

Nekustamā īpašuma

dzīvokļa Nr.22, Ikšķiles ielā 9, Rīgā,



NOVĒRTĒJUMS

2025.gada 27.martā

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

Rīgā, 2025.gada 03.aprīlī
Par nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.22, Ikšķiles ielā 9, Rīgā,
novērtēšanu

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

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr.22**, kas atrodas **Ikšķiles ielā 9, Rīgā**, ar kadastra Nr. 01009172380 un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 22452 - 22, novērtēšanu.

Nekustamais īpašums sastāv no 1-istabas dzīvokļa ar kopējo platību **33,35 m²** (LR VZD – 33,4 m²) un pie tā piederošām 3335/337243 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala.

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.22**, kas atrodas **Ikšķiles ielā 9, Rīgā**, ar kadastra Nr. 01009172380 un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 22452 - 22, **2025.gada 27.martā*** aprēķinātā:

- *Piespiedu pārdošanas vērtība* ir **EUR 19 300** (deviņpadsmit tūkstoši trīs 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 Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā un tiek pieņemta par ticamu.

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

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

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

Ar cieņu,
SIA „Maks V vērtēšana”
Valdes loceklis

V. Belomains

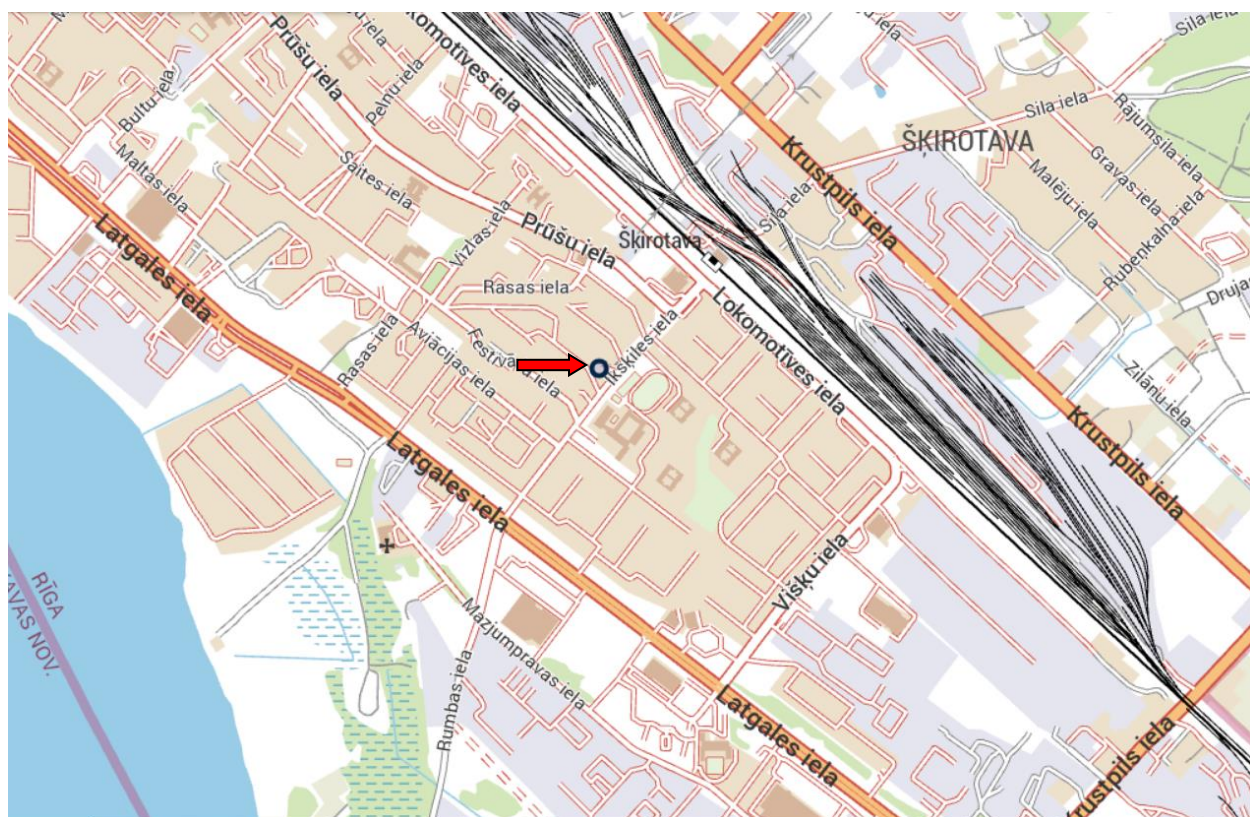
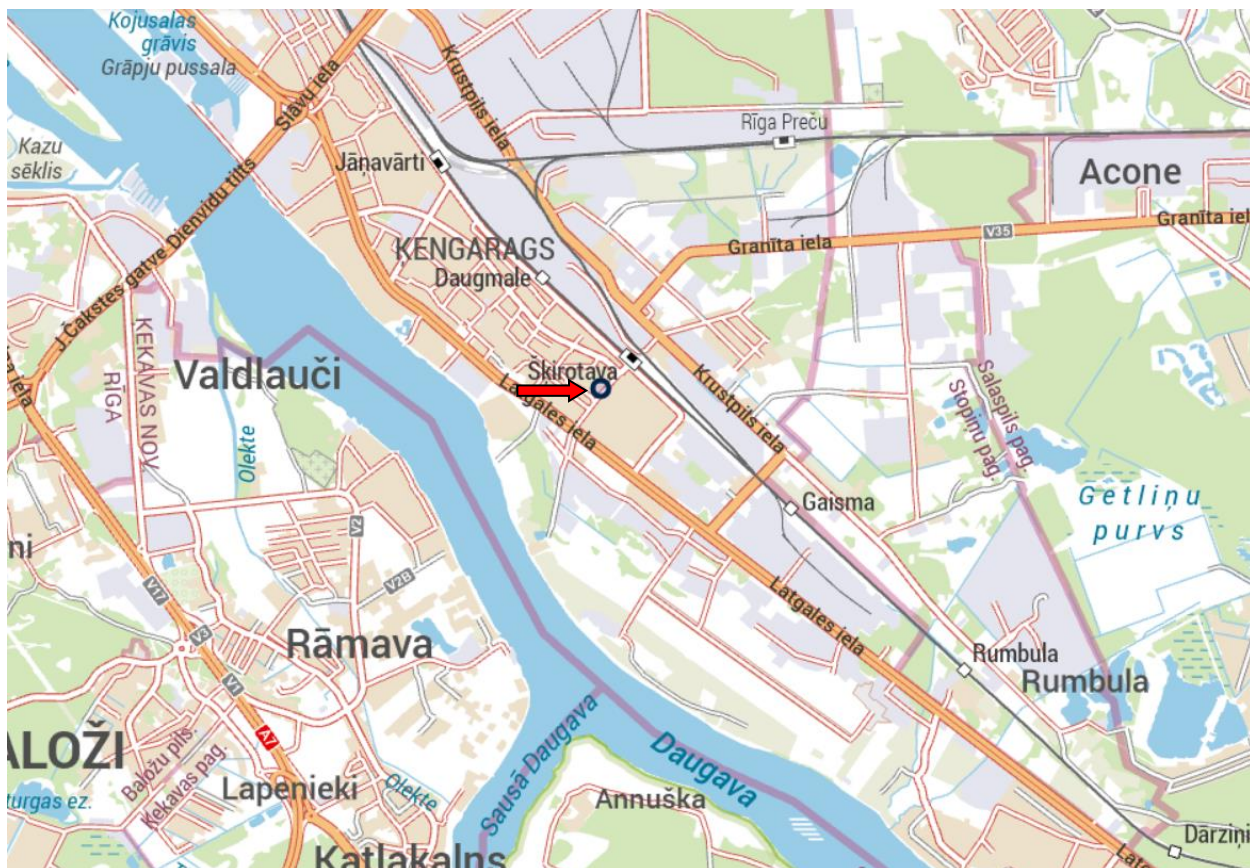
Nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA Sertifikāts Nr.122

