

**EUROEXPERT**



**G  
R  
O  
U  
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA Nr. 7  
ELIZABETES IELĀ 21A,  
RĪGĀ, NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reg. Nr. L13107/ER/2023

**AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 7 (kadastra Nr. 0100 927 5219), kopīpašuma 1511/40529 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 019 0042 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 019 0042) Elizabetes ielā 21A, Rīgā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta atsavināšana.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 22.11.2023 ir:  
448 000 EUR (četri simti četrdesmit astoņi tūkstoši eiro)**

Vērtēšanas brīdī karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Pies piedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka pies piedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecinā vērtējuma atskaitē tiek pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu [birojs@eiroeksperts.lv](mailto:birojs@eiroeksperts.lv).

Vilis Žuromskis  
*valdes loceklis*  
*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,  
kustamās mantas un uzņēmēdarbības (biznesa) vērtēšanā*

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

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE****Galvenā informācija:**

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Dzīvoklis Nr. 7. Kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, Elizabetes ielā 21A, Rīgā																		
<b>Kadastra Nr.</b>	<b>0100 927 5219</b>																		
<b>Vērtēšanas datums</b>	<b>22.11.2023</b>																		
<b>Pasūtītājs</b>	<b>AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154</b>																		
<b>Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs</b>	<p><b>Īpašnieks:</b> AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154</p> <p>Pamats: Ekonomisko lietu tiesas 2023.gada 3.aprīļa izpildu raksts lietā Nr.11903017520, Ekonomisko lietu tiesas 2023.gada 3.aprīļa izpildu raksts lietā Nr.11903017520, 2023.gada 7.augusta akts par valstij piederošā dzīvokļa īpašuma Elizabetes ielā 21A-7, Rīgā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dzīvoklis Nr. 7 (kadastra apzīmējums 0100 019 0042 001 012) ar kopējo platību 151,1 m<sup>2</sup>, t.sk., 3,6 m<sup>2</sup> un pie tā piederošās kopīpašuma 1511/40529 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 019 0042 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 019 0042), Elizabetes ielā 21A, Rīgā.</li> </ul>																		
<b>Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2904 - 7</b>																			
<b>Zemes gabala un ēkas novietojuma shēma</b>																			
																			
<b>Nesaskaņota būvniecība</b>	<b>Nav konstatēta</b>																		
<b>Piezīmes</b>	<b>Nepieciešami ieguldījumi dalējam telpu kosmētiskajam remontam un demontētā aprīkojuma uzstādišanai. Aptuvenās izmaksas ievērtētas aprēķinu tabulā</b>																		
<b>Apgrūtinājumi</b>	<p><b>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2904 - 7</b></p> <p><b>Aizliegumi - Nav</b></p> <p><b>Ķīlas - Nav</b></p> <p>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu – detalizētāk (skat. pielikumi – zemesgrāmata)</p> <p><b>LR VZD Kadastra dati</b></p> <p><b>Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 0100 019 0042)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0007</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0.0015</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td> <td>0.119</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Apgrūtinājumi tirgus vērtību neietekmē</b></p>	Apraksts	Platība	Mērv.	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0007	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0015	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0	-	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0	-	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.119	
Apraksts	Platība	Mērv.																	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0007	ha																	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0015	ha																	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0	-																	
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0	-																	
arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.119																		
<b>Pašreizējā izmantošana</b>	Dzīvokļa īpašums																		
<b>Labākais izmantošanas veids</b>	Dzīvokļa īpašums																		
<b>Īres/nomas tiesības</b>	Nav																		
<b>Galvenie pieņēmumi</b>	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt																		

	trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no telpu kadastrālās uzmērišanas lietas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
Īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka dzīvoklis pēc kosmētiskā remonta un demontēto iekārtu uzstādīšanas būs labā/teicamā tehniskajā/kosmētiskajā stāvoklī.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	22.11.2023
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	Nepieciešami ieguldījumi, lai dzīvoklis būtu piemērots dzīvošanai.

