



Vērtējuma atskaite

2026-06-29

**Svetlanai Ambrosovai piederošās domājamās daļas
no četrus īpašumu kopības:**

- 1) 2293/32450 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma
Kungu iela 25 - 7, Rīga, LV-1050
(lietošanā dzīvoklis Nr.7-4);**
- 2) 76/16203 domājamās daļas no zemes īpašuma ar
adresi Kungu iela 29, Rīga, LV-1050;**
- 3) 76/16203 domājamās daļas no zemes īpašuma ar
nosaukumu Ministerejas iela 11, Rīga;**
- 4) 76/16203 domājamās daļas no zemes īpašuma ar
nosaukumu Ministerejas iela, Rīga**



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	6
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	6
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā .	8
Neatkarības apliecinājums	8
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	9
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	10
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu	11
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi	11
Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis	11
Dzīvojamo telpu raksturojums	12
Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums	12
Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas	13
II Novērtējamā objekta vērtējums	16
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	16
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	16
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	18
4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins	22
III Slēdziens	27

Vērtējuma Nr.: LV-26-06-29-7665

Rīgā,

2026.gada 29.jūnijā.

Par novērtējamā objekta novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 27.jūnijā, kad vērtētāja asistente Arnita Fedotova veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no Svetlanai Ambrosovai piederošām domājamām daļām no četrām īpašumu kopības:

- 1) 2293/32450 domājamām daļām no dzīvokļa īpašuma ar adresi Kungu iela 25 - 7, Rīga, LV-1050, kadastra numurs 0100 924 3813, ar tam piekrietošām 3302/145827 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas (kad.apz. 0100 003 0066 001);

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000233876 – 7, Svetlanas Ambrosovas lietošanā ir dzīvokļa īpašuma ietilpstošās telpu grupas Nr. 0100 003 0066 001 007 daļa - dzīvoklis 19,3 m² platībā ar Nr.7-4, kas sastāv no telpām Nr.007-8 (15,8 m²) un Nr. 007-9 (3,5 m²).

Kopīpašnieka atsevišķā lietošanā ir ~ 0,14% no kopīpašuma. Dzīvokļa daļas telpas platība (19,3 kv.m.)/ visas ēkas lietderīgā platība (14232,7 kv.m.).

Kopīpašniekam reģistrētas īpašuma tiesības uz ~ 7,07% no kopīpašuma sastāvā esošajām telpām telpu grupā ar kad.apz. 0100 003 0066 001 007. 2293/32450 domājamās daļas no kopīpašuma.

Atšķirība 6,93%.

Vērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamās objekta 2293/32450 domājamās daļas dabā atbilst pēc apmēra atsevišķā lietošanā esošā dzīvokļa platībai (19,3 kv.m.).

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000233876 – 7 dzīvokļa īpašuma kopīpašnieku kopīgā lietošanā tiek nodota nekustamā īpašumā ietilpstošā telpu grupas Nr.0100 003 0066 001 007 telpa Nr.007-1 ar kopējo platību 21,8 m². Šis apstāklis neietekmē (vai vismaz nepaaugstina) novērtējamā objekta tirgus vērtību un attiecīgi arī piespiedu pārdošanas vērtību.

- 2) 76/16203 domājamām daļām no zemes īpašuma ar adresi Kungu iela 29, Rīga, LV-1050, kadastra numurs 0100 003 0054, kas sastāv no viena zemes gabala (kad.apz. 0100 003 0054) 615 kv.m. platībā;
- 3) 76/16203 domājamām daļām no zemes īpašuma bez adreses ar nosaukumu Ministerejas iela 11, Rīga, kadastra numurs 0100 003 0059, kas sastāv no viena zemes gabala (kad.apz. 0100 003 0059) 314 kv.m. platībā;
- 4) 76/16203 domājamām daļām no zemes īpašuma bez adreses ar nosaukumu Ministerejas iela, Rīga, kadastra numurs 0100 003 0058, kas sastāv no viena zemes gabala (kad.apz. 0100 003 0058) 117 kv.m. platībā.

Dzīvokļa platība:	19,3 kv.m., (saskaņā ar VZD KR datiem), bez ārtelpām.
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusi daļēji - tikai no ārpusē 2026.gada 27.jūnijā. Tā kā vērtējamam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekšējās telpas ir samērā labā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.

	Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamās telpas.
Labākais izmantošanas veids:	Pašreizējais.

Īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu:

Svetlana Ambrosova – 2293/32450 domājamās daļas.

Fiziska persona – 4885/32450 domājamās daļas.

Fiziska persona – 11948/32450 domājamās daļas.

Fiziska persona – 3763/32450 domājamās daļas.

Fiziska persona – 6248/32450 domājamās daļas.

Fiziska persona – 4885/32450 domājamās daļas.

Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000233876 - 7.

Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000233876 – 7 ir reģistrēta kopīpašuma lietošanas kārtība, sadalot dzīvokli Nr.7 sešos atsevišķā lietošanā esošos dzīvokļa īpašumos un divās koplietošanas telpās.

Tā kā šajā vērtējumā tirgus vērtība tiek noteikta Svetlanai Ambrosovai piederošajām 2293/32450 domājamām daļām no dzīvokļa īpašuma, attiecīgi domājamo daļu īpašumu savstarpēji radītie apgrūtinājumi (kopīpašuma situācija) tiek ņemti vērā, jo kopīpašuma situācijai pat regulētas kopīpašuma situācijas gadījumā ir negatīva ietekme, jo šādi īpašumi tirgū ir mazāk pievilcīgi par juridiski atsevišķiem īpašumiem.

Īpašuma tiesības uz novērtējamā objekta sastāvā ietilpstošajām zemes īpašuma ar kadastra numuru 0100 003 0054 domājamām daļām:

Svetlana Ambrosova – 76/16203 domājamās daļas.

Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 5269.

Īpašuma tiesības uz novērtējamā objekta sastāvā ietilpstošajām zemes īpašuma ar kadastra numuru 0100 003 0059 domājamām daļām:

Svetlana Ambrosova – 76/16203 domājamās daļas.

Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 18449.

Īpašuma tiesības uz novērtējamā objekta sastāvā ietilpstošajām zemes īpašuma ar kadastra numuru 0100 003 0058 domājamām daļām:

Svetlana Ambrosova – 76/16203 domājamās daļas.

Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 4246.

Šajā vērtējumā tirgus vērtība tiek noteikta visam novērtējamam objektam jeb visu četru īpašumu kopībai, attiecīgi visu četru īpašumu savstarpēji radītie apgrūtinājumi, ja tādi ir, šajā vērtējumā netiek ņemti vērā.

