



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Gāles iela 7-3A

Kadastra nr.0100 914 3496

Novērtējums.





Nr. 2025/09/E486/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.3A ar platību 24.7m² un pie tā piederošas 247/2603 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr. 0100 914 3496, kas atrodas Rīgā, Gāles ielā 7, 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.3A ar platību 24.7m² un pie tā piederošas 247/2603 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr. 0100 914 3496, kas atrodas Rīgā, Gāles ielā 7, 2025. gada 23. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9750EUR (deviņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit 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

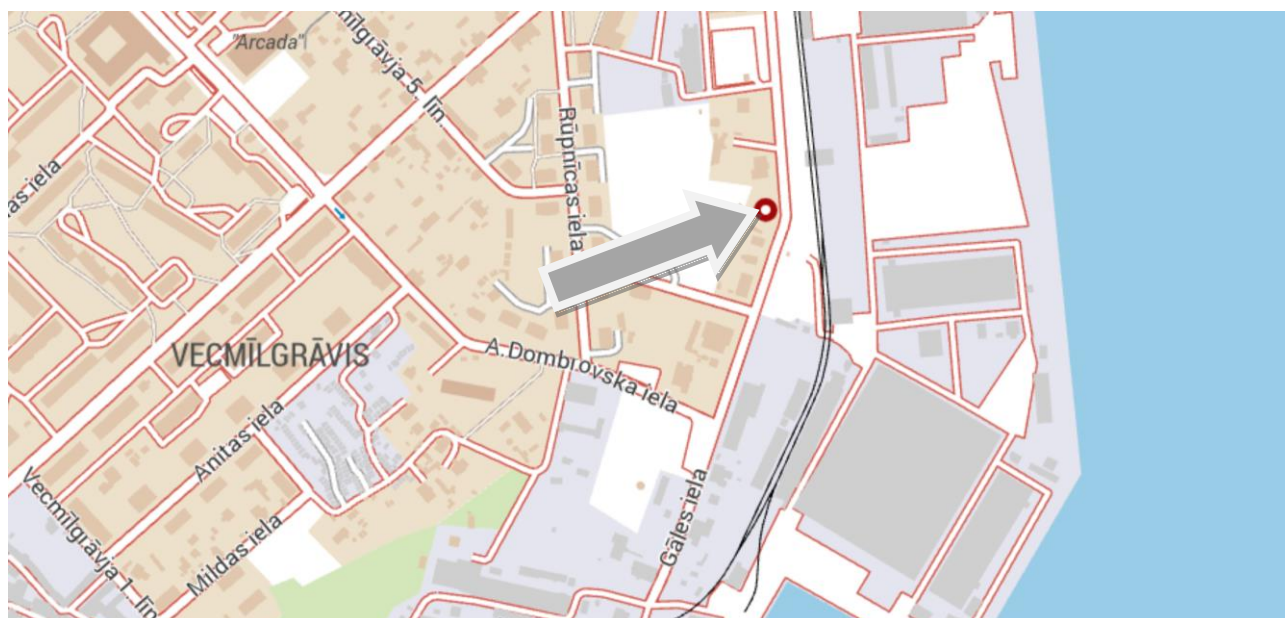
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.3A ar platību 24.7m ² un pie tā piederošas 247/2603 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr. 0100 914 3496, kas atrodas Rīgā, Gāles ielā 7.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 23. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9750EUR (deviņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: NATAĻJA SIČA.
Kadastra Nr.	0100 914 3496.
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. Tiek pieņemts, ka objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem un uz vērtēšanas brīdi dzīvoklis ir atbrīvots. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 23. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)

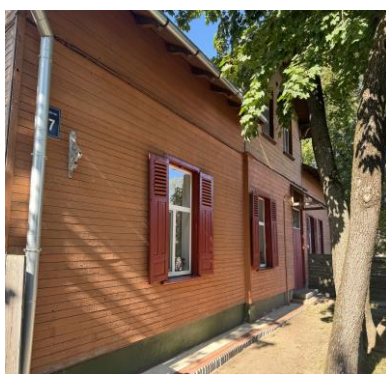


www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



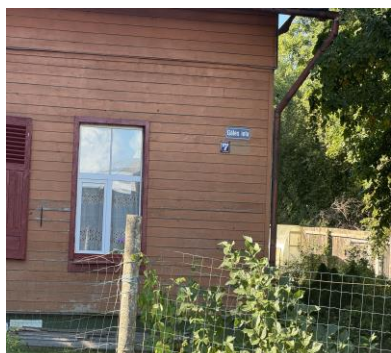
Fasāde.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Ēkas Nr.