## *Ēkas apraksts\**

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērišanas gads	Ērtības
„jaunais projekts”, lifts	6	4	1910/2012	20.08.2023	Visas (izņemot gāzi)

\* ēkas fasādei un koplietošanas telpām ir veikta pilna renovācija.

### ***Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums***

Nosaukums	Materiāls	Nolietojums (%)
Pamati	Māla ķieģeļi	16
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi	16
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, monolītā dzelzsbetona klājs	16
Jurmts (segums)	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	18

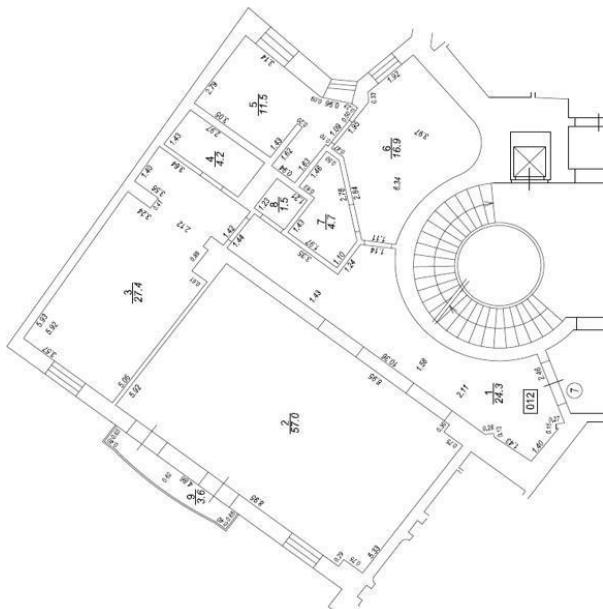
## **Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
3	2	4	151,1 / 3,6 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
<b>Piezīmes</b>	<b>Telpu plāns atbilst dabā konstatētajam</b> Aprēķinos par pamatu nemti LR VZD Kadastra dati		

#### ***Labiekārtojums, uzlabojumi:***

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde: centralizēta	<input checked="" type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input checked="" type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input checked="" type="checkbox"/>	Dzīvokļa ārdurvīs – dubultās koka	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

## *Telpu plāns*



***Telpu raksturojums***

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Priekšnams	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.52	24.3
2	Dzīvojamā istaba un virtuve	Dzīvojamā telpa	4	3.52	57
3	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	4	3.28	27.4
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.04	4.2
5	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	3.66	11.5
6	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	4	3.2	16.9
7	Gērbtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.79	4.7
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.65	1.5
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	4	-	3.6
<b>Kopā</b>					<b>151.1</b>

***Telpu nosaukumi un apdare***

Telpas nosaukums, telpu grupā					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi*
Dzīvojamā istaba un virtuve	Krāsoti, dekoratīvie elementi	Krāsojums, tapetes	Parkets	-	Koka
Guļamistabas	Krāsoti	Dekoratīvais krāsojums, tapetes	Nr. 6 – mīkstais segums, Nr. 3 - parkets	-	Koka
Gaitenis	Krāsoti	Krāsojums, tapetes	Flīzes	-	-
Savienotās sanitārtehniskās telpas	Krāsoti	Flīzes	Flīzes	-	-

\*stikla pakete koka vērtnē

***Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu***

Dzīvoklis izvietots pilnīgi renovētā „pirmskara projekta” ēkā ar liftu. Labs dzīvokļa tehniskais stāvoklis. Ir pievadītas visas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot gāzi). Atjaunoti vēsturiskie čuguna radiatori. Augstie griesti. Uzstādīti kvalitatīvi koka pakešu logi ar koka palodzēm. Dzīvoklī demontētas visas iekšdurvis, demontēts virtuves aprīkojums, telpu apgaismes ķermeni, elektrības rozetes, slēdži. Savienotajās sanitārtehniskajās telpās demontēta santehnika. Gaitenī daļēji atdalījusies griestu kleida. Nepieciešami ieguldījumi daļējam telpu kosmētiskajam remontam, demontēto iekārtu, materiālu uzstādīšanai. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ir apmierinošs/labs.

***Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums pēc kosmētiskā remonta un demontēto iekārtu un materiālu uzstādīšanas.***

Pēc veiktajām darbībām, lai dzīvoklis būtu piemērots dzīvošanai, tas būs labā/teicamā tehniskā/kosmētiskajā stāvoklī. Uzstādītas iekšdurvis, virtuves iekārta, santehnikā, sakārtota elektroinstalācija un veikts daļējs kosmētiskais remonts. Kopumā dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis būs labs/teicams.

***Objekta novietojums***

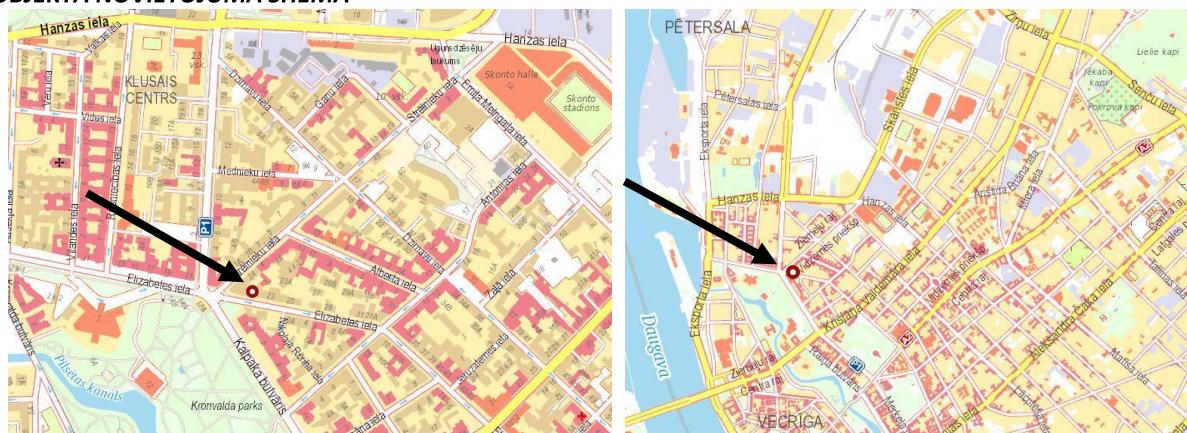
Reģions, pilsēta	Rīga
Izvietojums pilsētas rajonā	Klusais centrs
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu un trolejbusu pieturvietas, tuvākā uz Kalpaka bulvāra ~ 250 m. attālumā.
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas Elizabetes ielā 21A - 7, Rīgā, mikrorajonā „Klusais centrs”. Viena no ievērojamākajām un atpazīstamākajām apkaimēm ne tikai Rīgā, bet visās Baltijas valstu galvaspilsētās ir „Klusais centrs”, tā ir teritorija starp Marijas, Matīsa, Hanzas ielu un Rīgas pilsētas kanālu. Nevelti Klusais centrs ir izpelnījis respektablākās apkaimes titulu Rīgas apkaimē jau kopš 19. gs/20. gs mijas. Mūsdienās „Klusā centra” apkaimē ir pārtapusi par luksus klases dzīvojamo rajonu ar augstām nekustamā īpašuma cenām. Klusajā centrā vairumā uzturas ļoti turīgi ārzemnieki, diplomātiskie pārstāvji ar visām

vēstniecībām un protams - latvieši. Klusais centrs sevī glabā lielu dzīvojamā fonda potenciālu, jo daļa no ēkām aizvien ir neatjaunotas un stāv tukšas.\* Apkārtējo apbūvi pārsvārā veido „pirmskara projekta” daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kur ēku pirmajos stāvos bieži izvietoti veikali, gan dažādās citas komercstruktūras, bet augstākajos stāvos atrodas dzīvokļi. Vērtējamais Objekts atrodas netālu no Rīgas pilsētas administratīvā centra, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, teātri un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un prognozējams, ka arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcija. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā prestiža.

