



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Pils iela 18 - 7, Rīga
Kadastra nr.0100 917 3397
Novērtējums.





Nr. 2026/08/E393/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.7 ar platību 108.9m² un pie tā piederošas 1089/15798 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 0100 917 3397, kas atrodas Rīgā, Pils ielā 18, 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 īpašuma Nr.7 ar platību 108.9m² un pie tā piederošas 1089/15798 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 0100 917 3397, kas atrodas Rīgā, Pils ielā 18, 2026. gada 26. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

107 900EUR (simts septiņi tūkstoši deviņi 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, lūdzam, 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	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTOJUMS (karte)	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas.....	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana	12
8. Apliecinājums	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

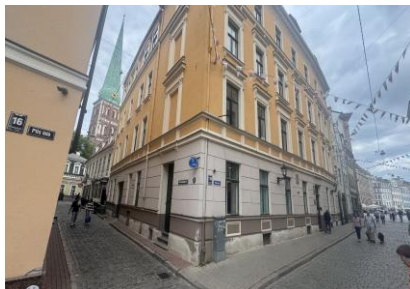
Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.7 ar platību 108.9m ² un pie tā piederošas 1089/15798 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, <u>kadastra nr. 0100 917 3397</u> , kas atrodas Rīgā, Pils ielā 18.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 26. augusts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	107 900EUR (simts septiņi tūkstoši deviņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: MELITINA KOTLYAROVA.
Kadastra Nr.	0100 917 3397.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Nostiprināts personālservitūts - lietojuma tiesība uz dzīvokļa īpašumu līdz MELITINA KOTLYAROVAS pilngadībai. Tiesības ieguvējs: SERGEY KOTLYAROV. /Zemesgrāmatas dati/ Ziņas par norādīto personu ir iekļautas Fizisko personu reģistrā, un nav ziņu par personas miršanas faktu. /PMLP dati/
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 26. augusts.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Apkārtne.



Ēkas Nr.



Fasāde.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas vēsturiskajā centra daļā Vecrīga. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves, arhitektoniskas ēkas un viesnīcas. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti tuvajā apkārtnē.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1860.g.) Ēka pieņemta ekspluatācijā 2005.g.
stāvs ēkā	4/5
Ieejas durvis	ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs/labs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Dzīvoklis:	
kopējā platība	108.9m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.17-2.95
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	Nav zināms
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	3

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.55	2.17	2.92	23.7	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.95	2.95	2.95	33.9	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.97	2.97	2.97	20.9	-
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.74	2.46	3.01	19.4	-
5	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.94	2.94	2.94	8.6	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.35	1.75	2.95	2.3	-

Kadastra dati.

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 piespiedības.

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 rastas 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 1400EUR/m² un līdz pat 4500EUR/m² (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.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – JŪLIJS '26

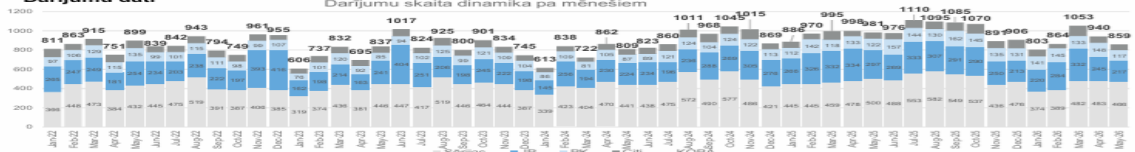
Svarīgākais

1. Kā jau tika prognozēts, reģistrētais darījumu skaits maijā bija mazāks nekā aprīlī un martā. To ietekmēja samazinājums visās lielajās kategorijās: Sērijas, JP, PK.
2. Vidējās darījuma summa samazinājās Jaunbūvēs ārpus C+-. Tas skaidrojams ar to, ka samazinājies darījumu skaits pirmreizējā tirgū. Tikai 45% no visiem C2 reģistrētajiem darījumiem minētajā kategorijā ir pirmreizējie darījumi, kamēr pirms gada (2025.02) pirmreizējie pārdavumi veidoja 61% no visiem dzīvokļu darījumiem jaunbūvēs ārpus C+.
3. Pārdošanas sludinājumos arī maijā redzams pieaugums visās apskatītajās kategorijās. Īres sludinājumos jūnijā redzams neliels vidējās mēneša maksas pieaugums dzīvokļiem ārpus C+ (gan JP, gan Sērijām). JP C+ redzams vidējās īres maksas kritums, kamēr cenas mediāna nav mainījusies, kas liecina, ka vidējo ietekmējuši vairāki būtiski lētāki dzīvokļi.

