LĪVB

Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Kalnciema iela 155-4

Kadastra nr.0100 910 4508

Novērtējums.

Nr. 2026/01/E41/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Kristīne Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.4 ar platību 30.7m^2 un pie tā piederošas 3070/35620 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, funkcionāli saistītās būves - šķūnis lit.002 un zemesgabala, kadastra nr.0100 910 4508, kas atrodas Rīgā, Kalnciema ielā 155, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.4 ar platību 30.7m^2 un pie tā piederošas 3070/35620 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, funkcionāli saistītās būves - šķūnis lit.002 un zemesgabala, kadastra nr.0100 910 4508, kas atrodas Rīgā, Kalnciema ielā 155, 2026. gada 27. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 400EUR (desmit tūkstoši četri simti eiro).

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.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 pārdošanā iegūstamajai 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 vērtības bāze.*

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA ”Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu, info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) 4
3. FOTOATTĒLI 5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 6
5.1. Tirgus vērtības definīcija 6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 6
5.3. Labākais izmantošanas veids 7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 8
5.6. Vērtēšanas pieejas 8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 9
7. Rezultātu paziņošana 11
8.Apliecinājums 11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

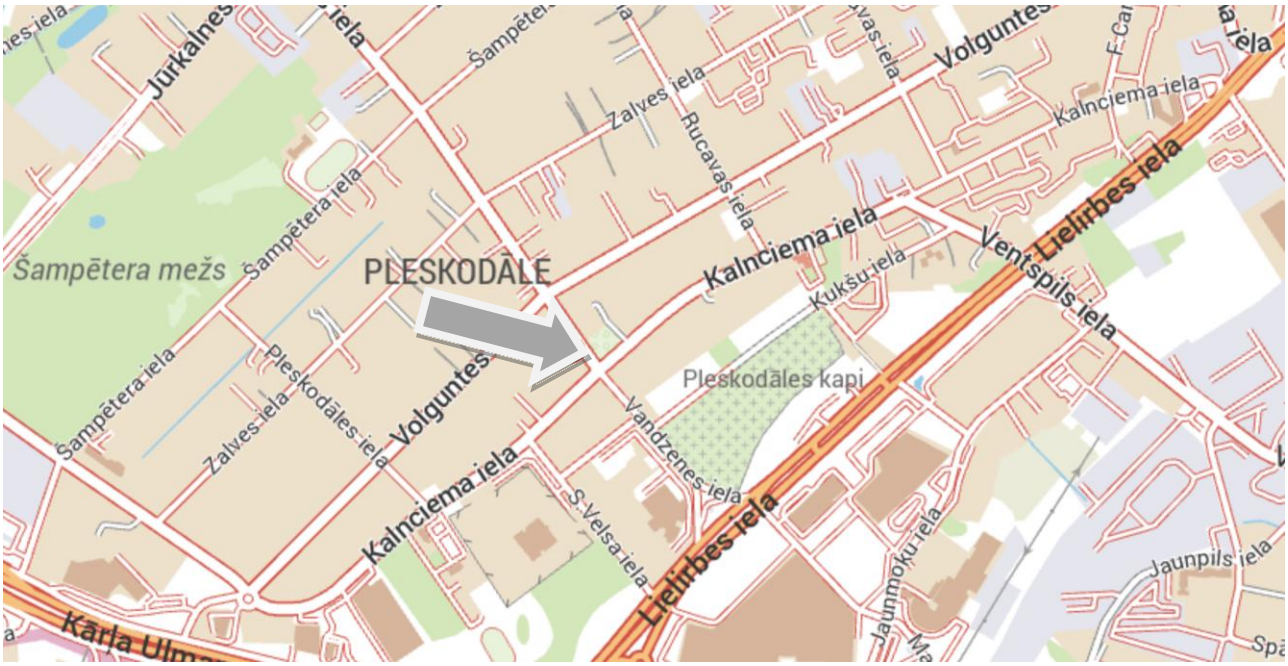
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.4 ar platību 30.7m^2 un pie tā piederošas 3070/35620 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, funkcionāli saistītās būves - šķūnis lit.002 un zemesgabala, kadastra nr.0100 910 4508, kas atrodas Rīgā, Kalnciema ielā 155.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 27. janvāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Kristīne Priedniece.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**10 400EUR** (desmit tūkstoši četri simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SERGEJS SUBOTINS.
Kadastra Nr.	0100 910 4508.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem. Tiek pieņemts, ka objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem un uz vērtēšanas brīdi dzīvoklis ir atbrīvots. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 27. janvāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

