



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Krāsotāju iela 6B-14
Kadastra nr.0100 917 5793
Novērtējums.





Nr. 2025/09/E461/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.14 ar platību 25m² un pie tā piederošas 2500/111530 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām (literi Nr. 004; 005) un zemesgabala, kadastra nr. 0100 917 5793, kas atrodas Rīgā, Krāsotāju ielā 6B, 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.14 ar platību 25m² un pie tā piederošas 2500/111530 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām (literi Nr. 004; 005) un zemesgabala, kadastra nr. 0100 917 5793, kas atrodas Rīgā, Krāsotāju ielā 6B, 2025. gada 10. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 400EUR (desmit tūkstoši četri simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

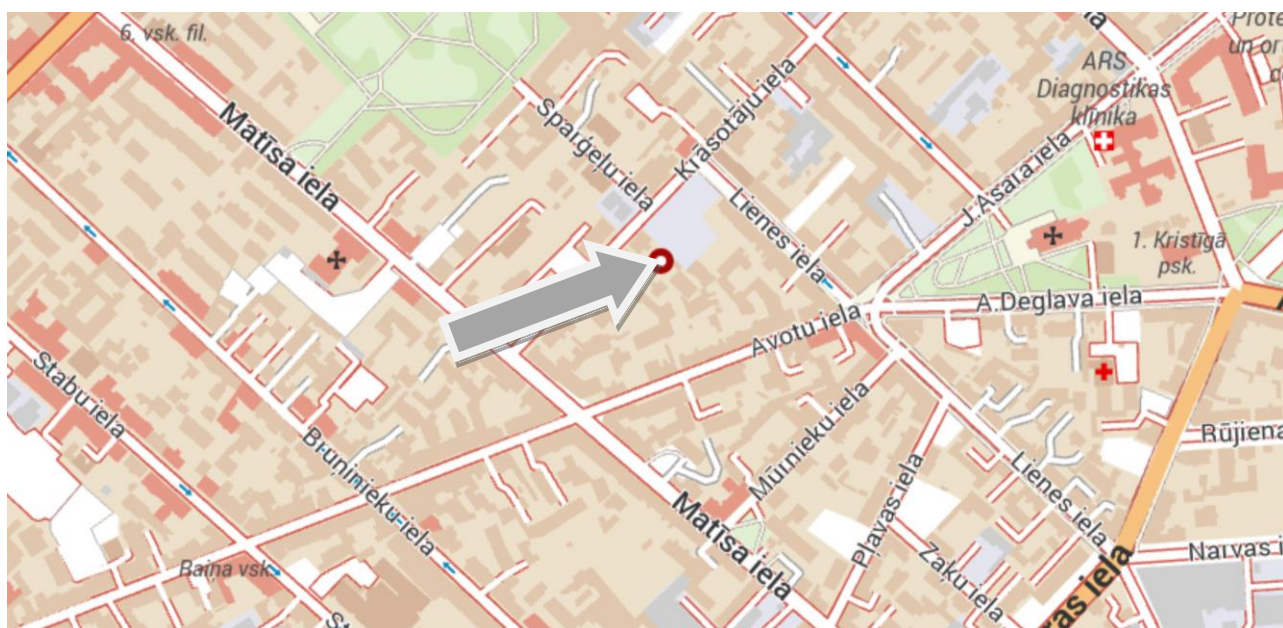
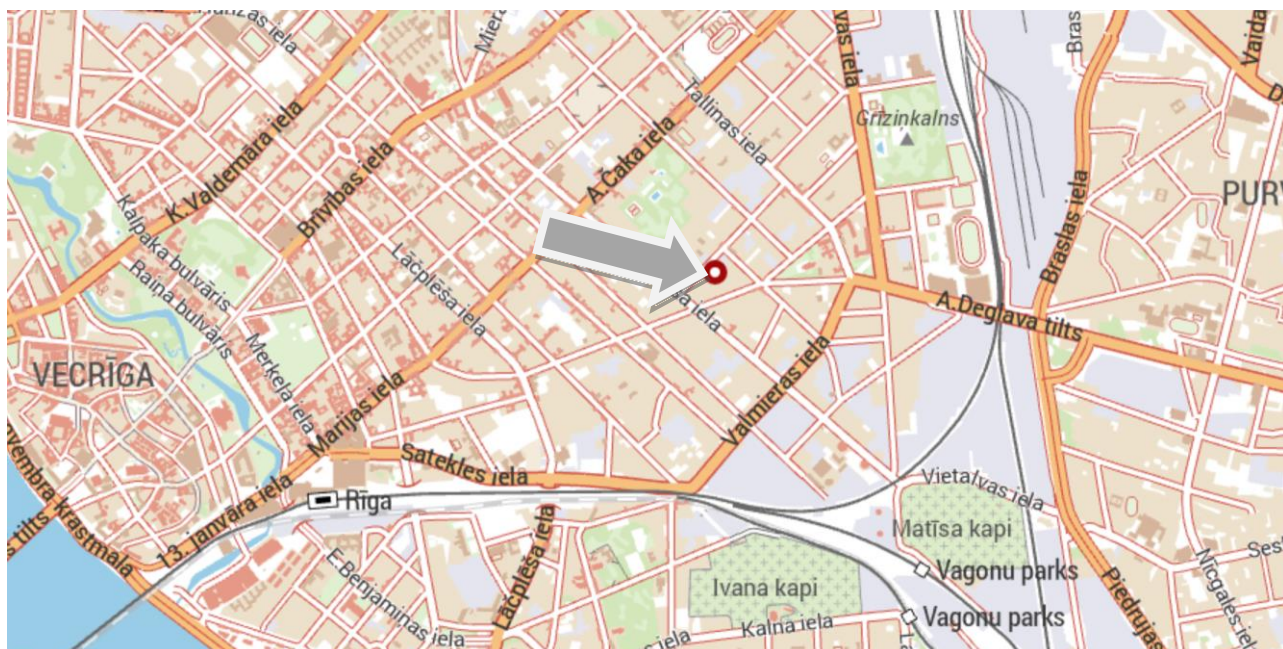
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.14 ar platību 25m ² un pie tā piederošas 2500/111530 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām (literi Nr. 004; 005) un zemesgabala, kadastra nr. 0100 917 5793, kas atrodas Rīgā, Krāsotāju ielā 6B.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 10. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	10 400EUR (desmit tūkstoši četri simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: LEONĪDS PROKOFJEVS.
Kadastra Nr.	0100 917 5793.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem un Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšēju tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 10. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Piekļuve pagalmam.