\*Avots: *Vikipēdija*

<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Izvietojums prestižā Rīgas rajonā „Klusajā centrā”. Katrs nams šajā apkaimē ir unikāls XX. gadsimta arhitektūras piemineklis un nelīdzīnās nevienam citam. Nama fasāde atspoguļo tā laika arhitektūrai tik raksturīgo greznību un izsmalcinātību. Rekonstrukcijas laikā saglabāta kāpņu telpa un kāpnes, ar oriģinālu čuguna balustrādi un margām, vienlaicīgi aprīkojot ēku ar visām mūsdienu tehnoloģijām. Ēkā ierīkota videonovērošanas sistēma un diennakts apsardze. Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju ceļi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
<b>Ēkas apkārtne</b>	Kvartālu veido: Strelnieku, Alberta un Antonijas ielas. Piebraucamais ceļš no Elizabetes ielas, kas ir ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī.
<b>Automašīnu novietnes iespējas</b>	Auto iespējams novietot mājas priekšā uz ielas par maksu, vai tuvākajā auto stāvlaukumā.

#### OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



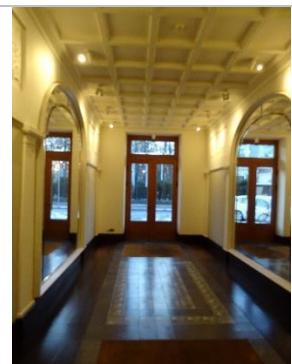
#### OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Ieejas durvis ēkā



Foajē



Foajē, kāpņu telpa



Kāpņu telpa - lifts



Dzīvokļa ārdurvis



Priekšnams (telpa Nr. 1)



Dzīvojamā istaba ar virtuvi (telpa Nr. 2)



Dzīvojamā istaba ar virtuvi (demontēta) (telpa Nr. 2)



Dzīvojamā istaba ar virtuvi (telpa Nr. 2)



Priekšnams (telpa Nr. 1)



Priekšnams (telpa Nr. 1) – atdalījusies  
griestu kleida



Priekšnams (telpa Nr. 1)



Guļamistaba (telpa Nr. 6)



Guļamistaba (telpa Nr. 6)

Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr. 5)	Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr. 5)	Skats pa istabas logu
Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr. 5)	Guļamistaba (telpa Nr. 6)	Gērbtuve (telpa Nr. 7)
Gērbtuve (telpa Nr. 7)	Priekšnams (telpa Nr. 1)	Atdalījusies griestu kleida
Guļamistaba (telpa Nr. 3)	Guļamistaba (telpa Nr. 3)	Skats pa istabas logu (Elizabetes iela)



Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr. 4)

Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr. 4)

Savienotā sanitārtehniskā telpa (telpa Nr. 4)



Tualete (telpa Nr. 8)

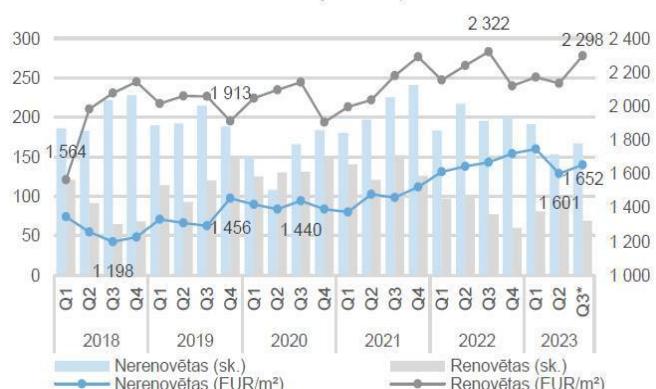
Priekšnams (telpa Nr. 1)