Pagalms.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Vecmīlgrāvis. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~350m-2.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika – koka (1907.g.)
stāvs ēkā	2/2
Ieejas durvis	Slēdzamas metāla
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
Dzīvoklis:	
kopējā platība	24.7m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.7
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņemums)
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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	15.4	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	-	-	9.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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 piespēšanas.

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 1600EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – AUGUSTS '25

Svarīgākais

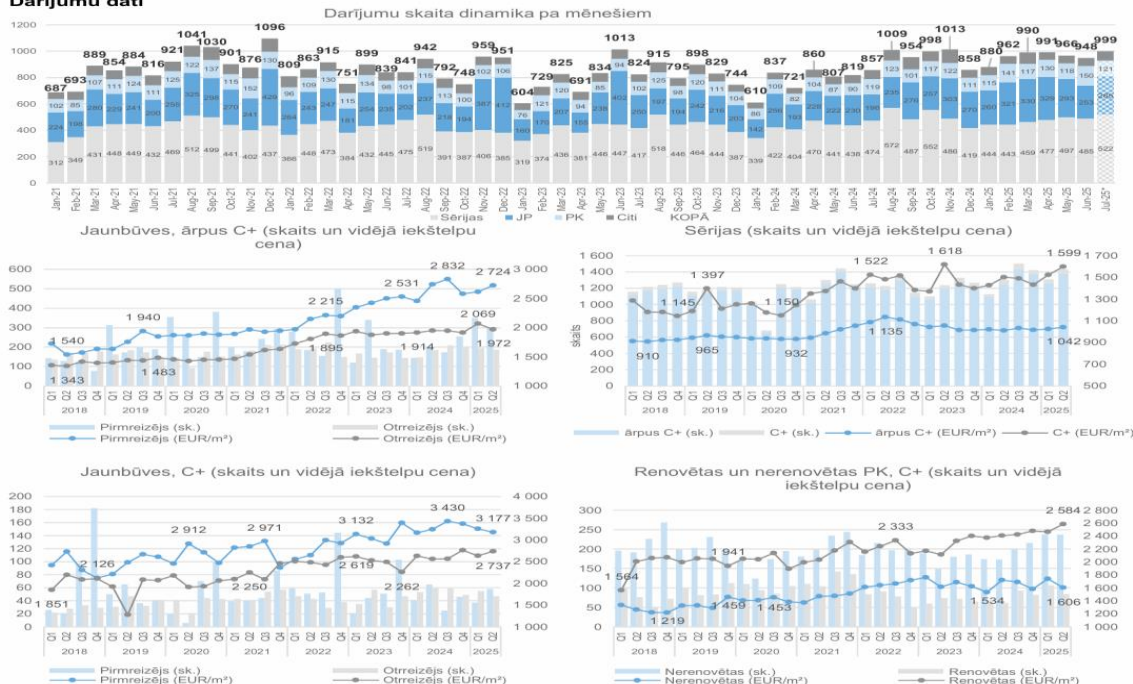
1. Dati par jūlijā noslēgto darījumu skaitu šobrīd ir nepilnīga, taču nepilnīgie dati skaita ziņā jau pārsniedz citus šī gada mēnešus, kas norāda uz iespējamo rekordu pēdējo gadu desmitu laikā. Informācijai: reģistrēto darījumu skaits Rīgā (neatkarīgi no nekustamā īpašuma veida) jūlijā bija augstākais kopš 2007. gada.
2. Noslēgto darījumu skaits pieauga visos projektu veidos gan jūnijā, gan Q2. Īpaši izceļami darījumi ar dzīvokļiem nerenovētās PK ēkās, kur vērojams 42% pieaugums, salīdzinot šī gada Q2 datus ar pērnā gada attiecīgo periodu.
3. Jūlijā reģistrētie Q2 dati nav būtiski ietekmējuši vidējās darījumu cenas.
4. Reģistrēts dārgākais darījums nerenovētā PK ēkā pēdējo 5 gadu laikā. Dzīvoklis Elizabetes ielā 23A tika pārdots par 912 500 eiro (aptuveni 4 200 EUR/m²).
5. Pārdošanas sludinājumos jūlijā rekordu sasniegza dzīvokļi JP ārpus C+. Dzīvokļu vidējā kvadrātmetru cena bija par 41% augstāka nekā 2019. gada nogalē. Tīkmer Sērīju vidējās cenās turpinās lineāra izaugsme un ir atgriezies 2022. gada beigu līmenis (+13% salīdzinot ar 2019. gada nogali).
6. Prasītās īres cenas jūlijā uzrāda rekordus visās kategorijās. Piemēram, JP ārpus C+ vidējās cenas bija par 29% augstākas, salīdzinot gan ar 2019. gada nogali, gan 2023. gada sākumu. Visās aplūkotajās kategorijās vidējās cenas ir augušas par 20%-30%, salīdzinot ar 2023. gada sākumu.

Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 2. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+3%	+17%
Sērījas	+8%	+8%
JP	-4%	+29%
PK	+7%	+42%

	JUNIJS	
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+16%
Sērījas	-2%	+11%

Darījumu dati



Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēc VZD datiem iekštelpās nav izvietota vannas istaba un tualete;
- pēdējais stāvs.

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, Meldru iela 8-8.

Platība-16.5m².

2/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2025 par

11 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Meldru iela 8 - 8, Rīga (Vecmīlgrāvis)

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istaba

Platība, m²

Ārējais

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

Zemei

11/02/2025

207018

01009241028

2/2

3

16.5

0.0

11 000

668

668

57/230

1653/48460

1653/48460

Informācija

Darījumi

Attēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

207018

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

11/02/2025

Reģistrācijas datums

31/03/2025

Pārdevēja tips

Valsts vai pašvaldība

Pircēja tips

Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība

536.6 m²

Apbūves laukums

313.3 m²

Tipums

2 010 m²

Stāvi

2

Būvniecības gads

1956

Būvniecības apmērs

0100112034001

Būvniecības apmēru saraksts

0100112034002, 0100112034001

Būvniecības veids

Telpu vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)

Būvniecības daļas

1653/48460

Būvniecības materiāls

238 - Cits nekvalificēts materiāls

Ēkas projekts

Koka mājas

Energoefektivitātes klase

C

Energoefektivitātes novērtējuma aprēķins

62.87 kWh/m²

Minimālās apkures patēriņš pēdējos 12 mēnešos

24.4 kWh/m²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

66.4 m²

Iekšējās platība

66.4 m²

Ārējais

0.0 m²

Istaba

3

Stāvs

2/2

Telpu grupas kadastra apzīmējums

0100112034001008

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

57/230

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts

0100112034

Zemes gabala dom. daļas

1653/48460

Platība

470 m²

NILM

701 (1379 m²)

Īpašums 2. Rīga, Mildas iela 6A-1.

Platība-25.2m².

1/1 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 01.2024 par

15 664EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Mildas iela 6A - 1, Rīga (Vecmīlgrāvis)

Dzīvoklis

Koka mājas

Kokmateriāli

Darījuma informācija

Darījuma datums

31/01/2024

ID

1770318

Kadastra numurs

01009270812

Stāvs

1/1

Istaba

1

Platība, m²

25.2

Ārējais

0.0

Cena

EUR

15 664

Kop., EUR/m²

622

Iekš., EUR/m²

622

Domājams daļas

Telpām

1/1

Būvei

51/203

Informācija

Darījumi 5

Attēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

1770318

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

31/01/2024

Reģistrācijas datums

07/02/2024

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būvniecība informācija

Platība

109.3 m²

Apbūves laukums

1301 m²

Tipums

384 m²

Stāvi

1

Fiziskais nolietojums

55%

Uzcelšanas gads

1917

Būvniecības apzīmējums

0100130040001

Būvniecības apzīmējumu saraksts

0100130040001

Būvniecības veids

Telpu vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)

Būvniecības daļas

51/203

Būvniecības materiāls

T1 - Kokmateriāli

Ēkas projekts

Koka mājas

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

25.2 m²

Iekšējais platība

25.2 m²

Ārējais

0.0 m²

Istaba

1

Stāvs

1/1

Telpu grupas kadastra apzīmējums

0100130040001001

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Īpašums 3. Rīga, Mildas iela 11-5.

Platība-56.8m².

1/2 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 08.2025 par

26 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

<

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	11 000		15 664		26 000	
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	11 000		15 664		26 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	16,50		25,20		56,80	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	666,67		621,59		457,75	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes daļa	0%	0,00	3%	18,65	3%	13,73
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	-3%	-20,00	0%	0,00	20%	91,55
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-5%	-33,33	-5%	-31,08	-5%	-22,89
stāvs	0%	0,00	3%	18,65	3%	13,73
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-8%	-53,33	1%	6,22	21%	96,13
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	613,33		627,80		553,87	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	598,34					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	24,70					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	14 779					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	15 000					

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%	5250EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.3A ar platību 24.7m² un pie tā piederošas 247/2603 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr. 0100 914 3496, kas atrodas Rīgā, Gāles ielā 7, 2025. gada 23. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9750EUR (deviņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit 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