



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Brīvības iela 139-3
Kadastra nr.0100 922 3790
Novērtējums.





Nr. 2025/07/E384/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.3 ar platību 177.9m² un pie tā piederošas 1779/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 3790, kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 139, 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.3 ar platību 177.9m² un pie tā piederošas 1779/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 3790, kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 139, 2025. gada 30. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

161 850EUR (simts sešdesmit viens tūkstotis astoņi 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 piekrist 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	7
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

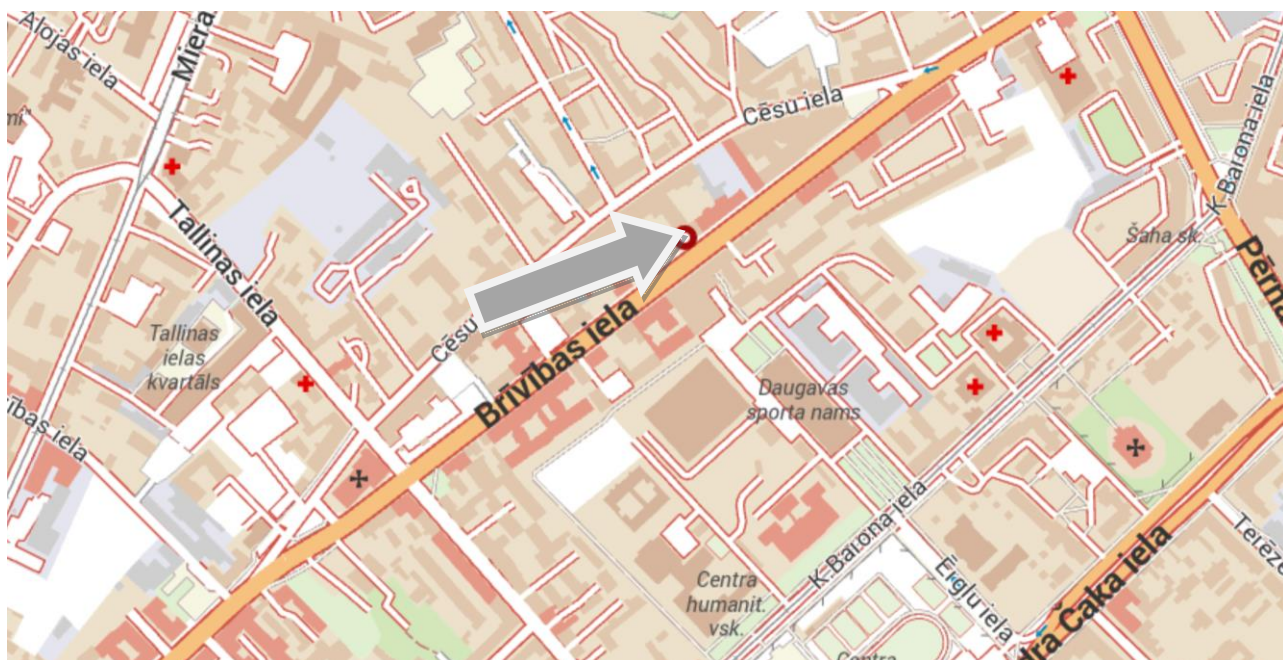
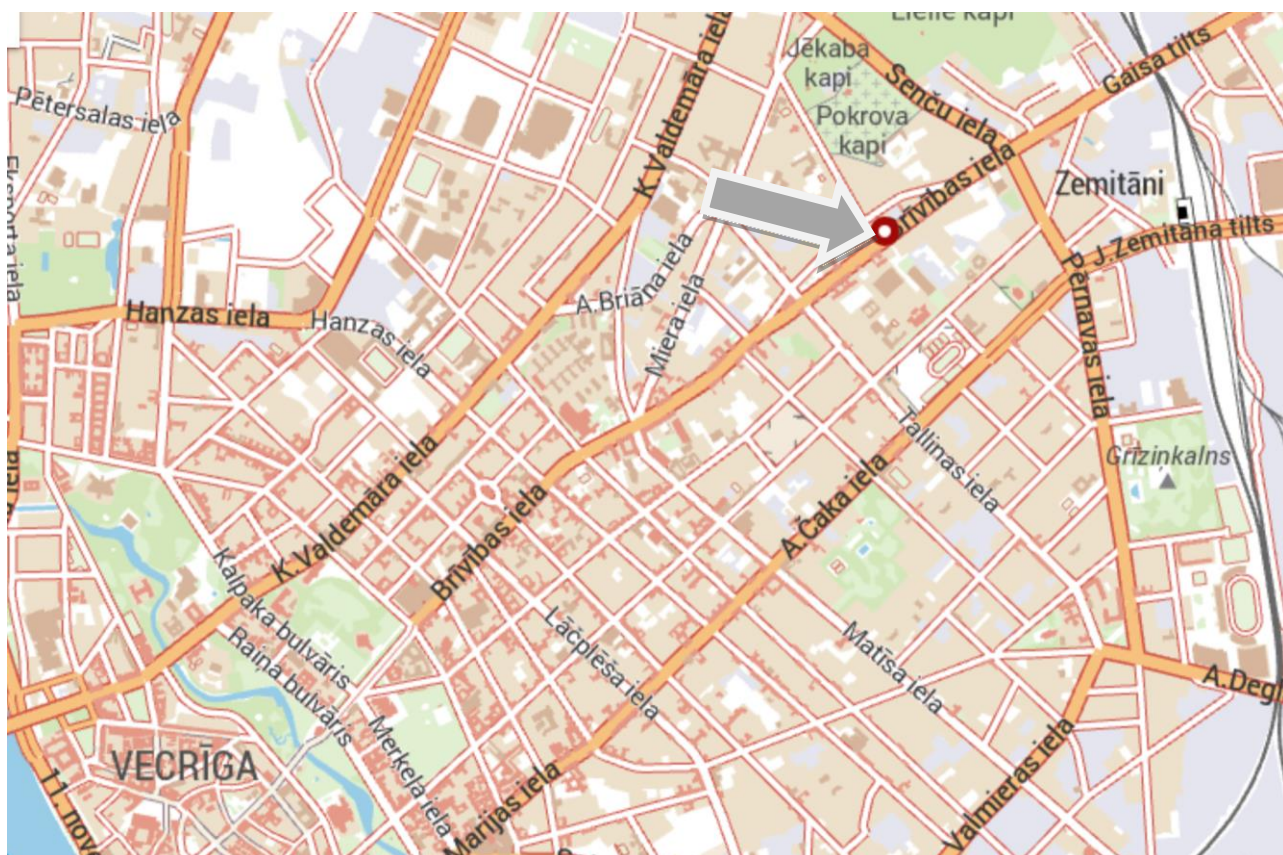
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.3 ar platību 177.9m ² un pie tā piederošas 1779/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 3790, kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 139.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 30. jūlijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	161 850EUR (simts sešdesmit viens tūkstotis astoņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SIA ADREAM COMPANY. reģistrācijas numurs 40203255217.
Kadastra Nr.	0100 922 3790.
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 iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 30. jūlijs.
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.



