

**Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu,
dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995
2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no
daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamās daļas un ar
dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību,
zemes vienības Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016
2017) 2880/201500 domājamo daļu un zemes vienības Rīgā,
Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500
domājamo daļu novērtējums**



2025.gada augusts

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rihardam Vaivodam**

Rīgā, 2025. gada 22.augustā

Par Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamās daļas un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamo daļu un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamo daļu tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamās daļas un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamo daļu un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamo daļu tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju papildus nosakot piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem. Tirgus vērtības aprēķinā izmantota tirgus pieceja.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamās daļas un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamo daļu un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamo daļu tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025.gada 14.augustā aprēķināta 16 000 EUR (Sešpadsmit tūkstoši euro), rēķinoties ar pašreizējo iespēju īpašumu pārdot, to piedāvājot tirgū orientējoši 9-12 mēnešus.

Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamās daļas un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamo daļu un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamo daļu piespiedu pārdošanas vērtība (atbilstoši pašreizējai situācijai nekustamā īpašuma tirgū – 60 % no tirgus vērtības) **9 600 EUR** (Deviņi tūkstoši seši simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena), iespējamā cena, kāda šobrīd varētu ieinteresēt potenciālo pircēju, lai īpašumu tirgū varētu realizēt apmēram 2 – 3 mēnešu laikā.

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu, īpašums nav apgrūtināts ar tādām, šeit neminētām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu,
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš

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

Saturs

1. Vispārēja informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	6.lpp.
2.2. Īpašuma tehniskais stāvoklis	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	8.lpp.
3.2. Nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids	10.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori	10.lpp.
3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	10.lpp.
3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	13.lpp.
3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	19.lpp.
4. Kopsavilkums	20.lpp.
Fotoattēli	21.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – dzīvokļa zemesgrāmata	
2.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamā daļa un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamās daļas un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamās daļas
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods
Vērtēšanas laiks	2025. gada 14.augusts
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Visa informācija tika iegūta apsekojot īpašumu, izmantojot informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas un VZD Kadastra informācijas sistēmas, trīsistabu dzīvokļa ar platību 57,6 m ² (VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 57,6 m ²) 1/2 domājamā daļa un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, zemes vienības Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamās daļas un zemes vienības Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamās daļas.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas: - Tamārai Zalmanovičai, 1/2 domājamā daļa, - Eduardam Zalmanovičam, 1/2 domājamā daļa. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.13304 – 1. Īpašuma tiesības uz zemesgabala Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamām daļām ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Eduardam Zalmanovičam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000154209. Īpašuma tiesības uz zemesgabala Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamām daļām ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Eduardam Zalmanovičam. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000154212. Vērtējumā kā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošs faktors nav ņemtas vērā uz īpašumu attiecināmās finansiālās saistības, kas atspoguļotas informācijā no zemesgrāmatas šī vērtējuma pielikumā.

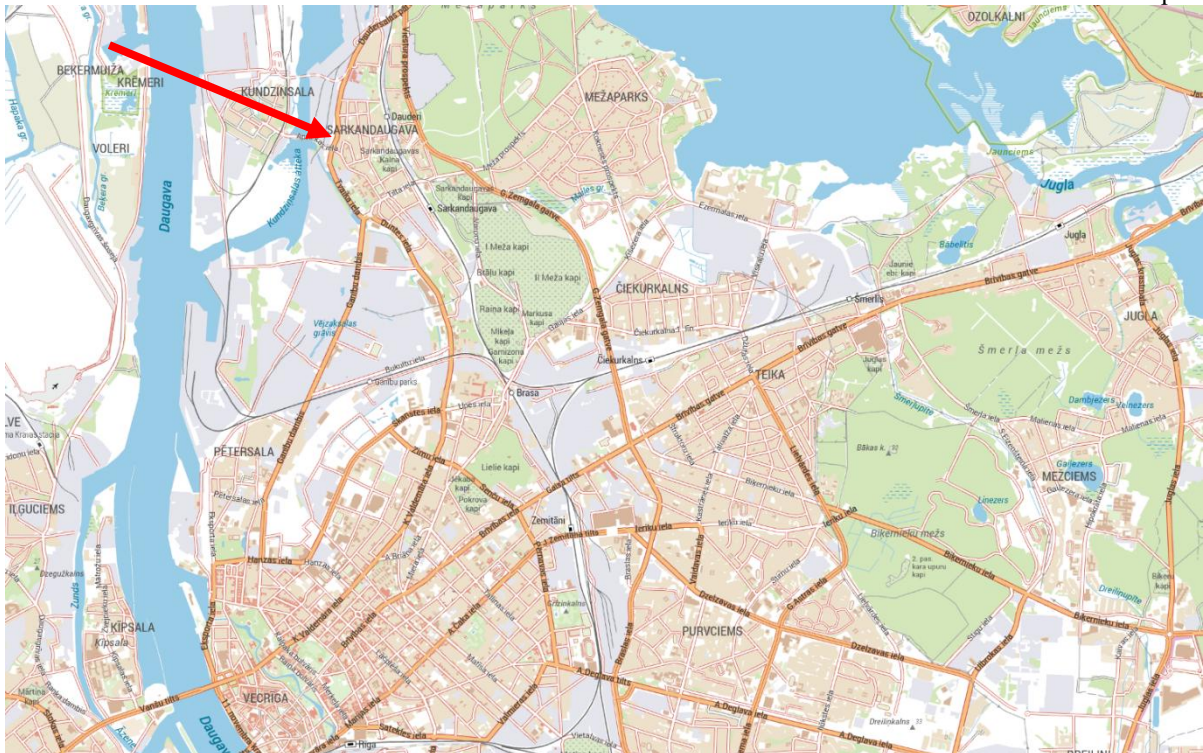
	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Atzīmes un aizliegumi	Noteikts aizliegums EDUARDAM ZALMANOVIČAM, bez VLADIMIRA ZALMANOVIČA, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2021.gada 8.marta dāvinājuma līgums
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Nostiprināta dzīvokļa tiesība uz EDUARDAM ZALMANOVIČAM, piederošo domājamo daļu līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: VLADIMIRS ZALMANOVIČS, Pamats: 2021.gada 8.marta dāvinājuma līgums
Īpašuma pašreizējā Izmantošana	Īpašums tiek izmantots kā vienas ģimenes dzīvoklis.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 14.augustā. 2. Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka. 3. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Māja, kurā atrodas vērtējamais īpašums, atrodas Rīgas pilsētas Sarkandaugavas daļā, pie Tvaika un Aptiekas ielas krustojuma, kvartālā starp Tvaika, Aptiekas, Ziemeļu un Limbažu ielām, padomju laikā celtu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā. Aiz Tvaika ielas ražošanas zona, netālu Ķīšezers, Daugava un jūra. Tuvākajā apkārtnē pamatā dzīvojamā apbūve, aiz Tvaika ielas ražošanas zona. Piekļūšana ar autotransportu laba, pie mājas ir auto novietošanas iespējas. Tuvākajā apkārtnē atrodas visi sociālās infrastruktūras pamatobjekti. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Atrašanās vietas plāns



2.2.Īpašuma tehniskais stāvoklis



Apbūvi, kurā izvietots vērtējamais īpašums, veido 1973. gadā celta 5-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā māja (ēkas kadastra apz.0100 016 2017 001). Ēka izvietota pie Tvaika ielas, starp Tvaika, Aptiekas, Ziemeļu un Limbažu ielām. Piekļūšana laba, pie mājas ir auto novietošanas iespējas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots mājas 1.stāvā. Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamais dzīvoklis ir 3-istabu dzīvoklis, ar virtuvi, vannas istabu, tualeti, gaiteni un balkonu.

