



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Tvaika iela 10-12
Kadastra nr.0100 908 0911
Novērtējums.





Nr. 2025/12/E642/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Mārcis Midegs

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.12 ar platību 45.89m² un pie tā piederošas 4589/85390 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 908 0911, kas atrodas Rīgā, Tvaika ielā 10, 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.12 ar platību 45.89m² un pie tā piederošas 4589/85390 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 908 0911, kas atrodas Rīgā, Tvaika ielā 10, 2025. gada 17. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9100EUR (deviņi tūkstoši simts eiro).

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

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	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 Vērtējamā 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	11
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.12 ar platību 45.89m ² un pie tā piederošas 4589/85390 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, <u>kadastra nr.0100 908 0911</u> , kas atrodas Rīgā, Tvaika ielā 10.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 17. decembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Mārcis Midegs.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9100EUR (deviņi tūkstoši simts eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ANTONIJA PURVIŅA.
Kadastra Nr.	0100 908 0911.
Izpētes apjoms	Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta, piekritīga valstij. /Zemesgrāmatas 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 iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 17. decembris.
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.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Kāpņu telpa.



Koplietošanas telpas.



Dzīvokļa ārdurvis.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Sarkandaugava. Apkārtne atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~150m-2.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (koka) – 1911.g.
stāvs ēkā	1/2
Ieejas durvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs/nosacīti apmierinošs, koplietošanas telpas ir apmierinošas
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	65%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	45.89m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	3.15
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Nosacīti 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.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.15	-	-	2.5	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.15	-	-	7.9	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.15	-	-	13.7	-
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.15	-	-	12.6	-
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.15	-	-	9.2	-

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 nesaisītu 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 neizdosies 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 370EUR/m² un līdz pat 1800EUR/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 – OKTOBRIS '25

