

Nekustamā īpašuma -

Dzīvokļa Nr.22

Rīgā, Kalupes ielā 14

(Kadastra Nr. 0100 912 6429),

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2025.gada 24.februāris

Pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Piespiedu pārdošanas vērtība: 6 500 eiro

Dzīvokļa platība: 17.5 m²

Dzīvokļa īpašnieks: Arturs Vilhelms

Rīgā, 2025.gada 24.februārī
Reģ.Nr. 25/f5

Zvērinātam tiesu izpildītājam
Mārtiņam Eglītim

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Dzīvokļa Nr.22**, kas atrodas **Rīgā, Kalupes ielā 14**, kadastra Nr. 0100 912 6429, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir **1 istabas dzīvoklis** ar kopējo platību **17.5 m²** (saskaņā ar VZD datiem), 1750/99886 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas. Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību, lai noteiktu īpašuma izsoles sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

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 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.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2025.gada 24.februārī, noteiktā Objekta:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 6 500 (seši tūkstoši pieci simti) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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.

Ar cieņu,
Andris Pūtelis
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

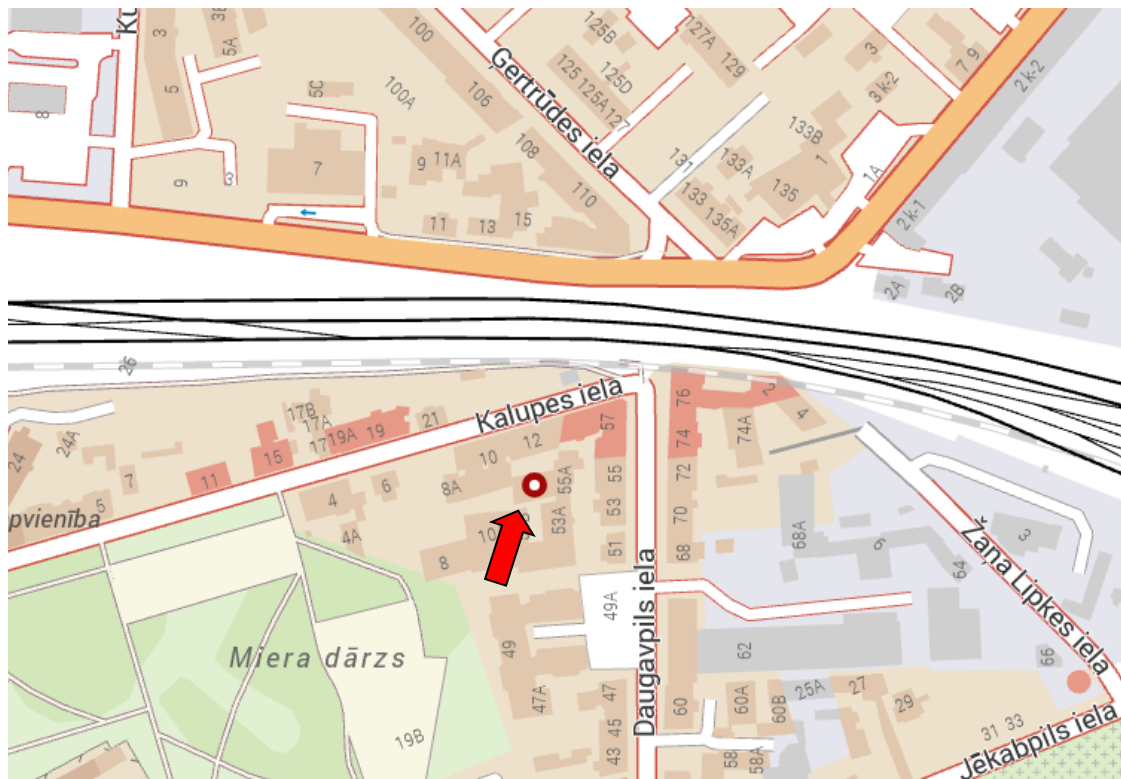
1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ.....	4
2. FOTOGRAFĪJAS.....	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI	8
6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS	8
7. TIRGUS PĀRSKATS.....	9
8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
9. VĒRTĪBU APRĒĶINS.....	10
10. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
12. SLĒDZIENS	14

PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA

IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

Nekustamā īpašuma –
dzīvokļa Nr.22, Rīgā, Kalupes ielā 14, novērtējums

2. FOTOGRĀFIJAS



DZĪVOJAMĀ ĒKA



KĀPŅU TELPAS ĀRDURVIS



FASĀDES ĒKA



PAGALMS



FASĀDES ĒKAS ARKA UZ PAGALMU

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Īpašuma adrese	Kalupes iela 14-22, Rīga
Kadastra numurs	0100 912 6429
Vērtējamā Objekta sastāvs	Dzīvokļa īpašuma Nr.22, 1750/99886 kopīpašuma domājamās daļas no ēkām un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas.
Objekta raksturojums	
Projekts	„pirmskara” laika ēka
Novietojums ēkā	3 stāvu ēkas 3.stāvs
Platība	17.5 m ²
Istabu skaits	Viena
Stāvoklis	Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, nosakot vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvokļa īpašums.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labiekārtojums	Krāsns apkure, dzīvoklī nav vannas istabas un tualetes.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 25299 22, īpašnieks: Arturs Vilhelms.
Apgrūtinājumi	Nostiprināta hipotēka, vērstas piedziņas. <i>Finansiālās saistības netiek vērtētas kā vērtību ietekmējoši apgrūtinājumi</i> Citi apgrūtinājumi nav zināmi.
Vērtēšanas mērķis	Aprēķināt Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam. Aprēķinātā vērtība var tikt mainīta, ja vērtētājam tiks sniegta ticama informācija par vērtējamā objekta sastāvu un tehnisko stāvokli, kas atšķiras no pieņemtā.
Piespiedu pārdošanas vērtība	6 500 Eur
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025.gada 17.februāris 2025.gada 24.februāris

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Objekta atrašanās vieta	Objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā – Latgales apkaime, daudzstāvu dzīvojamās apbūves kvartālā. Autotransportu iespējams novietot dzīvojamās mājas tuvumā uz ielas. Latgales apkaime atrodas Rīgas pilsētas centrālās daļas DA ārpus Rīgas dzelzceļa loka un robežojas ar Vecpilsētas, Centra, Avotu ielas, Dārziņi, Ķengaraga, Salu (savienojums pa Dzelzceļa un Salu tiltiem) un Katlakalna (savienojums pa Dienvidu tiltu) apkaimēm. Robežas - Daugava gar Zaķusalas krastmalu, Dienvidu tilts, Slāvu iela, dzelzceļš, Dzelzceļa tilts. Maskavas forštates apkaimes kopējā platība ir 759,4 ha. Kopumā šīs apkaimes teritorija nav viendabīga un pašreiz tā nav uzskatāma par funkcionāli savstarpēji saistītu telpu. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir teicams (autobusu, trolejbusu, tramvaju maršrutu līnijas), tuvākās pieturas atrodas aptuveni 600m attālumā.
Dzīvojamās ēkas raksturojums	Vērtējamais dzīvoklis izvietots „pirmskara” laika 3 stāvu ķieģeļu konstrukcijas pagalma ēkā, kuras ekspluatācija uzsākta 1898. gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Kāpņu telpas ārdurvis ir koka konstrukcijas, slēdzamas. Ēkai ir šādas centralizētās komunikācijas – apkure, elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde. Tualetes izvietotas ēkas kāpņu telpās. Piekļuve ēkai caur fasādes ēkas arkā esošiem slēdzamiem vārtiem ar kodu / čipu.
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Dzīvoklis izvietots 3 stāvu ēkas 3. stāvā.
Dzīvokļa telpu specifikācija	Dzīvoklī ir viena telpa – istaba ar virtuvi. Vērtētajam netika iesniegta dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, inženiertīkli	Vērtētajam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Nosakot īpašuma vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Inženiertīkli: krāsns apkure, elektroapgāde, ūdensvads un kanalizācija.
Vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie: • nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem un sabiedrisko transportu; • Īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Negatīvie: • dzīvoklis atrodas pagalma ēkā; • dzīvoklī nav vannas istabas un tualetes; • dzīvokļa tehniskais stāvoklis (pieņemts).

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas datorizdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, kā arī apsekošanā iegūtā informācija.

6. VĒRTĪBU 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketinga - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.
- pircējam jāreķinās, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta "Covid-19" pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, 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. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērstā ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti palika nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB sākusī samazināt Eiribor likmes.