Ēkas izvietojums.



Ēkas nr.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgā, Krāsotāju ielā 6B. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas, dzelzceļa līnijas, Matīsa kapi un Centrālcietuma teritorija. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~400m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1925.g.) – koka brusas/māla ķieģeļi
stāvs ēkā	1/2
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma apzīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	60%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	25m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.8
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	Nav zināms
apkure	krāsns (pieņēmumi)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Nosacīti apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	1

Plānojums (kadastra dati) :

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	10.8	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	14.2	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība, aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas 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 400EUR/m² un līdz pat 800EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – JŪLIJS '25

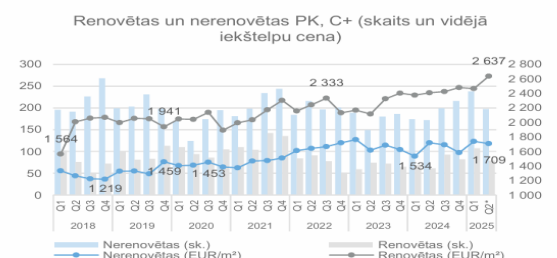
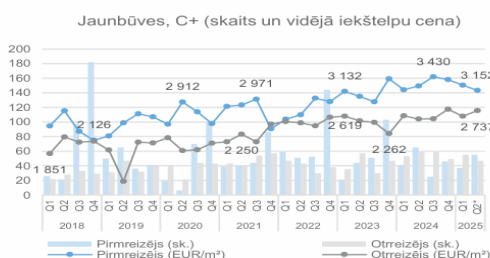
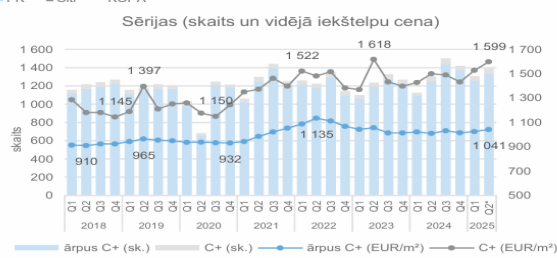
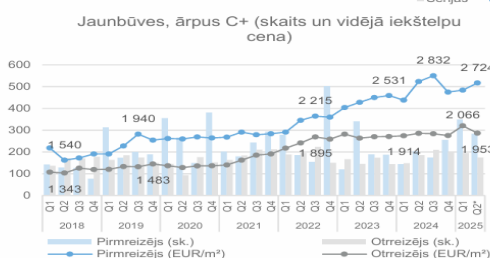
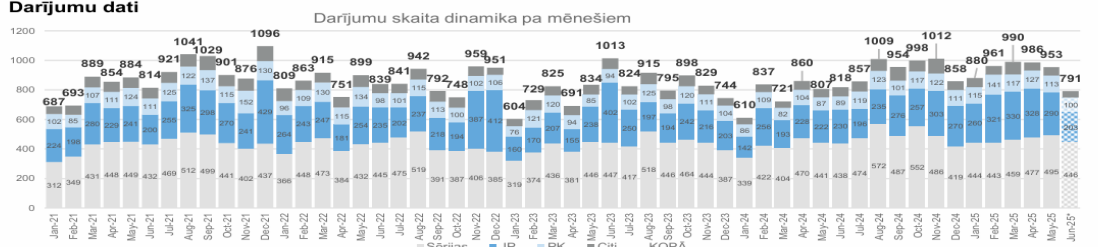
Svarīgākais

1. Darījumu skaits arī maijā ar vairākām papildus brīvdienām ir pārsniedzis 950 un saglabājas turpat 20% augstāks nekā 2024. gadā. Jūnija tendence ir līdzīga.
2. Q2 kvadrātmetra cenās jaunākie dati nav atstājuši būtisku ietekmi. Izceļams ir renovēto PK C+ ēku rekords cenās - virs 2600 EUR/m² un atšķirība pret nerenovētajām tuvojās 1000 EUR/m² līmenim.
3. Starp Top 5 jaunajiem projektiem ir *Moho Garden* ar vidējo reģistrēto cenu ap 3400 EUR/m² par iekštelpu platību.
4. Jūnijā reģistrēts viens no lielākajiem dzīvokļu darījumiem Rīgā – 1,5 miljoni eiro par dzīvokli Lāčplēša ielā 11.
5. Vidējās darījumu summās samazinās cenu atšķirība starp nerenovēto PK C+ un Jaunbūvju ārpus C+ cenām, kas līdz 2022. gada beigām bija ļoti līdzīga.
6. Jūnija prasītajās pārdošanas cenās vēlprogrām redzama Sēriju cenu palielināšanās un jauns piķis PK C+ cenās.
7. Rekordi redzami arī jūnijā prasītajās īres maksās. Visās kategorijās izņemot JP C+ redzami rekord. Sezonālais īres maksu kāpums ir pienācis.

Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 1. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-1%	+31%
Sērijas	-8%	+16%
JP	+10%	+54%
PK	+7%	+35%
MAIJS		
	m/m	y/y
Kopā	-3%	+18%
Sērijas	+4%	+12%

Darījumu dati



*Dati par 2025. gada jūniju ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

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

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, Krāsotāju iela 6C-31.

Platība-25.8m².

2/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2025 par
22 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Krāsotāju iela 6C - 31, Rīga (Avoti)											
Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
04/02/2025	2088733	01009288905	2/2	1	25.8	0.0	22 000	853	853	1/1	258/1153

Informācija Studijumi 6 Darījumi 2 Atbēl 4 Komentāri Karte

Krāsotāju iela 6, Rīga											
Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
10/11/2024	1969638	2/2	nav	1	23.0	21 000	913				

Pārdošu kompaktu un silta telpas dzīvokli ar visām ērtībām pie Ziedotāja. Apkure - elektriskie radiatori vai gāzes katlā. Virtuvē jauns ledskapis un veļamašīna (būvēs vēl vecā tehnika), gāzes pieslēgums. Ļoti zemi komunālie maksājumi. Pārdošu palnēks.



