



½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Grīvas iela 9-25

Kadastra nr.0100 910 7714

Novērtējums.





Nr. 2025/03/E132/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Nataļja Bekasova

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.25 ar platību $29.8m^2$ un pie tā piederošas 298/17412 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 910 7714, kas atrodas Rīgā, Grīvas ielā 9, 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 $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.25 ar platību $29.8m^2$ un pie tā piederošas 298/17412 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 910 7714, kas atrodas Rīgā, Grīvas ielā 9, 2025. gada 3. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5500EUR (pieci tūkstoši pieci 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	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

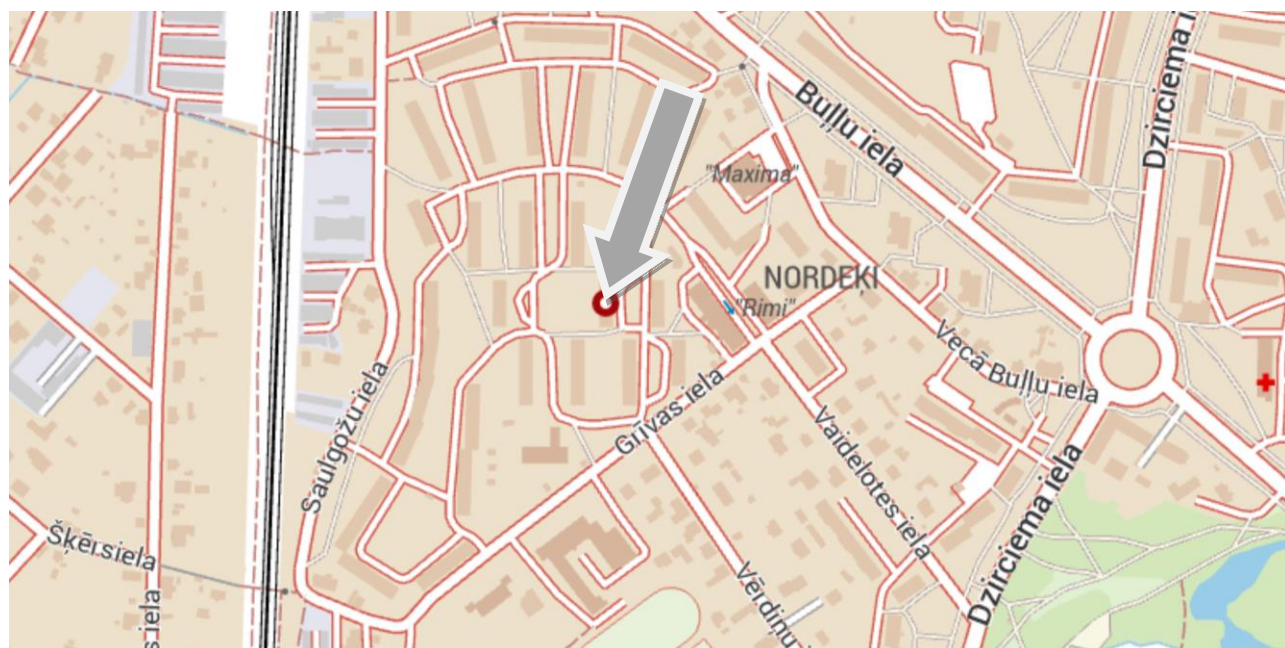
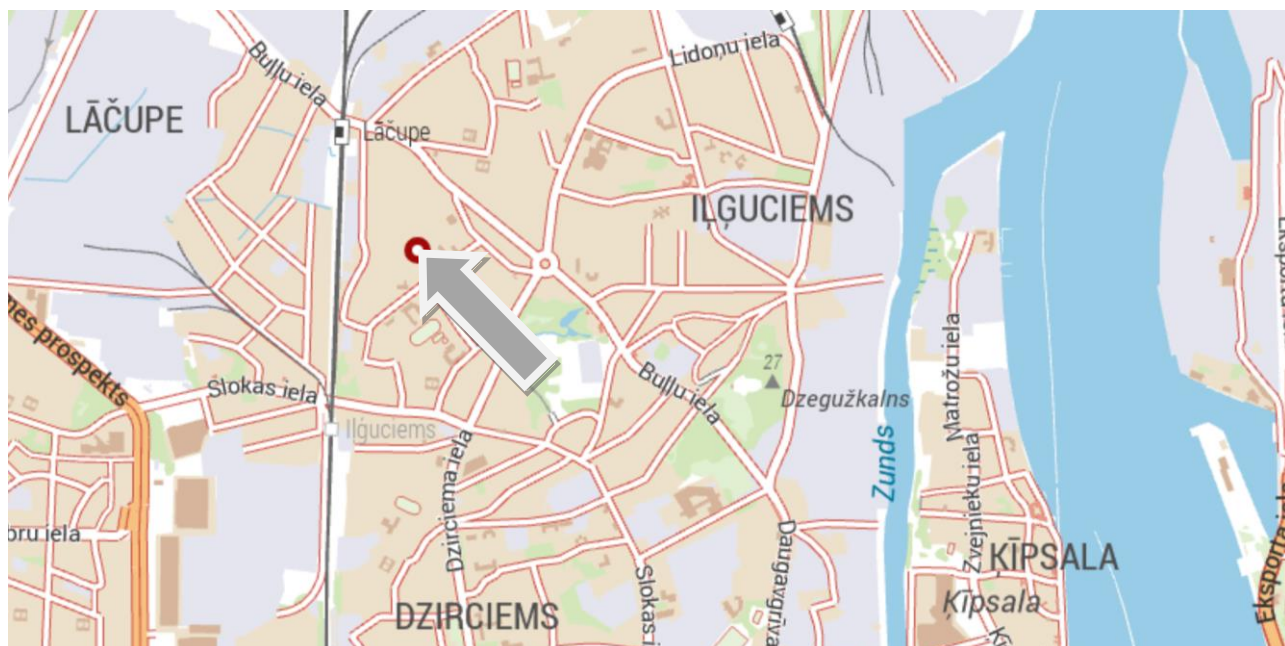
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.25 ar platību 29.8m ² un pie tā piederošas 298/17412 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, <u>kadastra nr.0100 910 7714</u> , kas atrodas Rīgā, Grīvas ielā 9.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 3. marts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Nataļja Bekasova.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	5500EUR (pieci tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: IRINA SAULĪTE (SAULITE), pieder ½ d.d. Atlikusī īpašuma daļa līdzmantiniekiem.
Kadastra Nr.	0100 910 7714.
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 iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 3. 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.	 Ēkas Nr.
 Fasāde.	 Ēkas ārdurvis.	 Ieeja ēkā.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Ilģuciems. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~100m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Hruščova tipa (1961.g.)
stāvs ēkā	1/6
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	30%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	29.8m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.5
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:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	3.7	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.1	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.8	-

