

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

# Rīga, Stūres iela 2, dzīvoklis Nr. 86

Kadastra Nr. 0100 926 4959



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

Rīga, 2020. gada 10. jūnijā  
Reģ. Nr.: V/20-2122

Par dzīvokļa ar adresi  
**Rīga, Stūres iela 2 – 86** novērtēšanu

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23452-86 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 926 4959, ar adresi **Rīga, Stūres iela 2 – 86** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 – istabas dzīvoklis** kopmītnu tipa ēkā ar kopējo platību 17,7 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 177/33046 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 077 0079 001. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2020. gada 27. maijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta tirgus vērtība ir EUR 7 200 (septiņi tūkstoši divi simti eiro)**.

**Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvoklis ir izīrēts. Īres līgums nav iesniegts. Nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.**

**Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves. Apskatot vērtējamo objektu dabā, vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.**

Ar cieņu, Edgars Šīns  
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
izsniegts sertifikāts īpašuma vērtēšanai Nr.3

Inese Dadeika-Pavlova  
SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.101

Artūrs Cimdars  
SIA "Latio" mājokļu vērtēšanas speciālists

## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

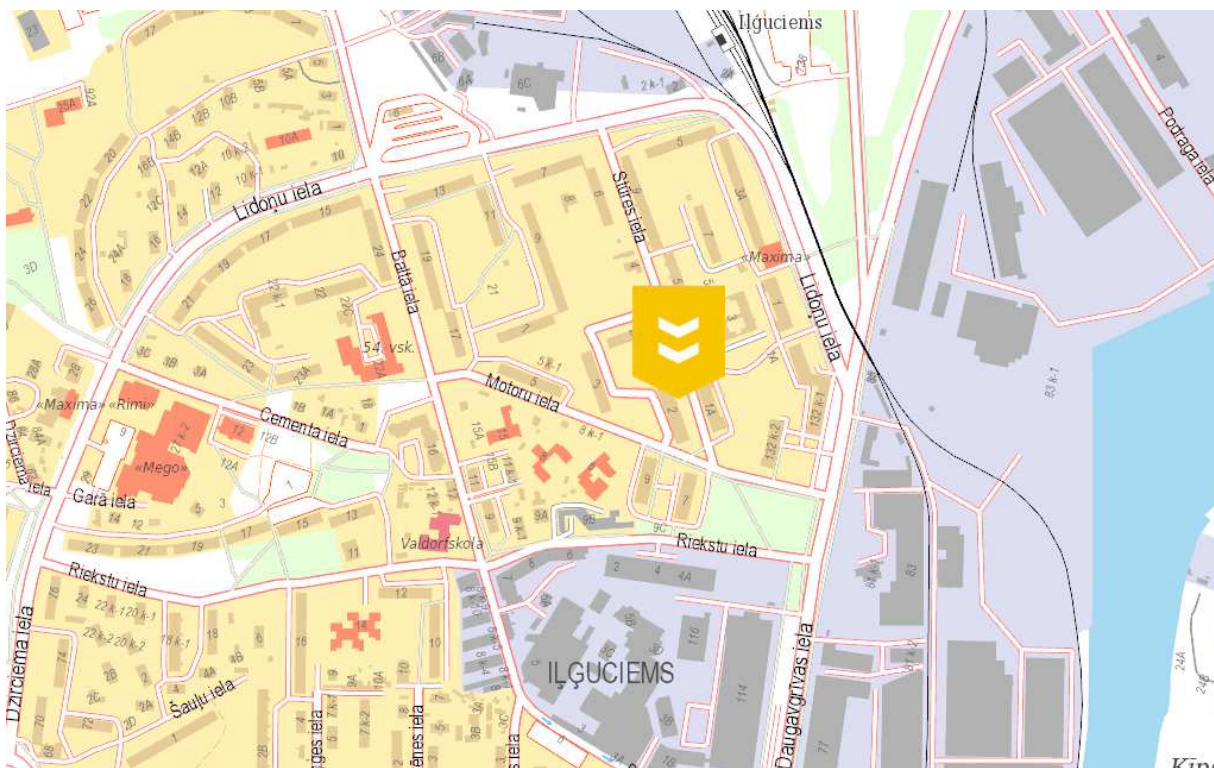
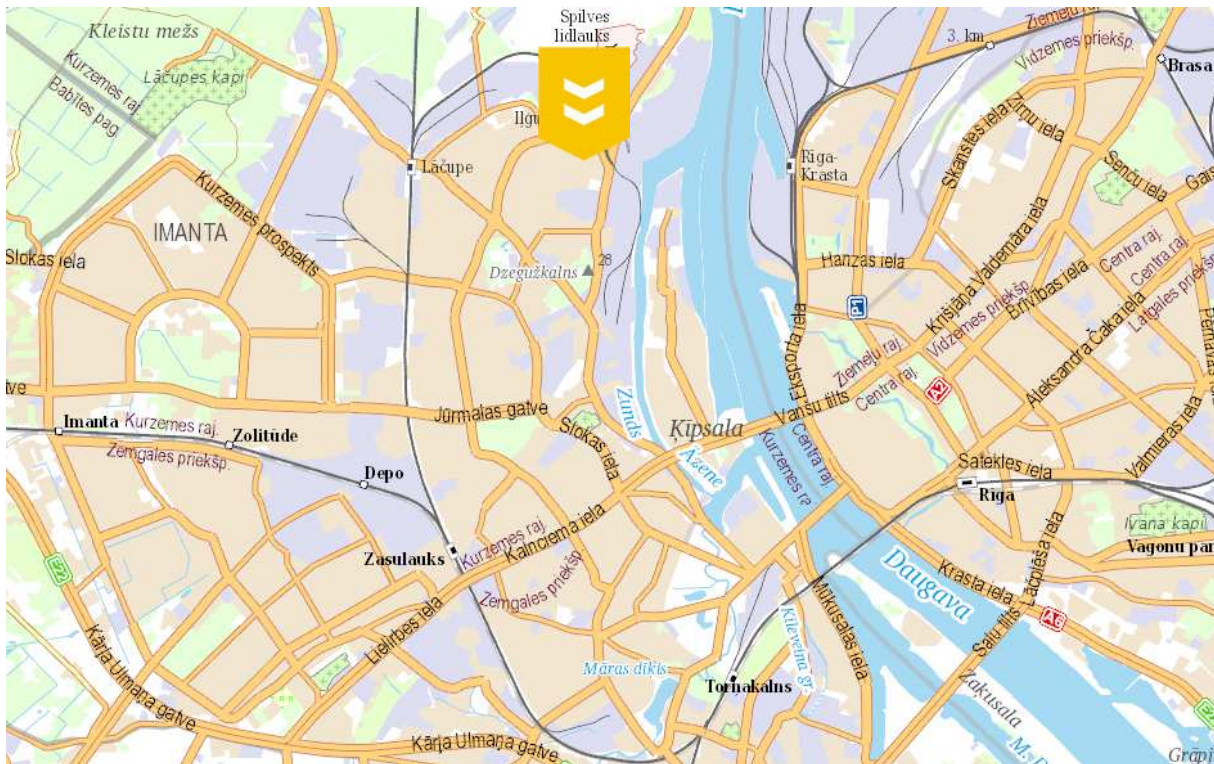
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 – istaba kā atsevišķs nekustamais īpašums - dzīvoklis, kas atrodas kopmītnu tipa ēkā