Fasāde.	Fasāde.	Fasāde.
Ieeja ēkā.	Koplietošanas telpas.	Koridors.
Dzīvokļa ārdurvis.	Pagalms.	Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Pleskodāle. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~100m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	koka tipa (1910.g.)
stāvs ēkā	2/2
Ieejas durvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	70%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	30.7m^2 (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m^2 t.sk.
griestu augstums, m	2.7
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta (pieņēmums)
ūdensapgāde	centralizēta (pieņēmums)
kanalizācija	Nav reģistrēts veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	2

Plānojums (kadastra dati) :

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	-	-	9.0	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	9.4	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	12.3	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 pārdošanā iegūstamajai 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 vērtības bāze.*

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;

- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais 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.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 400EUR/m^2 un līdz pat 2800EUR/m^2 (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.

CENU BANKA

RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – JANVĀRIS ‘26

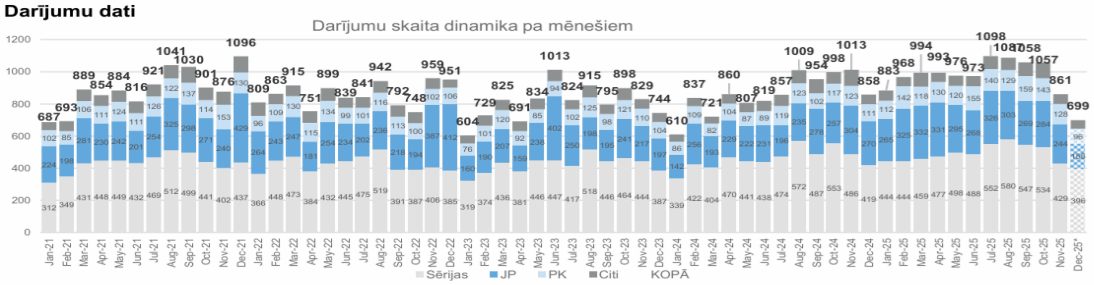
Svarīgākais

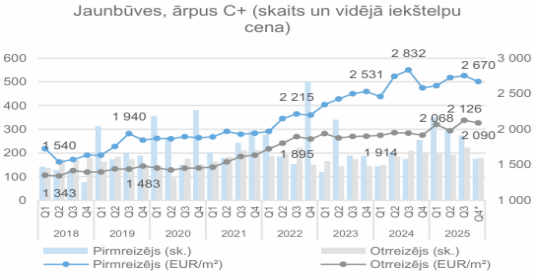
1. 2025. gada nogali noteikti nevar raksturot kā jaudīgu. Novembrī darījumu skaits bija -15% salīdzinot ar 2024. gada attiecīgo mēnesi. Decembra nepilnīgie dati rāda ļoti līdzīgu līmeni.
2. Pērn jūlijā tika sasniegts pēdējo gadu darījumu skaita virsotne (1098 darījumi), taču katru nākamo mēnesi darījumu skaits ir samazinājies.
3. Decembra dati nav būtiski ietekmējuši kvadrātmetra cenas darījumos.
4. Ja gada laikā bija mēneši, kuros cenas aktīvākajos jaunajos projektos tuvojās 3 000 EUR/m² par iekštelpu platību, tad gada nogalē dominē projekti, kuros kvadrātmetra cena ir ap 2 500 eiro.
5. Decembra pārdošanas sludinājumu cenās bija nepieciešams koriģēt grafika Y asi, jo JP ārpus C+ prasītās cenas ir turpat 50% virs 2019. gada beigu cenām. Darījumus datos šobrīd redzamā izaugsme ir ap 40%. Lineāro izaugsmi jau 12. mēnesi turpina arī Sērijas.
6. Prasītās īres maksas decembrī kopumā samazinājās (izņemot PK C+) un, skatot iepriekšējo gadu datus, visdrīzāk janvārī sasniegs perioda zemāko punktu, pēc kā pakāpeniski sāks pieaugt.