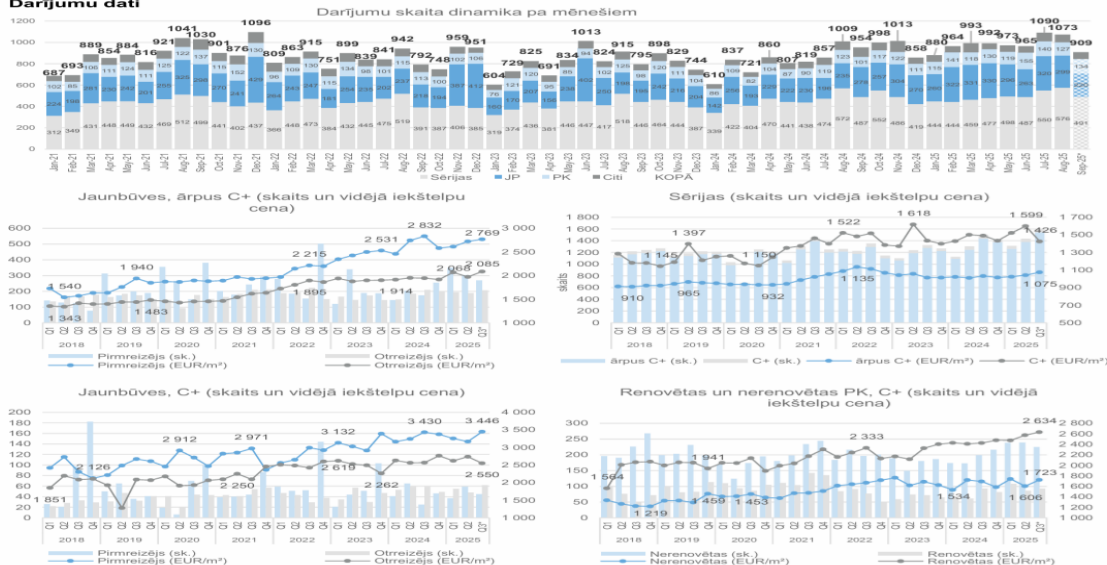
Svarīgākais

1. Augustā reģistrēto darījumu datus atkal redzami rekordaugsti rādītāji, nedaudz gan iepakojot no jūlija. Nepilnīgie dati par septembri uzrāda tikpat augstu tempu.
2. Tomēr jāatceras, ka darījumu skaita kāpums notiek galvenokārt Sēriju aktivitātes dēļ. Sasniegts jauns rekords Sēriju darījumu skaitā - augustā reģistrēti 576 darījumi.
3. Jaunākie dati par Q3 kvadrātmētra cenām parāda divas interesantas tendences - JP ārpus C+ otrreizējā tirgū ir rekords un Sērijas ārpus C+ tuvojas 2022. gadā sasniegtajam augstākajam punktam arvien straujāk.
4. Pirmreizējo JP tirgus ir plašāks, darījumi notiek daudzos projektos - populārāko projektu topā pa retiem laikiem trešo vietu ieņem *Salnas 21*, kas tika pabeigta pirms 8 gadiem.
5. Pārdošanas sludinājumu cenas septembrī ir augušas visās apskatītajās kategorijās un visās, izņemot Sērijas, ir sasniegti arī rekordaugsti līmeņi. Darījumu daudzums rada izteiktu spiedienu uz cenām.
6. Prasītās īres maksas septembrī redzamas lejupejošas tendences. Visās kategorijās, izņemot Sērijas, ir redzams neliels samazinājums.

Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 2. cet.	
	g/q	y/y
Kopā	+3%	+18%
Sērijas	+9%	+8%
JP	-3%	+31%
PK	+8%	+44%
	AUGUSTS	
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+6%
Sērijas	+5%	+1%

Darījumu dati



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

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pirmais stāvs;
- pēc VZD datiem iekštelpās nav izvietota tualete un vannas istaba;
- tehniskais stāvoklis (pieņemtais).

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, Hāpsalas iela 2-5.

Platība-42.1m².

2/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 09.2025 par

10 500EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Hāpsalas iela 2-5, Rīga (Sarkandaugava)

Darījuma informācija	Dzīvokļa informācija	Cena	Domājams daļas
Datums 05/09/2025	ID 2190817	Kadestru numurs 01009954389	Stāvs 2/2
		Platība, m ² 42.1	Ārējais 0.0
		Kop. EUR/m ² 10 500	Kop. EUR/m ² 249
		Ķekš, EUR/m ² 249	Telpām 1/1
			Būvni 421/2164
			Zeme 421/2164

Darījuma informācija

ID	2190817
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	05/09/2025
Reģistrācijas datums	09/09/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	243.6 m ²
Apbūves laukums	158.2 m ²
Tipurms	1 042 m ²
Stāvs	2
Būvniecības veids	V3
Uzcelšanas gads	1935
Būvniecības apmērs	010001601990001
Būvniecības apmēra saraksts	010001601990001, 010001601990001, 010001601990001
Būvniecības veids	Telpu vai vairāku dzīvokļu mājās (1722)
Būvniecības daļa	421/2164
Būvniecības materiāls	243 - Koka karkasa konstrukcijas šķērs 15 cm biežumā, koka dēļi
Ēkas projekts	Koka māja

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	42.1 m ²
Iekšējai platība	42.1 m ²
Ārējais	0.0 m ²
Stāvs	2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	010001601990001005
Telpu grupas kadastra veids	Dzīvokļu
Telpu grupas daļa	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	010001601990001005
Zemes gabala dom. daļa	421/2164
Platība	73.5 m ²
NĒM	701 (378 m ²)

Īpašums 2. Rīga, Ziemeļu iela 21-1.

Platība-38.9m².