Ēkas fasāde.



Ēkas Nr.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas attāļajā centra daļā Brīvības ielā 139. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti tuvajā apkārtnē.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Rekonstruēta 1920. gada ēka (Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks) Ēka pieņemta ekspluatācijā 2006. gadā
stāvs ēkā	2/5
Ieejas durvis	Ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli labs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	177.9m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 16m ² t.sk.
griestu augstums, m	3.45
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	4

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 ar virtuvi	Dzīvojamā telpa	2	3.45	-	-	85.2	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.45	-	-	17.1	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.45	-	-	6.2	-
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.45	-	-	23.3	-
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.45	-	-	18.0	-
6	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.45	-	-	7.4	-
7	Tualetes	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.45	-	-	2.7	-
8	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.45	-	-	2.0	-
9	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	16.0	-

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 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 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 īpašums 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 700EUR/m² un līdz pat 2500EUR/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 – JŪLIJS '25

Svarīgākais

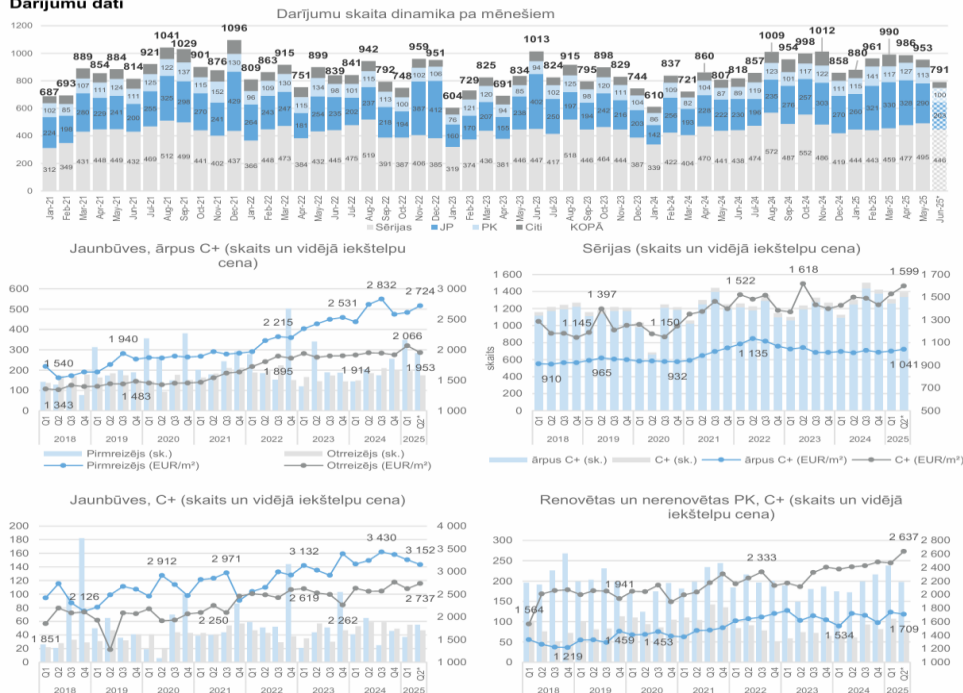
1. Darījumu skaits arī maijā ar vairākām papildus brīvdienām ir pārsniedzis 950 un saglabājas turpat 20% augstāks nekā 2024. gadā. Jūnija tendence ir līdzīga.
2. Q2 kvadrātmetra cenās jaunākie dati nav atstājuši būtisku ietekmi. Izceļams ir renovēto PK C+ ēku rekords cenās - virs 2600 EUR/m² un atšķirība pret nerenovētajām tuvojas 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 prasitājs pārdošanas cenās vēļoprojām redzama Sēriju cenu palielināšanās un jauns piķis PK C+ cenās.
7. Rekordi redzami arī jūnijā prasitājs 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



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- ēkas projekts/ēkas tehniskais stāvoklis;
- vidējais stāvs;
- infrastruktūras tuvums;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- dzīvokļa platība.

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 izvēlētajām 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

Aprēķinu pamatā tiek ņemta dzīvokļa iekštelpu platība ar 10% ārtelpu ietekmi.

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Brīvības iela 139-14.

Platība-215.8m².

Ārtelpas – 87.9m²

2/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 01.2025 par

250 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Brīvības iela 139 - 14, Rīga (Brasa)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, Brīvības iela 139-14 | Kieģeļi | 0/1

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadastri numurs	Stāvs	Platība, m ²	Ārtelpas, m ²	EUR	Kop., EUR/m ²	Veids, EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zemei	
07/01/2025	2028864	01009223801	2/5	3	215.8	87.9	250 000	1 158	1 955	1/1	1078/20070	1078/20070

Informācija | Studiju lūgums | Darījumi | Atbildi | 41 | Komentāri | Karte

Brīvības iela, Brasa, Centra raj., Rīga

Dzīvoklis | Pirmkārtā mājā | Būvniecību | 0/1

Datums: 03/12/2024 ID: 1968352 Stāvs: 2/5 Līdzi: nav 3. Platība, m²: 215.0 Cena, EUR: 289 000 Cena, EUR/m²: 1 351

Tiek pārdots gaisis, izmantojot dzīvokli ar plašu terasi Rīgā, Brīvības ielā 139. Īpašuma atrodas skaidrības, renovācija 2. stāvā.

Dzīvokļa kopējā platība ir 215,8 m², no kurām 127,9 m² ir dzīvojamā platība, bet 87 m² aizņem telpas. Plānots pārdot plašu dzīvojamu istabu apvienojumā ar virtuālu, no kurām iespējams iziet uz terases, izvērtēt guļamistabu ar atsevišķu vannasistabu un telpu uz terases, plašu kabinetu ar dzīvokli, ko iespējams sadalīt divās istabās, vēl vienu vannasistabu un samērā lielu telpu. Dzīvokļa logi iziet uz iekāpējumiem, kas nodrošina skatu uz jūru un iekšējo mājā par Brīvības ielas foras.

Augstas kvalitātes iekārtas, ērta, ergonomiska virtuves iekārta ar visu nepieciešamo aprīkojumu. Čemā iekļauta arī viena autostāvētāja vieta telpā ēkas pirmajā stāvā. Pils, apzaimotais pagals, patīkami kaimiņi. Sēdama un vienojot sākotnējo telpu. Netālu atrodas veikali, skolas, bērnudārzi, kā arī sabiedriskā transporta pieturas.



Īpašums 2. Rīga, Tallinas iela 37A-15.

Platība-85.5m².

Ārtelpas – 5.7m²

5-6/6 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 05.2025 par

165 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Tallinas iela 37A - 15, Rīga (Grīzīnkais)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, Tallinas 37A | Kieģeļi | 0/1

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadastri numurs	Stāvs	Platība, m ²	Ārtelpas, m ²	EUR	Kop., EUR/m ²	Veids, EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zemei	
12/05/2025	2107448	01009273008	5 - 6/6	3	85.5	5.7	165 000	1 930	2 068	1/1	316/4113	316/4113

Informācija | Darījumi | Atbildi | Komentāri | 1 | Karte

Darījuma informācija

ID	2107448
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	12/05/2025
Reģistrācijas datums	21/05/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	1 444.0 m ²
Apbūves laukums	297.8 m ²
Tīpums	5 972 m ²
Stāvi	6
Būvniecības gads	V2
Uzcelšanas gads	1914
Būvniecības apmērs	01000270063003
Būvniecības apmērs saraksts	01000270063003
Būvniecības veids	Tīpu vai vairāku dzīvokļu mājās (T22)
Būvniecības datums	316/4113
Būvniecības materiāls	212 - Kieģeļu mūra 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāk, 244 - Tērauda (akārdi), polimēru
Ēkas projekts	Jaunais projekts
Energoefektivitātes klase	D
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	81.61 kWh/m ²
Energoefektivitātes novērtējums apkurei	73.32 kWh/m ²

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	85.5 m ²
Iekšējā platība	79.8 m ²
Ārtelpas	5.7 m ²
Stāvs	5 - 6/6
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000270063003015
Telpu grupas iedalījuma veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas datums	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	01000270063
Zemes gabala dom. daļa	316/4113
Platība	131.3 m ²
NĒM	703 (1529 m ²), 801 (180 m ²)

Īpašums 3. Rīga, Šarlotes iela 7-18.

Platība-86.7m².

Ārtelpas – 20.4m²

5/7 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 06.2025 par

174 800EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Šarlotes iela 7 - 18, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, Šarlotes 7 | Kieģeļi | 0/1

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadastri numurs	Stāvs	Platība, m ²	Ārtelpas, m ²	EUR	Kop., EUR/m ²	Veids, EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zemei	
19/06/2025	2128855	01009282292	5/7	3	86.7	20.4	174 800	2 016	2 637	1/1	867/21625	867/21625

Informācija | Darījumi | 50 | Atbildi | 2 | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

ID	2128855
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	19/06/2025

Būvniecības informācija

Platība	2 307.2 m ²
Apbūves laukums	413.6 m ²
Tīpums	8 053 m ²
Stāvi	7
Būvniecības gads	V1
Uzcelšanas gads	2016
Būvniecības apmērs	01000240257001
Būvniecības apmērs saraksts	01000240257001
Būvniecības veids	Tīpu vai vairāku dzīvokļu mājās (T22)
Būvniecības datums	867/21625
Būvniecības materiāls	212 - Kieģeļu mūra 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāk, 214 - Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons, 231 - Kieģeļu mūra 1 ķieģeļu biezumā
Ēkas projekts	Jaunais projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	86.7 m ²
Iekšējā platība	66.3 m ²
Ārtelpas	20.4 m ²
Stāvs	5/7
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000240257001018
Telpu grupas iedalījuma veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas datums	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	01000240257
Zemes gabala dom. daļa	867/21625
Platība	32.6 m ²
NĒM	703 (814 m ²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	250 000		165 000		174 800	
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	250 000		165 000		174 800	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	136,69		80,37		68,34	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1828,96		2053,00		2557,80	
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
aprikojums	-5%	-91,45	-5%	-102,65	-5%	-127,89
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	-3%	-54,87	-10%	-205,30	-15%	-383,67
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-274,34	-15%	-307,95	-15%	-383,67
stāvs	0%	0,00	3%	61,59	0%	0,00
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-23%	-420,66	-27%	-554,31	-35%	-895,23
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1408,30		1498,69		1662,57	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1523,19					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	163,50					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	249 041					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	249 000					

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 sarežģī 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 lejupējoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	87 150EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.3 ar platību 177.9m² un pie tā piederošas 1779/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 3790, kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 139, 2025. gada 30. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

161 850EUR (simts sešdesmit viens tūkstotis astoņi 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 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