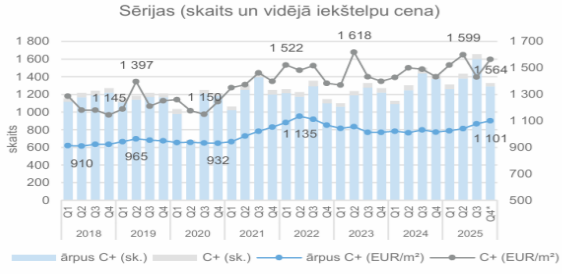
Darījumu skaita izmaiņas

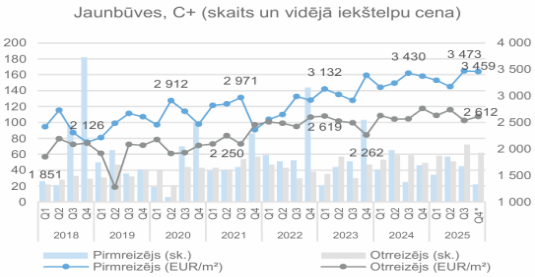
2025. 3. cet.	q/q	y/y
Kopā	+10%	+15%
Sērijas	+15%	+10%
JP	0%	+27%
PK	+6%	+24%
NOVEMBRIS	m/m	y/y
Kopā	-19%	-15%
Sērijas	-20%	-12%

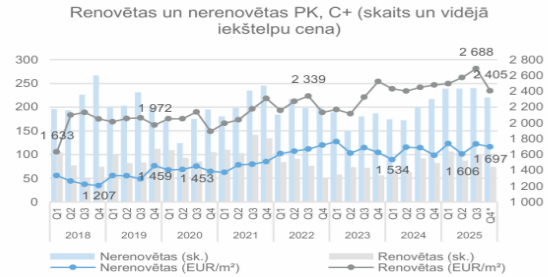
Darījumu dati











**Dati par decembri ir nepilnīgi.*
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- atrašanās vieta;
- zemes daļa ir īpašumā.
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēc VZD datiem dzīvokļa iekštelpās nav izvietota tualete un vannas istaba;
- ēkas nolietojuma pazīmes;
- pēdējais stāvs.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

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.

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.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu 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.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