Adrese:	Rīga, Stūres iela 2 – 86
Kadastra Nr.:	0100 926 4959
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 23452 - 86 un ir reģistrētas AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" vārda. <i>Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu pieņemtas pamatojoties uz reģistrētajiem LR VZD datiem.</i> Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku saistītā zemes gabala (kadastra Nr. 0100 077 0079) īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 10000005995 divām (trešajām) fiziskām personām.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvoklis ir izīrēts. Īres līgums nav iesniegts. Nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi LR VZD datos nav reģistrēti.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā Ilģuciems, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūves rajonā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Tuvākajā apkārtne ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas 1980. gadā (ekspluatācijas uzsākšanas laiks) celtā piestāvu kopmītnu tipa mājā, kura pieņemta ekspluatācijā 2006. gadā. Ēka sastāv no 188 dzīvokļiem, katra stāva vidū atrodas gari gaiteni, kuri stiepjas visas mājas garumā, gaiteņu abos galos atrodas koplietošanas telpas – sanitārās telpas. Koplietošanas telpas kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare ir praktiski pilnībā nolietojusies, redzami atsegti ūdens apgādes un kanalizācijas cauruļvadu tīkli – ēkā izveidota alternatīvā ūdens apgādes un kanalizācijas sistēma, kurai iespējams pieslēgties par atsevišķu samaksu. Koplietošanas tualetēs atrodas vairāki klozetpodi, kas savstarpēji norobežoti ar koka konstrukcijas starpsienām. Koplietošanas virtuves (tās kurās vērtētajam tik nodrošināta iekļūšana) ir bez virtuves aprīkojuma.