L. Kazlauskas

Pateicamies par sadarbību, tālr. 67818686

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS KARTĒ



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

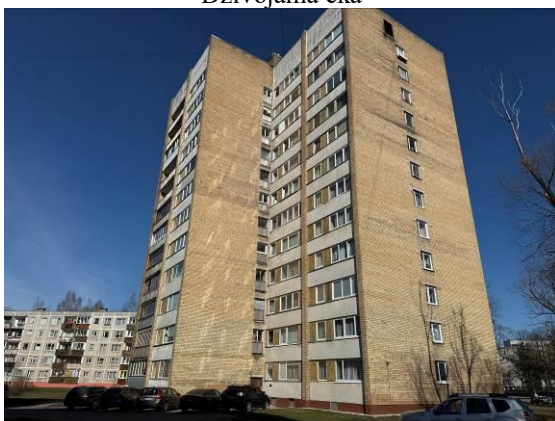
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka



Dzīvojamā ēka/ieeja



Dzīvojamā ēka/ieeja

DZĪVOKĻA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITES SAĪSINĀTĀ FORMA

VĒRTĒJAMĀIS ĪPAŠUMS	Dzīvoklis Nr.22, Ikšķiles ielā 9, Rīgā – 3335/337243 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.		
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 izsolē.		
<i>Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.</i>			
<i>Piespiedu pārdošanas vērtība terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.</i>			
Definīcijas no “Īpašumu vērtēšanas”, LVS 401:2013. p.2.1.11. un LVS 401:2013. p.3.19.			
DZĪVOKLIS			
KADASTRA NR.	01009172380	NODALĪJUMA NR.	22452 - 22
ĪPAŠUMTIESĪBAS	Īpašnieks: SVETLANA ZVEREVA. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 22. Pamats: 2004. gada 27. janvāra pirkuma līgums.		
APGRŪTINĀJUMI	- Noteikts aizliegums bez SIA "Intrum Latvia", reģistrācijas numurs 40203088409, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - vērsta 23276,42 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA Julianus Portfolio, reģistrācijas numurs 40203088409. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šādi īpašuma tiesību apgrūtinājumi nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums un piedziņa tiek dzēsti un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas īpašniekam liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i>		
DZĪVOKĻA APSKATE	Dzīvokļa apskati (no ārpuses) 2025. gada 27.martā veica nekustamā īpašuma vērtētājas asistents Svetlana Čudare. Sakarā ar to, ka vērtētājai 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; Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts; Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Būves novietojuma shēma.		
Vērtētājai netika iesniegta novērtējamā īpašuma tehniskās inventarizācijas/kadastrālās uzmērīšanas lieta, tādēļ tiek izmantoti publiski pieejami LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma dati, kā arī vērtētājai netika iesniegts dzīvokļa plāns, tāpēc priekšstata radīšanai tiek izmantota “čehu projekta” standarta 1 – istabas dzīvokļa plāna shēma. Vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka tehniskās inventarizācijas/kadastrālās uzmērīšanas lietā nav atzīmes par patvaļīgo būvniecību, kā arī plānojums neatšķirsies ar dabā esošo.			
PIEZĪME	Datu aizsardzības normatīvo aktu ievērošanas nolūkā vērtējuma atskaitē netiek pievienoti daži pielikumi, kā arī tiek slēpta personu datu sensitīva		

