

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Rīgā,  
Vidzemes alejā 3 - 15**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2024. gada 1. novembris

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Rīgā, Vidzemes alejā 3 - 15, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Īpašuma kadastra nr.:	0100 905 3173	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	14406-15
Ēkas kadastra apz.:	0100 091 2039 001	Zemes kadastra apz.:	0100 091 2039
Domājamās daļas no ēkas:	3423/336568	Domājamās daļas no zemes:	3423/336568

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	3/12	Kopējā platība ZG:	34,23 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„čehu projekts”
Pārbūves:	Nav.	-	

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

	Nav zināmi.
--	-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	01.11.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 1. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 1. novembrī ir  
**24 700 EUR** (divdesmit četri tūkstoši septiņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

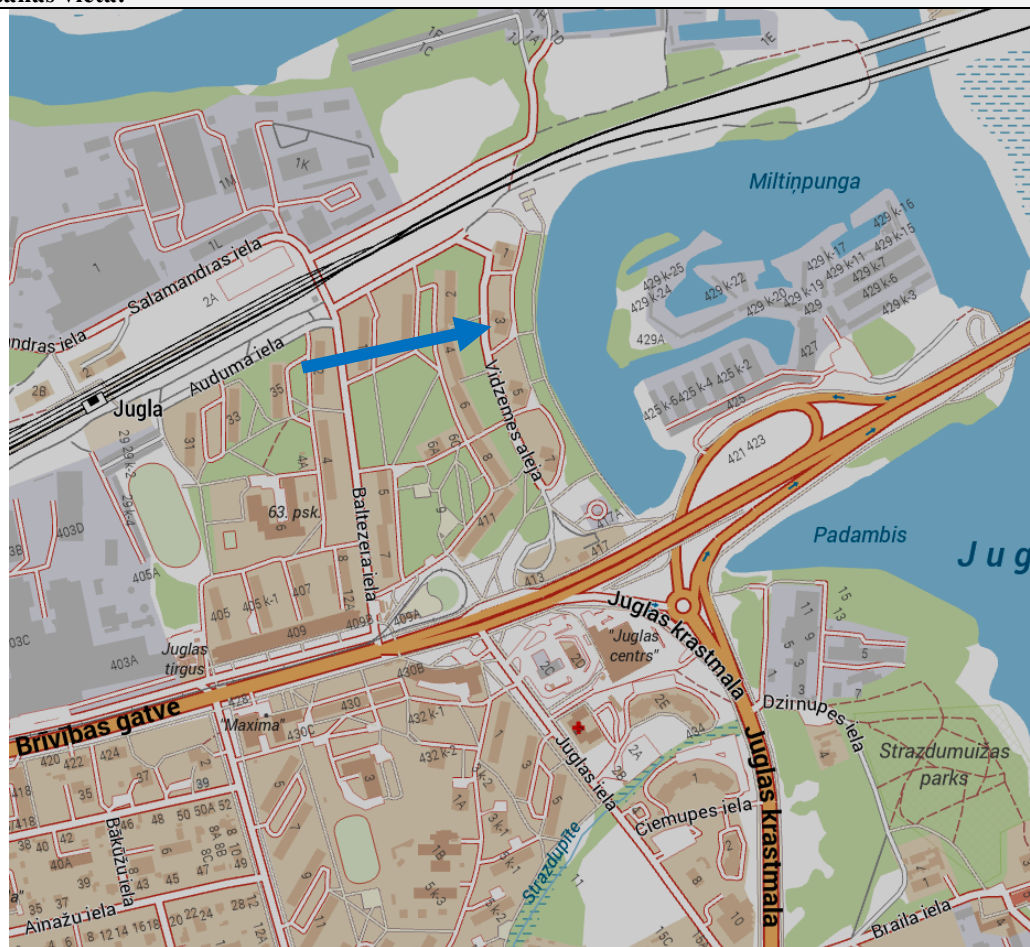
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	8
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	12
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>15</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksti	- 6 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 7 lapas;
3. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



### Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Rīgas pilsētas Juglā, Vidzemes alejas malā un Miltiņpungas krastā, kvartālā ko veido Vidzemes aleja, Brīvības gatve, Ausumu iela un Miltiņpunga. Apkārto apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas dzīvojamās ēkas. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī, pa Vidzemes aleju ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā tehniskā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir laba, netālu izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, ārstniecības iestādes, skola u.c.). Pieejamas sabiedriskais transports, īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

**Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis**

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“čehu projekts”	12	1971.	Visas.