	<p>Saskaņā ar Īpašuma pārvaldnieka sniegto informāciju dzīvojamā mājā kopš 2011. gada maija nav nodrošināts centralizēta ūdensvada un kanalizācijas pakalpojums. Kanalizācijas notekūdeņi tiek uzkrāti kanalizācijas akās un tiek izvesti izmantojot asenizatora pakalpojumus vairākas reizes nedēļā; Kanalizācijas pakalpojums ir nodrošinātas koplietošanas telpās.</p> <p>Savukārt dzeramais ūdens tiek piegādāts ar cisternām, ko piegādā juridiska persona.</p> <p>Dzīvojamā mājā nav nodrošināta centrālā apkures sistēma. Telpu apkurināšanai lielākoties tiek izmantoti elektriskie konvektora tipa sildītāji.</p> <p>Centralizēto komunikāciju nodrošinājuma trūkums ievērojami palielina katra Īpašuma apsaimniekošanas izmaksas.</p>
Dzīvokļa apraksts :	<p>Dzīvoklis atrodas 5-stāvu ēkas 3. stāvā. Ieeja kāpņu telpā paredzēta no Stūres ielas puses. Dzīvoklis ir vienpusēji izgaismots, tam ir tikai viens logs.</p> <p>Dzīvoklī ir uzsākti remonta darbi, ir mainīta elektroinstalācija un uz sienām samontētas rīgpīša plāksnes. Nepieciešami papildus finanšu līdzekļi remonta darbu pabeigšanai (dekoratīvās apdares izveidei).</p>
Pārbūves:	<p>Dzīvokļa plānojums neatbilst iesniegtajam LR VZD stāva plānam – dzīvoklī izbūvēta neliela starpsiena</p> <p>Apskatot vērtējamo objektu dabā, vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.</p>
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p><b>Pozitīvie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apkārtnē ir samērā labi attīstīta pilsētas infrastruktūra;</li> </ul> <p><b>Negatīvie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dzīvokļa Īpašums sastāv no vienas dzīvojamās istabas;</li> <li>• Ēkai nav nodrošināti centrālie kanalizācijas, ūdens apgādes un centrālās apkures komunikāciju pieslēgumi.</li> <li>• Ēkas tips neatbilst galvenajām tirgus pieprasījuma tendencēm;</li> <li>• Dzīvoklim nav ārtelpas;</li> <li>• Īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala;</li> <li>• Ēkā nav lifta;</li> <li>• Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ir celta padomju gados, ar tam laikam raksturīgiem plānojuma un būvniecības tehnoloģiju ierobežojumiem;</li> <li>• Nepieciešami papildus finanšu līdzekļi remonta darbu pabeigšanai (dekoratīvās apdares izveidei).</li> </ul>
Vērtējumā izmantotie dokumenti	<p>Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra, Ēkas stāva plāns</p>
Īpašie pieņēmumi:	<p>Tirgus vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais Īpašums ir brīvs no īres līgumiem un Īpašumā deklarētām personām.</p>
Pieņēmumi	-

### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

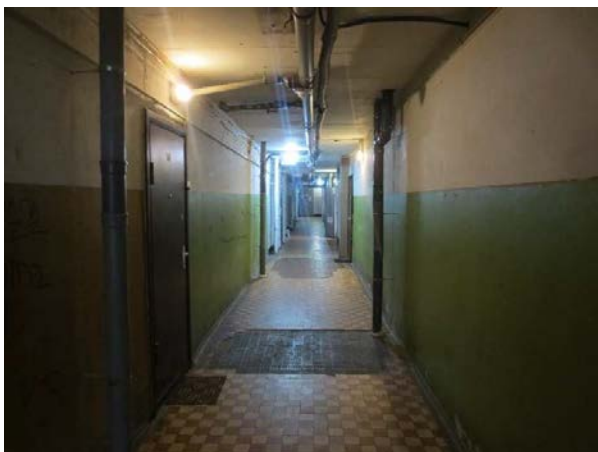
#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa (pagalma daļa)



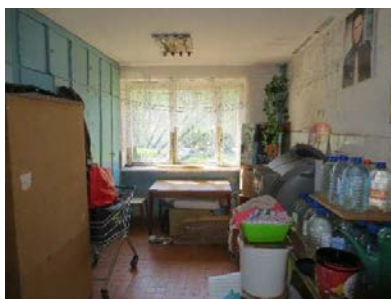
Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 1. stāvā



Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 3. stāvā



Koplietošanas telpa - virtuve



Koplietošanas telpa - virtuve



Koplietošanas telpa (tualetes)



Koplietošanas telpa (tualetes)



Tualete



Koplietošanas telpa – sanitārā telpa (dušas)



*Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 1. stāvā*

*Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 3. stāvā*



*Patvaļīgi izbūvēta starpsiens*



*leejas durvis*

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Kopmītņu tipa ķieģeļu mūra ēka

Apskates datums 27.05.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1980.

Adrese Rīga, Stūres iela 2 – 86

1
1
17,7

- istabu skaits  
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits  
- dzīvokļa kopējā platība, m<sup>2</sup>

3
5
17,7

- dzīvoklis atrodas (stāvā)  
- mājai ir (stāvi)  
- dzīvokļa iekštelpu platība, m<sup>2</sup>

### Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	bez apdares (izlīdzinātas)	remonta stadijā
Sienas	daļēji klātas ar rīgpīša plāksnēm, bez apdares	remonta stadijā
Griesti	klātas ar rīgpīša plāksnēm, bez apdares;	remonta stadijā
Logi	Stikla pakešu logi PVC konstrukcijas rāmjos un vērtēs	labs
Durvis	Metāla un koka konstrukcijas	labs

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem.
- Elektriskā apkure

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Dzīvoklī ir uzsākti remonta darbi, ir mainīta elektroinstalācija un uz sienām samontētas rīgpīša plāksnes. Nepieciešami papildus finanšu līdzekļi remonta darbu pabeigšanai (dekoratīvās apdares izveidei).

Dzīvokļa plānojums neatbilst iesniegtajam LR VZD stāva plānam – dzīvoklī izbūvēta neliela starpsiena. Apskatot vērtējamo objektu dabā, vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas remonta darbu pabeigšanai

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Artūrs Cimdars



## 6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Stūres iela 2, Rīga	Stūres iela 2, Rīga	Stūres iela 2, Rīga	Stūres iela 2, Rīga	Stūres iela 2 - 86, Rīga
Pārdots/Piedāvāts	pārdots	pārdots	pārdots	piedāvājums	
P/P laiks - mēnesis, gads	2020. janvāris	2019. oktobris	2018. februāris	2020. maijs	
Projekts (sērija)	kopmītņu tipa mūra ēka (1980)	kopmītņu tipa mūra ēka (1980)	kopmītņu tipa mūra ēka (1980)	kopmītņu tipa mūra ēka (1980)	kopmītņu tipa mūra ēka (1980)
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Stāvs (kurš no cik)	2 no 5	3 no 5	2 no 5	5 no 5	3 no 5
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	2	7	2	7	4
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	daļēji apmierinošs	labs	daļēji apmierinošs	labs	daļēji remontēts
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	nav	nav	nav	nav	nav
Iebūvētas virtuves mēbeles, iekārtas	nav	mēbelēts	nav	mēbelēts	nav
Cits					