		informācija.			
INFORMĀCIJA PAR ĒKU, KURĀ ATRODAS DZĪVOKLIS					
Sērija	“čehu projekts”	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1974.	Izvietojums	Rīga, Ķengarags
Stāvi	12	Kopējā platība, m ²	4434,4	Lifts	ir
Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums					
Pamati		Dzelzsbetona, betona bloki			
Ārsienas un karkasi		Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā.			
Pārsegumi		Dzelzsbetona paneļi, sijas.			
Jumta nesošā konstrukcija		Dzelzsbetons.			
Jumta segums		Ruberoīds.			
Ārdurvis		Metāla ar koda atslēgu.			
Inženierkomunikācijas (pēc LR VZD datiem)					
Apkure. Centralizētā					
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā					
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē					
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša					
Elektroapgāde. Centralizētā					
Gāzes apgāde. Centralizētā					
Kanalizācija. Centralizētā					
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā					
Vājstrāvas tīkli. Citi					
Vēdināšana. Dabiskā					
Vēdināšana. Piespiedu					
INFORMĀCIJA PAR DZĪVOKLI					
Istabu skaits	1	Stāvs	4/12	Platība	ZG reģistrētā - 33,35 m ² ; LR VZD reģistrētā – 33,4 m ²
Zemesgrāmatas nodaļījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība, nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā.					
Nr.	Telpu nosaukums	Telpas veids		Platība, m ²	Augstums, m
1.	Istaba	Dzīvojamā telpa		19.6	2.5
2.	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa		6.3	2.5
3.	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa		2.7	2.5
4.	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa		4.8	2.5
Detalizēts tuvākās apkārtnes apraksts,					
tajā skaitā visi vērtējamā īpašuma pārdodamību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie aspekti, piemēram, skolas, parki, ārējā nolietošānās, vides aizsardzības aspekti, jaunā celtniecība, u.tml.					
Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas OBJEKTS, izvietota Rīgas pilsētas mikrorajonā – Ķengarags, dzīvojamo ēku kvartālā, ko veido Ikšķiles, Festivāla, Rasas un Prūšu ielas. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido padomju laikā celtās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kā arī sabiedriskā un komercrakstura objekti. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piebraucamās ielas ir asfaltētas un ir labā tehniskā stāvoklī. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina maršruta autobusi, trolejbusi un elektrovilcieni. Kursē arī maršruta taksometri. Pieturvietā atrodas ~ 200 m no vērtējamā Objekta uz Prūšu ielas, ~ 300 m attālumā uz Lokomotīves ielas, ~ 400 m attālumā uz Latgales ielas, dzelzceļa stacija „Šķirotava” atrodas ~ 350 m attālumā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu vērtējams kā ļoti labs.					
Apkārtnes infrastruktūru veido vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīnas iestādes, bērnudārzi, pasts.					
Autotransporta novietošana iespējama pie novērtējamā Objekta, kā arī maksas autostāvvietā netālu no vērtējamā Objekta.					

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.

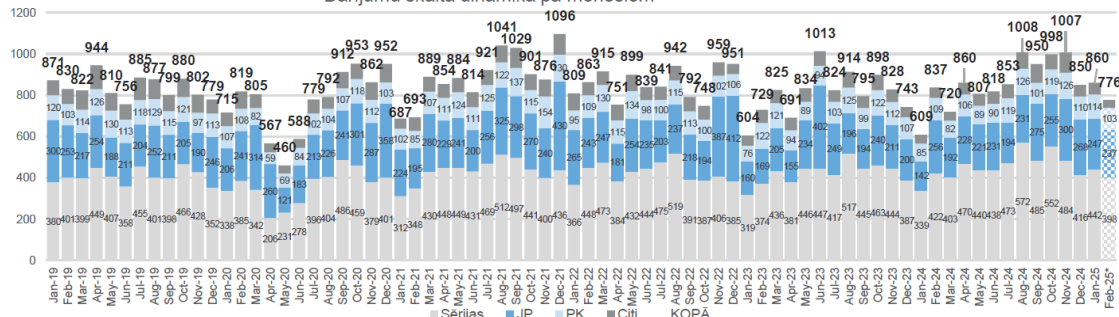
	q/q	y/y
Kopā	+2%	+16%
Sērijas	-5%	+12%
JP	+18%	+26%
PK	+3%	+4%