Ēkas fasādes apmierinošā stāvoklī. Ieejas durvis kāpņutelpā metāla, ir koda atslēga. Koplietošanas telpu apdare nolietojusies, grīdas betona, sienas krāsotas, griesti krāsoti, logi stikla pakešu, PVC vētrnēs.

Māja orientēta ziemeļu virzienā, paralēli Tvaika ielai.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, mājā reģistrētas visas pilsētas inženierkomunikācijas – elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde un centrālā apkure.

Dzīvoklī reģistrēta elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde un centrālā apkure.

VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrēta dzīvokļa platība 57,6 m², tajā skaitā:

Stāvs	Telpas Nr.	Telpu nosaukums	Platība, m ²
1	1	Gaitenis	5,1
1	2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	1,1
1	3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2,1
1	4	Virtuve	7,7
1	5	Dzīvojamā istaba	12,5
1	6	Dzīvojamā istaba	10,9
1	7	Dzīvojamā istaba	15,2
1	8	Balkons	3,0

Griestu augstums 2.5 m.

Dzīvokļa ārtelpas, balkons, 3,0 m². Dzīvokļa platība bez ārtelpu platības 54,6 m².

Zemes domājamā daļa daļēji ir īpašuma sastāvā.

Situācija dzīvoklī 2025. gada 14.augustā

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Dzīvokļa apdare labā/apmierinošā stāvoklī. Dzīvojamajās istabās grīdas noklātas ar linoleju, sienas ar tapetēm, griesti krāsoti, durvis koka, logi vienā istabā stikla pakešu, PVC vētrnēs, pārējās istabās veciem, stikloti, koka vētrnēs. Virtuvē grīda flīzēta, sienas flīzētas un ar tapetēm, griesti krāsoti, logs stikla pakešu, PVC vētrnēs. Tualetē grīda flīzēta, sienas ar tapetēm, griesti ar putuplasta apdari, iekārtie, durvis koka. Vannas istabā grīda flīzēta, sienas ar tapetēm, griesti krāsoti, durvis koka. Gaitenī grīda ar linoleju, sienas ar tapetēm, griesti ar putuplasta apdari, iekārtie, ārdurvis vecās, koka.

Santehnika labā/apmierinošā stāvoklī. Apkures konvektori vecie (skatīt fotopielikumu).

Daļa informācijas iegūta no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un, kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Papildus noteikta īpašuma iespējamā vērtība piespiedu pārdošanai atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem.

Vērtējumā tiek aprēķināta īpašuma pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Rīgas pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums 2025.gada pirmajā pusē un vidū.

Nemot vērā to, ka dati par dzīvokļu cenu līmeni Rīgas pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums ir pieejami, dzīvokļa tirgus vērtības aprēķinā tiek izmantota **tirgus pieeja**, analizējot visu pieejamo informāciju par pārdotajiem un tirgū piedāvātajiem dzīvokļiem šajā pilsētas daļā.

Tirgus pieeja ir vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, tiek parādītas atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu “1,0”, iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korekciju k:

- korekcija $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- korekcija $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Vērtējamais īpašums nav atklāts tirgus objekts, jo šim īpašumam ir dalītas īpašuma tiesības. Dzīvokļa 1/2 domājamo daļu aprēķinātā tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka šīs 1/2 domājamās daļas iegādājas pārējo domājamo daļu īpašnieks, vai īpašnieki.

Zemesgrāmatā reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu:

Nostiprināta dzīvokļa tiesība uz EDUARDAM ZALMANOVIČAM, piederošo domājamo daļu līdz mūža galam.

Tiesības ieguvējs VLADIMIRS ZALMANOVIČS.

Pamats: 2021.gada 8.marta dāvinājuma līgums.

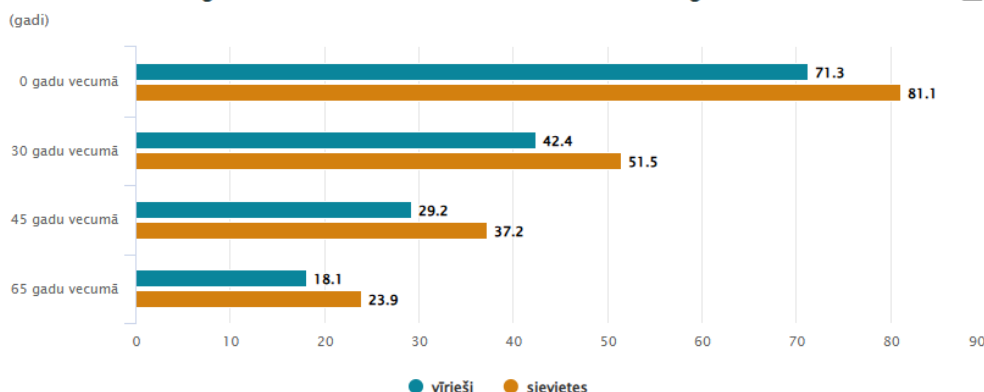
Šis apgrūtinājums ietekmē dzīvokļa vērtību samazinājuma virzienā. Nemot vērā šo dzīvokļa apgrūtinājumu, tā iespējamo darbības laiku un dzīvokļa nelielo platību, ir ļoti iespējams, ka to atklātā tirgū pārdot var būt problemātiski.

Iedzīvotāju struktūra un paredzamais mūža ilgums

2025. gada sākumā Latvijā dzīvoja 1 miljons 857 tūkstoši iedzīvotāju. 53,7 % Latvijas iedzīvotāju ir sievietes. Vecumā līdz 44 gadiem sieviešu ir mazāk nekā vīriešu (arī dzimušo skaitā meiteņu vienmēr ir mazāk nekā zēnu). Reproductīvajā vecumā (15–49 gadi) sieviešu un vīriešu skaits ir līdzīgs – 49,0 % sieviešu un 51,0 % vīriešu, taču vecumā virs 65 gadiem sieviešu ir divas reizes vairāk.