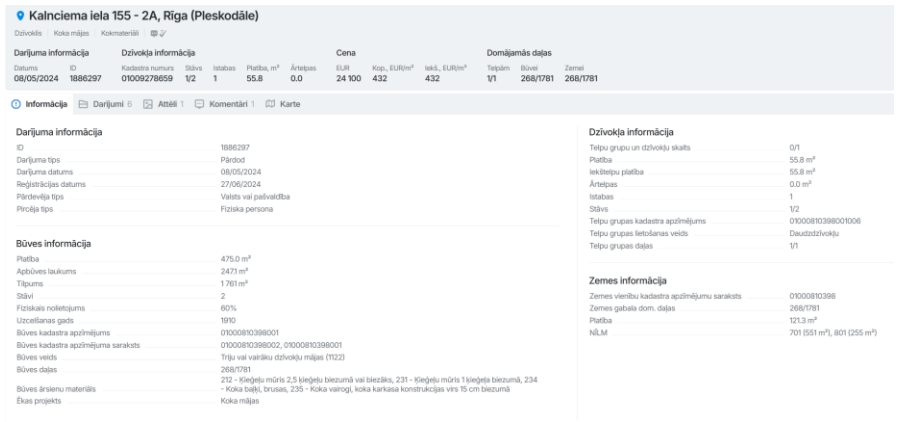
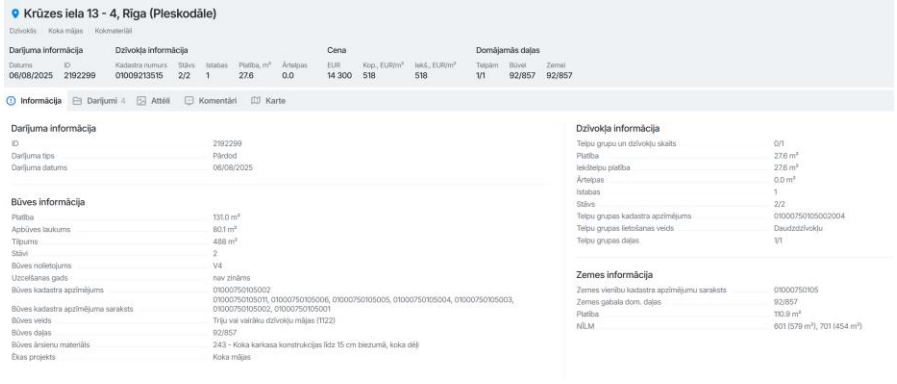
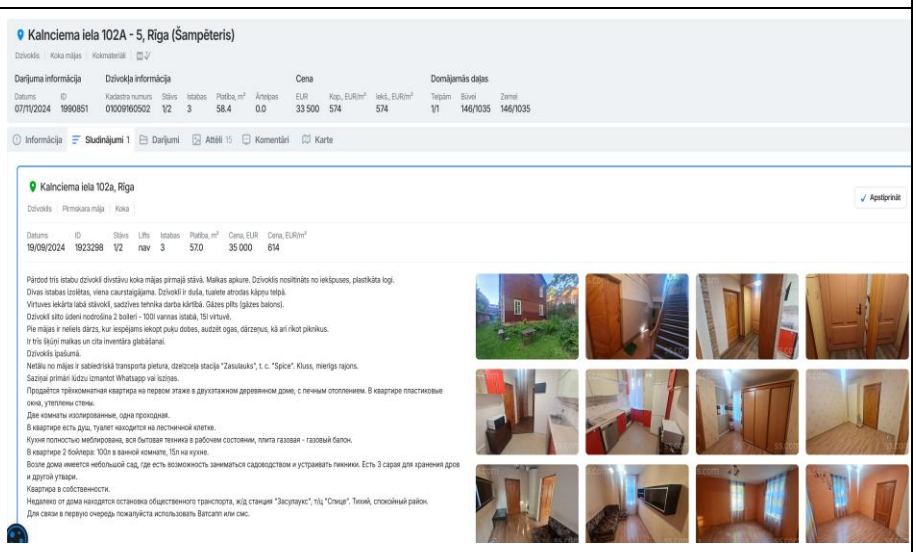
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Kalnciema iela 155-2A. Platība-55.8m^2. 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 05.2024 par 24 100EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Kalnciema iela 155 - 2A, Rīga (Pleskodāle) Dzīvoklis Koka mājas Kokmateriāli Darījuma informācija: Datums 08/05/2024, ID 1886297 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 01009278659, Stāvs 1/2, Istabas 1, Platība, m² 55.8, Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 24 100, Kop., EUR/m² 432, Iekš., EUR/m² 432 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 268/1781, Zemei 268/1781 Informācija, Darījumi 6, Attēli 1, Komentāri 1, Karte Darījuma informācija: ID 1886297; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 08/05/2024; Reģistrācijas datums 27/06/2024; Pārdevēja tips Valsts vai pašvaldība; Pircēja tips Fiziska persona Būves informācija: Platība 475.0 m²; Apbūves laukums 2471 m²; Tilpums 1 761 m²; Stāvi 2; Fiziskais nolietojums 60%; Uzcelšanas gads 1910; Būves kadastra apzīmējums 01000810398001; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 01000810398002, 01000810398001; Būves veids Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 268/1781; Būves ārsienu materiāls 212 - Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biezāks, 231 - Kieģeļu mūris 1 kieģeļa biezumā, 234 - Koka baļķi, brusas, 235 - Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas vīrs 15 cm biezumā; Ēkas projekts Koka mājas Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 55.8 m²; Iekštelpu platība 55.8 m²; Ārtelpas 0.0 m²; Istabas 1; Stāvs 1/2; Telpu grupas kadastra apzīmējums 01000810398001006; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 01000810398; Zemes gabala dom. daļas 268/1781; Platība 121.3 m²; NĪLM 701 (551 m²), 801 (255 m²)
Īpašums 2. Rīga, Krūzes iela 13-4. Platība-27.6m^2. 2/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 08.2025 par 14 300EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Krūzes iela 13 - 4, Rīga (Pleskodāle) Dzīvoklis Koka mājas Kokmateriāli Darījuma informācija: Datums 06/08/2025, ID 2192299 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 01009213515, Stāvs 2/2, Istabas 1, Platība, m² 27.6, Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 14 300, Kop., EUR/m² 518, Iekš., EUR/m² 518 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 92/857, Zemei 92/857 Informācija, Darījumi 4, Attēli, Komentāri, Karte Darījuma informācija: ID 2192299; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 06/08/2025 Būves informācija: Platība 131.0 m²; Apbūves laukums 80.1 m²; Tilpums 488 m³; Stāvi 2; Būves nolietojums V4; Uzcelšanas gads nav zināms; Būves kadastra apzīmējums 01000750105002; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 01000750105011, 01000750105006, 01000750105005, 01000750105004, 01000750105003, 01000750105002, 01000750105001; Būves veids Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 92/857; Būves ārsienu materiāls 243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi; Ēkas projekts Koka mājas Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 27.6 m²; Iekštelpu platība 27.6 m²; Ārtelpas 0.0 m²; Istabas 1; Stāvs 2/2; Telpu grupas kadastra apzīmējums 01000750105002004; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 01000750105; Zemes gabala dom. daļas 92/857; Platība 110.9 m²; NĪLM 601 (579 m²), 701 (454 m²)