Dzīvokļa cena, EUR	<b>7,000</b>	<b>9,000</b>	<b>5,000</b>	<b>8,400</b>	
Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>	17.6	17.6	17.8	17.0	17.7
<b>Dzīvokļa iekštelpu platība, m<sup>2</sup></b>	<b>17.6</b>	<b>17.6</b>	<b>17.8</b>	<b>17.0</b>	<b>17.7</b>
<b>Cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>398</b>	<b>511</b>	<b>281</b>	<b>494</b>	

Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	-5%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	<b>7,000</b>	<b>9,000</b>	<b>5,500</b>	<b>7,980</b>	
Koriģētā 1/m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR	<b>398</b>	<b>511</b>	<b>309</b>	<b>469</b>	

Projekts (sērija)					
Platība					
Atrašanās vieta pilsētā					
Izvietojums ēkā					5%
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	10%	-10%	10%	-10%	
Plānojums					
Ēkas tehniskais stāvoklis, celšanas gads					
Zemes kopīpašuma domājamās daļas					
Jauni elektrības komunikāciju tīkli dzīvoklī	3%	3%	3%	3%	
Aprīkojums, iebūvētās mēbeles		-3%		-3%	
Cits	-5%	-5%	-5%	-5%	
Kopējā korekcija, %	<b>8%</b>	<b>-15%</b>	<b>8%</b>	<b>-10%</b>	
Dzīvokļa 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR	<b>429</b>	<b>434</b>	<b>334</b>	<b>421</b>	

Vidējā m<sup>2</sup> cena uz iekštelpu platību, EUR

405

Vidējā m<sup>2</sup> cena uz kopējo platību, EUR

405

<b>Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>	<b>7,162</b>
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>7,200</b>

Salīdzināmo objektu precīzas adreses netiek uzrādītas, bet tās ir SIA Latio rīcībā.

## 7. Tirgus analīze

### **Rīga**

2019. gada populārākajā sludinājumu portālā tika publicēti ap 20 tūkst. dzīvokļu pārdošanas piedāvājumu Rīgā. Puse no tiem bija dzīvokļi sērijveida mājās, pārējie – pirmskara laika projektos (20%) un jaunajos projektos (30%). Populārākie sērijveida projekti bija: lietuviešu projekts (21% piedāvājumu), Hruščova laika projekts (16%), 602. sērijas projekts (15%) un specprojekts (17%). Citās sērijveida projektu mājās bija ievērojami mazāks dzīvokļu piedāvājums: 119. sērijas projektā – 7%, mazģimeņu projektā – 6%, 467. sērijas projektā – 4%, 103. sērijas projektā – 4%, 104. sērijas un čehu projektā – abos pa 2%.

Kopumā publicēti 75% sludinājumi par dzīvokļu pārdošanu Daugavas labajā krastā. Visvairāk dzīvokļu piedāvājumu bija šādās apkaimēs: centrs (28%), Purvciems (10%), Ķengarags (7%), Pļavnieki (5%), Imanta (6%) un Āgenskalns (5%).

21% sludinājumu tika piedāvāts iegādāties dzīvokli 2. stāvā, 19% sludinājumu – 1. stāvā un 17% - 3. stāvā. Sludinājumi, kuros piedāvā dzīvokli 6. un augstākā stāvā ir 14%. Augstākās cenas ir sērijveida dzīvokļiem, kas atrodas virs piektā stāva (cena ir 5% virs vidējās sērijveida dzīvokļu cenas). Trešā un ceturtā stāva dzīvoklis ir aptuveni 3% virs vidējās sērijveida dzīvokļa cenas, un 2 stāva dzīvokļi par 1% virs vidējās. Piektā stāva dzīvokļi ir par 1% lētāki nekā vidējā cena, bet pirmā stāva dzīvokļi tiek piedāvāti par 10% lētāki.

Pārskatā minētais Daugavas labais un kreisais krasts, kā arī mikrorajoni tiek definēti bez pilsētas centra, Skanstes, Ķīpsalas un Mežaparka apkaimes. Daugavas labajā krastā ietilpst, piemēram, Purvciems, Ķengarags, Vecmīlgrāvis, bet kreisais krasts ietver Āgenskalnu, Ziepniekkalnu, Imantu un Bolderāju.

Atbilstoši sludinājumiem, sērijveida dzīvokļu vidējā piedāvājuma cena mikrorajonos bija 950 EUR/m<sup>2</sup> (labajā Daugavas krastā 950 EUR/m<sup>2</sup>, kreisajā – 960 EUR/m<sup>2</sup>). Dārgākie mikrorajoni, atbilstoši piedāvājumam, ir: Teika (1 120 EUR/m<sup>2</sup>), Āgenskalnā (1 180 EUR/m<sup>2</sup>), Šampēteris-Pleskodāle (1 000 EUR/m<sup>2</sup>) un Purvciems (1 000 EUR/m<sup>2</sup>).

Turpmāk pārskatā minētā informācija ir balstīta uz Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem (ja nav minēts citādāk). Latvijā dzīvokļu darījumu skaits 2019. gadā pieauga par 2%, sasniedzot 21 228 darījumus.

Pēc divu gadu krituma, dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Rīgā 2019. gadā pieauga par 7% (sasniežot 9 850 darījumus). Kopā darījumu summa pieauga par 14% (sasniežot 583,6 milj. EUR). Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (42% no visiem pārdevumiem). Darījumi ar vienas istabas dzīvokļiem notika 28% gadījumu, bet 3 istabu dzīvokļiem – 23%. Vidējās pieprasītākās platības ir 36-61 m<sup>2</sup>.

80% darījumu notika Rīgas mikrorajonos (30% – kreisajā Daugavas krastā, un 50% – labajā krastā). Mikrorajonos, kas atrodas abos Daugavas krastos, darījumu skaits pieauga par 12%, atšķirībā no pilsētas centra, kur darījumu skaits samazinājās par 11%. Darījumu skaits Mežaparkā, Ķīpsalā, Jaunciemā, Sužos, Salās un Trīsciemā samazinājās no 84 līdz 80 darījumiem. Ārpus centra lielākais darījumu skaits reģistrēts Purvciemā (12%), Imantā (9%), Teikā (8%), Ķengaragā (8%) un Pļavniekos (7%).

### **Sērijveida dzīvokļi**

Darījumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem samazinājās par 2%. Daugavas labajā krastā notika 3 160 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem (par 1% vairāk nekā 2018. gadā), kreisajā krastā – 1 740 darījumi (arī par 1% vairāk). Kopējo samazinājumu izraisīja pilsētas centra darījumu aktivitātes kritums, kur darījumu skaits samazinājās aptuveni par 35%. Kreisā krasta pieprasītākās apkaimes, kurās reģistrēts visvairāk darījumu, ir Imanta, Ziepniekkalns, Ilģuciems un Āgenskalns, savukārt labajā krastā – Purvciems, Ķengarags, Pļavnieki, Jugla un Teika. Darījumi visbiežāk (57% gadījumu) notikuši ar dzīvokļiem 602. sērijas, Hruščova laika, Lietuviešu projekta mājās. Šo sēriju dzīvokļi visvairāk tiek piedāvāti sludinājumu portālos. Kopējā darījumu summa, palielinoties par 3%, veidoja 200,7 milj. EUR.

Pirktākie bija 2 istabu dzīvokļi (45%), 1 istabas dzīvokļus iegādājās 28% gadījumu, 3 istabu – 23%. Pieprasītākās platības mikrorajonu sērijveida dzīvokļos bija 35-56 m<sup>2</sup>.

Gada laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga par 3%.