Mūža ilgumu samazina mirstība no nelaimes gadījumiem gados jaunākiem cilvēkiem, īpaši vīriešiem. Tas rada atšķirību starp vīriešu un sieviešu turpmākās dzīves ilgumu. Tāpēc, piemēram, 2024. gadā 30 gadu vecumu sasniegušo vīriešu paredzamais turpmākās dzīves ilgums ir 42,4 gadi, kamēr sievietēm – 51,5 gadi. Jaundzimušo zēnu paredzamais mūža ilgums ir par gandrīz 10 gadiem mazāks nekā meiteņu (attiecīgi – 71,3 gadi zēniem un 81,1 gads meitenēm).

Paredzamais mūža ilgums vīriešiem un sievietēm noteiktā vecumā 2024. gadā



Kopš Latvijas neatkarības atjaunošanas mūža ilgums kļuvis par sešiem gadiem garāks, 2023. gadā sasniedzot 75,5 gadus (sievietēm – 80,4, vīriešiem – 70,4). 2021. gadā Covid-19 pandēmija izraisīja paredzamā mūža ilguma krišanos par 2,5 gadiem, salīdzinot ar 2019. gadu. Savukārt 2023. gadā salīdzinājumā ar 2022. gadu mūža ilgums atkal pieauga – par 1,1 gadu.

	2024
	76 gadi
Pavisam	10,73
Vīrieši	9,06
Sievietes	11,53

Saskaņā ar LM sniegto informāciju vīriešu, kuri sasnieguši 76 gadu vecumu, vidējais dzīves ielgums 2024.gadā paredzams vēl 9,06 gadi, savukārt sieviešu, kuras sasniegušas 76 gadu vecumu, vidējais dzīves ielgums 2024.gadā paredzams 11,53 gadi.

Ņemot vērā iepriekš minēto un nostiprinātās dzīvokļa tiesības līdz mūža galam ieguvēja VLADIMIRA ZALMANOVIČA vecumu, īpašuma tirgus vērtības samazinājums varētu būt 10 - 20 % apjomā.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 54,6 m², bez ārtelpu platības.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu un izmantošanas raksturu secinām, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids, ar ko pamatoti turpmākie aprēķini saglabājams paredzētais – vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.

3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās vieta pilsētas apkaimē (+).
2. Netālu Mežaparks, Ķīšezers, Daugava un jūra (+).
3. Dzīvokļa platība (+).
4. Dzīvoklis atrodas mājas pirmajā stāvā (-).
5. Dzīvokļa apdare labā/apmierinošā stāvoklī (+).
6. Nodrošinājums ar komunikācijām (+).
7. Infrastruktūras nodrošinājums (+).
8. Zemes daļa daļēji ir īpašuma sastāvā (-).

Reģistrētais apgrūtinājums, dzīvokļa tiesība uz EDUARDAM ZALMANOVIČAM, piederošo domājamo daļu līdz mūža galam, ietekmē īpašuma tirgus vērtību samazinājuma virzienā.

3.4. Īpašumu tirgus situācijas analīze

Šobrīd Latvijā nekustamā īpašuma tirgus kopumā joprojām ir samērā mazaktīvs. Potenciālo pircēju aktivitāte zema, jo kredītu saņemšanas iespējas joprojām ierobežotas, vidēji prasītās cenas augstas, bet nekustamā īpašuma reālo darījumu cenas vidēji ievērojami zemākas kā tās sākotnēji tiek prasītas.

Pēdējos gados bija vērojams aktivitātes pieaugums dzīvokļu tirgū, palielinājās darījumu skaits, piedāvājuma apjoms samazinājās, pieauga interese par mājokļa iegādi, kas izraisa cenu pieaugumu. Bija vērojams kreditēšanas pieaugums, atvieglojumi jaunajām ģimenēm mājokļa iegādei un ienākumu legalizācija caur mikro uzņēmumiem. Aktivitātes pieaugums nekustamā īpašuma tirgū galvenokārt bija vērojams galvaspilsētā, Jūrmalā un novados pie jūras, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums mazāks, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama. Pēdējā gada, pusotra gada laikā cenu pieaugums ir apstājies, cenas praktiski nemainās, ir vērojamas nelielas svārstības.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu darījumu firmas “Arco Real Estate” tirgus apskatiem, 2025. gada jūlijā

2025. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās netika novērotas izmaiņas. Mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās tāda pati kā jūnijā. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā – 862 EUR/m². 2025. gada pirmajā pusgadā Rīgas sērijveida dzīvokļu palielinājās par 1,3 %. Atsevišķos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums šogad sasniedza 3-4 %. Jūlijs bija pirmais mēnesis šogad, kad dzīvokļa kvadrātmetra vidējā cena nemainījās vispār. Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos jūnijā strauji samazinājās un sasniedza vienu no zemākajām atzīmēm šogad – 1453. Jūlijā sērijveida dzīvokļu

piedāvājums saglabājās stabils un vērtējams kā zems. Piedāvājuma līmenis jūlijā joprojām bija ievērojami zemāks nekā 2024. gadā.

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2025. gada sākuma dzīvokļu cenās galvenokārt konstatētas nelielas cenu svārstības. Lielākās izmaiņas dzīvokļu cenās novērotas Juglā, kur tās šogad palielinājās par vairāk nekā 4 %. Arī Imantā un Ķengaragā pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par vairāk nekā 3 %. Citos mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 1,5 %. Vismazākās dzīvokļu cenu izmaiņas tika novērotas gan dārgākajā, gan lētākajā mikrorajonā – attiecīgi Teikā un Bolderājā.

Jūlijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 862 EUR/m². Cenas bija par vidēji 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

Jūlijā izmaiņas dzīvokļu cenās netika novērotas gandrīz nemaz, izņemot divistabu dzīvokļus, kuriem kvadrātmetra vidējā cena palielinājās par 0,1 %. Pārējo platību dzīvokļiem kvadrātmetra vidējā cena saglabājās tāda pati kā iepriekšējā mēnesī.