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 piekrit 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** (kopīpašuma daļa).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 400EUR/m² un līdz pat 2000EUR/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

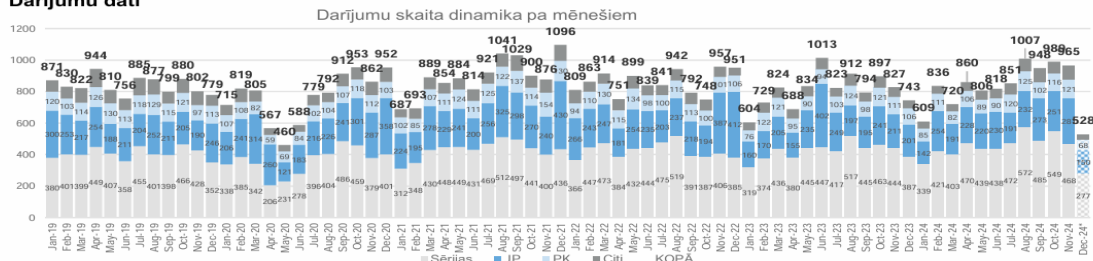
Svarīgākais

1. Pat ar nepilniem decembra datiem visos griezumos - gan gada, gan otrā pusgada, gan Q4 – beidzot ir redzama izaugsme darījumu skaitā 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 nesaņiedza 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 vairs tikai 6% virs 2019. gada oktobra līmeņa.
6. Prasītās īres cenas saglabā nemainīgā līmenī ar nelielām izmaiņām un vēl joprojām neuzrāda iepriekšējos gados novēroto sezonālo kritumu gada noslēgumā. Tas ļauj prognozēt jaunus pīķus šī gada laikā augot pieprasījumam. Gada griezumā prasītās īres maksas ir augušas 8-13% ietvaros.

Darījumu skaita izmaiņas

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

Darījumu dati



*Decembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- kopīpašuma daļa;
- zemes daļa nav īpašumā.

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 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, Vaidelotes iela 18-39.

Platība-29.1m².

2/5 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 12.2024 par

22 750EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Vaidelotes iela 18 - 39, Rīga (Ilgūciems)

Dzīvoklis Sērļveida projekts, Hruščova iela projekts (bēgējs) Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums					
Datums	ID	Kadastrā numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm
28/12/2024	2028711	01009174872	2/5	1	29.1	0.0	22 750	782	782	1/1	2903/21916

Informācija Studijā 2 Darījumi 21 Attēli 12 Komentāri Karte

Vaidelotes iela 18, Rīga

Dzīvoklis Hruščova iela Kieģeļi

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
28/11/2024	1982785	2/5	nav	Parkošanas vieta	1	29.0	23 250	802

Tiek pārdots vienistabas dzīvoklis ilguceimā ar labu lokāciju.

Dzīvokļa plānojums:

- 1 caursargājama istaba;
- atsevišķa virtuve;
- apvienots sanmezģis.

Dzīvoklis galīs ar skatu uz pagalmu, apkārtnē mājai iespēja nokļūt automašīnu, laba lokācija - tuvumā veikali, Nordjēru parks, veselības centrs, ērta sabiedrisko transportu kustība dažādos virzienos.

Dzīvoklim nepieciešams remonts pēc saviem iesauces.

Lūdzu, zvāniet vai rakstiet, lai apskatītu šo dzīvokli.

Продается однокомнатная квартира в Илгучеймсе с хорошим расположением.

Планировка квартиры:

- 1 просторная комната;

Īpašums 2. Rīga, Saulgožu iela 15-32.

Platība-30.4m².

3/6 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 11.2024 par

25 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Saulgožu iela 15 - 32, Rīga (Ilgūciems)

Dzīvoklis Sērļveida projekts, Hruščova iela projekts (bēgējs) Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums					
Datums	ID	Kadastrā numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm
28/11/2024	2007828	01009044854	3/6	1	30.4	0.0	25 000	822	822	1/1	3044/176951

Informācija Studijā 1 Darījumi 19 Attēli 15 Komentāri Karte

Saulgožu iela 15, Rīga

Dzīvoklis Hruščova iela Kieģeļi

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
01/11/2024	1897519	3/6	nav	Parkošanas vieta	1	30.0	25 200	840

Pārdošu dzīvokli ļoti labā vietā ilguceimā. Dzīvoklis atrodas klusā gājrajonā, ar zaļu iekšpagalmu un piemējamu teritoriju un iespēju bez maksas novietot mašīnu pie mājas.

Apkārt visa infrastruktūra - skolas, bērnudārzi, veikali, sabiedriskais transports, slimnīca, pasta un bēnu rotaļu laukumi.

