktuves zemesgabala teritorijā.
Pieklūšanas iespējas	Labas
Piedāvājuma laiks	2024. gada novembris - decembris
Piedāvājuma cena, EUR	112 000,00



Salīdzināmais īpašums Nr. 3

Atrašanās vieta	Garkalnes pag., Bukulti, Skudru iela 1A
Kadastra Nr.	80600020707
Zemesgabala kopējā platība, m ²	869,0
Apbūve	Divstāvu vieglbetona bloku dzīvojamā māja. Mājas kopējā platība - 272,2 m ² , ārtelpas 57,8 m ² , pagrabstāvs – 74,4m ² .
Ēkas ekspluatācija uzsākta	1990.gadā.
Ēka pieņemta ekspluatācijā	Pēc rekonstrukcijas 2022.gadā.
Ēkas būvkonstrukciju nolietojums	~20 %
Ēkas komunikācijas pārdošanas laikā	Centrālā apkure – cietā kurināmā apkures un ūdens uzsildīšanas katls. Ēka pieslēgta pagasta elektrotīkliem, ūdensapgāde no urbuma, vietējā kanalizācija.
Iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis	Pārdošanas laikā apmierinošs
Ēkas papildus aprīkojums	Kamīns
Palīgēkas	Siltumnīca – 36,7 m ²
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Gandrīz taisnstūris
Zemesgabala labiekārtojums	Kopts zāliens. Bruģēts laukums, dekoratīvie skuju koki un stādījumi. Koka latu žogs uz betona stabiem, koka un metāla konstrukciju automātiski bīdāmi vārti pie iebrauktuves zemesgabala teritorijā.
Piekļūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2023. gada 30.aprīlis
Darījuma summa, EUR	135 000,00





Lai pielietotu salīdzināmo darījumu pieeju, vērtētājs balstījies uz šādiem pieņēmumiem:

- ir pieņemts, ka potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties dzīvojamo māju ar saistīto zemi par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību pieņemts Īpašumā un Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo **dzīvojamo ēku iekštelpu platības 1m² (tālāk – Standartvienība)**;
- ir pieņemts, ka Standartvienības cenā ietilpst dzīvojamo ēku ārtelpu, zemes un labiekārtojuma elementu, palīgēku, izbūvju un komunikāciju vērtība.

Vērtēšanas procesa sākumstadijā Salīdzināmo īpašumu piedāvājuma/ pārdošanas cenas tiek koriģētas, ievērojot:

A. Darījuma apstākļus. Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli Īpašuma vērtēšanas datumā.

Korekciju rezultātā tiek noteiktas Salīdzināmo īpašumu un Standartvienību nosacītās pārdošanas cenas.

Tālāk Standartvienību nosacītās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. īpašuma izvietojumu;
2. dzīvojamo māju veidolu un tehnisko stāvokli;
3. dzīvojamo māju iekštelpu un ārtelpu platību;
4. dzīvojamo māju iekštelpu apdari un aprīkojumu;
5. saistīto zemesgabalu platību un labiekārtojumu;
6. palīgēku lielumu;
7. apgrūtinājumus un citus faktorus.

Korekcijās tiek izmantoti koeficienti, kas raksturo atšķirības starp Salīdzināmiem īpašumiem un Īpašumu.

- Ja koriģējošais koeficients ir lielāks par 0 % (jeb pozitīvs), pēc vērtētāja slēdziena **Īpašums** konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā ir pārrāks attiecībā pret Salīdz. īpašumu.
- Ja koriģējošais koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), pēc vērtētāja slēdziena Salīdz. īpašums konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā ir pārrāks attiecībā pret **Īpašumu**.

Pēdējā etapā pēc Standartvienību nosacīto pārdošanas cenu korekcijām tiek aprēķināta Īpašuma tirgus vērtība.

9.2. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

	Īpašums Nr.1 Rīga, Suži, Ozolkalnu iela 2		Īpašums Nr.2 Rīga, Bukulti, Smilgu iela 3		Īpašums Nr.3 Garkalnes pag., Bukulti, Skudru iela 1A	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	130 000,00		112 000,00		135 000,00	
A. Piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		0,90		1,00	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		0,94	
Salīdzināmā īpašuma nosacītā pārdošanas cena, EUR	130 000,00		100 800,00		126 900,00	
Dzīvojamās ēkas iekštelpu platība, m²	203,3		189,9		214,4	
Dzīvojamās ēkas ārtelpu platība, m2	0		17,6		57,8	
Zemesgabala platība, m²	1340,0		1439,0		869,0	
Dzīvojamās mājas iekštelpu platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	639,45		530,81		591,88	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Izvietojums	3%	19,18	0%	0,00	5%	29,59
Dzīvojamās mājas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	-1%	-6,4	2%	10,62	-2%	-11,84
Dzīvojamās mājas veidols	0%	0,00	3%	15,92	1%	5,92
Dzīvojamās mājas iekštelpu platības lielums	-10%	-63,94	-11%	-58,39	-9%	1,27
Dzīvojamās mājas iekštelpu veidols un plānojums	1%	6,39	2%	10,62	1%	5,92
Komunikāciju stāvoklis un risinājumi	-3%	-19,18	0%	0,00	-2%	-11,84
Dzīvojamās mājas ārtelpu ietekme	0%	0,00	-1%	-5,31	-2%	-11,84
Zemesgabala lielums	-12%	-76,73	-13%	-69,00	-8%	-47,35
Zemesgabala vai lietojamās teritorijas sakoptība	-1%	-6,39	0%	0,00	-1%	-5,92
Ēkas ārsienu un ārtelpu apdares stāvoklis	-1%	-6,39	1%	5,31	-1%	-5,92
Dzīvojamās mājas iekštelpu apdare un aprīkojums	-5%	-31,97	0%	0,00	-10%	-59,19
Dzīvojamās mājas un zemes papildus aprīkojums	-1%	-6,39	0%	0,00	0%	0,00
Palīgēkas	0%	0,00	-1%	-5,31	0%	0,00
Apgrūtinājumi un citi faktori	-3%	-19,18	-3%	-15,92	-3%	-17,76
Kopējā korekcija	-33%	-211,02	-21%	-111,47	-31%	#####
Dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	428,43		419,34		408,40	
Dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	418,72					
Ēkas iekštelpu platība , m²	327,3					
Ēkas ārtelpu platība , m²	1,1					
Zemesgabala platība, m²	0					
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	137 047,88					
Īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	137 000,00					

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
EUR 137000,00
(Viens simts trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro).

10. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Rekomendēju noteikt īpašuma ar kad. Nr.01006280021 – dzīvojamās mājas Rīgā, Smilgu ielā 11 tirgus vērtību 2024. gada 4.decembrī:

EUR 137 000,00
(Viens simts trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| - tirgus ekspozīcijas risks | - 6 %; |
| - fiziskā stāvokļa risks | -10 %; |
| - laika un nenoteiktības faktors | - 5 %; |
| - finansēšanas faktors | - 5 %; |
| - papildus izmaksu faktors | - 5 %; |
| - pastāvošā tirgus tendenču faktors | - 4 % |
| kopā | - 35 % |

un secināja, ka Īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 4. decembrī varēja būt par 35 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 89 000,00
(Astoņdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos. Iepriekš minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar manā rīcībā esošo informāciju un ierobežojumiem, kas atspoguļoti novērtējuma atskaitē.

Ar cieņu,

Vērtētājs
Īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24



E. Žemaitis-Dzicevičs



NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, 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, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu 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, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis Īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2024. gada 11.decembrī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



**Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā**





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzicevičs

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559