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, jūlijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 1 %. Piedāvājumu skaits “ARCO REAL ESTATE” analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos saglabājās nemainīgs. Salīdzinot ar 2024. gada jūliju, šī gada jūlijā dzīvokļu piedāvājums kopumā bija mazāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 23 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 26 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2024												2025							
1 istaba	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928	933	933
2 istabas	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872	873
3 istabas	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831	831
4 istabas	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813	813
	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits jūlijā bija Āgenskalnā, savukārt vismazākais – Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Bolderājā (-21 %), savukārt Ķengaragā jūlijā tika novērots lielākais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums (+20 %). Jūlijā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā. Savukārt Zolitūdē piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

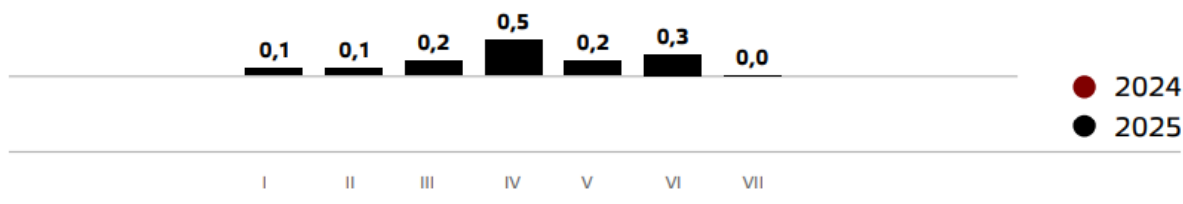
Jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās nebija būtisku izmaiņu. Lielākajā daļā no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem cenu svārstības netika konstatētas. Lielākais cenu palielinājums novērots Ilģuciemā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 0,4 %. Gandrīz pusē no mikrorajoniem cenu izmaiņas jūlijā netika novērotas vispār. Negatīvas cenu svārstības jūlijā tika konstatētas Juglā, Pļavniekos un Vecmīlgrāvī. Salīdzinot ar 2025. gada sākumu, šogad jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz palielinājās visos Rīgas lielākajos mikrorajonos. Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, dzīvokļu cenās konstatētas tikai nelielas cenu izmaiņas.

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas jūlijā saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena nemainījās – 1071 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena jūlijā bija Bolderājā – 652 EUR/m², kas jūlijā arī saglabājās nemainīga.

Jūlijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divistabu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 55 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divistabu dzīvokļu cenu amplitūda

bija no 30 000 līdz 42 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 29 000 līdz 44 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2025. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikā, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikā un kopš 2022.gada 21.jūlija ECB bija cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem.

2024.gadā ECB trīs reizes ir samazinājusi procentu likmes. Tas nozīmē – Centrālā banka uzskata, ka cīņa ar inflāciju jāsāk piebremzēt. Noguldījumu iespējas uz nakti likme tika samazināta līdz 3,25%. Noguldījumu iespējas likme ir procentlikme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,4% un aizdevumu iespējas uz nakti likme – līdz 3,65%. 2025.gada janvārī Padome nolēma pazemināt trīs galvenās ECB procentu likmes par 25 bāzes punktiem. Tādējādi noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, galvenā refinansēšanas procentu likme un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme tiks pazemināta (attiecināmi līdz 2.75 %, 2.90 % un 3.15 %), sākot ar 2025. gada 5. februāri.

Procentuāli tikai aptuveni piektā daļa iedzīvotāju īpašumu var iegādāties par saviem līdzekļiem, pateicoties augstiem ienākumiem, bet pārējie izvēlas mazāku un lētāku mājokli vai lūkojas īres tirgus virzienā.

Kopumā ar augstajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainījis situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde paliek pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājies, potenciālo pircēju skaits samazinājies, vairāki attīstītāji "piebremzēja" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notiek cenu korekcija.

Rīgas pilsētas apkaimē, kurā atrodas vērtējamais īpašums, labā un apmierinošā stāvoklī esoši, trīsistābu dzīvokļi piecstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, laikā no 2025.gada sākuma pārdoti robežās no 650 līdz 800 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību, atkarībā no atrašanās vietas, dzīvokļa platības, kvalitātes, izvietojuma mājā, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem. Pašlaik, apkaimē, kur atrodas vērtējamais īpašums, apmierinošā stāvoklī esoši, neremontēti trīsistābu dzīvokļi piecstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās pārdošanai tiek piedāvāti par cenām, kas ir robežās no 840 līdz 890 EUR/m², pirmskara mūrī mājās 500 līdz 550 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, dzīvokļa platības, kvalitātes, izvietojuma mājā, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Pašreizējā tirgus situācijā Rīgas dzīvojamajās apkaimēs pieprasītākie ir kvalitatīvi 2 līdz 3 istābu dzīvokļi. Pieprasītākie ir dzīvokļi 2. - 4. stāvā, ar sakoptu kāpņu telpu, labu skatu pa logu, autostāvvietu, sabiedriskā transporta pieejamību, ar samērīgiem apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem. Mazāk pieprasīti ir neremontēti dzīvokļi, ar novietojumu 1.stāvā vai 5. - 6.stāvā, ja nav lifta.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

3.5. Īpašumu tirgus vērtības aprēķins

Šī vērtējuma autors analizējis datus par notikušiem trīsistabu dzīvokļu pirkšanas – pārdošanas darījumiem pilsētas daļā, kurā atrodas vērtējamais īpašums (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv) un pašlaik esošo dzīvokļu piedāvājumu.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 54,6 m², bez ārtelpu platības.

- Limbažu iela 9 – 482 (kad.nr.0100 908 3908) pārdots 3-istabu dzīvoklis 1963.gadā celtā 5-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 52,7 m² (ārtelpu nav) 5/5 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, pārdots 2025.gada janvārī, darījuma summa 35 000 EUR, jeb 664,1 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 52,7 m²,



CENU BANKA

Dodies atpakaļ

Pievienot

Limbažu iela 9 - 482, Rīga (Sarkandaugava)

Dzīvoklis

Sērjveida projekts, Hruščova laika projekts (ķieģeļi)

Ķieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena		Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
08/01/2025	2028364	01009083908	5/5	3	52.7	0.0	35 000	664	664	1/1	5279/261251	5279/261251

Informācija

Darījumi 26

Attēli 1

Karte

Darījuma informācija

ID

2028364

Darījuma tips

Pārdod

Darījuma datums

08/01/2025

Reģistrācijas datums

09/01/2025

Pārdevēja tips

Fiziskā persona

Pircēja tips

Fiziskā persona

Būves informācija

Platība

2 766.4 m²

Aptuvides laukums

676.7 m²

Tipums

10 666 m²

Stāvi

5

Būves nolietojums

V3

Uzcelšanas gads

1963

Būves kadastra apzīmējums

01000152007001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

01000152007001

Būves veids

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)

Būves daļas

5279/261251

Būves ārlietu materiāls

212 - Ķieģeļu mūris 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Ēkas projekts

Sērjveida projekts

Energoefektivitātes klase

F

Energoefektivitātes novērtējums apkurei

1371 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējās 12 mēnešos

123.02 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

52.7 m²

Iekšējā telpu platība

52.7 m²

Ārtelpas

0.0 m²

Istabas

3

Stāvs

5/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000152007001482

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

01000152007

Zemes gabala dom. daļas

5279/261251

Platība

676 m²

NILM

702 (3344 m²)