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūra, dzelzsbetona paneļu	apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļu	labs
jumts:	ruberoīds	apmierinošs
ārdurvis:	metāla	labs
kāpņu telpa:	kāpņu telpai daļēji mainītas PVC durvis	apmierinošs

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā**

Istabu skaits	Stāvs	Platība ZG							
<b>1</b>	<b>3/12</b>	<b>34,23 m<sup>2</sup></b>							
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>									
Dzīvoklis atrodas 3. stāvā, telpās pietiekama insolācija.									
<b>Labiekārtojums:</b>									
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, centrālapkure, aukstais un karstais ūdensvads, kanalizācija, gāzesvads.									
<b>Plānojums:</b>									
Dzīvokļa plānojums atbilst kadastra datiem. Dzīvokli veido gaitenis, virtuve, apvienots sanmezgls, istaba. Telpu griestu augstums ~ 2,5 m.									
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>									
Dzīvokļa telpu apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, nolietojusies. Inženierkomunikācijas nav mainītas. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir sliktš.									
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; sliktā „2”.									
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis			
2	Istaba	Linolejs	3	Tapešu līmējums	2	Koka	2	Koka, pildīņu	2
3	Virtuve	Preskartona loksnes	2	Tapešu līmējums	2	Koka	2	Koka, pildīņu	2
4	Sanmezgls	Flīzes	2	Flīzes, krāsojums	2	-	-	Koka, pildīņu	2
1	Gaitenis	Preskartona loksnes	2	Tapešu līmējums	2	-	-	Koka	2 3



**Novērtējamā Objekta fotoattēli 2024. gada 1. novembrī**

Skats uz dzīvojamo ēku



Kāpņu telpa



Skats uz dzīvokļa durvīm



Gaitenis



Istaba



Istaba

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Rīgā, Vidzemes alejā 3 - 15, novērtējums*



Sanmezgls



Virtuve



Virtuve

Sanmezgls nr. 2 un 3



Virtuve

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lalejāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.



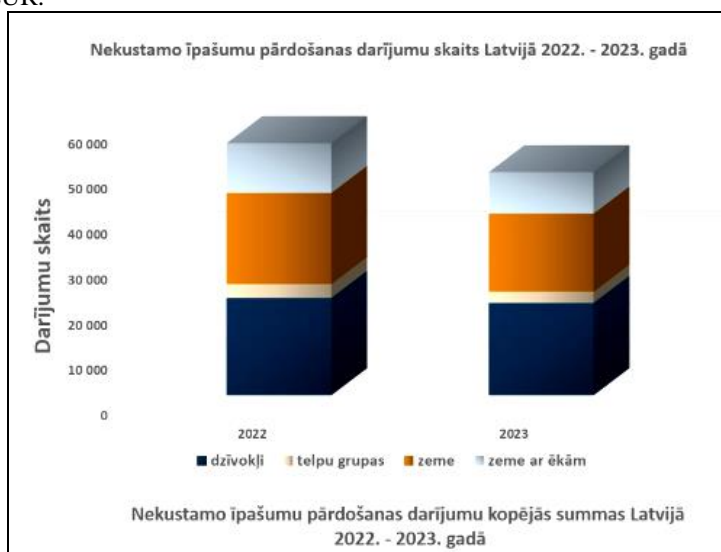
### 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