Īpašums 3. Rīga, Kalnciema iela 102A-5. Platība-58.4m^2. 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Krāsns apkure. Darījums 11.2024 par 33 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Kalnciema iela 102A - 5, Rīga (Šampēteris) Dzīvoklis Koka mājas Kokmateriāli Darījuma informācija: Datums 07/11/2024, ID 1990851 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 01009160502, Stāvs 1/2, Istabas 3, Platība, m² 58.4, Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 33 500, Kop., EUR/m² 574, Iekš., EUR/m² 574 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 146/1035, Zemei 146/1035 Informācija, Sludinājumi 1, Darījumi, Attēli 15, Komentāri, Karte Kalnciema iela 102a, Rīga Dzīvoklis Pirmskara māja Koka Apstiprināt Datums 19/09/2024, ID 1923298, Stāvs 1/2, Lifts nav, Istabas 3, Platība, m² 57.0, Cena, EUR 35 000, Cena, EUR/m² 614 Pārdod trīs istabu dzīvokli divstāvu koka mājas pirmajā stāvā. Malkas apkure. Dzīvoklis nosiltināts no iekšpuses, plastikāta logi. Divas istabas izolētas, viena caurstaigājama. Dzīvoklī ir duša, tualete atrodas kāpņu telpā. Virtuves iekārta labā stāvoklī, sadzīves tehnika darba kārtībā. Gāzes pīķis (gāzes balons). Dzīvokli silto ūdeni nodrošina 2 boileri - 100l vannas istabā, 15l virtuvē. Pie mājas ir neliels dārzs, kur iespējams iekopt puku dobes, audzēt ogas, dārzeņus, kā arī rīkot pikniks. Ir trīs šķūņi malkas un cita inventāra glabāšanai. Dzīvoklis īpašumā. Netālu no mājas ir sabiedriskā transporta pietura, dzelzceļa stacija "Zasulauks", t. c. "Spice". Kluss, mierīgs rajons. Sazinai primāri lūdzu izmantot Whatsapp vai iziņas. Продаётся трёхкомнатная квартира на первом этаже в двухэтажном деревянном доме, с печным отоплением. В квартире пластиковые окна, утеплены стены. Две комнаты изолированные, одна проходная. В квартире есть душ, туалет находится на лестничной клетке. Кухня полностью меблирована, вся бытовая техника в рабочем состоянии, плита газовая - газовый балон. В квартире 2 бойлера: 100л в ванной комнате, 15л на кухне. Возле дома имеется небольшой сад, где есть возможность заниматься садоводством и устраивать пикники. Есть 3 сарая для хранения дров и другой утвари. Квартира в собственности. Недалеко от дома находится остановка общественного транспорта, ж/д станция "Засулаукс", т/ц "Спица". Тихий, спокойный район. Для связи в первую очередь пожалуйста использовать Ватсапп или смс.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	24 100		14 300		33 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	24 100		14 300		33 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	55,80		27,60		58,40	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	431,90		518,12		573,63	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes daļa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	5%	21,59	0%	0,00	5%	28,68
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	5%	21,59	0%	0,00	-10%	-57,36
stāvs	3%	12,96	0%	0,00	3%	17,21
kopīpašuma ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*13%*	*56,15*	*0%*	*0,00*	*-2%*	*-11,47*
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**488,05**		**518,12**		**562,16**	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	**522,77**					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	**30,70**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	**16 049**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	**16 000**					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%.**

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	**5600EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.4 ar platību 30.7m^2 un pie tā piederošas 3070/35620 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, funkcionāli saistītās būves - šķūnis lit.002 un zemesgabala, kadastra nr.0100 910 4508, kas atrodas Rīgā, Kalnciema ielā 155, 2026. gada 27. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 400EUR (desmit tūkstoši četri simti eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā 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, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI