

9/230 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Brīvības iela 139 - 22, Rīga
Kadastra nr.1300 922 3809
(Lietošanā autostāvvietas Nr.16 daļa 13,1 m2 platībā.)
Novērtējums.





Nr. 2026/02/E75/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 9/230 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. 22 un pie tās piederošas 6327/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (kadastra numurs 0100 026 0059), kadastra Nr. 0100 922 3809, (Lietošanā autostāvvietas Nr.16 daļa 13,1 m² platībā), 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 9/230 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. 22 un pie tās piederošas 6327/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (kadastra numurs 0100 026 0059), kadastra Nr. 0100 922 3809, (Lietošanā autostāvvietas Nr.16 daļa 13,1 m² platībā), kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 139, 2026. gada 17. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5400EUR (pieci tūkstoši četri 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 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	7
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

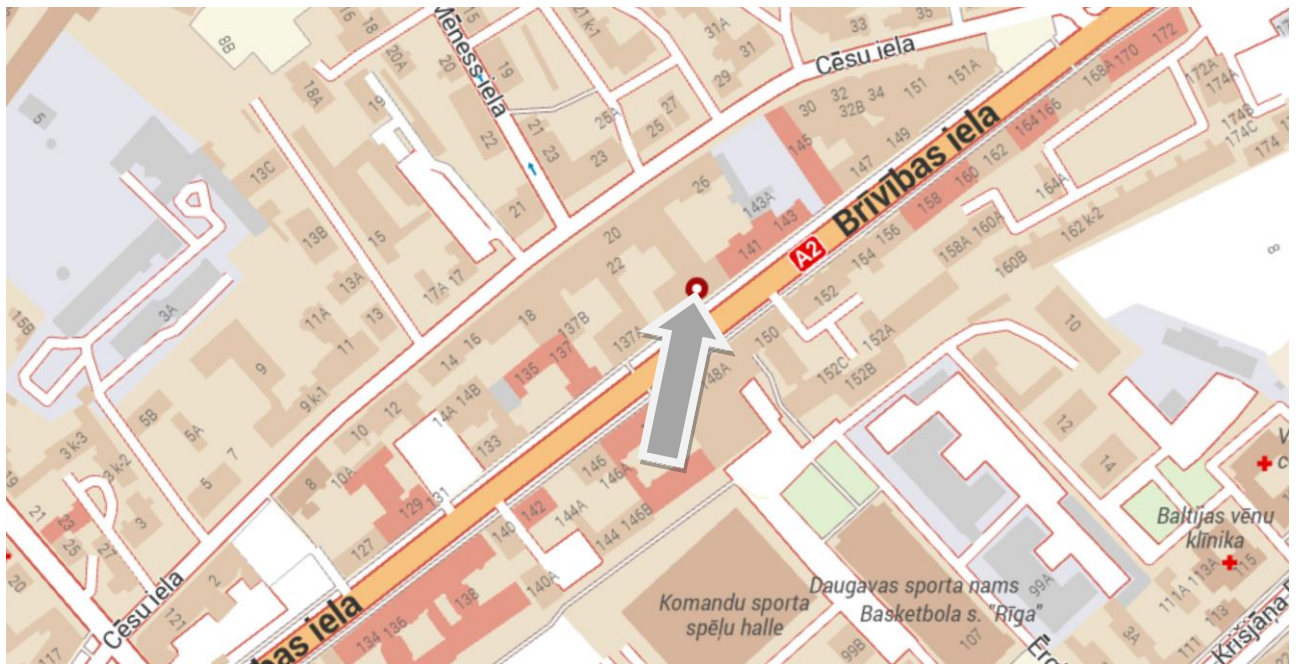
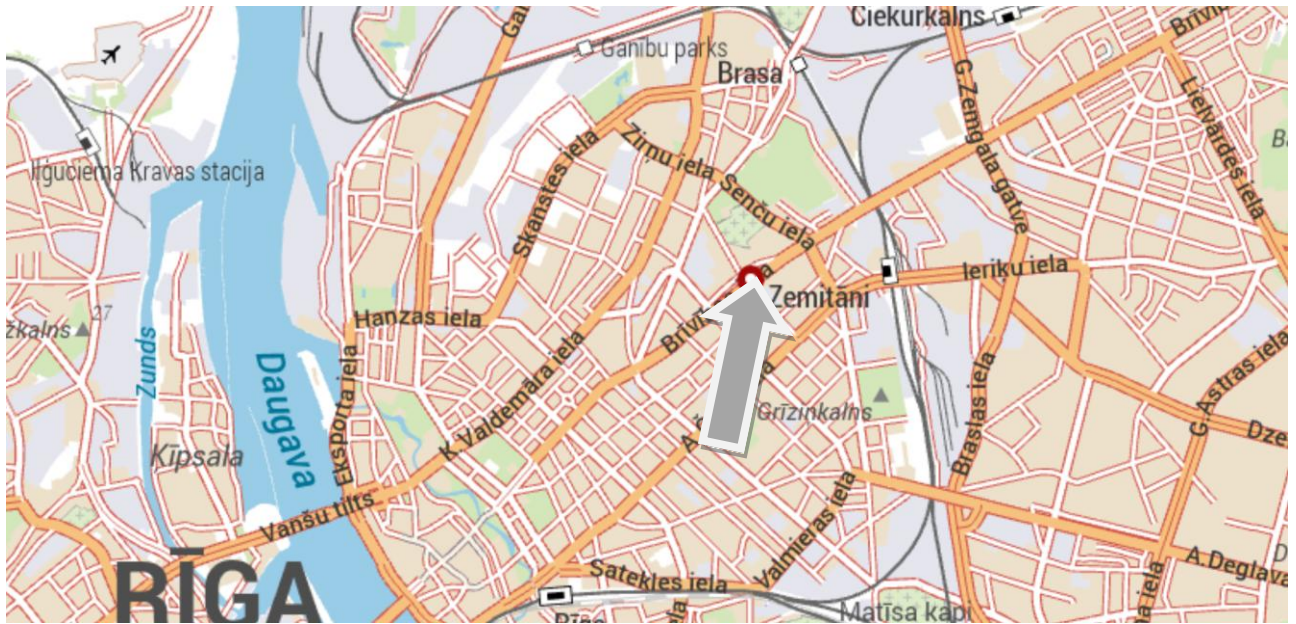
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	9/230 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. 22 un pie tās piederošas 6327/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (kadastra numurs 0100 026 0059), kadastra Nr. 0100 922 3809, (Lietošanā autostāvvietas Nr.16 daļa 13,1 m ² platībā), kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 139.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 17. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	5400EUR (pieci tūkstoši četri simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Rīgas pilsētas zinātniski pētnieciskais ģeotehniskais centrs “JUNIKONS (UNICONE)” sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003018930, pieder 9/230 d.d. (Lietošanā autostāvvietas Nr.16 daļa 13,1 m ² platībā)
Kadastra Nr.	0100 922 3809.
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. Pazemes autostāvvietā uz apsekošanas brīdi nebija iespējams iekļūt, attiecīgi tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 17. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Iebrauktuve pagalmā.