1/2 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 05.2025 par

15 500EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Ziemeļu iela 21-1, Rīga (Sarkandaugava)

Darījuma informācija	Dzīvokļa informācija	Cena	Domājams daļas
Datums 27/05/2025	ID 2108057	Kadestru numurs 01000291448	Stāvs 1/2
		Platība, m ² 38.9	Ārējais 0.0
		Kop. EUR/m ² 15 500	Kop. EUR/m ² 398
		Ķekš, EUR/m ² 398	Telpām 1/1
			Būvni 389/2629

Darījuma informācija

ID	2108057
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	27/05/2025
Reģistrācijas datums	05/06/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	38.9 m ²
Apbūves laukums	158.2 m ²
Tipurms	1 042 m ²
Stāvs	2
Būvniecības veids	V3
Uzcelšanas gads	1935
Būvniecības apmērs	010001601990001
Būvniecības apmēra saraksts	010001601990001, 010001601990001, 010001601990001
Būvniecības veids	Telpu vai vairāku dzīvokļu mājās (1722)
Būvniecības daļa	421/2164
Būvniecības materiāls	243 - Koka karkasa konstrukcijas šķērs 15 cm biežumā, koka dēļi
Ēkas projekts	Koka māja

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	42.1 m ²
Iekšējai platība	42.1 m ²
Ārējais	0.0 m ²
Stāvs	2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	010001601990001005
Telpu grupas kadastra veids	Dzīvokļu
Telpu grupas daļa	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	010001601990001005
Zemes gabala dom. daļa	421/2164
Platība	73.5 m ²
NĒM	701 (378 m ²)

Īpašums 3. Rīga, Tvaika iela 28-4.

Platība-22.7m².

1/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2025 par

5000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Tvaika iela 28-4, Rīga (Sarkandaugava)

Darījuma informācija	Dzīvokļa informācija	Cena	Domājams daļas
Datums 05/02/2025	ID 2030270	Kadestru numurs 0100094358	Stāvs 1/2
		Platība, m ² 22.7	Ārējais 0.0
		Kop. EUR/m ² 5 000	Kop. EUR/m ² 220
		Ķekš, EUR/m ² 220	Telpām 1/1
			Būvni 227/5909

Darījuma informācija

ID	2030270
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	05/02/2025
Reģistrācijas datums	02/03/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	22.7 m ²
Apbūves laukums	158.2 m ²
Tipurms	1 042 m ²
Stāvs	2
Būvniecības veids	V3
Uzcelšanas gads	1935
Būvniecības apmērs	010001601990001
Būvniecības apmēra saraksts	010001601990001, 010001601990001, 010001601990001
Būvniecības veids	Telpu vai vairāku dzīvokļu mājās (1722)
Būvniecības daļa	421/2164
Būvniecības materiāls	243 - Koka karkasa konstrukcijas šķērs 15 cm biežumā, koka dēļi
Ēkas projekts	Koka māja

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	42.1 m ²
Iekšējai platība	42.1 m ²
Ārējais	0.0 m ²
Stāvs	2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	010001601990001005
Telpu grupas kadastra veids	Dzīvokļu
Telpu grupas daļa	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	010001601990001005
Zemes gabala dom. daļa	421/2164
Platība	73.5 m ²
NĒM	701 (378 m ²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	10 500		15 500		5 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma korigētā pārdošanas cena,EUR	10 500		15 500		5 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	42,10		38,90		22,70	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	249,41		398,46		220,26	
Korigējošie 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	3%	11,95	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	10%	24,94	0%	0,00	10%	22,03
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	-3%	-11,95	-10%	-22,03
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	5%	11,01
stāvs	-3%	-7,48	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	7%	17,46	0%	0,00	5%	11,01
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 korigētā pārdošanas cena, EUR	266,86		398,46		231,28	
	298,87					
Vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	45,89					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	13 715					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	14 000					

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

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

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

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	4900EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.12 ar platību 45.89m² un pie tā piederošas 4589/85390 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 908 0911, kas atrodas Rīgā, Tvaika ielā 10, 2025. gada 17. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9100EUR (deviņi tūkstoši simts 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 iekļilāšanas, 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