Apgrūtinājumi:

- 1) Atzīme - vērsta 122.32 EUR piedziņa uz SVETLANAI AMBROSOVAI piederošo domājamo daļu.
Piedzīnējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360.
Atzīme - vērsta 14043,75 EUR piedziņa uz SVETLANAI AMBROSOVAI piederošo domājamo daļu.
Piedzīnējs: Multitude Bank p.l.c., reģistrācijas numurs Maltā C56251.
Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.
- 2) Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kurā atrodas dzīvoklis, izvietota uz 14 zemes gabaliem.
Šis apstāklis (zemes neesamība īpašumā) ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus esošiem vai perspektīviem zemes nomas maksājumiem.

Novērtējamā objekta/dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst domājamās daļas no dzīvojamās mājas funkcionāli saistītā zemes gabala ar adresi Kungu iela 29, Rīga, LV-1050 ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0054, kura platība ir 615 kv.m., zemes gabala bez adreses ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0058, kura platība ir 117 kv.m., un zemes gabala bez adreses ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0059, kura platība ir 314 kv.m. Zemes gabali ir jaukta statusa kopīpašumi. Novērtējamā objekta sastāvā ietilpst aptuveni ~16,15% no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionāli saistītās zemes platības, pārējā zemes platība zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pieder fiziskām personām.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres** pieprasījuma.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu. Atskaite var tikt publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vērtējuma pasūtītājs:

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.62 zvērināta tiesu izpildītāja Evita Eistere.

Noteiktā vērtība:

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:

EUR 42 000 (četrdesmit divi tūkstoši eiro).

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 27.jūnijs.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 29.jūnijs.

SIA "Newsec Valuations LV"
Valdes priekšsēdētājs
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr. 5PL-202601-1
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 14.10.1998. Civilprocesa likumu (Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 03.12.1998.);
2. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
3. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
5. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
6. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2025), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
7. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas

Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.

✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:

- vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
- precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).

✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

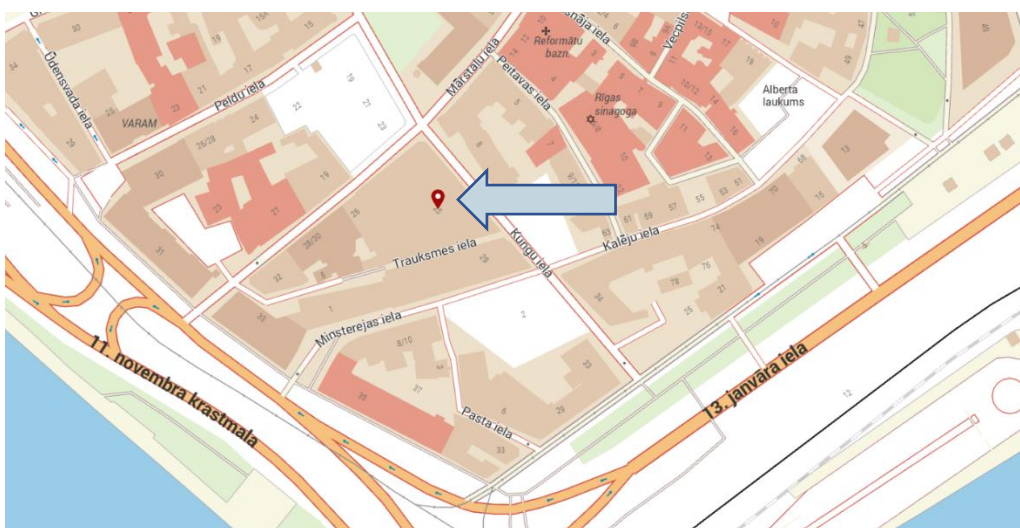
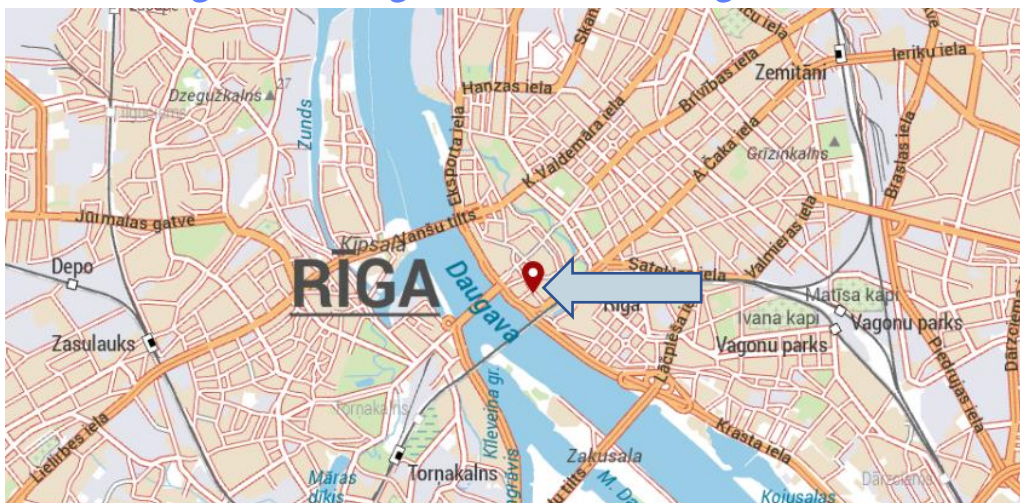
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju no Kungu ielu.



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.



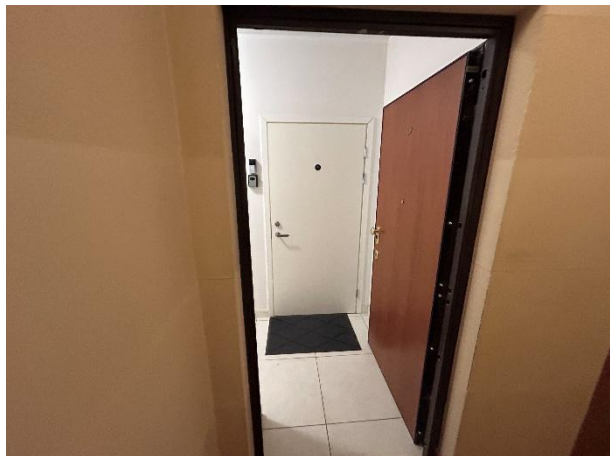
Skats uz ieeju iekšpagalmā.