JANVĀRIS

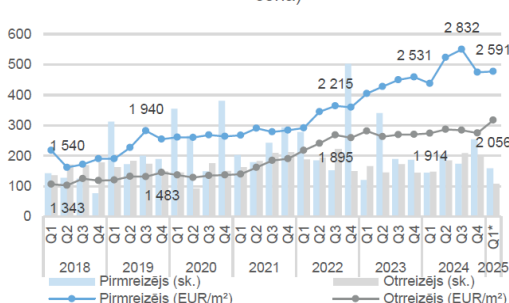
	m/m	y/y
Kopā	+1%	+41%
Sērijas	+6%	+30%

Darījumu dati

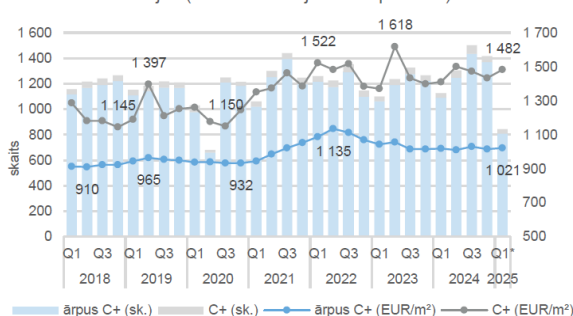
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



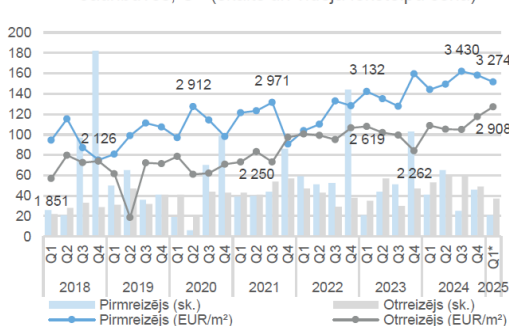
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



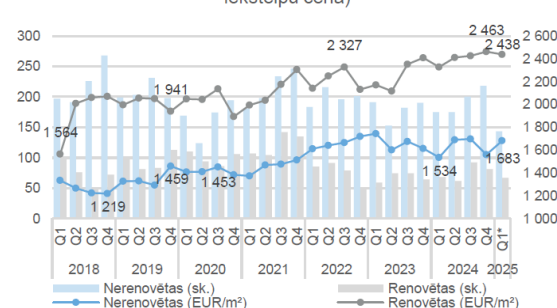
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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

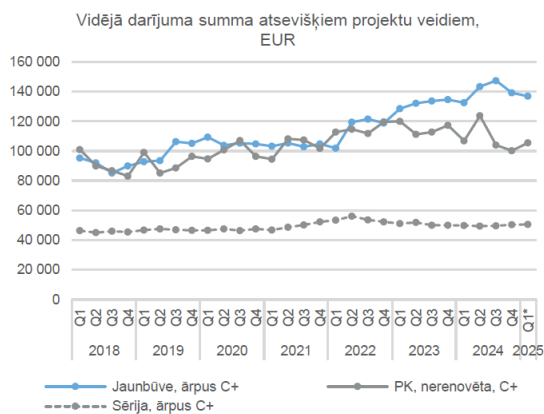
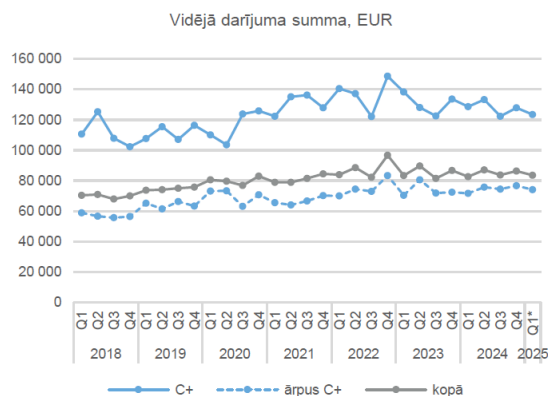
Darījumu dati (turpinājums)