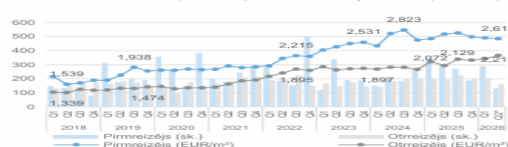
Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 1. cetur.	2025. 1. cetur.
Kopā	q/q	y/y
Sērijas	-5%	-5%
JP	-14%	-8%
PK	+11%	-10%
	Maījs	+12%
Kopā	m/m	y/y
Sērijas	-9%	-7%

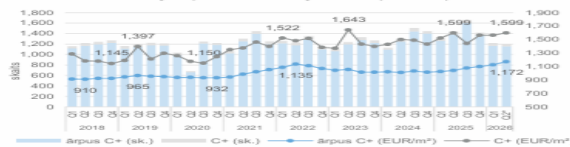
Darījumu dati



Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



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



*Dati par jūniju ir nepilni.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- ēkas tehniskais vizuālais stāvoklis;
- atrašanās vieta;
- vidējais stāvs;
- dzīvokļa platība’;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekšējās telpās;
- nostiprināts personālservitūts - lietojuma tiesība uz dzīvokļa īpašumu līdz MELITINA KOTLYAROVAS pilngadībai.

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 izmaksām.

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 izvēlētajās 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, Kalēju iela 14-4.

Platība-92.5m².

2/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2025 par 152 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Kalēju iela 14 - 4, Rīga (Vecpilsēta)

Šis objekts ir izvēlēts salīdzināšanai.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadestru numurs	Stāvs	Stāvs	Platība, m ²	Ārējais	Ērība, EUR/m ²
14/10/2025	227057	0100014322	2/5	3	92.5	0.0	1643

Informācija | **Skatījumi 3** | Darījumi | Atbildētājam | Komentāri | Karte | Apraksts | Būvniecības būvdarbi

Kalēju iela 14, Rīga (Vecpilsēta)

Šis objekts ir izvēlēts salīdzināšanai.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadestru numurs	Stāvs	Stāvs	Platība, m ²	Ārējais	Ērība, EUR/m ²
15/06/2025	217553	213	nav	3	90.0	180 000	1720

Informācija | **Skatījumi 4** | Darījumi | Atbildētājam | Komentāri | Karte | Apraksts | Būvniecības būvdarbi

Plānots ir 3 stāvu dzīvokļa izbūve, katliet. 1076.
Liet. vienība ar atbilstošu ierīcēm, 3 paliktnes (18, 4m2, 16, 4m2, 21, 7m2)
Griestu augstums 3,35 m.
Ērība un iekārtojums ir labi kārtoti. Visas komunikācijas.
Dzīvokļa ārpusē ir labi iekārtojums. Tūkst. vna nepieciešamo- daudzu veidu, restorāni, kafetēras, krog, klub, bankas, parki, sabiedriskais transports.
Three 3 - room apartment for sale in Riga Old town. Katliet. 1076.
Large living room with separate kitchen area, 3 bedrooms (18, 4m2, 16, 4m2, 21, 7m2).
Height of ceiling 3.35 m.
Ceiling and wall maintained structure. Floor and roof repaired. All central communications.
Apartment is located in quiet part of Old town. Everything you need is nearby - various shops, restaurants, cafes, pubs, clubs, banks, parks, public transport.

Īpašums 2. Rīga, Šķūņu iela 13-2.

Platība-84.3m².

2/6 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 03.2025 par 177 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Šķūņu iela 13 - 2, Rīga (Vecpilsēta)

Šis objekts ir izvēlēts salīdzināšanai.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadestru numurs	Stāvs	Stāvs	Platība, m ²	Ārējais	Ērība, EUR/m ²
05/03/2025	298878	0100045256	2/6	4	84.3	0.0	2100

Informācija | **Skatījumi 4** | Darījumi | Atbildētājam | Komentāri | Karte | Apraksts | Būvniecības būvdarbi

Šķūņu iela 13, Rīga (Vecpilsēta)

Šis objekts ir izvēlēts salīdzināšanai.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadestru numurs	Stāvs	Stāvs	Platība, m ²	Ārējais	Ērība, EUR/m ²
18/02/2025	2034868	205	nav	4	84.3	184 000	2183