Skats uz ieeju kāpņu telpā.



Skats uz liftu ēkas 1.stāvā.



Skats uz kāpņu telpu.



Skats uz ieeju dzīvoklī.

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Novērtējamais objekts atrodas Kungu ielā 25, Rīgā, Vecrīgas apkaimē. Novērtējamais objekts atrodas vietā ar samērā labi attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru.

Novērtējamā objekta apkārtējo apbūvi pamatā veido pirmskara dzīvojamo māju, publiskā un komerciālā apbūve. Gājēju un transporta plūsma šajā vietā ir mērena. Tuvumā atrodas vairākas viesnīcas, izklaides vietas, komercuzņēmumi, vēsturiskā apbūve, Rīgas Valsts 3. ģimnāzija, kā arī citi sociālās infrastruktūras objekti. Līdz 11. novembra krastmalai ir 200 m. Līdz Rīgas starptautiskajai autoostai ir 600 m.

Iekšpagalma teritorija ir iežogota, tiek apsargāta (diennakts dežurants). Sabiedriskā transporta kustību uz citām Rīgas apkaimēm nodrošina autobusi, tramvaji un trolejbusi. Tuvākās pieturas atrodas aptuveni 200 m (13. janvāra iela) attālumā. Automašīnas novietošana iespējama Kungu ielā par maksu (tarifu zona R) vai kādā no tuvākajām maksas autostāvvietām.

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis

Ēkas tips/sērija	2007.gada dzelzsbetona ("Rīdzenes Rezidence", ekspluatācijā pieņemšanas gads: 2007., 2023., 2026). Dzīvojamā māja sastāv no 85 dzīvojamām telpu grupām.
------------------	--

	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju georiga.eu, ēkas energoefektivitātes novērtējuma klase: B.
Pamati	Dzelzsbetona pāļi, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) (2007.g.)
Ārsienas un karkasi	Monolītā dzelzsbetona karkasa konstrukcijas, monolītais dzelzsbetons, monolītais betons (2007.g.)
Pārsegumi	Monolīta dzelzsbetona klājs (2007.g.)
Jumts (segums)	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu (2007.g.)
Virszemes stāvu skaits ēkai	6
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	5.
Slēdzama kāpņu telpa	Ir
Lifts	Nav

Dzīvojamo telpu raksturojums

Saskaņā ar VZD KR datiem pēdējā telpu grupas ar kad. apz. 0100 003 0066 001 007 kadastrālā uzmērīšana veikta 05.07.2021. Telpu grupa (dzīvoklis) sadalīta sešos kopīpašnieku atsevišķā lietošanā esošās dzīvojamo telpu ("dzīvokļu") grupās un divās koplietošanas telpās.

Novērtējamais objekts – Svetlanas Ambrosovas lietošanā esoša ir dzīvokļa (telpu grupas Nr. 0100 003 0066 001 007) daļa - 19,3 m² platībā ar Nr.7-4, kas sastāv no telpām Nr.007-8 (15,8 m²) un Nr. 007-9 (3,5 m²).

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
8	Gaitenis, dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	4.68	3.95	5.4	15.8	-
9	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	4.68	3.95	5.4	3.5	-

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusi daļēji – tikai no ārpuses 2026.gada 27.jūnijā.

Tā kā vērtējamam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekšējās telpas ir samēra labā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Apkure	Centralizēta (pilsētas)*
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Kanalizācija	Centralizēta (pilsētas)*
Gāze	Centralizēta (pilsētas, dzīvojamai mājai pieejams pieslēgums)*
Radiatori	-
Santehnika	-

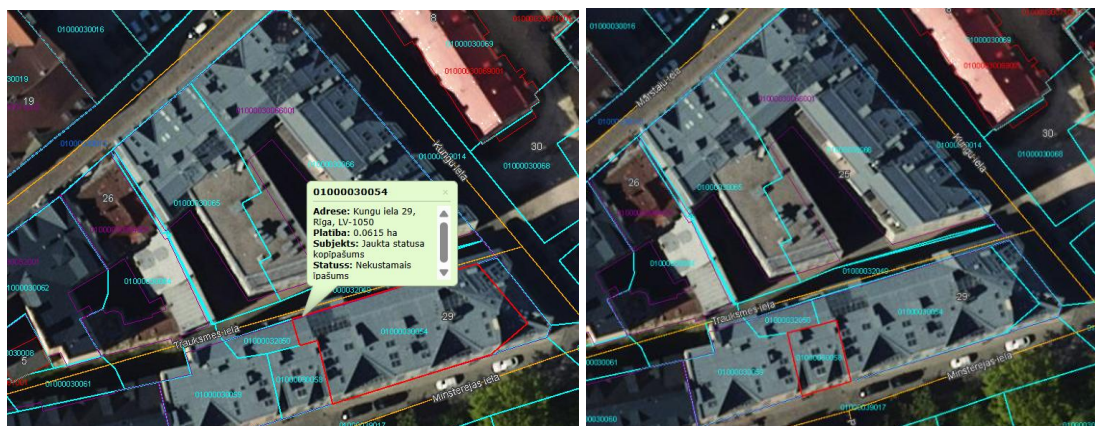
*Balstoties uz VZD KR datiem un arī www.cenubanka.lv reģistrētiem darījumiem ar līdzīgiem dzīvokļa īpašumiem šajā pašā ēkā.

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas

Dzīvojamā ēka izvietota uz 14 zemes gabaliem (domājamās daļas no trim no šiem 14 zemes gabaliem ir novērtējamā objekta sastāvā):

- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 0054 ar adresi Kungu iela 29, Rīga, LV-1050 ar kopējo platību 615 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums un kura d.d. ir īpašumā un ir novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 0058 bez adreses ar kopējo platību 117 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums un kura d.d. ir īpašumā un ir novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 0059 bez adreses ar kopējo platību 314 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums un kura d.d. ir īpašumā un ir novērtējamā objekta sastāvā;

Novērtējamā objekta sastāvā ietilpst aptuveni ~16,15% no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionāli saistītās zemes platības, pārējā zemes platība zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pieder fiziskām personām.