- Tvaika iela 48 – 28 (kad.nr.0100 921 1583) pārdots 3-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 58,3 m² (ārtelpas 3,2 m²) 5/5 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, pārdots 2025.gada janvārī, darījuma summa 41 000 EUR, jeb 744,1 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 55,1 m², bez ārtelpu platības, pārdots izolē, ticams

Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) 1/2 domājamā daļa un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamās daļas un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamās daļas novērtējums

14



CENU BANKA

← Dodies atpakaļ

Pievienot

Tvaika iela 48 - 28, Rīga (Sarkandaugava)

Dzīvoklis

Sērļveida projekts, Hruščova laika projekts (ķieģeļu)

Ķieģeļi

✓

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istaba

Platība, m²

Ārējais

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

03/01/2025

2028587

0100921583

5/6

3

58.3

3.2

41 000

703

744

1/1

5634/287011

Informācija

Darījumi 26

Attēli 1

Karte

Darījuma informācija

ID

2028587

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

03/01/2025

Reģistrācijas datums

14/01/2025

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pirceja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

3 777.9 m²

Apgabuma laukums

733.1 m²

Tilpums

13 000 m³

Stāvi

6

Būvniecības nolietojums

V2

Uzcelšanas gads

1971

Būvniecības kadastra apzīmējums

01000150005001

Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts

01000150005001

Būvniecības veids

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)

Būvniecības daļas

5634/287011

Būvniecības ārējo materiālu

224 - ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā

Ēkas projekts

Sērļveida projekts

Energoefektivitātes klase

F

Energoefektivitātes novērtējums apkurei

136.58 kWh/m²

Summārā apkures patēriņš pēdējās 12 mēnešos

116.93 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

58.3 m²

Iekšējā platība

55.1 m²

Ārējais

3.2 m²

Istaba

3

Stāvs

5/6

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000150005001028

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļa

1/1

- Aptiekas iela 8 – 53 (kad.nr.0100 951 2489) pārdots 3-istabu dzīvoklis 1958.gadā celtā 5-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 54,7 m² (ārterpju nav) 3/5 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, pārdots 2025.gada aprīlī, darījuma summa 43 800 EUR, jeb 800,7 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 54,7 m², pārdots izolē, ticams



Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) 1/2 domājamā daļa un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamās daļas un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamās daļas novērtējums

CENU BANKA

- Hāpsalas iela 1 k-3 – 7 (kad.nr.0100 994 8061) pārdots 3-istabu dzīvoklis 1959.gadā celtā 4-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 73,6 m² (ārtelpu nav) 4/4 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, pārdots 2025.gada jūnijā, darījuma summa 48 000 EUR, jeb 652,2 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 73,6 m², prasīja 54 000 EUR



CENU BANKA

Cenas

Dodies atpakaļ

Pievienot salīdzin

Hāpsalas iela 1k-3 - 7, Rīga (Sarkandaugava)

Dzīvoklis

Sērļveida projekts, Hruščova iela projekts (ķieģeļi)

Ķieģeļi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārtelpas

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

Zemei

26/06/2025

2128894

01009948061

4/4

3

73.6

0.0

48 000

652

652

1/1

3682/104973

3682/104973

Informācija

Sludinājumi 4

Darījumi 10

Attēli 1

Karte

Darījuma informācija

ID

2128894

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

26/06/2025

Reģistrācijas datums

01/07/2025

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība

2 894.7 m²

Apgroves laukums

791.0 m²

Tipums

11 149 m²

Stāvi

4

Būvniecības stadija

V2

Uzcelšanas gads

1959

Būvniecības apzīmējums

01000160168001

Būvniecības apzīmējuma saraksts

01000160168001

Būvniecības veids

Telpu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būvniecības datums

3682/104973

Būvniecības materiāls

224 - Ķieģeļu mūra 1.5 līdz 2.5 ķieģeļu biezumā

Ēkas projekts

Sērļveida projekts

Energoefektivitātes klase

E

Energoefektivitātes novērtējums apkurei

124.85 kWh/m²

Summārais apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos

124.45 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

73.6 m²

Iekšējais platība

73.6 m²

Ārtelpas

0.0 m²

Istabas

3

Stāvs

4/4

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000160168001007

Telpu grupas ietološanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts

01000160168

Zemes gabala dom. daļas

3682/104973

Platība

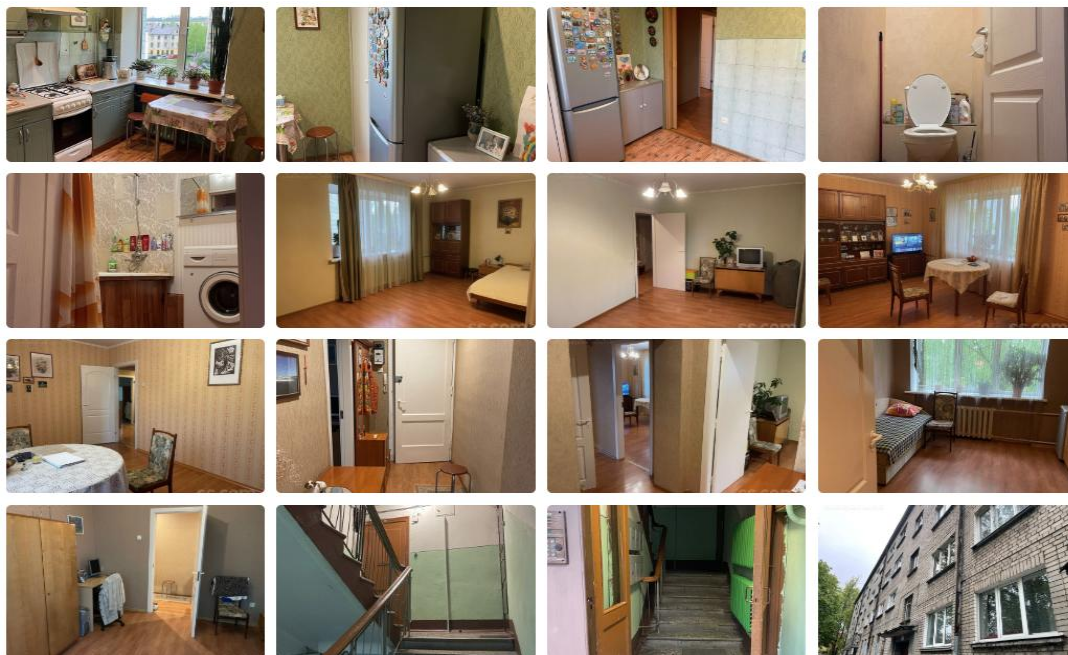
135.1 m²

NĪLM

702 (3571 m²), 801 (281 m²)

Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) 1/2 domājamā daļa un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamās daļas un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamās daļas novērtējums