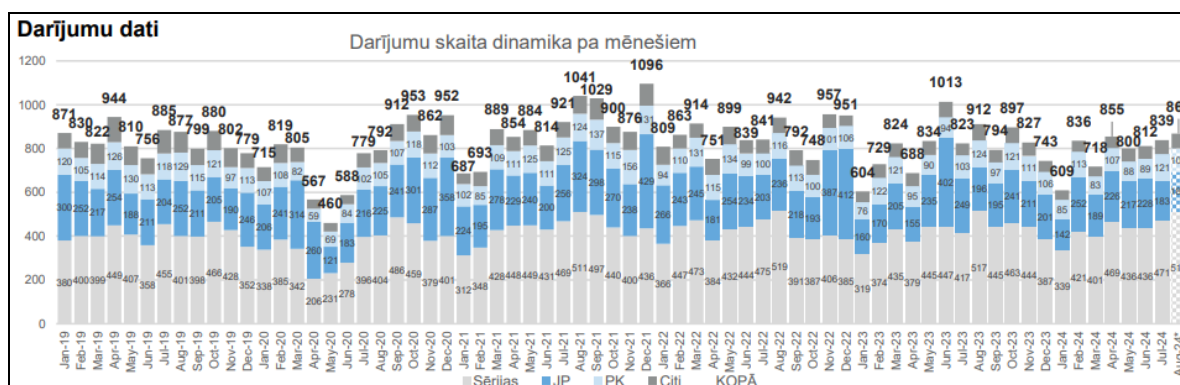
Avots: [Immostate](#)

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2024. gada sākumā un 2023. gadā bija gan kāpumi, gan kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, gan arī šaubas un nogaidīšanas politika. Izaicinājumi bija gan pārdevējiem, gan mājokļu pircējiem, tomēr šis gads skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem ir joprojām vidēja, ko aktualizēja pieaugošās elektrības un apkures cenas, daudziem liekot aizdomāties par pārcelšanos uz energoefektīviem mājokļiem.

2023. gada laikā būtiski augusi Euribor jeb Eiropas starpbanku tirgus procentu likme, kas palielina visu kredītņēmēju ikmēneša maksājumus. Šobrīd jau parādās ziņas par Euribor likmju pakāpenisku samazināšanu. Kā liecina Luminor bankas veiktā iedzīvotāju aptauja, teju piektā daļa (18%) Latvijas iedzīvotāju atzīst, ka viņus ietekmē Euribor likmes kāpums, visvairāk to izjūt Rīgas un tās apkārtnes iedzīvotāji. Daļa iedzīvotāju norāda, ka kredītmaksājumi joprojām ir salīdzinoši lieli, citi šī iemesla dēļ atlikuši plānus par jauna mājokļa iegādi, tomēr kopumā 2024. gadā dzīvokļu segmentā tiek prognozēta līdzīga ekonomikas dinamika, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē dzīvokļu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Aptuveni 50-60% darījumu Rīgas dzīvokļu tirgū notiek ar sērijveida

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Rīgā, Vidzemes alejā 3 - 15, novērtējums*

dzīvokļiem, tomēr šo darījumu īpatsvars samazinās. Pieprasītākie Rīgas rajoni dzīvokļu segmentā nemainīgi ir četri – Purvciems, Ķengarags, Imanta un Pļavnieki. Šajos četros rajonos kopā notiek aptuveni 40% līdz 50% no kopējā darījumu skaita.



Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta: neremontētu vai daļēji remontētu 1-istabas dzīvokļu „čehu projekta” un “specprojekta” ēkās Rīgas pilsētas Juglā analīzi, tika secināts, ka kopumā šāda tipa dzīvokļu piedāvājums ir mazs – šobrīd piedāvājumā tika konstatēti 1 līdz 2 neremontēti 1-istabas dzīvokļi. Piedāvājumu cenas 1-istabas dzīvokļiem „čehu projekta” un “specprojekta” ēkās ir robežās no ~ 750 EUR/m<sup>2</sup> (sliktā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi, neiekļaujot ārtelpas) līdz 900 EUR/m<sup>2</sup> (daļēji apmierinošā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi, neiekļaujot ārtelpas). Darījumi vērtējamā īpašuma tuvumā ir robežās no ~ 750 EUR/m<sup>2</sup> līdz 850 EUR/m<sup>2</sup> (neiekļaujot ārtelpas). Pēdējā gada laikā ir notikuši vairāk kā 10 darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem „čehu projekta” un “specprojekta” ēkās Rīgas pilsētas Juglā. Dzīvokļu cenām līdz šim bija neliels cenu kritums, tomēr šopavasār cenu samazinājums ir apstājies un tās sākušas stagnēt.

### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Rīgas pilsētas Juglā, ūdenstilpnes krastā;
- dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā;
- īpašuma sastāvā ir ēkas un zemes domājamās daļas.

#### Negatīvie:

- ēkas sērija morāli novecojusi;
- nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontdarbu veikšanai.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

## Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Rīgā, Vidzemes alejā 3 - 15, novērtējums

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

## Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Vidzemes aleja 3 - 15, Jugla, Rīga	Vangažu iela 11 - 68, Jugla, Rīga	Vangažu iela 11 - 15, Jugla, Rīga	Brīvības gatve 432 k-2 - 2, Jugla, Rīga	Vidzemes aleja 3 - 20, Jugla, Rīga				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	27500	25000	24000	35000				
Darījuma laiks		05.2024.	11.2023.	02.2024.	07.2024.				
Istabu skaits	1	1	1	1	2				
Projekts (sērija)	"čehu projekts"	"čehu projekts"	"čehu projekts"	"specprojekts"	"čehu projekts"				
Stāvs	3/12	8/12	2/12	1/9	4/12				
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m <sup>2</sup>	<b>34,3</b>	32,2	32,1	31,2	45,6				
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>0,0</b>	5,1	4,5	6,5	0,0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	slikts				
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	854	779	769	768				
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu								
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 854</b>	<b>EUR 779</b>	<b>EUR 769</b>	<b>EUR 768</b>				
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Ēkas parametri kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 854</b>	<b>EUR 779</b>	<b>EUR 769</b>	<b>EUR 768</b>				
Dzīvokļa platība		mazāka	-0,4%	mazāka	-0,4%	mazāka	-0,6%	lajākā	2,3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-13%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons)		labāks	-2%	labāks	-2%	labāks	-2%	labāks	-2%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		sliktāk	2%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Aprūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats no dzīvokļa logiem		labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>		<b>labāk</b>	<b>-13,4%</b>	<b>labāk</b>	<b>-10,4%</b>	<b>labāk</b>	<b>-10,6%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>0,3%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 739</b>	<b>EUR 698</b>	<b>EUR 688</b>	<b>EUR 770</b>				
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>		<b>-13%</b>	<b>-10%</b>	<b>-11%</b>	<b>0%</b>				
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>		<b>-EUR 115</b>	<b>-EUR 81</b>	<b>-EUR 82</b>	<b>EUR 2</b>				
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>		<b>EUR 739</b>	<b>EUR 698</b>	<b>EUR 688</b>	<b>EUR 770</b>				
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozīme)</b>		<b>EUR 23 810</b>	<b>EUR 22 390</b>	<b>EUR 21 451</b>	<b>EUR 35 091</b>				
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- dzīvoklī veikta nesaskaņota pārbūve		<b>EUR 0</b>	<b>EUR 0</b>	<b>EUR 0</b>	<b>EUR 0</b>				
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozīme)		EUR 23 810	EUR 22 390	EUR 21 451	EUR 35 091				
<b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>		<b>EUR 739</b>	<b>EUR 698</b>	<b>EUR 688</b>	<b>EUR 770</b>				
<b>Salīdzināmā objekta svāra koeficients</b>		<b>0,30</b>	<b>0,20</b>	<b>0,30</b>	<b>0,20</b>				
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 721</b>							
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>		<b>EUR 24 747</b>							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 24 747.

**3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA**

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās dzīvokļa novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 24 700**.

## 4. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Rīgā, Vidzemes alejā 3 - 15, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 1. novembrī ir  
**24 700 EUR** (divdesmit četri tūkstoši septiņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)



## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**