



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Terēzes iela 2-4
Kadastra nr.0100 921 7689
Novērtējums.





Nr. 2025/03/E152/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.4 ar platību 63m² un pie tā piederošas 6300/64560 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 921 7689, kas atrodas Rīgā, Terēzes ielā 2, 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.4 ar platību 63m² un pie tā piederošas 6300/64560 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 921 7689, kas atrodas Rīgā, Terēzes ielā 2, 2025. gada 12. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

37 050EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši 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 piespiešanas.

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

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 NOVIETOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1 Atršanās 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	12
8. Apliecinājums	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

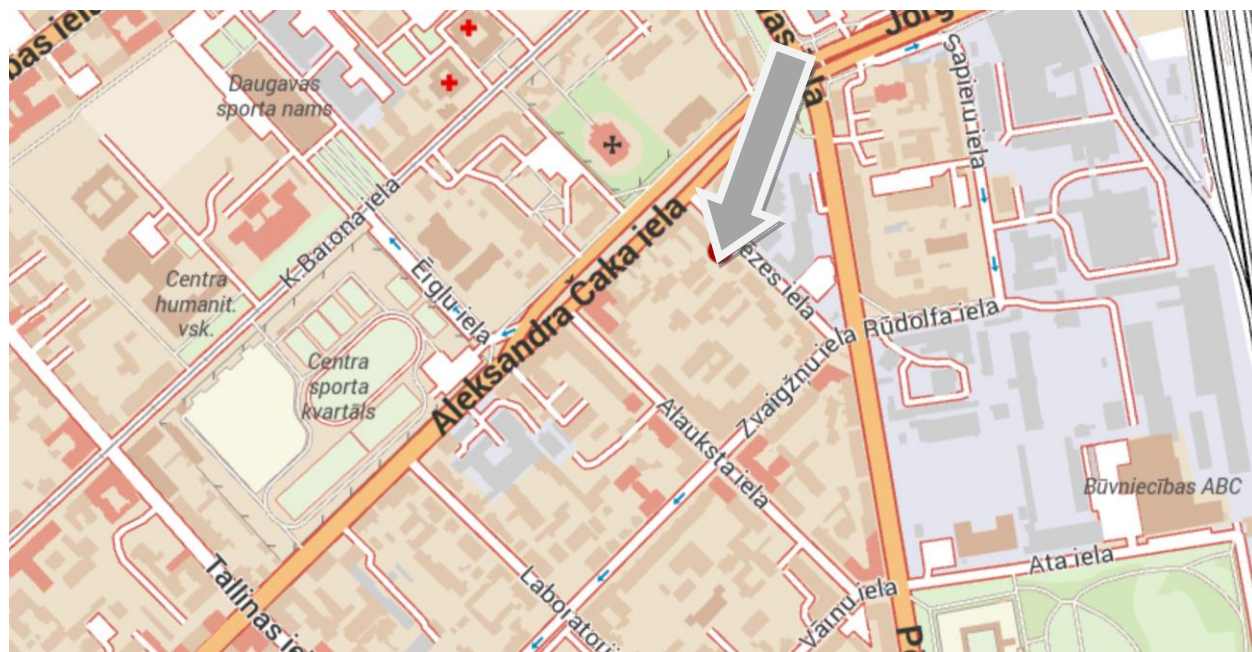
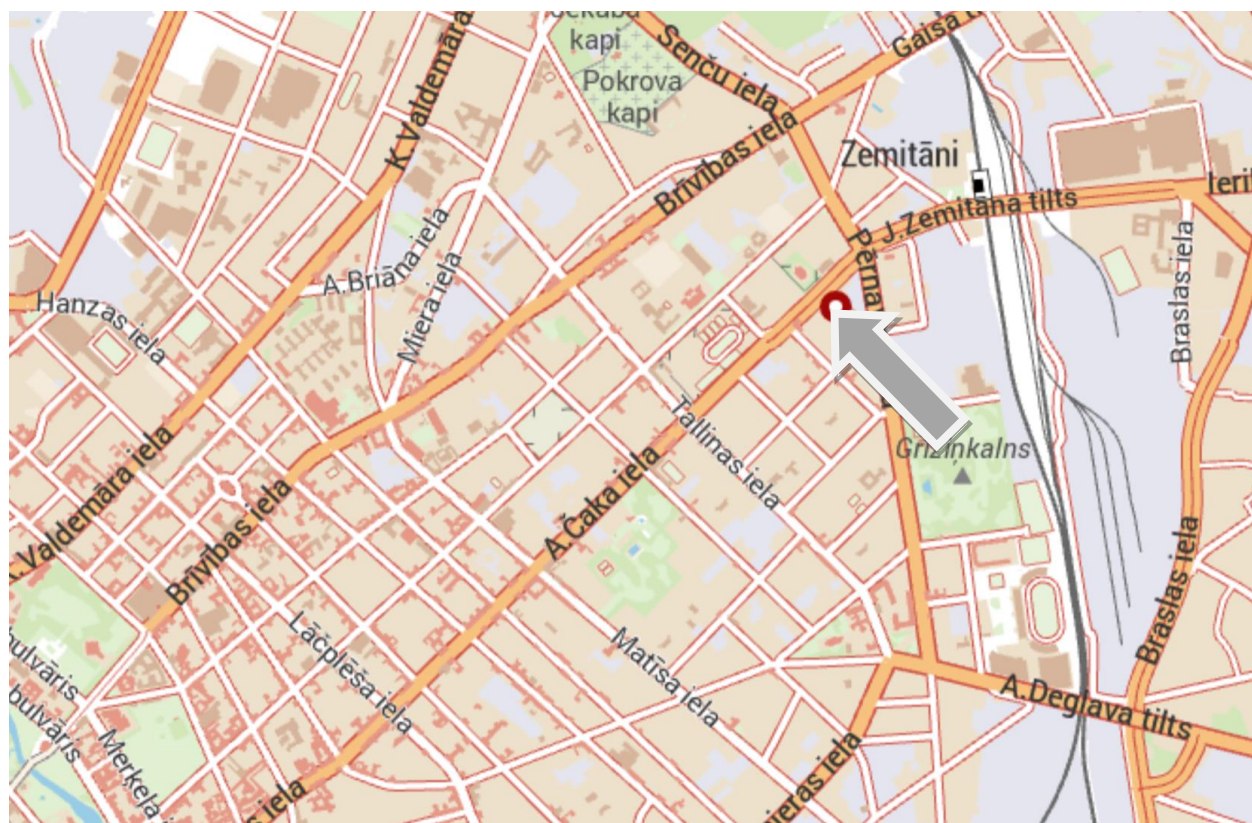
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.4 ar platību 63m ² un pie tā piederošas 6300/64560 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, <u>kadastra nr.0100 921 7689</u> , kas atrodas Rīgā, Terēzes ielā 2.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 12. marts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baibā Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	37 050EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: EDMUNDS KALNIŅŠ.
Kadastra Nr.	0100 921 7689.
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, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 12. marts.
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.