Ēkas fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Pagalms.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas centra daļā. Apkārtnē atrodas dzīvokļu dzīvojamās mājas, komerciāla rakstura tipa ēkas un tuvumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

konstruktīvais risinājums/sērija	Rekonstruēta 1920. gada ēka (Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks) Ēka pieņemta ekspluatācijā 2006. gadā
stāvs ēkā	1
kopējā telpas platība	632.7m ² (VZD dati)
griestu augstums	3.45m
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	
tehniskais stāvoklis iekšelpās	Apmierinošs (pieņēmums)

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	Garāža	Nedzīvojamā iekšelpa	1	3.45	-	-	397.3	-
2	Garāža	Nedzīvojamā iekšelpa	1	3.45	-	-	235.4	-

/kadastra dati/

Rīgas pilsētas zinātniski pētnieciskais ģeotehniskais centrs “JUNIKONS (UNICONE)” sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003018930, pieder 9/230 d.d.

(Lietošanā autostāvvietas Nr.16 daļa 13,1 m² platībā).

Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "NECENICE COMPANY", reģistrācijas numurs 40103543642.Lietošanā ir autostāvvietas Nr.16 daļa 2,5 m² platībā.

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 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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **pazemes autostāvvietā (kopīpašuma daļa) ar lietošanā esošu autostāvvietas daļu 13.1m² platībā.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Mūsdienās lielākoties darījumi ar autostāvvietām notiek pie dzīvokļa iegādes jaunajā projektā pirmreizējā tirgū, ļoti maz vērojami darījumi un piedāvājumi interneta portālos, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts un tā prestižs. Cenas autostāvvietām, apkārtnē, svārstās no 7000EUR-20000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, izvietojuma virszemē vai pazemē, platības un citiem faktoriem. Darījumi otrreizējā tirgū pārsvarā notiek pēc sludinājumu portālos izvietotas reklāmas vai arī koplietošanas telpās izvietotām reklāmām, bieži vien iegādājas arī citas autostāvvietas īpašnieks.

Pēdējā gada laikā veiktie darījumi ar telpām:

Telpas	Pupukū iela 9 - 41, Rīga	D	30/01/2026	2016	-1/5	26,7	0	5 000	187	0	Garāža	1/20
Telpas	Starta iela 30 k-2 - 52, Rīga	D	30/01/2026	1988	1/1	15,8	0	4 000	253	0	Garāža	1/1
Telpas	Sīma iela 44 k-3 - 563, Rīga	D	28/01/2026	1996	1/1	12,2	0	8 500	484	0	Garāža	1/1
Telpas	Kleistu iela 39 k-9, Rīga	D	28/01/2026	1982	2/2	17,4	0	4 000	230	0	Garāža	1/1
Telpas	Rīpniecības iela 33 - 14, Rīga	D	28/01/2026	2023	-1/7	36,7	0	46 000	1253	0	Garāža	367/18355
Telpas	Vesetas iela 17 k-4, Rīga	D	27/01/2026	1979	1/1	16,8	0	1 220	73	0	Garāža	1/1
Telpas	Liedas iela 28 - 45, Rīga	D	27/01/2026	2013	-1/4	28,9	0	10 000	346	0	Garāža	288/9852
Telpas	Bonaaventuras iela 3 - 25, Rīga	D	23/01/2026	2014	-1/4	71,2	0	12 000	169	0	Garāža	2/33
Telpas	Ēvāta Viķera iela 46 - 146, Rīga	D	22/01/2026	2006	-1/5	27,9	0	6 500	233	0	Garāža	1/32
Telpas	Līpājas iela 2 - 105, Rīga	D	22/01/2026	-1/0	30,8	0	15 000	487	0	Garāža	1/149	
Telpas	Kaivas iela 48B - 14, Rīga	D	22/01/2026	2025	-1/8	26,6	0	15 000	564	0	Garāža	266/7991
Telpas	Kraža iela 95 k-7, Rīga	D	21/01/2026	1980	1/1	16,9	0	5 500	325	0	Garāža	1/1
Telpas	Sīma iela 4, Rīga	D	21/01/2026	2004	-1/3	25,1	0	20 000	797	0	Garāža	1/81
Telpas	Līpājas iela 37C - 14, Rīga	D	21/01/2026	2024	-1/4	4,2	0	2 000	476	0	Garāža	7/2008
Telpas	Augusta Deglava iela 75, Rīga	D	16/01/2026	1988	1/4	17,6	0	12 000	662	0	Garāža	1/1
Telpas	Sabiedrības iela 1C, Rīga	D	16/01/2026	1992	-1-1-1	36,1	0	1 000	28	0	Garāža	1/1

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- jaunais projekts;
- infrastruktūra;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- lietošanā daļa telpas;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- kopīpašums.

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

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Brīvības iela 139-22.**1/23 d.d.**

Lietošanā autostāvvietā Nr.15

Darījums 01.2025 par 10 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv**Brīvības iela 139 - 22, Rīga (Brasa)**

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājāmās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemēm
07/01/2025	2029863	01009223809	275	1/5	10 000	364	1/23	703/102580	703/102580

Informācija Darījumi 31 Attēli 0 Komentāri 0 Karte

Darījuma informācija

ID	2029863
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	07/01/2025
Reģistrācijas datums	21/01/2025
Pārdevēja tips	Juridiskā persona
Pircēja tips	Fiziskā persona

Būvniecības informācija

Platība	4 787,8 m ²
Aptiemes laukums	1 375,0 m ²
Tipums	9 901 m ²
Stāvi	5
Būvniecības stadija	V2
Uzcelšanas gads	2020
Būvniecības projekta nosaukums	01002296959001
Būvniecības projekta saraksts	01002296959001
Būvniecības veids	Tīņu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būvniecības daļas	703/102580
Būvniecības materiāls	ZI2 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāk

Telpas informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0
Platība	832,7 m ²
Stāvs	1/5
Telpu grupas kadestra apzīmējums	0100028059001022
Telpu grupas lietšanas veids	Garša
Telpu grupas daļas	1/23

Zemes informācija

Zemes vienību kadestra apzīmējumu saraksts	0100028059
Zemes gabala dom. daļas	703/102580
Platība	14,2 m ²
NĻM	702 (880 m ²), 801 (206 m ²)

Īpašums 2. Rīga, Aleksandra Čaka iela 134-72.**1/43 d.d.****Darījums 11.2025 par 10 000EUR.**Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv**Aleksandra Čaka iela 134 - 72, Rīga (Grīziņkalns)**

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājāmās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemēm
06/11/2025	2229274	01009254348	270	-1/7	10 000	371	1/43	1803/2963302	1803/2963302

Informācija Darījumi 102 Attēli 3 Komentāri 0 Karte

Darījuma informācija

ID	2229274
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	06/11/2025
Reģistrācijas datums	11/11/2025

Būvniecības informācija

Platība	7 508,8 m ²
Aptiemes laukums	934,1 m ²
Tipums	28 858 m ²
Stāvi	7
Būvniecības stadija	V1
Uzcelšanas gads	2008
Būvniecības projekta nosaukums	01000350070011
Būvniecības projekta saraksts	01000350070011
Būvniecības veids	Tīņu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būvniecības daļas	1803/2963302
Būvniecības materiāls	214 - Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons, 215 - Vieglbetona bloki

Telpas informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0
Platība	1 903,3 m ²
Stāvs	-1/7
Telpu grupas kadestra apzīmējums	0100035007001122
Telpu grupas lietšanas veids	Garša
Telpu grupas daļas	1/43

Zemes informācija

Zemes vienību kadestra apzīmējumu saraksts	01000350074
Zemes gabala dom. daļas	1803/2963302
Platība	6,0 m ²
NĻM	703 (484 m ²), 801 (70 m ²)

Īpašums 2. Rīga, Vesetas iela 15-1A.**1/76 d.d.****Darījums 10.2024 par 15 000EUR.**Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv**Vesetas iela 15 - 1A, Rīga (Skanste)**

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājāmās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemēm
30/10/2024	1891211	01009230820	26,6	1/6	15 000	563	1/76	20248/5919564	20248/5919564

Informācija Darījumi 223 Attēli 2 Komentāri 0 Karte

Darījuma informācija

ID	1891211
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	30/10/2024
Reģistrācijas datums	14/12/2024
Pārdevēja tips	Juridiskā persona
Pircēja tips	Fiziskā persona

Būvniecības informācija

Platība	8 895,0 m ²
Aptiemes laukums	3 421,5 m ²
Tipums	29 740 m ²
Stāvi	6
Pārdevēja nolikuma	1%
Uzcelšanas gads	2008
Būvniecības projekta nosaukums	01000240204001
Būvniecības projekta saraksts	01000240204001
Būvniecības veids	Tīņu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būvniecības daļas	20248/5919564
Būvniecības materiāls	214 - Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons, 223 - Dzelzbetona paneļi

Telpas informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0
Platība	2 024,9 m ²
Stāvs	1/6
Telpu grupas kadestra apzīmējums	0100024020400124
Telpu grupas lietšanas veids	Garša
Telpu grupas daļas	1/76

Zemes informācija

Zemes vienību kadestra apzīmējumu saraksts	01000240204
Zemes gabala dom. daļas	20248/5919564
Platība	18,6 m ²
NĻM	703 (5434 m ²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	10 000		10 000		15 000	
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	10 000		10 000		15 000	
autostāvvietu skaits	1		1		1	
1 d.d. nosacītā pārdošanas cena, EUR	10000,00		10000,00		15000,00	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	10%	1000,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	3%	300,00	-3%	-450,00
Teritorijas labiekārtošana	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
platība/lielums/skaits	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
izvietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums/ dalītas lietošanas tiesības	-10%	-1000,00	-10%	-1000,00	-10%	-1500,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-10%</i>	<i>-1000,00</i>	<i>3%</i>	<i>300,00</i>	<i>-13%</i>	<i>-1950,00</i>
koriģētā pārdošanas cena, EUR	9000,00		10300,00		13050,00	
pārdošanas vērtība, 1 d.d. EUR	10783					
vērtējamo d.d. lielums	1					
Tirgus vērtība, EUR	10783					
Vērtība, noapaļojot, EUR (15,6m2)	11000					
Lietošanā esošo 13,1m2 vērtība, EUR	9237,179487					
Vērtība, noapaļojot, EUR (13.1m2)	9000					

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 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 5%**.

Kopējais samazinājums piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai 40%	3600EUR
--	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 9/230 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. 22 un pie tās piederošas 6327/40140 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (kadastra numurs 0100 026 0059), kadastra Nr. 0100 922 3809, (Lietošanā autostāvvietas Nr.16 daļa 13,1 m² platībā), kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 139, 2026. gada 17. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5400EUR (pieci tūkstoši četri 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

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

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