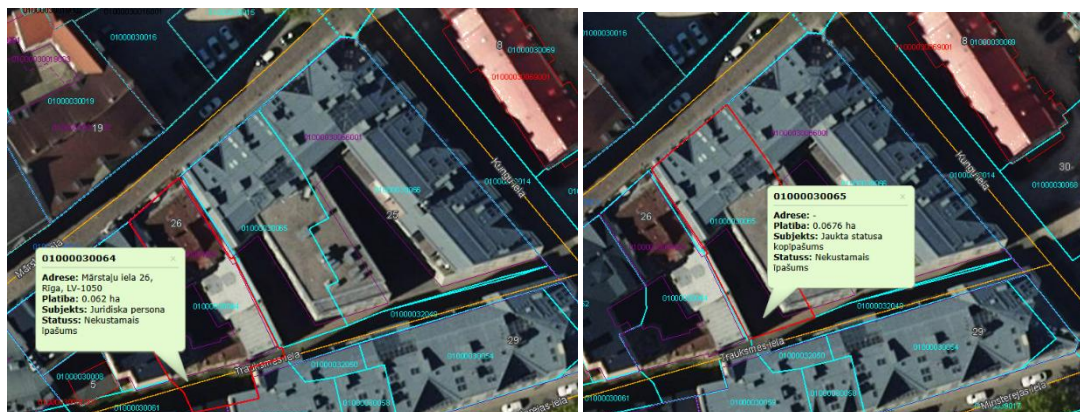
Avots: kadastrs.lv



Avots: kadastrs.lv

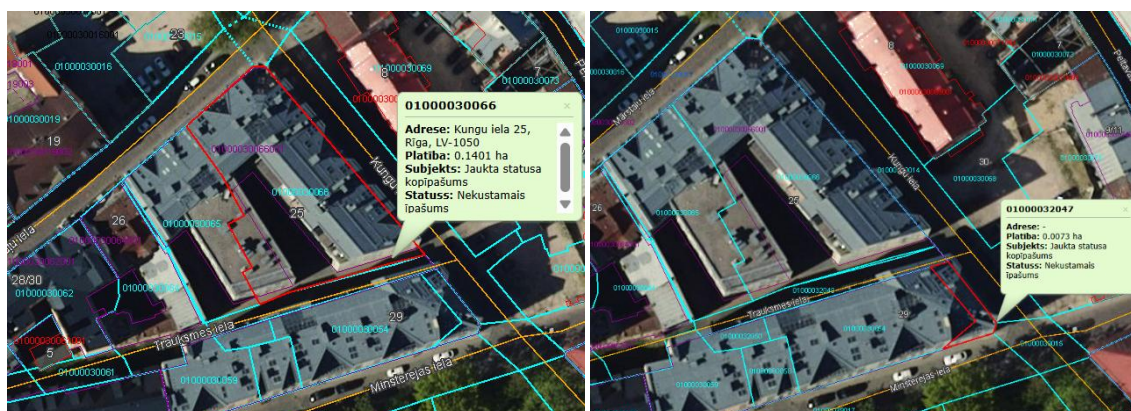
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 0065 bez adreses ar kopējo platību 676 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un vienai fiziskai personai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 0064 ar adresi Mārstāļu iela 26, Rīga, LV-1050 ar kopējo platību 620 kv.m., kas pieder vienai juridiskai personai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā.

Šis apstāklis (zemes neesamība īpašumā) ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus esošiem vai perspektīviem zemes nomas maksājumiem.



Avots: kadastrs.lv

- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 0066 ar adresi Kungu iela 25, Rīga, LV-1050 ar kopējo platību 1 401 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un vienai fiziskai personai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 2047 bez adreses ar kopējo platību 73 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un vienai fiziskai personai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 2050 bez adreses ar kopējo platību 56 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un vienai fiziskai personai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 2051 bez adreses ar kopējo platību 8 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un vienai fiziskai personai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā. Šis apstāklis (zemes neesamība īpašumā) ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus esošiem vai perspektīviem zemes nomas maksājumiem.



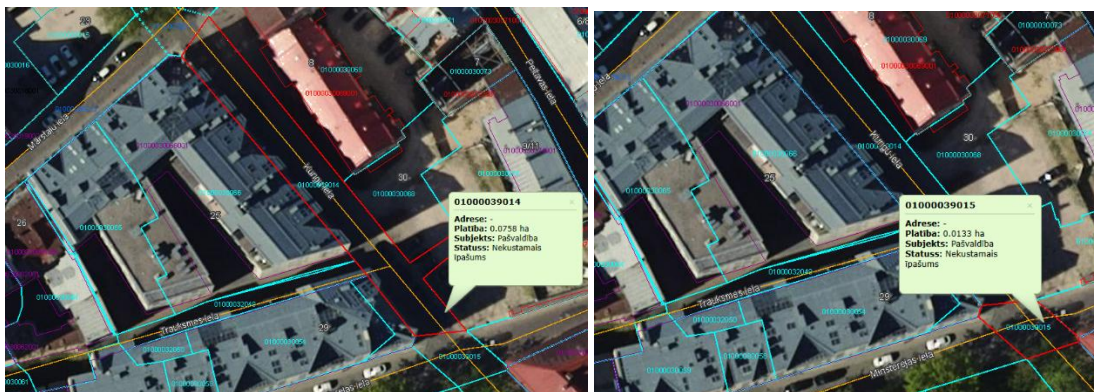
Avots: kadastrs.lv



Avots: kadastrs.lv

- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 9014 bez adreses ar kopējo platību 758 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 9015 bez adreses ar kopējo platību 133 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 9017 bez adreses ar kopējo platību 1 483 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 2049 bez adreses ar kopējo platību 204 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā;
- zemes gabala ar kad.apz. 0100 003 2052 bez adreses ar kopējo platību 19 kv.m., kas pieder vietējai pašvaldībai un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā.

Šis apstāklis (zemes neesamība īpašumā) ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus esošiem vai perspektīviem zemes nomas maksājumiem.