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

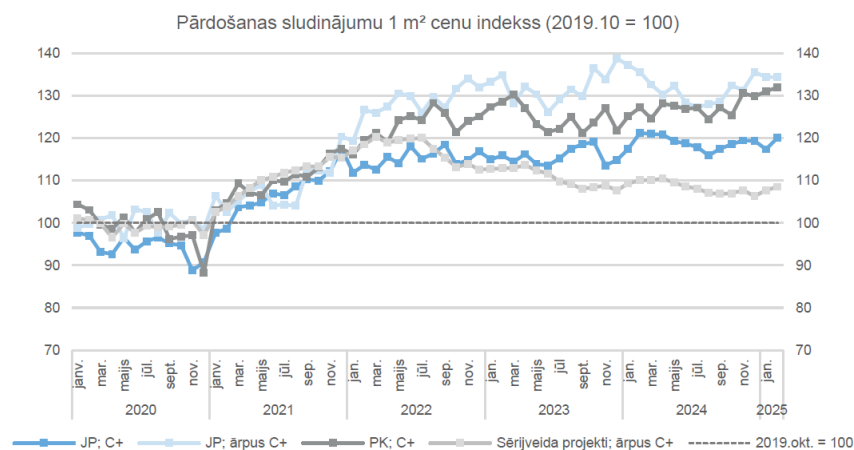
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kalpaka bulvāris 7	470 000	113	4 140
Rūpniecības 25	390 600	127	3 080
Strēlnieku 7	371 470	132	2 810
Kuģu 26	370 000	146	2 540
Strēlnieku 7	363 000	137	2 660



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

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

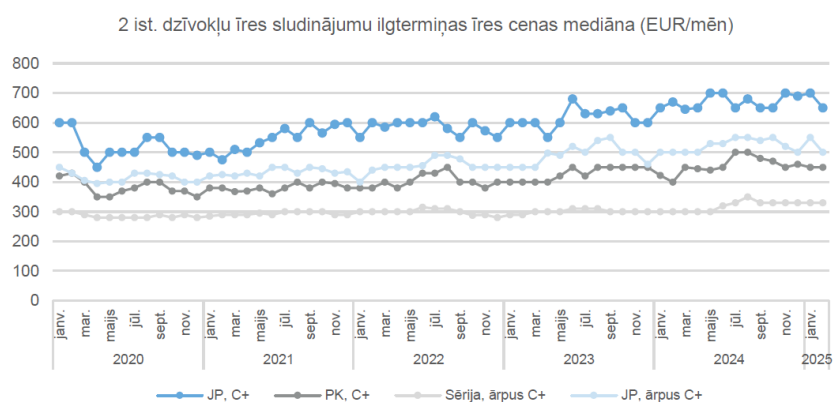
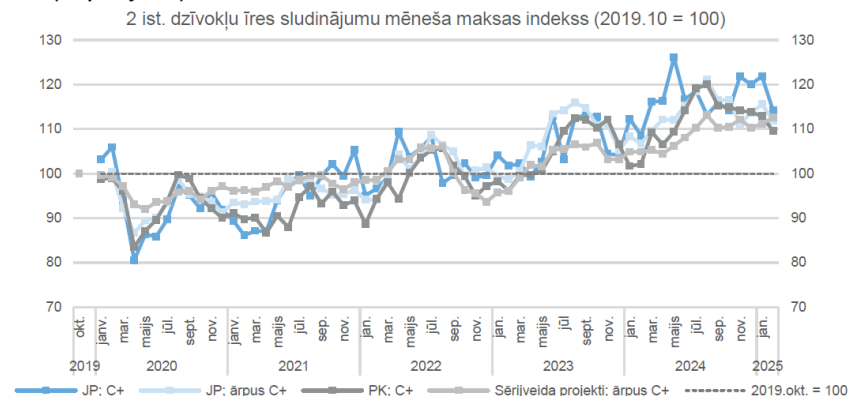


Avots: sludinājumi, CB



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%
Ilģuciems	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%

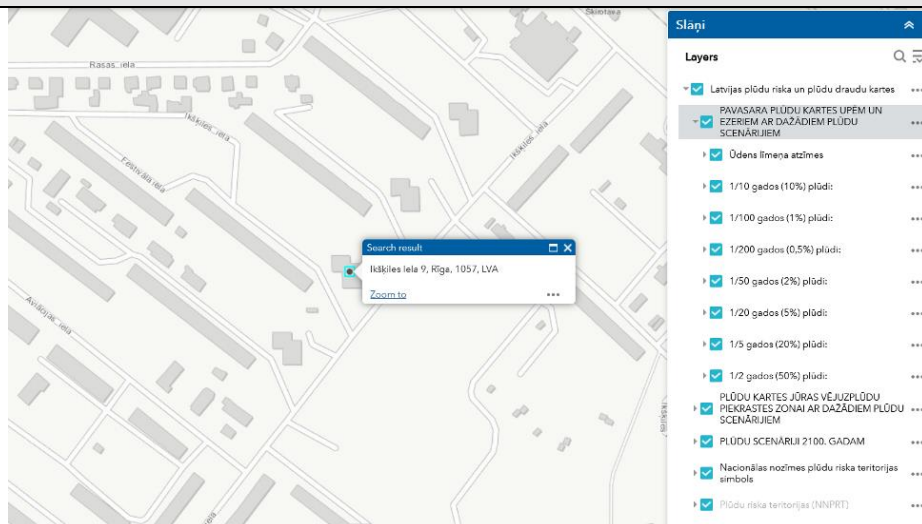
Avots: sludinājumi, CB

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.

- + Ķengaragā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra;
- + ērta sabiedriskā transporta kustība ar citiem rajoniem un pilsētas centru;
- + ēkas ārdurvis ir slēdzamas;
- + 1 – istabas dzīvokļi ir pieprasīti tirgū;
- + zemes gabala d.d. IR īpašumā;
- dzīvoklis bez ārtelpām;
- apgrūtināta personīgā auto novietošana īpašuma tuvumā.

RISKI**Plūdu, krasta erozijas risks**

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 APRĒKINS

Tirgus vērtības aprēķinā veikta līdzīgu pārdevumu un piedāvājumā esošu dzīvokļu analīze. Vērtības izsvēršanas gaitā izvērtēti sekojoši faktori: atrašanās vieta rajonā, dzīvokļa un ēkas tehniskais stāvoklis, atrašanās ēkā (stāvs un izvietojums), labiekārtotības līmenis, un citi.

SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĪSS APRAKSTS

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Adrese:	Rīga, Latgales iela 287 - 46
	Kadastra Nr.:	01009059386
	Kopējā platība, m²:	33,5 m²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	“čehu projekts”
	Novietojums ēkā:	8/12
	Tehniskais stāvoklis:	Vidēji labs/apmierinošs
	Ārtelpas:	NAV
	Zemes īpašuma tiesības:	NAV īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2025.01.
	Cena:	32 300,- EUR

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Adrese:	Rīga, Ikšķiles iela 13 - 57
	Kadastra Nr.:	01009056763
	Kopējā platība, m²:	34,8 m²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	“čehu projekts”
	Novietojums ēkā:	10/12
	Tehniskais stāvoklis:	Vidēji labs
	Ārtelpas:	NAV
	Zemes īpašuma tiesības:	NAV īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2024.10.
	Cena:	34 500,- EUR