Latvijas Banka publiskojusi jaunākās – 2024. gada decembra – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2024. gadā gaidāma zema inflācija (1.3 %) un vājš iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums – 0.1 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

2024. gada pirmajā pusgadā Rīgas mikrorajonos vidējā sērijveida dzīvokļu cena bija ap 850-900 eiro par vienu kvadrātmetru.

2023. un 2024. gadā nav novērotas būtiskas Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas salīdzinot ar 2022. gada cenām. Darījumu skaits ar dzīvokļiem Latgales apkaimē pēdējā gada laikā nav mainījies, salīdzinot ar gadu iepriekš - ~ 500 darījumi. 2023. gadā jauno projektu un rekonstruēto ēku darījumu/ piedāvājumu cenas pilsētas centrālajā daļā bija vidēji 2000 – 4000 eiro par vienu kvadrātmetru, bet vidējās cenas pirmskara laika ēkās bija 1000-2000 eiro par vienu kvadrātmetru. Neremontētu dzīvokļu vidējās cenas Latgales apkaimē pirmskara ēkās ar daļējām ērtībām ir 500-800 eiro par vienu kvadrātmetru.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte līdz ārkārtas stāvoklim noteica - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū. Šajā periodā potenciālie pircēji iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Krīzes ietekmē pārdošanas termiņš varētu pagarināties.

8. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - ģeogrāfiskā tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

Iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība, kas tiek aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju. Šī pieeja netiek pielietota dzīvokļu aprēķinos.

9. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Dzīvokļa tirgus vērtība tika noteikta ar tirgus pieeju. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, ir apkopota informācija par līdzvērtīgu dzīvokļu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem apskatāmajā rajonā. Par salīdzināmiem objektiem ir izvēlēti vērtēšanas brīdī piedāvāti un pēdējā laikā pārdoti dzīvokļi.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Aprēķinu tabula

	Safidzināmie objekti				Vērtēšanas Objekts
Adrese	Līksnas 16a	Jersikas 29	Daugavpils 49	Balvu 3	Kalupes 14-22, Rīga
Piedāvājums/pārdevums	darījums	darījums	darījums	piedāvājumā	
P/P laiks - gads, mēnesis	12.2024	4.2023	3.2024	2.2025	
Projekts (sērija)	pirmskara	pirmskara	pirmskara	pirmskara	pirmskara
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Stāvs (kurš no cik)	5 no 5	4 no 4	1 no 5	3 no 4	3 no 3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	labs	vidējs	slikti	apmierinošs
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Raksturojums	pagalma ēka, ar zemi, labierīcības gaitenī koplietošanas, apkure elektriskie radiatori	ar zemi, izbūvēta vannas istaba, krāsns apkure, mansarda dzīvoklis	ar zemi, izbūvēta vannas istaba, elektrisko radiatoru apkure	ar zemi, labierīcības gaitenī koplietošanas	pagalma ēka, ar zemi, labierīcības gaitenī koplietošanas
Dzīvokļa cena, EUR	13,700	18,000	19,400	9,600	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	22.6	21.2	21.7	19	17.5
Ārtelpu platība, m ²	0	0	0	0	0
Cena, EUR/m ²	606	849	894	505	
korekcijas					
Dzīvokļa aprīkojums - iekārtas, mēbeles					
Darījuma apstākļi					
Piedāvājums/pārdevums/ tirgus situācijas izmaiņas				-5%	
Plānojums		10%			
Istabu skaits/platība	2%	2%	2%		
Atrašanās vieta pilsētā/ ainaviskums					
Atrašanās vieta ēkā, lifts	3%	3%	5%	-3%	
Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskais stāvoklis, projekts					
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-30%	-20%	5%	
Komunikācijas		-15%	-15%		
Ārtelpu platība					
Autonovietnes					
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas					
Kopējā korekcija, %	5%	-30%	-28%	-3%	
Koriģētā m ² cena, EUR	637	594	644	490	
Vidējā m ² cena, EUR					591
Aprēķinātā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR					10,000

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktorus:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-10%
Tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jutīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi.	-15%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-5%
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-3%
Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	-2%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-
Īpašumtiesību uz domājamo daļu faktors – tiek ņemtas vērā pārdošanas iespējas, ierobežotais pircēju loks, lietošanas tiesību ierobežojumi un iespējamie strīdi starp līdzīpašniekiem.	-
Kopējā korekcija	-35%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	6 500

10. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

- Vērtētājs pieņem, ka ģipašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais ģipašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo ģipašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Ir pieņemts, ka nav ģipašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina ģipašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo ģipašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un ģipašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
- Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktā vērtības var mainīties.
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam.