Vērtētājiem ir zināms, ka Rīgas pilsētā pastāv vairākas pagājušā gadsimta vidū celtas kopmītnu tipa ēkas dažādās pilsētas daļās un tajās ar samērā lielu regularitāti notiek darījumi -pēdējā gada laikā Rīgas pilsētā reģistrēti aptuveni 120 darījumi ar šāda veida dzīvokļiem, taču nevar uzskatīt ka dzīvokļi kopmītnu tipa ēkās atbilstu pieprasījuma vispārējām tendencēm. Nereti dzīvokļi šādās mājās tiek iegādāti ar nolūku gūt peļņu no izīrēšanas. Rīgas centram tuvākajās un populārākajās atrašanās vietās šāda tipa dzīvokļa cena var pārsniegt 20 000, taču ar nosacījumu, ka dzīvoklis ir remontēts un tam ir pieejamas pilsētas centrālās komunikācijas pietiekošā apjomā. Vairumā gadījumu šādu dzīvokļu darījumu cenas ir aptuveni 7 000 – 10 000 eiro robežās, jo šāda tipa dzīvokļi visbiežāk ir nolaidu un ir salīdzinoši sliktā tehniskā stāvoklī.

Ņemot vērā inženiertehnisko tīklu nodrošinājumu ēkā, kurā atrodas vērtējamais Objekts, dzīvokļi tajā ir ar krietni zemāku cenu un likviditāti nekā līdzīgi īpašumi tirgū, par to liecina arī oficiālajos reģistros reģistrētās pārdevumu summas, un salīdzinoši pieejamā cenu līmenī esošais piedāvājums. Vērtētājiem nav zināmi darījumi no citām ēkām, kurās nebūtu nodrošināta apkure, ūdens apgāde vai kanalizācija, līdz ar to vērtētāji veicot aprēķinus vadījušies no darījumiem, kas notikuši vērtējamā Objekta adresē Rīgā, Stūres ielā 2.

Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas, ekspertu viedokļi krasi atšķiras. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties.

Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot mākslīgi samazināta pieprasījuma tirgus apstākļos, lielā mērā tiek izmantoti salīdzināmie tirgus indikatori kādi tie bija pirms ārkārtas situācijas ietekmes.

Šajā vērtējumā ir izmantoti tirgus salīdzināmie indikatori (salīdzināmie pārdošanas darījumi), kādi tie bija līdz ārkārtas situācijas ieviešanai valstī 2020. gada 12. martā un aktuāli piedāvājumi. Vērtētāju skatījumā, ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski korigētu esošos vērtējumus un līdz faktiski konstatējamām tirgus datu izmaiņām, šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas. Izsludinātās ārkārtas situācijas ietekme uz tirgu būs saprotama pēc tās beigām, kad tirgū būs pieejami dati par ārkārtas situācijas ietekmē notikušajiem darījumiem, tādēļ rekomendējam pēc ārkārtas situācijas beigām veikt vērtējamā objekta pārvērtēšanu.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta vidēja likviditāte, šāda tipa īpašumi ir pieprasīti savas zemās cenas dēļ, taču likviditāti samazina apstākļi, ka dzīvojamā ēkā netiek nodrošināti lielākā daļa komunālo pakalpojumu. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 6 mēnešu laikā. Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 3 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 20% no tirgus vērtības.

## 8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

**Piespiedu pārdošana.** Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

## 9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009264959	-	4400	23452	Rīga

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	86
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4400
Kopplatība:	17.70
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01000770079001076	Stūres iela 2 - 86, Rīga, LV-1055	3117
Kadastrālā vērtība (EUR):		3117
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2020
Nosaukums:		Dzīvoklis
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		3
Telpu skaits:		1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		23.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	17.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	17.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
---------------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	2.6	2.6	17.7	-
---	--------	-----------------	---	-----	-----	-----	------	---

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
01000770079001	Stūres iela 2, Rīga, LV-1055	1282.86	177/33046	-