Ēkas Nr.



Ēkas fasāde.



Ēkas ārdurvis.



Piekļuve pagalmam.



Pagalms.



Koplietošanas telpas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas attāļajā centra daļā Grīziņkalns. Apkārtne atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~50m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1933.g.) silikātķieģeļu
stāvs ēkā	2/3
Ieejas durvis	ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	55%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	63m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.83
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	3

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaiteņis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.83	-	-	9.2	-
2	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.83	-	-	3.2	-
3	skapis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.83	-	-	0.3	-
4	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.83	-	-	7.3	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.83	-	-	9.4	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.83	-	-	17.9	-
7	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.83	-	-	15.7	-

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 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 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.

(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 2200EUR/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 – JANVĀRIS '25

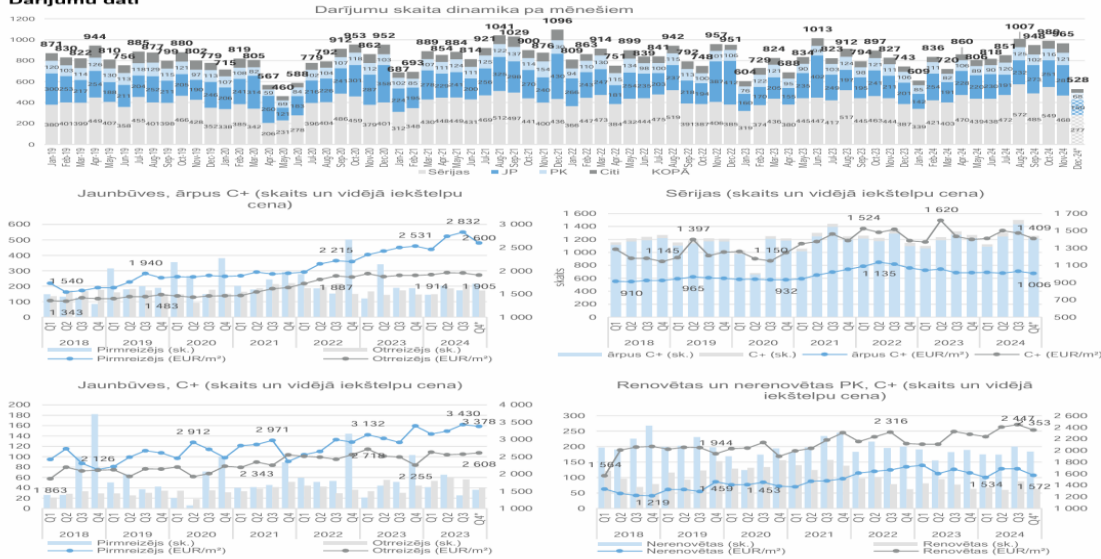
Svarīgākais

1. Pat ar nepilniem decembra datiem visos griezumos – gan gada, gan otrā pusgada, gan Q4 – beidzot ir redzama izaugsmes darījumu skaits pret 2023. gadu.
2. Tomēr novembris bija mazāk aktīvs nekā oktobris: kopumā -2%, Sērijas -15%. Izceļams ir augstākais pārdotais JP skaits kopš 2023. gada jūnija – 282 darījumi.
3. Jaunākie dati nav būtiski ietekmējuši Q4 vidējās kvadrātmetra cenas. Pagājušajā pārskatā izceltās cenu samazināšanās tendences ir palikušas spēkā.
4. Decembrī nav reģistrēts neviens ļoti dārgs dzīvokļu darījums – dārgākais nerasniedza 400 000 eiro. Lai gan visa gada garumā turpat ik mēnesi bija ap miljonu eiro vērti darījumi.
5. Decembrī pārdošanas sludinājumu cenās redzamas interesantas tendences – JP un PK cenas saglabājas augstas un ir ļoti tuvu iepriekš sasniegtajiem pīķiem. Tikmēr Sēriju cenas samazinās un ir virs tikai 6% virs 2019. gada oktobra līmeņa.
6. Prasītās īres cenas saglabā nemainīgā līmenī ar nelielām izmaiņām un vērtētojamā neuzrāda iepriekšējos gados novēroto sezonālo kritumu noslēgumā. Tas ļauj prognozēt jaunus pīķus šī gada laikā augstā pieprasījumā. Gada griezumā prasītās īres maksas ir augušas 8-13% ietvaros.

Darījumu skaita izmaiņas

	2024. 3. cetur.	
	q/q	y/y
Kopā	+13%	+11%
Sērijas	+14%	+11%
JP	+3%	+9%
PK	+22%	+7%
	NOVEMBRIS	
	n/n	y/y
Kopā	-2%	+17%
Sērijas	-15%	+5%

Darījumu dati



*Decembra dati ir nepilni.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- vidējais stāvs;
- zemes daļa ir īpašumā;
- 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:

- 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, Zvaigžņu iela 2-54.

Platība-52.3m².

3/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 11.2024 par

37 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Zvaigžņu iela 2 - 54, Rīga (Grīziņkalns)

Dzīvoklis Pirmkārtā kārta projekts Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²
29/11/2024	1992147	01009232536	3/5	2	52.3	0.0	37 000	707	707

Informācija Studijumi 1 Darījumi 18 Attēli 14 Komentāri Karte

Zvaigžņu iela 2, Rīga

Dzīvoklis Pirmkārtā māja Kieģeļi

Datums	ID	Stāvs	Līds	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
22/11/2024	1980776	3/5	nav	2	52.0	37 000	712

Tiek pārdots 2-istabu dzīvoklis.

Dzīvoklis sastāv no:

- Divām izolētām istabām

- Atsevišķas virtuves

- Apmērotas vannasistabas un tualetes

- Plaša galvenā

Dzīvoklim nesek uzstādīts jauns, ekonomisks Bosch glāzes katls, ko var regulēt pēc sirds patīkas.

Mahitai ūdensvadi.

Esotais mēbeles tiek atstātas, bet vajadzības gadījumā var runāt par izvešanu.

Dzīvokli patstāvīgi iesildī siltā ūdens saule.