11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz ģeodreģistrācijas faktisko/pieņemto stāvokli 2025.gada 17.februārī. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodreģistrācijas vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz savām zināšanām un pārbaudi:

- Saņemto informāciju esmu atpoguļojusi patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās Objektā vērtības,
- Man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeodreģistrācijā, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kas šeit iesaistītas,
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas standartu "Ģeodreģistrācijas vērtēšana" (LVS 401:2013).

12. SLĒDZIENS

Vērtējamā Objektā – **Dzīvokļa Nr.22**, kas atrodas **Rīgā, Kalupes ielā 14**, kadastra Nr. 0100 912 6429, atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 24.februārī, aprēķinātā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 6 500 (seši tūkstoši pieci simti) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais piedāvājums, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 25299 22

Kadastra numurs: 0100 912 6429

Adrese: Kalupes iela 14 - 22, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr.22. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300004606232) Žurn. Nr. 300003239630, lēmums 29.05.2012, tiesnese Sandra Breča	1750/99886	17.5 m²
2.1.	Grozīts ieraksts Nr. 1.1. (žurnāla Nr. 300003239630, 25.05.2012.) un izteikts šādā redakcijā:		17.5 m²
2.2.	Dzīvoklis Nr. 22.		
2.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000390022001).	1750/99886	
2.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000390022002).	1750/99886	
2.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000390022).	1750/99886	
2.6.	Pamats: 2018.gada 16.maija iesniegums Nr.DMPK-18-1143-nd. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90.pantu. Žurn. Nr. 300004606232, lēmums 17.05.2018, tiesnese Žanna Zujeva		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi Nav ierakstu	Daļa	Platība, lielums
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000064250.	1	
1.2.	Pamats: Rīgas domes 2012.gada 31.janvāra lēmums Nr.4260. Žurn. Nr. 300003239630, lēmums 29.05.2012, tiesnese Sandra Breča		
2.1.	Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90011524360. Īpašuma tiesība izbeigusies. Īpašnieks: ARTURS VILHELMS, personas kods [redacted].	0	
2.2.	Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.2, 3.1 (300005271969) Žurn. Nr. 300004795833, lēmums 09.03.2019, tiesnese Jolanta Uminska	1	
2.2.	Īpašnieks: ARTURS VILHELMS, personas kods [redacted]. Žurn. Nr. 300005271969, lēmums 30.12.2020, tiesnese Ieva Zabarovska	1	
2.3.	Pamats: 2019.gada 23.janvāra pirkuma līgums Nr.DMPK-19-289-lī.		[redacted]

.....



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009126429	-	17.5 m ²	25299	22	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01000390022002012	Kalupes iela 14 - 22, Rīga, LV-1003	-
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	3	
Telpu skaits:	1	
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2000	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

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	virtuve-dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	17.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000390022002	0/1	Kalupes iela 14, Rīga, LV-1003	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	667.6
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1898
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	16.05.2014

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	17
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000390022002001	Kalupes iela 14 - 11, Rīga, LV-1003
01000390022002002	Kalupes iela 14 - 12, Rīga, LV-1003
01000390022002003	Kalupes iela 14 - 13, Rīga, LV-1003
01000390022002004	Kalupes iela 14 - 14, Rīga, LV-1003
01000390022002005	Kalupes iela 14 - 15, Rīga, LV-1003
01000390022002006	Kalupes iela 14 - 16, Rīga, LV-1003
01000390022002007	Kalupes iela 14 - 17, Rīga, LV-1003
01000390022002008	Kalupes iela 14 - 18, Rīga, LV-1003
01000390022002009	Kalupes iela 14 - 19, Rīga, LV-1003
01000390022002010	Kalupes iela 14 - 20, Rīga, LV-1003
01000390022002011	Kalupes iela 14 - 21, Rīga, LV-1003
01000390022002012	Kalupes iela 14 - 22, Rīga, LV-1003
01000390022002901	-
01000390022002902	-
01000390022002903	-
01000390022002904	-
01000390022002905	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Būvtilpums	-	2867.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	244.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1898
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1898
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1898
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1898

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centralizētā		
Apkure, Centrālā		
Apkure, Vietējā, Krāsns		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde, Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde, Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde, Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija, Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		
Vājstrāvas tīkli, TV		Dokuments
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	02.01.2013
---------	------------

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