Dzīvokļa ārdurvis

**TIRGUS APSKATS**

Sakarā ar karadarbību Ukrainā, nekustamo īpašumu tirgus, tajā skaitā dzīvokļu tirgus, bija aktīvs, ar tendenci nedaudz pieaugt īpašumu vērtībām. No marta vidus līdz pat aprīļa beigām, pircēji bija piesardzīgi un aktivitātē samazinājās. Vasarā, līdz pat oktobrim dzīvokļu tirgus bija aktīvs, ar nelielu tendenci atsevišķos segmentos tipveida dzīvokļiem, cenām samazināties. Tomēr bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kreditešanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumu: pašiemaksā sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Kopš 2022. gada sākuma Rīgā tika reģistrēti apmēram 12 720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 747 darījumi mēnesī. Mikrorajonā „Klusais centrs”, pēdējā gada laikā, reģistrēti ~ 130 darījumi ar dzīvokļiem, t.sk. ~ 30 darījumi, „jauno projektu” pirmskara ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 225 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 550 000 EUR, par dzīvokli ar platību 158,5 kv.m (3 505 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 3 - 5 istabu dzīvokļu cenas ir vidēji no 3 200 EUR/kv.m līdz 3 300 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū piedāvājumā uz Elizabetes ielas, reklāmas portālā ss.com ir ~ 2 „pirmskara projekta” ēkās, 2 istabu dzīvokli ar platību 47 kv.m. par 102 000 EUR (2 170 EUR/kv.m) un 58 kv.m par 159 300 EUR (2 747 EUR/kv.m). Dzīvokļu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, izvietojuma ēkā, plānojuma utt. Laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.

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



Avots: Cenu banka

## *EIROEKSPERTS*

### **Tirdzniecības vērtību ietekmējošie faktori:**

#### **Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- Prestižs novietojums rajona daļā;
- Izvietojums ēkas vidējā stāvā;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā;
- Ir lifts;
- Pilnīgi veikta ēkas fasādes un koplietošanas telpu renovācija.

#### **Negatīvie:**

- Ierobežotas auto novietošanas iespējas;
- Nepieciešami ieguldījumi, lai dzīvoklis būtu piemērojams dzīvošanai.

**Objekta tirgus vērtības aprēķinu tabula**

<b>Dzīvokļa sagaidāmā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>476 896</b>
Dzīvokļa iekšelpu platība, m <sup>2</sup>	147.5
Iekšdurvju izgatavošanas un uzstādīšanas aptuvenās izmaksas, EUR	8 700
lebūvēto mēbeļu izgatavošanas un uzstādīšanas aptuvenās izmaksas, EUR	10 000
Santehnika, tās uzstādīšanas aptuvenās izmaksas, EUR	3 000
Remontdarbu aptuvenās izmaksas, EUR/m <sup>2</sup>	50
<b>Aptuvenās izmaksas kopā, EUR</b>	<b>29 075</b>
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>447 821</b>
<b>Vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>448 000</b>

Aprēķināta Objekta tirgus vērtība ir: 448 000 EUR

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 22.11.2023 ir:**

**448 000 EUR (četri simti četrdesmit astoņi tūkstoši eiro)**

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pienēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kurās šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaka nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdzienā paziņošanas, vai arī slēdzienā virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Haralds Ermalis  
*Sertifikāts Nr. 22*  
*nekustamā īpašuma vērtēšanā*  
*Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs*

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirdzniecības vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 *Tirdzniecības 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 (p.2.1.11).

Terminu „*Piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājuma. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesiem, kuru dēļ nevar īsteno 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 pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „*Piespiedu pārdošana*” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, nemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvi, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

## GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĀMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personīska sprēduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsuprāt, logiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamas īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu virszemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženierītehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.

- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmaiņties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Nemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko karadarbība Ukrainā varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu, mēs iesakām īpašuma vērtējumu aktualizāciju ik pēc 6 mēnešiem.