



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Melnsila iela 28-8

Kadastra nr.0100 360 0054

Novērtējums.





Nr. 2025/06/E298/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.8 ar platību 31.4m², kadastra nr.0100 360 0054, kas atrodas Rīgā, Melnsila ielā 28, 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 Nr.8 ar platību 31.4m², kadastra nr.0100 360 0054, kas atrodas Rīgā, Melnsila ielā 28, 2025. gada 5. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 700EUR (divdesmit viens tūkstotis septiņi 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 kompetēti, 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.....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

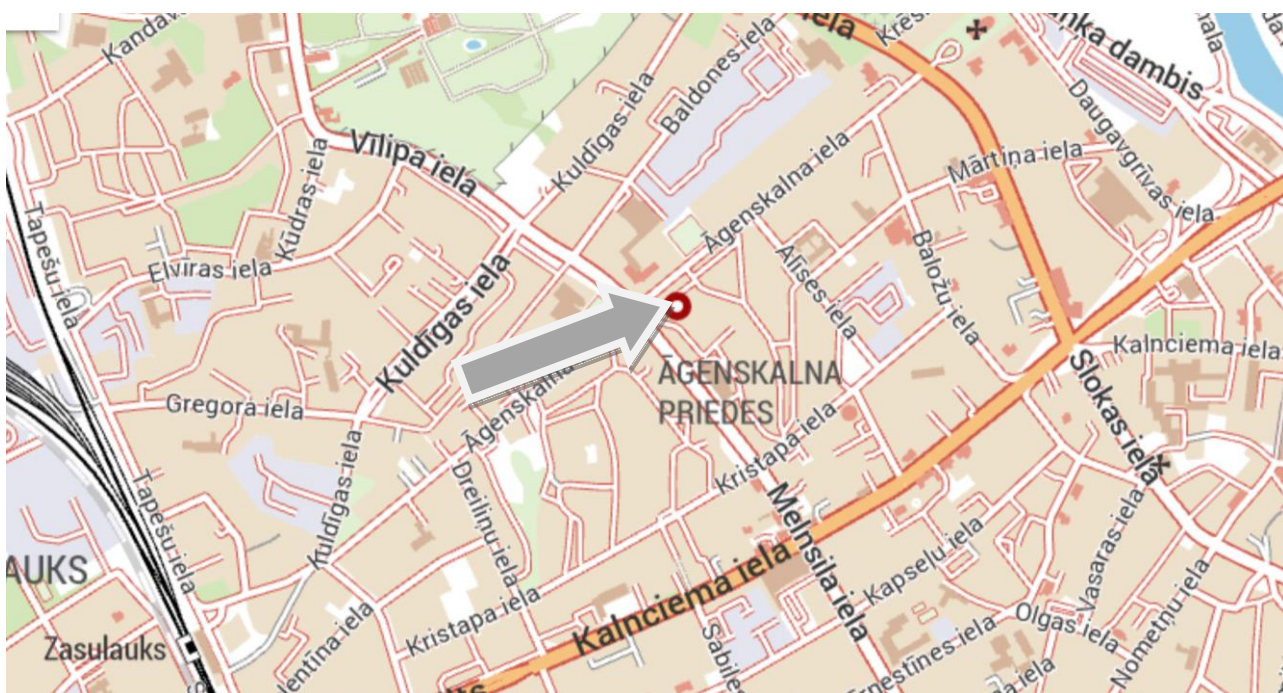
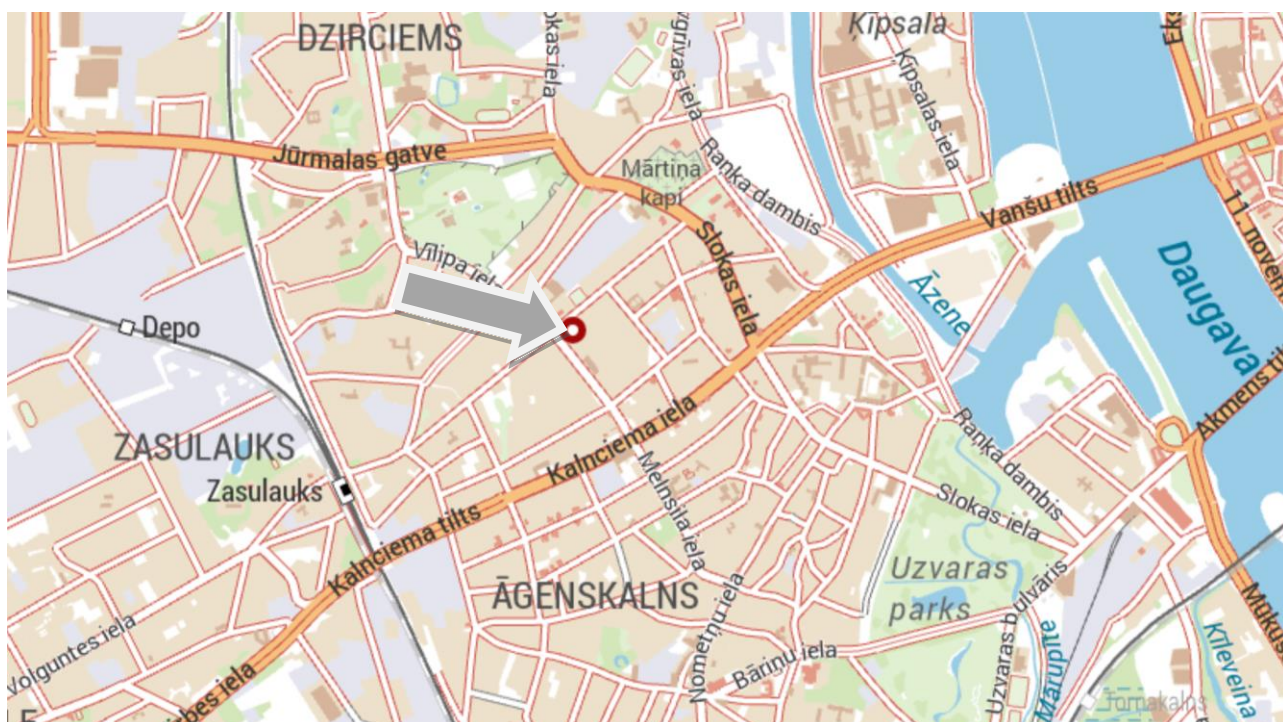
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.8 ar platību 31.4m ² , kadastra nr.0100 360 0054, kas atrodas Rīgā, Melnsila ielā 28.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 5. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	21 700EUR (divdesmit viens tūkstis septiņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: Liudmila Slizova (Miris)
Kadastra Nr.	0100 360 0054.
Izpētes apjoms	
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 iekšelpās nebija iespējams iekļūt, iekšelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 5. jūnijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	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.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Āgenskalna Priedes. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~150m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Hruščova
stāvs ēkā	2/5
Ieejas durvis	Ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	31.4m ² (VZD dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.54
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	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	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.54	-	-	19.4	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.54	-	-	3.0	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.54	-	-	3.0	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.54	-	-	6.0	-

/kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

Apkārtņē dzīvokļu cenas svārstās no 600EUR/m² un līdz pat 2900EUR/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 – APRĪLIS '25

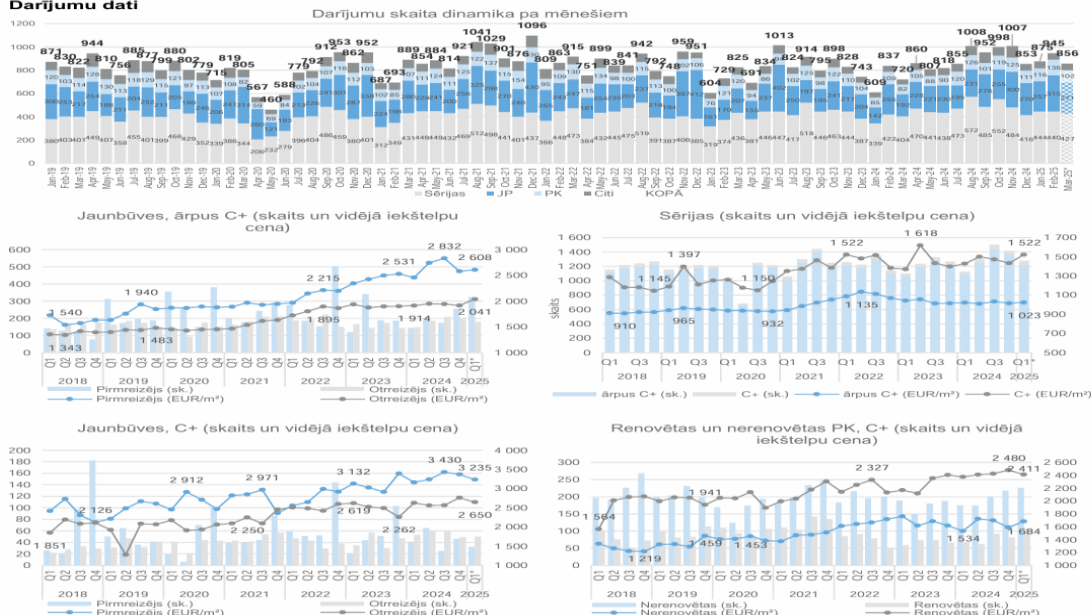
Svarīgākais

1. Gadā sākums ir aktīvāks kopā 2017. gada: februārī darījumu skaits palielinājās par 13% salīdzinot ar 2024. gada attiecīgo periodu un katrs nākamais mēnesis ir aktīvāks par iepriekšējo.
2. Aug JP īpatsvars. 2025.Q1 JP darījumi veido 31,5%, kamēr 2024. gadā vidējais īpatsvars bija 27,1%.
3. Marta dati nav būtiski ietekmējuši Q1 kvadrātmetra cenas, izņemot jaunbūvēs C+, kur redzams visu laiku augstākais rādītājs.
4. Visvairāk darījumu jaunajos projektos noticis Deglava Gleznotāju rezidencē. 2025.Q1 reģistrēti jau 85 darījumi, kuri vidējā cena bija 2300 EUR/m².
5. Palielinoties JP īpatsvaram kopējā darījumu skaitā, palielinās arī vidējā darījuma summa. Izaugsme vērojama arī citos apskatītajos segmentos, izņemot Sērijas.
6. Sludinājumu pārdošanas cenas martā saglabājas ļoti augsti rādītāji: JP kā C+, tā ārpus C+ ir rekordaugsti rādītāji, plūm tuvojas arī PK cenas.
7. Martā augušas arī prasītās īres cenas, visdrīzāk sācies sezonālais īres cenu kāpums.

Darījumu skaita izmaiņas

	2024. 4. cēt.	
	q/q	y/y
Kopā	+2%	+16%
Sērijas	-5%	+12%
JP	+18%	+25%
PK	+2%	+6%
FEBRUĀRIS		
	m/m	y/y
Kopā	+8%	+13%
Sērijas	-1%	+4%

Darījumu dati



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

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- vidējais stāvs;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās.

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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 izvēlētas 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, Melnsila iela 18-12.Platība-30.8m².

3/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 06.2024 par

30 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Melnsila iela 18 - 12, Rīga (Āgenskalns)

Darījuma informācija												Dzīvokļa informācija				Cena				Domājams datums			
Datums		ID	Kadestra numurs		Stāvs	Stāvu	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	Neto. EUR/m²	Telpām	Būvni	Zemli									
20/06/2024		1886213	01009000483		3/5	1	30.8	0.0	30 000	974	974	1/1	3066/258859	3066/258859									

Informācija Studiju 2 Darījumi 31 Atbilst 0 komentāri Karte

Melnsila iela 18, Rīga

Dzīvoklis		Hrūščova iela		Pareizs			
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istaba	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
02/05/2024	1785073	3/5	nav	1	31.0	33 000	1065

Владельцы продают светлую, теплую квартиру. Преимуществом является 3 окна, что позволяет сделать 2 отдельные комнаты. Квартира требует ремонта. Поставлены новые счетчики воды и электричества, столешницы. В подвале сделан ремонт 2 года назад, дачка с чистым, большим зеленым двором, современная детская площадка. Хорошее месторасположение. Магазины Максима и Лидо, школы и детские сад, нормальная парковка и хорошая доступность. До центра и Старого Рига 3 остановки на общественном транспорте. Квартира имеет своего нового хозяина, поэтому посредников просим не беспокоить. При быстрой покупке возможна скидка. Отключений и долгов нет.

Īpašnieki pārdod gaļu, siltu dzīvokli. Priekšrocība ir 3 logi, kas ļauj izveidot 2 atsevišķas istabas. Dzīvoklim nepieciešams remonts. Uzstādīti jauni ūdens un elektrības skaitļi un jaunie logi. Iepriekšējais īpašnieks 2 gadus, darījis ir dārzā. Lielā zaļā pagalmā, modernā bērnu rotaļu laukumā. Lielā atpūtas vieta. Pastāvīgas atpūtas atpūtas vietai Maxima un Lido, skolas un bērnudārzs, mīļās skolas, Centra un Vecrīga atrodas 3 sabiedriskā transporta pieturā attālumā. Dzīvoklis gaida savu jauno īpašnieku, tāpēc lūgums netraucēt starpniekus. Ātri pārdot, iespējama atlaide. Nav nekādu slogu vai parādu.