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Adrese:	Rīga, Ikšķiles iela 5 - 46
	Kadastra Nr.:	01009109029
	Kopējā platība, m²:	34,1 m²
	Istabu skaits:	1
	Projekta sērija:	“čehu projekts”
	Novietojums ēkā:	8/12
	Tehniskais stāvoklis:	Vidēji labs/apmierinošs
	Ārtelpas:	NAV
	Zemes īpašuma tiesības:	IR īpašuma sastāvā
	Pārdošanas datums:	2024.08.
	Cena:	34 500,- EUR

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Rīga, Ikšķiles iela 9 dz.22	Rīga, Latgales iela 287 - 46		Rīga, Ikšķiles iela 13 - 57		Rīga, Ikšķiles iela 5 - 46	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	32 300		34 500		34 500	
Istabu skaits	1	1		1		1	
Projekts (sērija)	"čehu projekts"	"čehu projekts"		"čehu projekts"		"čehu projekts"	
Stāvs	4/12	8/12		10/12		8/12	
Dzīvokļa platība, m²	33,40	33,50		34,80		34,10	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²		964		991		1 012	
Darījuma apstākļi		pārdots 2025.01.	0%	pārdots 2024.10.	0%	pārdots 2024.08.	0%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²		964		991		1 012	

Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu								
1. Daudzdzīvokļu ēkas sērija (tips), arhitektoniskais veidols	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
2. Istabu skaits/dzīvokļa lielums	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
3. Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētā	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
4. Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētas daļā:	<i>nedaudz labāks</i>	-5%	-48,21	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
4.1. tuvāk pilsētas centram	<i>nedaudz labāks</i>	-5%	-48,21	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
4.2. "skaļā"/"klusā" ielā	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
4.3. pievilcīgākā rajona daļā/infrastruktūras attīstība	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
5. Dzīvokļa novietojums ēkā	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
5.1. ēkas stāvs	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
6. Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
6.1. ēkas tehniskais stāvoklis	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
6.2. ēkā ir slēdzamas ārdurvis / sargs / slēgts pagalms	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
6.3. lifts	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
7. Zemes gabala d.d. IR īpašumā	<i>nedaudz sliktāks</i>	3%	28,93	<i>nedaudz sliktāks</i>	3%	29,74	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
8. Dzīvokļa morālais novecojums:	<i>labāks</i>	-15%	-144,63	<i>labāks</i>	-20%	-198,28	<i>labāks</i>	-15%	-151,76
8.1. dzīvokļa tehniskais stāvoklis	<i>nedaudz labāks</i>	-5%	-48,21	<i>labāks</i>	-10%	-99,14	<i>nedaudz labāks</i>	-5%	-50,59
8.2. dzīvokļa plānojums	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
8.3. izmantotie materiāli /pabeigības pakāpe	<i>labāks</i>	-10%	-96,42	<i>labāks</i>	-10%	-99,14	<i>labāks</i>	-10%	-101,17
8.4. ārtelpas (balkons, lodžija)	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
8.5. papildus aprīkojums	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
9. Garāža/reģistrēta stāvvietā	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00	<i>līdzvērtīgs</i>	0%	0,00
Pārreķinu koeficients	-17%	-163,91	-17%	-168,54	-15%	-151,76			
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² korigētā cena, EUR	800 EUR			823 EUR			860 EUR		
Salīdzināmo objektu (dzīvokļu) platības 1 m² vidējā korigētā cena (visiespējamākā tirgus vērtība), EUR/m2	828 EUR								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR	EUR 27 645								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	EUR 27 600								
Dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība ir	70% no dzīvokļa visiespējamākās tirgus vērtības.								
Dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR	EUR 19 300								

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

- *Tirgus vērtība* ir **EUR 27 600** (divdesmit septiņi tūkstoši seši 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 19 300** (deviņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārliecību 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**

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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