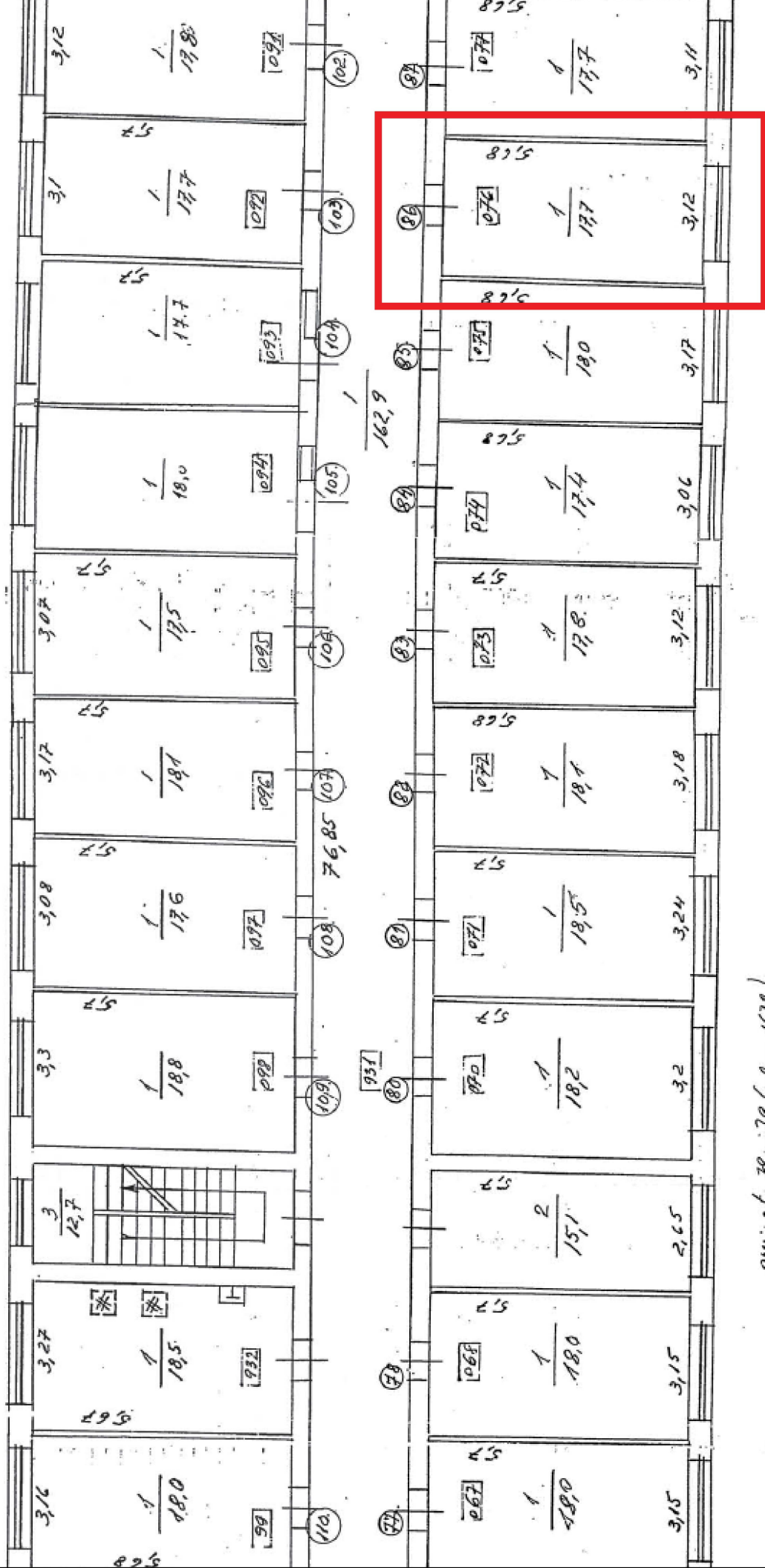
**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	01009264959	Krišjāna Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	07.04.2020	-

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



српснот. 78 и 79 (вече #78)

20 ok 200.  
 2001.02.03  
 1919

С. Р. Р. К. 2001.02.03.  
 1919





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *101*

*Inese Dadeika-Parlova*

vārds, uzvārds

*030480-12750*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2006. gada 28. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2017. gada 28. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2022. gada 28. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

*SIA «Latio»*

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".