Kamini kusi, mēriņi.

Zeme ir īpašumā.

Apmērojamā bēdība SIA "Manas Mājas", un komunālās maksājumi ir samērā zemi.

Māja ir ieteicams.



Īpašums 2. Rīga, Aleksandra Čaka iela 121-1A.

Platība-64m².

2/6 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2024 par

64 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Aleksandra Čaka iela 121 - 1A, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis Pirmkārtā kārta projekts Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²
25/10/2024	1990493	01000330016	2/6	3	64.0	0.0	64 000	1000	1000

Informācija Studijumi 1 Darījumi 14 Attēli 22 Komentāri Karte

Aleksandra Čaka iela 121, Rīga

Dzīvoklis Pirmkārtā māja Mūra

Datums	ID	Stāvs	Līds	Ērības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
31/07/2024	1993388	2/6	nav	Parkošanas vieta	3	64.0	64 000	1000

Pārdošu 3-istabu dzīvokli ar plašām istabām, augstiem griestiem.

Dzīvoklim nav apgrūtinājumu vai parādu.

Dzīvoklis arī ir piemērots hipotekārājam kredītam.

Dzīvokli ir ērts plānojums. 2 izolētas istabas ar augstiem griestiem. Viena istaba ir caurspīdīga. Virtuve un vannasistaba (iešvērta duša, wc).

Viesistabā ir podziņķlens, kur var izvēlēties katliņu, kas ļaus atpūsties pēc darba.

Visā dzīvoklī ir labas kvalitātes logi un radiatori.

Dzīvokli ir centrālā apkure un visas pietātas komunikācijas. Karstais ūdens no boileru. Zemi komunālās maksājumi par dzīvokli.

Apakšā "dzīvokļa bēdība". Tā kāpju telpu un patkami kamini. Bakus atrodas tīrīšanas centra "Domina".

Pārdošu ar vienu automātisku dzīvokli pagalmā. Kāpju mēnu gāzēšanas šūniti. Pagalmā ir zāģa zona, kur iespējams atpūsties.

Dzīvokli ir nomaļātas visas komunikācijas 10 gadu laikā.

Izolētajā istabā ir izvēlēts sienas skapis/istaba.

Automātiski atveramie vārti caur mobilo telefonu.



Īpašums 3. Rīga, Aleksandra Čaka iela 109-38.

Platība-69.5m².

2/7 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 05.2024 par

101 130EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Aleksandra Čaka iela 109 - 38, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis Pirmkārtā kārta projekts Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²
24/05/2024	1866106	01000330029	2/7	3	69.5	0.0	101 130	1455	1455

Informācija Darījumi 18 Attēli 1 Komentāri Karte

ID 1866106

Darījuma tips Pārdošana

Darījuma datums 24/05/2024

Reģistrācijas datums 28/05/2024

Pārdevēja tips Fiziska persona

Pircēja tips Fiziska persona

Būves informācija

Platība 4 201.4 m²

Apdzīvotais laukums 815.4 m²

Tīpums 18 908 m²

Stāvi 7

Fiziskais nolikojums 34%

Uzcelšanas gads 1905

Būves kadastra apzīmējums 01000330029001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts 01000330029001

Būves veids Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)

Būves daļas 1/45

Būves ierīkumu materiāls T22 - Kieģeļu mūra 2.5 ķieģeļu blīvumā vai blīvāks

Ēkas projekts Pirmkārtā kārta projekts

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	69.5 m ²
Iekšējā platība	69.5 m ²
Ārējais	0.0 m ²
Istabas	3
Stāvs	2/7
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000330029001038
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	01000330029
Zemes gabala dom. daļas	1/45
Platība	276 m ²
NĒM	703 (1230 m ²), 801 (14 m ²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	37 000		64 000		101 130	
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	37 000		64 000		101 130	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	52,30		64,00		69,50	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	707,46		1000,00		1455,11	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-72,76
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	-3%	-21,22	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	10%	70,75	-5%	-50,00	-25%	-363,78
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	7%	49,52	-5%	-50,00	-30%	-436,53
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	756,98		950,00		1018,58	
	908,52					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	63,00					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	57 237					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	57 000					

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 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 lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	19 950EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.4 ar platību 63m² un pie tā piederošas 6300/64560 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 921 7689, kas atrodas Rīgā, Terēzes ielā 2, 2025. gada 12. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

37 050EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši 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 ieķīlāšanas, 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