Informācija | **Skatījumi 4** | Darījumi | Atbildētājam | Komentāri | Karte | Apraksts | Būvniecības būvdarbi

Tiek pārdots īpašums Vecpilsētas Domes ielu, kas sastāv no diviem 2-ist. dzīvokļiem.
Divas guļamistabas, divas virtuves, divas vannas istabas, divas telpas (viena no fasādes, otra no pagalmā).
Kadestru ir 18, 4m2, 16, 4m2 un 21, 7m2.
Liet. vienība ir labi iekārtojums.
Zemes īpašums, koordinātas.
Property for sale in Old Town next to the Dome Square, consisting of two 2-room apartments.
Two bedrooms, two living rooms, two built-in kitchens, two baths (one from the facade, the other from the courtyard).
Total area 84.3m2. The property has two exits.
Good investment object with a 7% yield.
Land owned, coordinated planning.
Продается квартира в Старом городе Риги с двумя комнатами, расположенная в тихой и уютной обстановке.
Две спальни, две ванные, две кухни и две комнаты (одна из фасада, другая из двора).
Кадестру 18, 4м2, 16, 4м2 и 21, 7м2.
Хорошо обустроенный объект.
Земельный участок, координаты.

Īpašums 3. Rīga, Grēcinieku iela 20-9.

Platība-129.6m².

5-6/6 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 05.2026 par 240 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Grēcinieku iela 20 - 9, Rīga (Vecpilsēta)

Šis objekts ir izvēlēts salīdzināšanai.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadestru numurs	Stāvs	Stāvs	Platība, m ²	Ārējais	Ērība, EUR/m ²
26/05/2026	234667	0100018020	5 - 6/6	2	129.6	5.8	1832

Informācija | **Skatījumi 4** | Darījumi | Atbildētājam | Komentāri | Karte | Apraksts | Būvniecības būvdarbi

Darījuma informācija

ID	234667
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	26/05/2026
Reģistrācijas datums	03/06/2026
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	1242.0 m ²
Apbūves laukums	256.4 m ²
Telpas	4 138 m ²
Stāvi	6
Būvniecības tips	V3
Uzcelšanas gads	1970
Būvniecības apmērs	010000000001
Būvniecības apmēra raksturojums	010000000002, 010000000003
Būvniecības veids	Telpu vai vairāku dzīvokļu mājoklis (TTC2)
Būvniecības datums	14/12/96
Būvniecības materiāls	212 - Klinkeri, mūra 2.5 ķieģeļu biezums vai biežāks
Būvniecības projekts	Atbilstoša laka projekts
Enerģefektivitātes klase	D
Enerģefektivitātes novērtējums apkurei	90.29 kWh/m ²
Summārais apkures patēriņš pēdējais 12 mēnešos	84.64 kWh/m ²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupas un dzīvokļa skaits	0/1
Platība	129.6 m ²
Kadestru platība	123.6 m ²
Ārējais	5.8 m ²
Stāvs	2
Stāvs	5 - 6/6
Telpu grupas kadestru apmērs	010000000001
Telpu grupas iekārtojuma veids	Dzīvokļmājoklis
Telpu grupas datums	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadestru apmēra raksturojums	010000000001
Zemes gabala dom. datums	14/12/96
Platība	433 m ²
NELM	801 62 m ² , 703 000 m ² , 801 123 m ²

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	152 000		177 000		240 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,03		1,03		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	156 560		182 310		240 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	92,50		84,30		129,60	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1692,54		2162,63		1851,85	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	10%	169,25	10%	216,26	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-5%	-108,13	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	-3%	-64,88	3%	55,56
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-5%	-84,63	-15%	-324,40	-10%	-185,19
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	3%	55,56
apgrūtinājums (servitūts)	-15%	-253,88	-15%	-324,40	-15%	-277,78
Kopēja korekcija	-10%	-169,25	-28%	-605,54	-19%	-351,85
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1523,29		1557,10		1500,00	
	1526,79					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	108,90					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	166 268					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	166 000					

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 15%**;

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 sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēšanu 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 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	58 100EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.7 ar platību 108.9m² un pie tā piederošas 1089/15798 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 0100 917 3397, kas atrodas Rīgā, Pils ielā 18, 2026. gada 26. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

107 900EUR (simts septiņi tūkstoši deviņi 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