**Īpašums 2. Rīga, Āgenskalna iela 22A-56.**Platība-27.9m².

2/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2025 par

30 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Āgenskalna iela 22A - 56, Rīga (Āgenskalns)

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Izstāvs	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	Neto. EUR/m²	Telpām	Būvni	Zemli
13/02/2025	2048387	01009067039	2/5	1	27.9	0.0	30 000	1075	1075	1/1	2791/282935	2791/282935

Informācija Studiju 1 Darījumi 24 Atbilst 0 komentāri Karte

Āgenskalna iela 22a, Rīga

Darījuma informācija											
Darījuma ID			Darījuma nosaukums			Darījuma statuss			Darījuma datums		
Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Stāvs	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Neto, EUR/m ²	Telpām	Būvni	Zemli
06/01/2025	2005416	2/5	nav	1	29.0	30 000	1034				

Tiek pārdots 1-stāva dzīvoklis, otra stāva (nav stāva dzīvoklis, attiecīgi tas ir atbilst) var izveidot kā studiju tipa dzīvokli. Lieliska atpūtas vieta - Āgenskalna priekšpuse, Lielā atpūtas vieta no logiem - pilsas parka skats uz kaimiņu. Nepieciešams remonts.

**Īpašums 3. Rīga, Kuldīgas iela 46-41.**Platība-30m².

4/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 11.2024 par

32 500EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Kuldīgas iela 46 - 41, Rīga (Āgenskalns)

Zinātniskā un tehniskā informācija												
Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija				Cena			Domājams datums		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Izstābs	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	Neto, EUR/m²	Telpām	Būvni	Zemli
20/11/2024	1997146	01009707264	4/5	1	30.0	0.9	32 500	1083	1117	1/1	3002/269823	3002/269823

Informācija Studiju 1 Darījumi 21 Atbilst 0 komentāri Karte

Kuldīgas iela 46, Rīga

Kuldīgas iela 46, Rīga

Dzīvoklis Lietuviešu projekts Paneļu

Datums	ID	Stāvs	Līde	Interiērs	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
13/11/2024	1978124	4/5	nav	1	30.0	33 000	1100

Tiek pārdots gaļas, kārtīgs un ļoti siltu dzīvoklis labā atpūtas vieta. Dzīvoklis ir īpašumā, betu atpūtas ir labā remonta un maz izmantots. Dzīvoklis atrodas no galvenās ielas ar balkonu no tā puses skats uz priekšpār pilsu, kaimiņi ar iebūvētu šķauti, dzīvokļa iekšpusē un varbūt istaba. Zeme zem mājas ir īpašumā, sākotnēji kārtu teras, darījis ar dārz. Blakus vīna nepieciešamā infrastruktūra, bērnudārzs, skola, Rimi, Lidl, Kārlis. Kaimiņi ir atbilstoši un pieņemami nekavējoties.

Продается светлая, уютная и очень теплая квартира в хорошем расположении. Квартира чистая и опрятная, нечасто время назад был сделан ремонт, использовались качественные материалы. Квартира состоит из главной комнаты с балконом, с которого открывается вид на парк, коридор со встроенным шкафом, отдельной кухней и ванной комнаты. Земля под домом в собственности, подъезд уютный, входная дверь с чипом. Рядом вся необходимая инфраструктура: детский сад, школа, Rimi, Lidl, магазин Калчакиса и зеленые парки для прогулок. Квартира свободна и доступна немедленно.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	30 000		30 000		32 500	
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	30 000		30 000		32 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	30,80		27,90		30,00	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	974,03		1075,27		1083,33	
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	0%	0,00	0%	0,00
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	0%	0,00	-3%	▼-32,26	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-108,33
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	0%	0,00	-3%	-32,26	-10%	-108,33
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	974,03		1043,01		975,00	
	997,35					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	31,40					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	31 317					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	31 000					

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 15%**;

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

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

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī 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 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 lejupējoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%	9300EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.8 ar platību 31.4m², kadastra nr.0100 360 0054, kas atrodas Rīgā, Melnsila ielā 28, 2025. gada 5. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 700EUR (divdesmit viens tūkstotis septiņi 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