Dzīvoklis atrodas ēkas 3.stāvā, saulains, ar labu skatu. Pēc plānojuma koridors (3.54m²), plaša dzīvojamā istaba (18m²), atsevišķa virtuve (5.70m²) un vannasistaba ar vannu (2.16m²). Bez balkona. Dzīvokli ir mēģināši iemīņot un iemīņot. Nepieciešams kosmētiskais remonts.

Dzīvoklis atbilstošs, iespējama tūlītēja ievākšanās. Bez klus un apgrūtinājumiem.

Zemi komunālās maksājumi. Apsaimnieko "Rīgas namu pārvaldnieks". Centrālā apkure, glāzes pils, viedais elektrības skaits, labi, klusi kampti.

Līdzi Rīgas centram ar sabiedrisko transportu 30min.

Продать квартиру в очень хорошем месте в Илгучеймсе. Квартира расположена в тихом жилом районе, с зеленым двором и возможностью бесплатно припарковать машину у дома.

Вокруг вся инфраструктура - школы, детские сады, магазины, остановки общественного транспорта, больница, почта и детские площадки.

Квартира расположена на 3 этаже дома, солнечная, с хорошим видом. По планировке коридор (3,54м²), просторная гостиная (18м²), отдельная кухня (5,70м²) и санузел с ванной (2,16м²). Нет балкона. В квартире поменяны окна и входные двери (металлические). Требуется косметический ремонт.

Квартира освободится, возможен немедленный заезд. Без заботы и обременений.

Новые коммунальные платежи. Управляющая "Ри́сские дома обслужива́ющие". Индивидуальное отопление, газовая плита, чистый счетчик.

Īpašums 1. Rīga, Skujenes iela 13-61.

Platība-30.3m².

1/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2024 par

26 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Skujenes iela 13 - 61, Rīga (Ilgūciems)

Dzīvoklis Sērļveida projekts, Hruščova iela projekts (paneļi) Vieglobetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadastrā numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
30/10/2024	1972264	01009239921	1/5	1	30.3	0.0	26 000	858	858	1/1	775/90208	775/90208

Informācija Darījumi 34 Attēli 1 Komentāri Karte

Skujenes iela 13, Rīga

Dzīvoklis Hruščova iela Vieglobetoni

Darījuma informācija	Dzīvokļa informācija
ID	1972264
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	30/10/2024
Reģistrācijas datums	05/11/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	4 618.6 m ²
Apbūves laukums	678.0 m ²
Tilpums	13 871 m ³
Stāvi	5
Fiziskais nolietojums	35%
Uzcēlšanas gads	1961
Būvniecības apzīmējums	01000672025001
Būvniecības apzīmējuma saraksts	01000672025001
Būvniecības veids	Tīrī vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būvniecības datums	775/90208
Būvniecības materiāls	215 - Vieglobetona bloki
Būvniecības projekts	Sērļveida projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	30.3 m ²
Iekšējā platība	30.3 m ²
Ārējais	0.0 m ²
Istaba	1
Stāvs	1/5
Telpu grupas kadastrā apzīmējums	01000672025001061
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas datums	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastrā apzīmējuma saraksts	01000672025
Zemes gabala dom. datums	775/90208
Platība	31.2 m ²
NILM	702 (3626 m ²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	22 750		25 000		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	22 750		25 000		26 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	29,1		30,40		30,3	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	781,79		822,37		858,09	
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	-3%	-25,74
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	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-85,81
stāvs	-5%	-39,09	-5%	-41,12	0%	0,00
kopīpašums	-10%	-78,18	-10%	-82,24	-10%	-85,81
Kopēja korekcija	-15%	-117,27	-15%	-123,36	-23%	-197,36
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	664,52		699,01		660,73	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	674,75					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	29,80					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	20 108					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	20 000					
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	10000					

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 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 lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 45%	4500EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.25 ar platību 29.8m² un pie tā piederošas 298/17412 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 910 7714, kas atrodas Rīgā, Grīvas ielā 9, 2025. gada 3. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5500EUR (pieci tūkstoši pieci 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 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