Īpašums 2. Rīga, Krāsotāju iela 6-2.

Platība-20.9m².

1/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 12.2024 par
20 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Krāsotāju iela 6 - 2, Rīga (Avoti)											
Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
03/12/2024	2007974	01009288979	1/2	1	20.9	0.0	20 000	957	957	1/1	2085/151082

Informācija Darījumi 8 Atbēl 1 Komentāri Karte

Krāsotāju iela 15B - 24, Rīga (Avoti)											
Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
31/07/2024	1909511	01009233598	1/2	1	23.6	0.0	21 000	890	890	1/1	198/3779

Informācija Studijumi 2 Darījumi 1 Atbēl 1 Komentāri Karte

Krāsotāju iela 15, Rīga											
Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
25/07/2024	1876100	1/2	nav	Parkošanas vieta	1	25.0	23 000	920			

Ģeogr. patikami kompakti vienstāvas dzīvokli ar visām ērtībām zāj, labi iekārtoti un iebūvēti teritorijā kucājā Ģeogrāfiskā apkaimē.

Par īpašumu:

- Iebūvēta, apdzīvota teritorija ar vārdiem, kas darbojas ar puti
- Mājas priekšā var novietot auto
- Lielā istabā patērēties nesen izveidotajai gāzes apkurei
- Būvēta restamā satvies tehnika un mēbeles palik jaunajiem īpašniekiem
- Kvalitatīva apšuvuma iekārtošana Rīgas namu parādniekiem
- Patikami zemi komunālie maksājumi
- Ēkas iedzīvotājiem ērtības ar atbilstošu
- Ēka aprīkota ar vairākiem kamērām priekš papildus drošības
- Kvalitāte un mēģinājis kamērām
- Iebūvēta atbilstoši un gāzes jaunajiem īpašniekiem
- Lielā istabā, blakus atrodas vairākas prestižas skolas, bērnu dārziņi, dažādi ielūgumi, vairākus krodzībus un kafijas, tur pat netālu atrodas tik joti populārs Ģeogrāfiskā parks, un tas viss tiek apvienots ar ērtu sabiedriskā transporta kustību, kas palīdzēs nokļūt uz jebkuru Rīgas pusē patikami, ērti un bez liekas piepildes.

Dzīvokļa plānojums:

- Apvienots sārmējais
- Virtuve
- Izolēta patēstā istaba

Dzīvoklis šīs piemērotas priekš cilvēkiem kuri meklē īpašumu kucājā teritorijā ar savu privātu un iebūvētu teritoriju. Zvaniet vai rakstiet un vienlaicīgi par juma ērtības apskatu šeit.

Ģeogr. vajadzības palīdzam mūsu klientiem ar izdevīgāko hipotekārā kredīta noformēšanu, kā arī piedāvājam sertificētu vērtēšanu pakalpojumus.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	22 000		20 000		21 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	22 000		20 000		21 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	25,80		20,90		23,60	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	852,71		956,94		889,83	
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	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-5%	-42,64	-5%	-47,85	-5%	44,49
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-20%	-170,54	-20%	-191,39	-25%	-222,46
stāvs	-3%	-25,58	0%	0,00	0%	0,00
sanitārtehniskā telpa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-28%	-238,76	-25%	-239,23	-30%	-266,95
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	613,95		717,70		622,88	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	651,51					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	25,00					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	16 288					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	16 000					

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.14 ar platību 25m² un pie tā piederošas 2500/111530 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām (literi Nr. 004; 005) un zemesgabala, kadastra nr. 0100 917 5793, kas atrodas Rīgā, Krāsotāju ielā 6B, 2025. gada 10. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 400EUR (desmit tūkstoši četri simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

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

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, 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