Avots: kadastrs.lv



Avots: kadastrs.lv



Avots: kadastrs.lv

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir 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 tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) telpu novietojumu ēkā,
- 4) telpu pašreizējo izmantošanu,

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir pašreizējais, tas ir, izmantošana par dzīvojamajām telpām.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
- Izmaksu pieeja
- Ienākumu pieeja.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā ne aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktoros.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

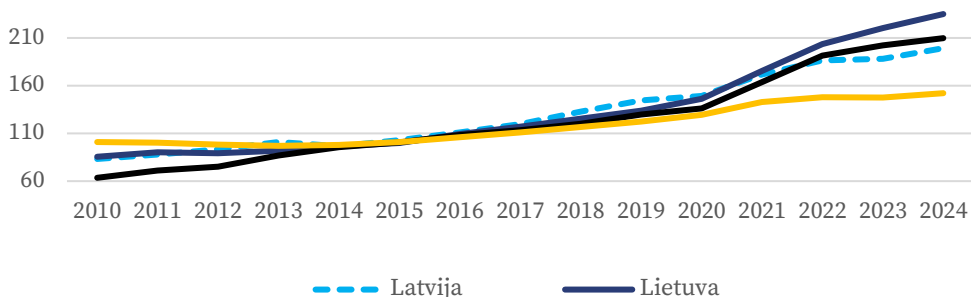
Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Dzīvojamo platību tirgū 2023. gads bija intensīvs - joprojām augsto būvniecības izmaksu rezultātā būtiski pieauga jauno mājokļu cenas, tāpat augošo EURIBOR likmju ietekmē ievērojami palielinājās kredīta maksājumi. Tomēr sākotnēji tas neradīja būtisku pieprasījuma kritumu. Arī jauno mājokļu attīstītāji aktīvi izmantoja dažādas mārketinga stratēģijas, lai iegūtu pircējus. Tā, piemēram, nereti, iegādājoties īpašumu jaunajā dzīvojamā projektā, kā bonuss tika piedāvāts vērtīgs ceļojums. Tomēr 2023. gada beigās tirgus reaģēja ar pieprasījuma kritumu, arī 2024. gada pirmajā pusgadā bija vērojams noslēgto darījumu samazinājums.

2024. gada 2. ceturksnī bija vērojams jauno dzīvokļu darījumu cenas pieaugums. To varētu pamatot ar to, ka otrais ceturksnis parasti ir aktīvāks pieprasījuma ziņā un aizvien vairāk tiek pārdoti nesen būvētie dzīvokļi, kuri būtiski dārgāki, nekā agrāk uzbūvētie.

Mājokļu cenu indekss, perioda beigās
2015=100



Avots: Eurostat

Pēc straujā mājokļu cenu krituma 2009. gada krīzes laikā, mājokļu cenu indekss kopš 2010. gada ir stabili pieaudzis gan visā Eiropas Savienībā, gan Baltijas valstīs. Līdz 2024. gada beigām, salīdzinot ar 2015. gadu, mājokļu cenas Latvijā ir pieaugušas par 99%, Igaunijā par 109%, bet Lietuvā pat par 135%. Baltijas valstīs

šis pieaugums ir ievērojami lielāks nekā vidēji Eiropas Savienībā, kur mājokļu cenas vidēji ir pieaugušas par 52%.

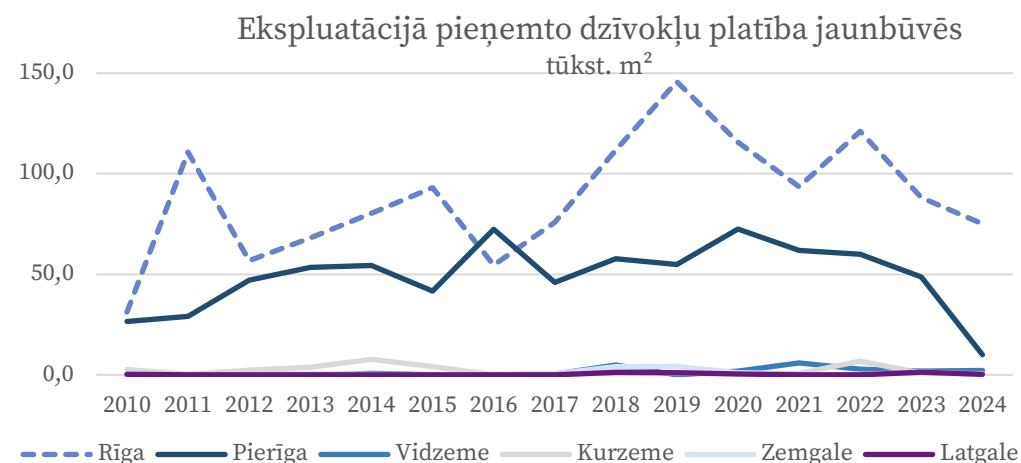
Dzīvokļu tirgus

Baltijas galvaspilsētu līmenī, vislielākais padomju un pirmskrīzes laika dzīvokļu īpatsvars ir Rīgā, tā uz 2024. gada beigām Rīgā tikai 4,8% no visa dzīvokļu skaita tika uzbūvēti kopš 2011. gada. Savukārt Tallinā šādu dzīvokļu īpatsvars sastāda 12,7%, bet Viļņā – 16,5%.

Latvijā visvairāk dzīvokļu gan skaita, gan platības ziņā tiek nodotas ekspluatācijā Rīgā. 2021. gadā Rīgā ekspluatācijā jaunuzceltajos projektos tika nodoti 1433 jauni dzīvokļi, savukārt 2022. gadā - vien par 5 dzīvokļiem mazāk. 2023. gadā nodoto dzīvokļu apjoms nedaudz krita, sasniedzot tikai 1203 vienības, taču 2024. gadā nodoto dzīvokļu apjoms sasniedza jaunu rekordu – 1577. Šāds dzīvokļu skaits pārsniedza 2011. gada rādītājus, kad ekspluatācijā nodoto dzīvokļu apjomu, kad tika pabeigtas vairākas daudzdzīvokļu mājas, kuru būvniecība vai plānošana bija uzsākta vēl pirms 2009. gada krīzes. Tomēr jāņem vērā, ka vienā mājā vai projektā, kas sastāv no vairākām ēkām, dzīvokļu skaits mērāms desmitos, nereti pārsniedzot 100 dzīvokļus. Attiecīgi, pat vienas daudzstāvu dzīvojamās mājas nodošana ekspluatācijā rada lielu ietekmi uz kopējo ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaitu.

Kopš 2010. gada ekspluatācijā nodotās dzīvokļu platības Pierīgā vidēji veido 56% no Rīgas platībām, bet, piemēram, 2016. gadā Pierīgā ekspluatācijā tika nodots pat par 33% vairāk dzīvokļu platību nekā Rīgā. Jāpiebilst, ka vidējā dzīvokļu platība Pierīgā ir būtiski lielāka nekā galvaspilsētā.

Pēdējo gadu tendence pārcelties uz Pierīgu joprojām aktuāla, kopš COVID-19 to vēl vairāk ir veicinājušas izmaiņas darba atrašanās vietas konceptā. Darbs no mājām tika pieņemts ne tikai no biroju darbinieku, bet arī no lielākās daļas darba devēju puses. Attiecīgi “mājas” šajā kontekstā var būt praktiski jebkur, kur ir stabils internets. Tādejādi nepieciešamība dzīvot pieejamā attālumā no darba būtiski mazinājās. Taču par spīti šai tendencei, būtiskus lēcienus nodotajās platībās Pierīgā nav manāms, un 2024. gadā nodoto dzīvokļu kopējā platība sastādīja tikai 10 000 kvm., kas ir 13% no nodotajām platībām Rīgā.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Pierīgā ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits laika periodā no 2010. gada vidēji veido 43% no ekspluatācijā pieņemto dzīvokļu skaita Rīgā. Kopš 2010. gada ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits Pierīgā ir saglabājies stabils, parasti svārstoties starp 300 – 500 vienībām, turpretī Rīgā kopš 2016. gada ir novērojama būtiska izaugsme.

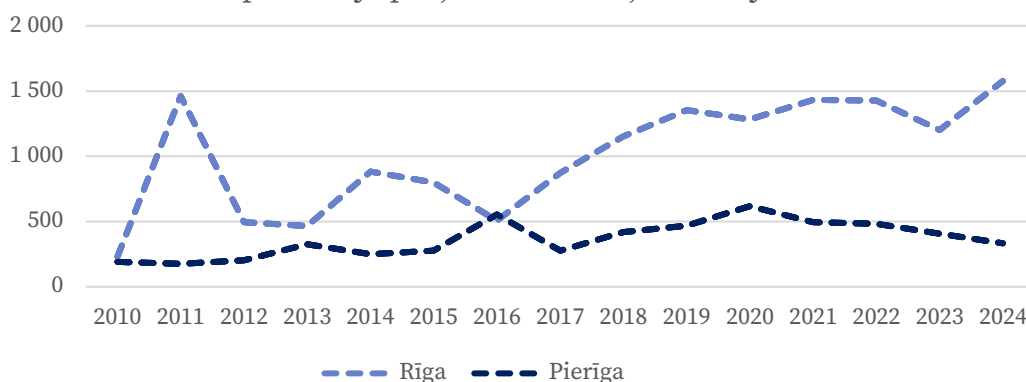
Latvijā 2021. gadā bija vērojams liels dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits, kas bija par 13% vairāk nekā 2020. gadā un par 3,4% vairāk nekā 2019. gadā, savukārt Rīgā darījumu skaits bija par 17% vairāk nekā 2020. gadā un par 7,4% vairāk nekā 2019. gadā. Jāatzīmē, ka darījumu skaita samazinājums bija vērojams Jelgavā, kas, visticamāk, bija saistīts ar piedāvājuma trūkumu.

2022. gadā pārdoto dzīvokļu skaits Latvijā bija tikai par 5% mazāks nekā 2021. gadā. Tomēr darījumu skaits bija svārstīgs reģionu griezumā, piemēram, Jūrmalā darījumu skaits nokritās par 17%, Liepājā - par 13%, bet, savukārt Jelgavā tika pārdots par 10% vairāk dzīvokļu nekā gadu iepriekš.

Arī 2023. gadā bija vērojams darījumu skaita kritums par 4,8%, kas, galvenokārt, bija darījumu skaita samazināšanās dēļ Rīgā, kur tika pārdoti par 6,2% mazāk dzīvokļu nekā gadu iepriekš. Tomēr citās Latvijas lielākajās pilsētās bija vērojams darījumu skaita pieaugums - Liepājā un Jūrmalā darījumu skaits pieauga par 2,7%, Daugavpilī - par 2,8% un Jelgavā - par 2,4%.

2024. gada Latvijā dzīvokļu darījumu skaits bija par 6,1% lielāks nekā 2023. gadā, kas galvenokārt tika sasniegts, pateicoties lielākai aktivitātei Rīgā un Daugavpilī, kur darījumu skaits attiecīgi pieauga par 7,2% un 7,7%. Tomēr, analizējot situāciju lielākajās pilsētās, kritumu darījumu skaitā joprojām novēro Liepājā un Jūrmalā. Pretēji tam, Jelgavā darījumu skaits palielinājās, attiecīgi par 9,5%, kas ir viens no lielākajiem pieaugumiem starp Latvijas valstpilsētām.

Ekspluatācijā pieņemto dzīvokļu skaits jaunbūvēs



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Kopumā ekonomikā un ģeopolitikā valdošās nenoteiktības ietekmē tirgū ir nokritusies gan pirktspēja, gan vēlēšanās veikt darījumus un remontu, ir gaidas, ka EURIBOR likmes turpinās krist, būtiski samazinot kredīta maksājumus. Tomēr kaut arī pēc Latvijas Centrālās Bankas datiem kredītu apjoms mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam 2023. gadā samazinājās par 10,2%, 2024. gadā aktivitāte atgriezās un izsniegto kredītu apjoms palielinājās par 16,1%, salīdzinot ar 2023. gadu.

Lielu interesi par Rīgu augstā līmenī notur plašais jauno dzīvokļu piedāvājums no pieredzējušiem un atpazīstamiem attīstītājiem kā Bonava, YIT, Merks u.c.

Ir jāatzīmē, ka pēdējo gadu laikā Rīgā būvniecības stadijā ir nebijis jauno dzīvojamo dzīvokļu projektu skaits. Šie projekti atrodas dažādos Rīgas rajonos, parasti tie ir ar slēgtu pagalmu, bērnu rotaļu laukumu, apzaļumotu, sakoptu teritoriju, tajos ir pieejami dažāda izmēra un plānojuma dzīvokļi. Liels dzīvoklis jaunajā projektā savā ziņā ir kā alternatīva privātmājai, bet lētāka un bez milzīgā būvniecības sloga.

Pēc būtiskā energoresursu cenu kāpuma 2022. gadā jaunie energoefektīvie projekti ar individuālajiem apkures skaitītājiem ieguva vēl lielāku pievilcību, vilinot ar iespēju ietaupīt un maksāt par faktiski patērēto siltumenerģiju.

Dzīvokļu darījumu skaits

	Latvija	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jūrmala	Jelgava
2010	12 183	6 333	719	600	490	414
2011	14 278	7 094	866	633	645	488
2012	16 949	7 968	1 057	861	680	519
2013	19 812	9 490	1 152	1 057	705	681
2014	19 023	9 398	921	1 047	726	569
2015	19 142	8 579	1 140	1 169	527	682
2016	21 573	9 992	1 131	1 248	650	638
2017	21 043	9 581	1 180	1 206	639	558
2018	20 941	9 361	1 020	1 169	600	567
2019	21 715	9 975	1 114	1 070	613	562
2020	19 846	9 143	899	1 042	573	528
2021	22 377	10 592	957	1 074	647	499
2022	21 250	10 250	936	924	523	504
2023	20 297	9 632	965	952	549	516
2024	21 544	10 324	1 039	927	548	565

Avots: Cenubanka

Zemāk tiek apskatītas dzīvokļu cenas Rīgā un tās mikrorajonos, kā arī citās Latvijas lielākajās pilsētās. Salīdzināšanas nolūkos cenas tiek apskatītas vidēja izmēra (45-60 m²) dzīvokļiem, padomju laika sērijveida mājās ar normālu, vidēju un labu iekštelpu apdares stāvokli, savukārt dzīvokļi jaunos un renovētajos projektos – ar labu, jaunu iekštelpu apdari.

➤ **Pārsvārā padomju laikā būvētās mājas (sērijveida, dažādi specprojekti u.tml.):**

- Lētākajos Rīgas mikrorajonos (Ķengarags, Vecmilgrāvis, Pļavnieki, Bolderāja) maksā 650 līdz 1 300 EUR/m².
- Citos populāros mikrorajonos (Āgenskalns, Teika, Purvciems, Pļavnieki, Imanta, Zolitūde, Mežciems u.c.) no 800 līdz 1 700 EUR/m².

➤ **Renovētie, siltinātie vai otrreizējie jaunie projekti:**

- Mikrorajonos vidēji maksā 30-40% dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 1 700 līdz 2 100 EUR/m², dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 2 400 EUR/m²; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m² un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons par kvadrātmetru ir 10-20% zemāks.
- Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē maksā vidēji no 2 400 līdz 3 200 EUR/m² un vairāk.

➤ **Jaunie projekti:**

- Attīstītāji parasti nodrošina iespēju iegādāties ar pilnu apdari un uzstādītu santehniku, retāk ar iebūvētu virtuves iekārtu vai pilnīgi mēbelētu – šādi dzīvokļi varētu būt kā vieni no pēdējiem - demo dzīvokļi, kuri ir nelielā skaitā un sākotnēji tika aprīkoti demonstrēšanai potenciālajiem pircējiem.
- **Rīgas apkaimēs** vidēji maksā divas reizes dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 2 450 līdz 3 000 EUR/m², dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 3 200 EUR/m²; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m² un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons biežāk ir 10% lētāks par kvadrātmetru.
- **Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē** maksā vidēji no 3 500 līdz 4 500 EUR/m². Šajos rajonos, ņemot vērā zemes iegādes cenu un potenciālo klientu prasīgumu pamatā tiek būvēti augstas klases dzīvokļi, ieskaitot būvniecībā izmantotos materiālus, mājas dizainu un pieguļošo teritoriju, iekštelpu dizainu, skaņas izolāciju, logu lielumu, iekšējo apdare u.tml.

➤ **Cenas citās Latvijas lielākajās pilsētās:**

- **Pilsētās tuvāk Rīgai** (Mārupe, Salaspils, Jelgava, Ādaži, Sigulda, Valmiera) padomju laika ēkās cenas svārstās no 750 līdz 1 450 EUR/m², renovētās ēkās – 1 100 līdz 1 700 EUR/m², savukārt jaunajos projektos sasniedz 1 500 līdz 2 600 EUR/m², atsevišķos labākos projektos, piemēram, Mārupē, pat vairāk.
- **Latgalē** (Rēzeknē, Daugavpilī) padomju laika ēkās dzīvokļi maksā 550 līdz 750 EUR/ m², renovētās ēkās 750 – 850 EUR/m².
- **Kurzemes piekrastes pilsētās** un lielākās apdzīvotās vietās (Liepājā, Ventspilī, Rojā) dzīvokļu cenas padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m². Liepājā kapitāli rekonstruētās ēkās dzīvokļu ar pilnu apdari cenu līmenis svārstās 1400 – 2000 EUR/m², dzīvokļu tipiskākā tirgus cenu amplitūda padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m², savukārt vēsturiskajā koka apbūvē tirgus cenu līmenis var svārstīties plašā cenu amplitūdā – no 300 EUR/m², par kapitāli remontējamu dzīvokli remontējamā koka ēkā pilsētas perifērijā līdz 1700 EUR/m² par kapitāli izremontētu dzīvokli rekonstruētā/remontētā koka ēkā pilsētas centrālā daļā.
- **Jūrmalā** cenas ir ļoti svārstīgas atkarībā no atrašanās vietas un jūras tuvuma. Attiecīgi padomju laika ēkās vidēji svārstās no 750 - 1 900 EUR/m², renovētajos objektos – 1 300 līdz 2 200 EUR/m², savukārt jaunajos projektos pārdošanas cenas parasti sastāda 2 700 – 3 300 EUR/m², lai gan ir, protams, arī dārgāki darījumi.

DZĪVOKĻU CENAS VECRĪGĀ

Kopš 2025. gada sākuma Kungu ielas 25 namā ir notikuši 11 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, kur darījumu cenas sastādīja no 2 200 EUR/kv.m. līdz 2 991 EUR/kv.m., atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa, dzīvokļa apdarē izmantoto materiālu kvalitātes, plānojuma, novietojuma ēkā, platības, pieejamo ērtību, automašīnas novietošanas iespējām, kā arī no citiem faktoriem. Parasti tiek pārdoti dzīvokļi platībā no 30 kv.m., ar pilnu iekštelpu apdari un bieži tiek pārdots kopā ar mēbelem un tehniku.

Ja 2025. gadā tika novērts straujš sērijveida dzīvokļu cenu kāpums mikrorajonos, tad Vecrīgā cenas samazinājās par vidēji 11%. Kaut arī 2025. gadā cenas piedzīvoja lejupslīdi, aktivitāte tirgū būtiski palielinājās, atgriežoties līmenī kāds tas bija laika periodā no 2019. līdz 2022. gadam. Dzīvokļi ļoti labā tehniskā stāvoklī vidēji tika pārdoti par 3 000 EUR/kv.m., savukārt dzīvokļi labā tehniskā stāvoklī – ap 2 200 EUR/kv.m.

Vērtēšanas brīdī interneta vietnē ss.lv ir pieejams tikai viens īres dzīvokļa piedāvājums Kungu ielas 25 namā par 500 EUR/mēnesi.

Sludinājumu arhīvos manāmi trīs piedāvājumi Kungu ielas 25 namā, kur tika piedāvāti dzīvokļi platībā 31 kv.m., 113 kv.m. un 185 kv.m., attiecīgi piedāvājuma cenas bija 2 703 EUR/kv.m., 3 088 EUR/kv.m. un 4 000 EUR/kv.m.

Savukārt interneta vietnē city24.lv ir manāmi 9 dzīvokļu piedāvājumi Kungu ielas 25 namā, kur tiek piedāvāti dzīvokļi platībā no 22 līdz pat 197 kv.m. un piedāvājuma cenās no 2 911 EUR kv.m. līdz 4 444 EUR/kv.m. jeb cenās no 92 500 EUR līdz pat 700 000 EUR par visu īpašumu. No sludinājumiem divi piedāvājumi ir ar salīdzinoši nelieliem dzīvokļiem – 22 un 33 kv.m. platībā par piedāvājuma cenām 92 500 EUR un 119 900 EUR. Parasti dzīvokļi tiek piedāvāti ar pilnu apdari un pilnu iekārtojumu (mēbeles, tehnika).

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējama objekts un salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Par aprēķina vienību izvēlēta atsevišķā lietošanā esošo dzīvojamo telpu kopējā platība 19,3 kv.m. apmērā.

Salīdzināšanai tiek izvēlēti vairāki pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem novērtējamam objektam pielīdzināmās atrašanās vietās.

Izvēlētajiem salīdzināmajiem objektiem ir līdzīgs tiesais statuss kā novērtējamam objektam – darījums notika ar atsevišķā lietošanā esošajām dzīvojamām telpām kopīpašumā.

Salīdzināmais objekts Nr. 1
<https://cenubanka.lv/lv/object/2029495>

Kungu iela 25 - 65, Rīga (Vecpilsēta)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Jaunbūve, "Rīdzenes Rezidence" | Betons |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
24/01/2025	2029495	01009243871	4/6	7	34.1	0.0	102 000	2 991	2 991	341/2140	23653/9456660

Salīdzināmais objekts Nr. 2
<https://cenubanka.lv/lv/object/2229517>

Kungu iela 25 - 44, Rīga (Vecpilsēta)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Jaunbūve, "Rīdzenes Rezidence" | Betons |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Ar saist. Z, EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
10/11/2025	2229517	01009243850	4/6	4	30.7	0.0	85 500	88 000	2 785	2 785	307/1036	9517/4196577

Salīdzināmais objekts Nr. 3
<https://cenubanka.lv/lv/object/1931618>

Kungu iela 25 - 38, Rīga (Vecpilsēta)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Jaunbūve, "Rīdzenes Rezidence" | Betons |  

Darījuma informācija

Datums
19/08/2024

ID
1931618

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs
01009243844

Stāvs
5/6

Istabas
2

Platība, m²
36.6

Ārtelpas
0.0

Cena

EUR
110 000

Kop., EUR/m²
3 005

Iekš., EUR/m²
3 005

Domājamās daļas

Telpām
1/2

Būvei
122/48609



		Nr.1	Nr.2	Nr.3
Adrese	Kungu iela 25 - 7, Rīga	Kungu iela 25 - 65, Rīga	Kungu iela 25 - 44, Rīga	Kungu iela 25 - 38, Rīga
Stāvs/ stāvu ēkā	5 no 6	4 no 6	4 no 6	5 no 6
Zeme īpašuma sastāvā	Ir/nav	Ir/nav	Ir/nav	Ir/nav
Stāvoklis	Samērā labs	Labs	Labs	Labs
Projekts	Dzelzsbetona ēka (2007) Novērtējamais objekts	Dzelzsbetona ēka (2007)	Dzelzsbetona ēka (2007)	Dzelzsbetona ēka (2007)
Darījuma laiks		01.2025.	11.2025.	08.2024.
Kopējā cena, EUR		102 000	88 000	110 000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	19,30	34,10	30,70	36,60
Iekštelpu platība (telpu platība bez ārtelpām), kv.m.	19,30	34,10	30,70	36,60
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	0,00	0,00	0,00	0,00
Cena, EUR/kv.m.		2 991	2 866	3 005
Īpašuma tiesības		0%	0%	0%
Koriģētā cena		2 991	2 866	3 005
Finansējuma apstākļi		0%	0%	1%
Koriģētā cena		2 991	2 866	3 036
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%
Koriģētā cena		2 991	2 866	3 036
Izdevumi pēc darījuma		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		2 991	2 866	3 036
Darījuma veikšanas laiks		5%	4%	6%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		3 141	2 981	3 218
Atrašanās vieta un citi parametri		% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Novietojums, infrastruktūra	0%	0%	0%	0%
Zaļās zonas tuvums	0%	0%	0%	0%
Apkārtojamā apbūve, apbūves blīvums	0%	0%	0%	0%
Ielas tuvums, troksnis, dzelzceļa tuvums	0%	0%	0%	0%
Telpu novietojums ēkā	0%	0,00	0%	0,00
Kāpņu telpa, lifts	0%	0,00	0%	0,00
Skats pa logu, apgaismojums	0%	0,00	0%	0,00
Autostāvvietas	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts, arhitektūra, tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00
Telpu apdare, apdares stāvokļa risks	-7%	-219,85	-7%	-208,68
Telpu platība	8,5%	265,62	6,5%	194,20
Telpu plānojums, istabu skaits	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikācijas, apkure	0%	0,00	0%	0,00
Ārtelpu ietekme uz vērtību	0%	0,00	0%	0,00
Ārtelpu esamība	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļu skaits ēkā	0%	0,00	0%	0,00
Mēbeles, aprīkojums, kustama manta	-2%	-62,82	-2%	-59,62
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		3 124	2 907	3 246
Kopējā korekcija		-1%	-2%	1%
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	3 092			
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	59 681			

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

$59\,681 \text{ EUR} \times 0.70 = 41\,776,70$, noapaļojot 42 000 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 27.jūnijā noapaļojot sastāda:

EUR 42 000 (četrdesmit divi tūkstoši eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr. 5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente
Arnita Fedotova
Tālruna numurs 22031474

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

REAL ESTATE VALUATION NEWSEC LATVIA

Real estate valuation Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification and valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas street 2a, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv

A sunset scene over a body of water, with the sun low on the horizon and its reflection visible. Two starfish are in the foreground on a wet, sandy beach. One starfish is orange and the other is purple with orange spots.

Paldies!

Kontakti:

Arnita Fedotova
Vērtētāja asistente

Mob.: +371 22031474
a.fedotova@newsec.lv