16



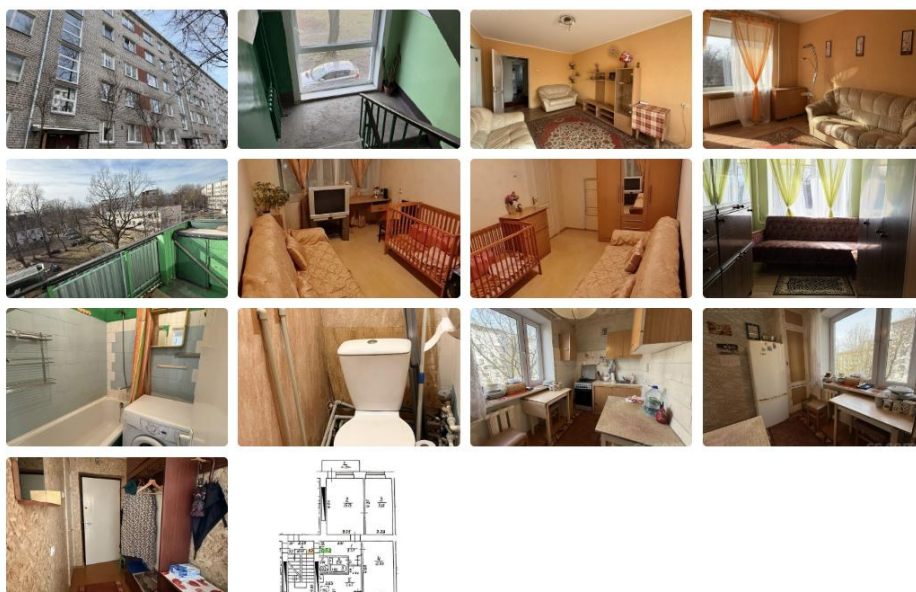
- Sofijas iela 4 – 52 (kad.nr.0100 906 6010) pārdots 3-istabu dzīvoklis 1971.gadā celtā 5-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 56,8 m² (ārtelpas 0,9 m²) 4/5 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, pārdots 2025.gada jūnijā, darījuma summa 40 000 EUR, jeb 715,6 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 55,9 m², bez ārtelpu platības, prasija 40 000 EUR



Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas	
Darījuma ID	2128975	Dzīvokļa ID	01000906010	Darījuma datums	12/06/2025	Telpām	1/1
Darījuma datums	12/06/2025	Kadastra numurs	01000906010	Reģistrācijas datums	02/07/2025	Būvēm	2844/197003
Reģistrācijas datums	02/07/2025	Stāvs	4/5	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Zemei	2844/197003
Pārdevēja tips	Fiziska persona	Platība, m ²	56,8	Pircēja tips	Fiziska persona		
Pircēja tips	Fiziska persona	Ārtelpas	0,9				
		Cena	40 000				
		Kop., EUR/m ²	704				
		Iekš., EUR/m ²	716				
Būves informācija		Dzīvokļa informācija		Zemes informācija			
Platība	5 098,4 m ²	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000160202		
Achūves laukums	1 075,8 m ²	Platība	56,8 m ²	Zemes gabala dom. daļa	2844/197003		
Tilpums	17 529 m ³	Ārtelpu platība	0,9 m ²	Platība	50,6 m ²		
Stāvi	5	Ārtelpas	0,9 m ²	NĒM	702 (3503 m ²)		
Būves nolietojums	V2	Istabas	3				
Uzcelšanas gads	1971	Stāvs	4/5				
Būves kadastra apzīmējums	01000160202001	Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000160202001052				
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000160202001	Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu				
Telpu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)	2844/197003	Telpu grupas daļas	1/1				
Būves daļas	2844/197003						
Būves ārlietu materiāls	224 - Ķieģeļu mūra 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā						
Ēkas projekts	Sērīveida projekts						
Energoefektivitātes klase	F						
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	136,79 kWh/m ²						
Summārais apkures patēriņš pēdējās 12 mēnešos	115,9 kWh/m ²						

Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) 1/2 domājamā daļa un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamās daļas un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamās daļas novērtējums

17



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3		Salīdzināmais objekts Nr.4		Salīdzināmais objekts Nr.5	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Tvaika iela 14-1	Limbažu iela 9-482		Tvaika iela 48 - 28		Aptiekas iela 8-53		Hāpsalas iela 1 k-3-7		Sofijas iela 4-52	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	01.2025.		01.2025.		04.2025.		06.2025.		06.2025.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	35,000		41,000		43,800		48,000		40,000	
Dzīvokļa platība bez ārtelpām, m²	54.6	52.7		55.1		54.7		73.6		55.9	
Dzīvokļa ārtelpu platība, m²	3.0	0.0		3.2		0.0		0.0		0.9	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		664.1		744.1		800.7		652.2		715.6	
Zemes daļa īpašumā	daļēji	ir		nav		ir		ir		ir	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Darījuma apstākļi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Darījuma laiks		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Atbilstoši darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 kv.m cena, EUR		664.1		744.1		800.7		652.2		715.6	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0.00	2%	14.88	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums pilsētā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums kvartālā		0%	0.00	2%	14.88	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa platība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	10%	65.22	0%	0.00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		5%	33.21	5%	37.21	0%	0.00	5%	32.61	5%	35.78
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Izvietojums mājā		2%	13.28	2%	14.88	-4%	-32.03	-3%	-19.57	-3%	-21.47
Plānojums		0%	0.00	0%	0.00	-3%	-24.02	-3%	-19.57	0%	0.00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		3%	19.92	0%	0.00	3%	24.02	3%	19.57	0%	0.00
Labiekārtojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Zemes daļa īpašumā		-5%	-33.21	5%	37.21	-5%	-40.04	-5%	-32.61	-5%	-35.78
Kopējā korekcija		5%	33.21	14%	104.17	-9%	-72.07	7%	45.65	-3%	-21.47
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģētā vērtība, EUR		697.3		848.3		728.7		697.8		694.1	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	733										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		40,000									

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 733 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 54,6 m², bez ārtelpu platības. Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 40 000 EUR.

Dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) 1/2 domājamās daļas tirgus vērtība 2025.gada 14.augustā aprēķināta 20 000 EUR.

Zemesgrāmatā reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu:

Nostiprināta dzīvokļa tiesība uz EDUARDAM ZALMANOVIČAM, piederošo domājamo daļu līdz mūža galam.

Pamats: 2021.gada 8.marta dāvinājuma līgums.

Šis apgrūtinājums ietekmē dzīvokļa vērtību samazinājuma virzienā. Ņemot vērā šo dzīvokļa apgrūtinājumu un tā iespējamo darbības laiku, ir ļoti iespējams, ka to atklātā tirgū pārdot var būt problemātiski. Ņemot vērā iepriekš minēto, īpašuma tirgus vērtības samazinājums pieņemts 20 % apjomā.

Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) 1/2 domājamās daļas tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 16 000 EUR.

Vērtējumā analizēts vērtēšanas brīdī nekustamā īpašuma tirgū esošais vienistabas dzīvokļu piedāvājums (izmantota informācija no interneta portāliem www.ss.lv, www.reklama.lv un www.dzivoklis.lv) pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums un tai pieguļošajās teritorijās:

- Gaujienas ielā 1, 3-istabu dzīvoklis ķieģeļu/paneļu mūra dzīvojamajā mājā, 1/5 stāvs, kopējā platība 64 m², dzīvokļa apdare nolietojusies, nepieciešams remonts, zeme nav īpašumā, prasītā cena 54 000 EUR, jeb 844 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;
- Aptiekas ielā 8, 3-istabu dzīvoklis ķieģeļu mūra dzīvojamajā mājā, 2/5 stāvs, kopējā platība 79 m², dzīvokļa apdare apmierinošā stāvoklī, zeme ir īpašumā, prasītā cena 70 000 EUR, jeb 886 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību;

Pašreizējā nekustamā īpašuma tirgus prakse rāda, ka reālā pirkuma darījuma rezultāts šobrīd vidēji nav augstāks par 85 – 95 % no sākumā prasītās summas, pie kam jāaprēķinās ar to, vai īpašums vispār tiks pārdots.

Salīdzinot vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājus (atrašanās vieta, kvalitāte, platība un stāvs) ar iepriekš uzrādīto tirgū piedāvāto īpašumu kvalitātes rādītājiem un rēķinoties ar piedāvājumā esošo dzīvokļu skaitu un tirgus intensitāti, šī vērtējuma autors uzskata, ka iepriekš aprēķinātā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība nav pretrunā pašreizējai tirgus situācijai pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums.

3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība

Īpašumu pārdodot piespiedu kārtā, darbojas papildus riski, kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju,
- fiziskā stāvokļa risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju detalizēti iepazīties ar ēku un būvju fizisko stāvokli, nepieciešamības gadījumā pieaicinot būvekspertus,
- laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt,
- finansēšanas faktors, nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu,

- papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.
- pastāvošā tirgus tendenču faktors, kas piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtējamo īpašumu būtiski pastiprina.

Minēto risku kopums ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas, līdz ar to arī izsoles sākumcenu.

Analizējot minēto risku kopumu attiecībā uz vērtējamo īpašumu, šī vērtējuma autors uzskata, ka piespiedu pārdošanai iepriekš aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība samazināma 40 % apjomā, ko veido:

- | | |
|-------------------------------------|------|
| - tirgus ekspozīcijas risks | 10 % |
| - fiziskā stāvokļa risks | 5 % |
| - laika un nenoteiktības faktors | 5 % |
| - finansēšanas faktors | 5 % |
| - papildus izmaksu faktors | 10 % |
| - pastāvošo tirgus tendenču faktors | 5 % |

Pie šādiem nosacījumiem vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta (noapaļojot) 9 600 EUR.

4. Kopsavilkums

Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamās daļas un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamo daļu un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamo daļu tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025.gada 14.augustā aprēķināta 16 000 EUR (Sešpadsmit tūkstoši euro).

Eduardam Zalmanovičam piederošo nekustamo īpašumu, dzīvokļa Rīgā, Tvaika ielā 14 – 1 (kadastra Nr.0100 995 2394) un kopīpašuma 5760/201500 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, 1/2 domājamās daļas un ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītu zemes vienību, Rīgā, Tvaika ielā 14 (kadastra Nr.0100 016 2017) 2880/201500 domājamo daļu un Rīgā, Tvaika ielā (kadastra Nr.0100 016 2045) 2880/201500 domājamo daļu piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta **9 600 EUR** (Deviņi tūkstoši seši simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena).

Aprēķinātās īpašuma vērtības varētu būt spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,*
- secinājumus pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

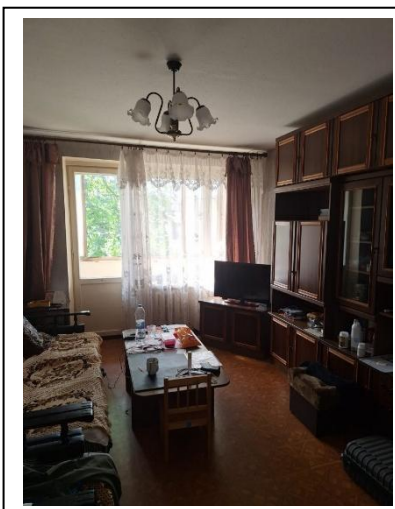
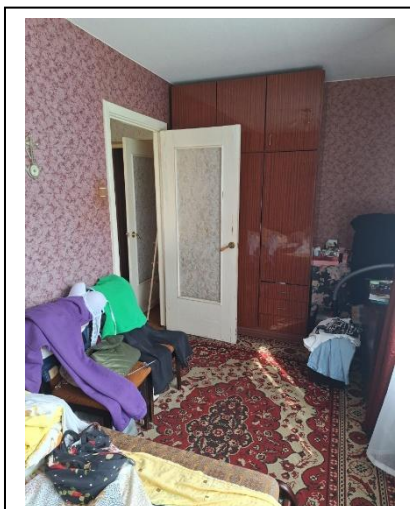
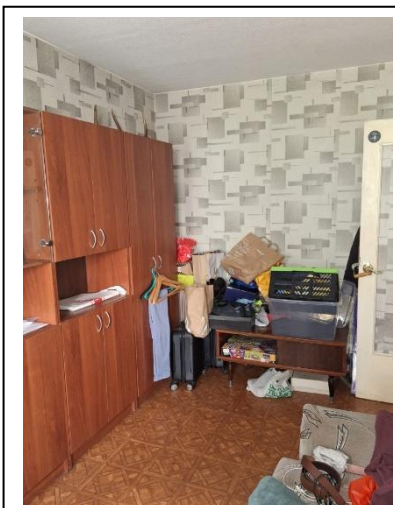
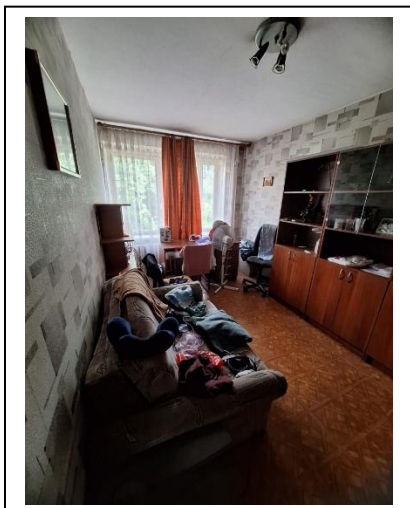
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr. 88)

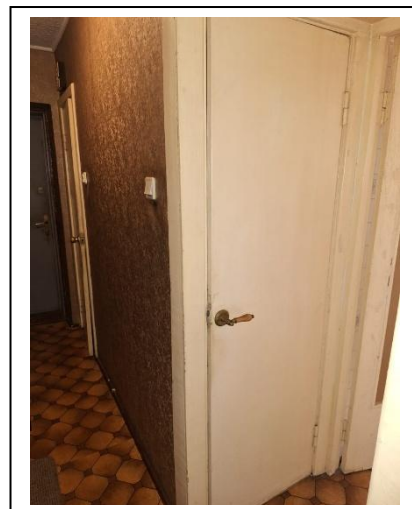
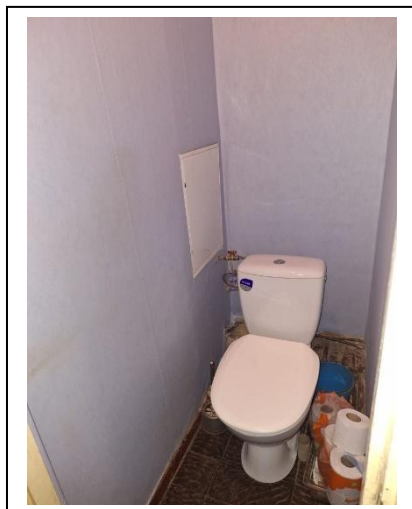
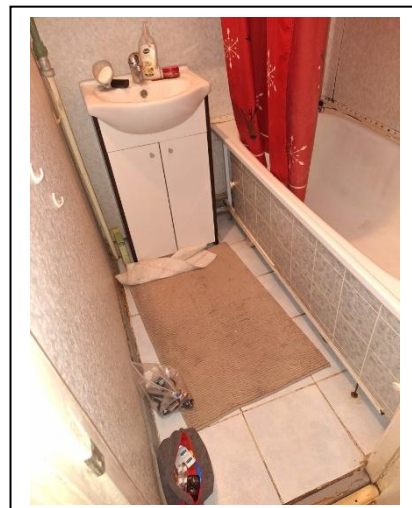
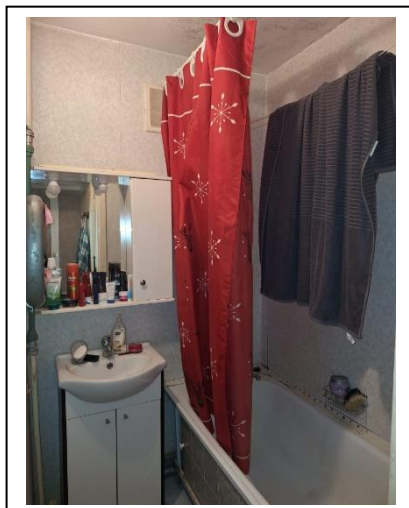
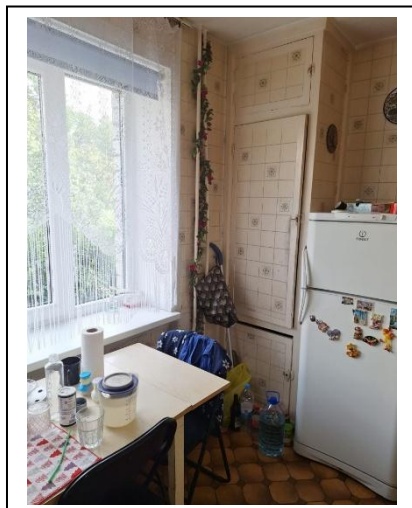
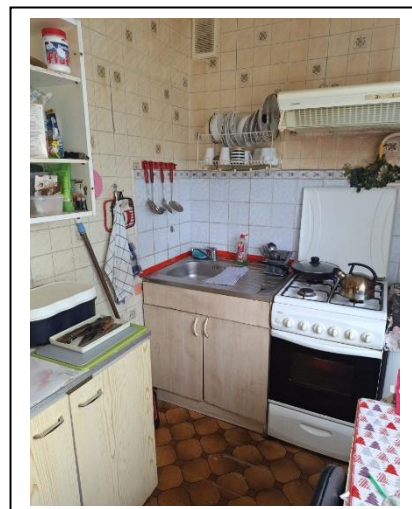
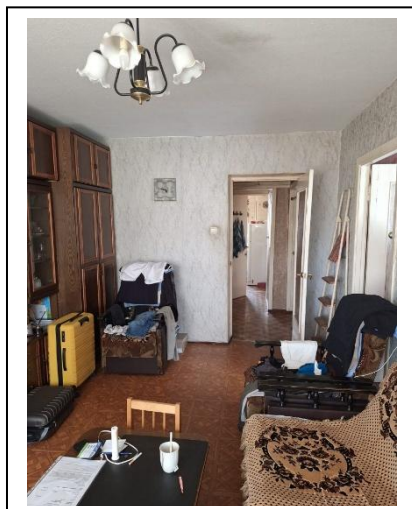
Ģirts Kļaviņš

Skati uz dzīvojamo māju

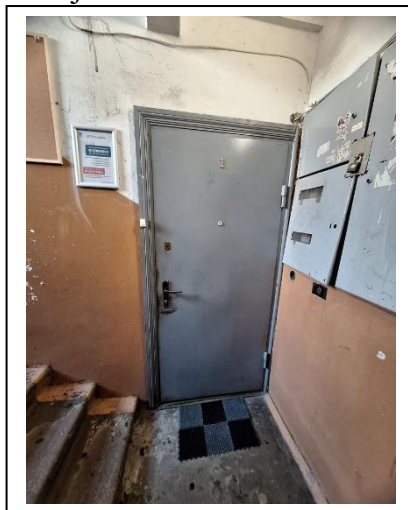


Dzīvokļa telpu iekšskati

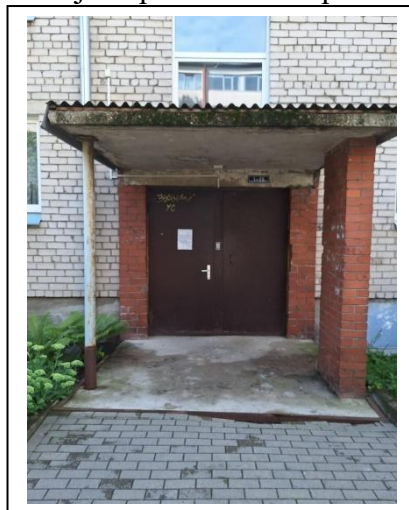




Ieeja dzīvoklī



Ieeja koplietošanas telpās



Teritorija ap māju

