

Vērtējums Nr. 25 – VER - 8635 DZ

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: ZTI Jānis Stepanovs

DZĪVOKLIS
Merķeļa iela 8, dz. 21, Rīga



Darba izpildītājs: SIA „Arco Real Estate”
Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis.

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru
“eParakstītājs 3.0”*

Rīgā,

2025. gada 15.jūlijā.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Merķeļa iela 8, dz. 21, Rīga.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta visvairāk iespējamo tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 15.jūlijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati..

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaides sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaides tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts:

objekts sastāv no: Dzīvokļa Īpašuma Nr. 21 ar tam piederošo kopīpašuma 19300/295120 domājamo daļu no būves ar kad.apz.01000050019001, būves ar kad.apz.01000050019005 un zemes gabala ar kad.apz.01000050019.

Kadastra numurs: 0100 915 5460

platība: 193,0 kv.m., t.sk. ārtelpas 4,1 kv.m. (saskaņā ar VZD datiem).

stāvoklis: Slikts, uzsākti kapitāla remonta darbi.

pašreizējā izmantošana: Telpas remontdarbu stadijā.

labākais izmantošanas veids: Dzīvoklis.

infrastruktūra: Labi attīstīta.

Labierīcības (saskaņā ar VZD datiem): Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, centralizēta apkure – komunikācijas pievadītas līdz dzīvoklim. Dzīvokļa iekšējās uzsākti remontdarbi.

Īpašie pieņēmumi :

Vērtētāja rīcībā nav datu par inženierkomunikāciju t.sk. elektroinstalāciju stāvokli un jaudām. Vērtējumā pieņemts ka dzīvoklim pievadītas visas nepieciešamās komunikācijas ar nodrošinātām jaudām.

Īpašuma tiesības:

Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 21040 - 21 ierakstu, Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Andrejam Gailim.

Pasūtītājs:

ZTI Jānis Stepanovs.

Apgrūtinājumi:

Zemesgrāmatā ir reģistrētas hipotēkas un piedziņas atzīmes, datu aizsardzības normatīvo aktu ievērošanas nolūkā, šī informācija netiek publiskota, Novērtējamā objekta vērtība tiek noteikta, kā brīva no šiem apgrūtinājumiem.

Vērtējuma mērķis:

Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, pamatojoties uz ZTI Jāņa Stepanova 2025. gada. 03.jūnija pieprasījumu Nr. 05248/058/2025-NOS

Objekta apsekošanas datums: 2025. gada 15.jūlijā.
Vērtēšanas datums: 2025. gada 15.jūlijā.
Atskaites sastādīšanas datums: 2025. gada 15.jūlijs

Vērtējumu veica : SIA ARCO REAL ESTATE, reģ. Nr.40003323328
Latvijas Nekustamā Īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs – Māris Laukalējs, Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr. 30, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs kopš 1998.gada. Atzīts
Eiropas vērtētājs (Recognised European Valuer) TEGoVA sertifikāts REV-LV/LĪVA/2016/1.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi: Merķeļa iela 8 dzīvoklis Nr.21, Rīga
tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir 2025. gada 15.jūlijā, ir noteikta:

EUR 102 000 (viens simts divi tūkstoši eiro).

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi Merķeļa iela 8, dz. 21, Rīga, mūsaprāt,
visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem,
novērtēšanas dienā tas ir 2025. gada 15.jūlijā, ir noteikta:

EUR 77 000 (septiņdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā
teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāju un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas
katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicamies par sadarbību!

SIA "Arco Real Estate"
Valdes loceklis. Vērtēšanas nodaļas vadītājs
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Māris Laukalējs
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30
Recognised European Valuer REV-LV/LĪVA/2016/1

Saturs.

1. Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Fotofiksācija.

2. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

3. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

4. Objekta vērtējums.

4.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

4.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

4.3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

4.4. Objekta vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

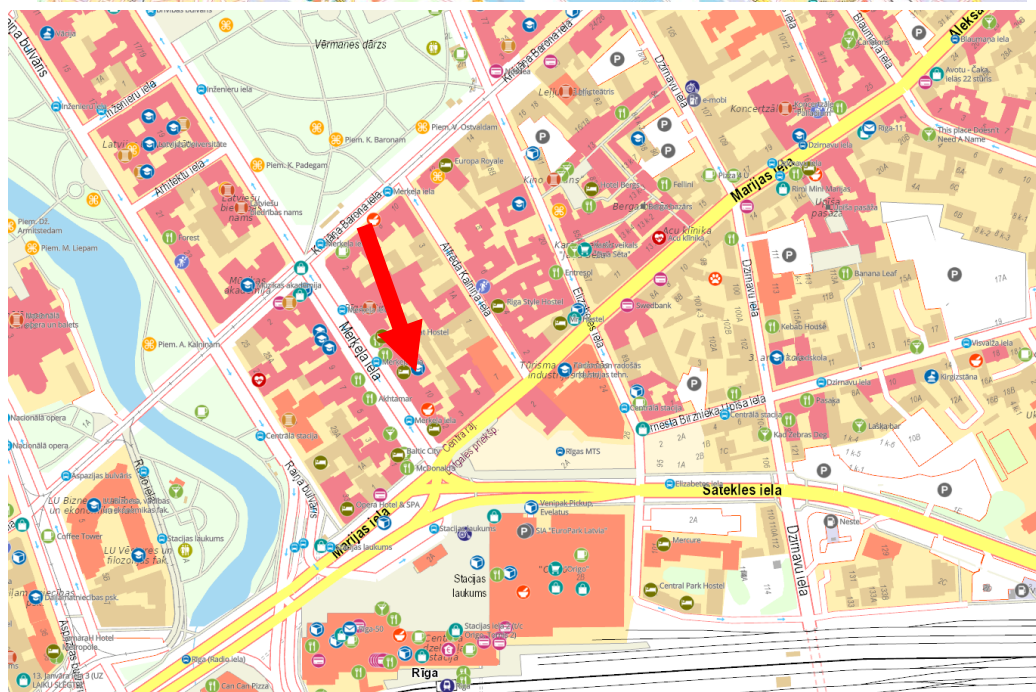
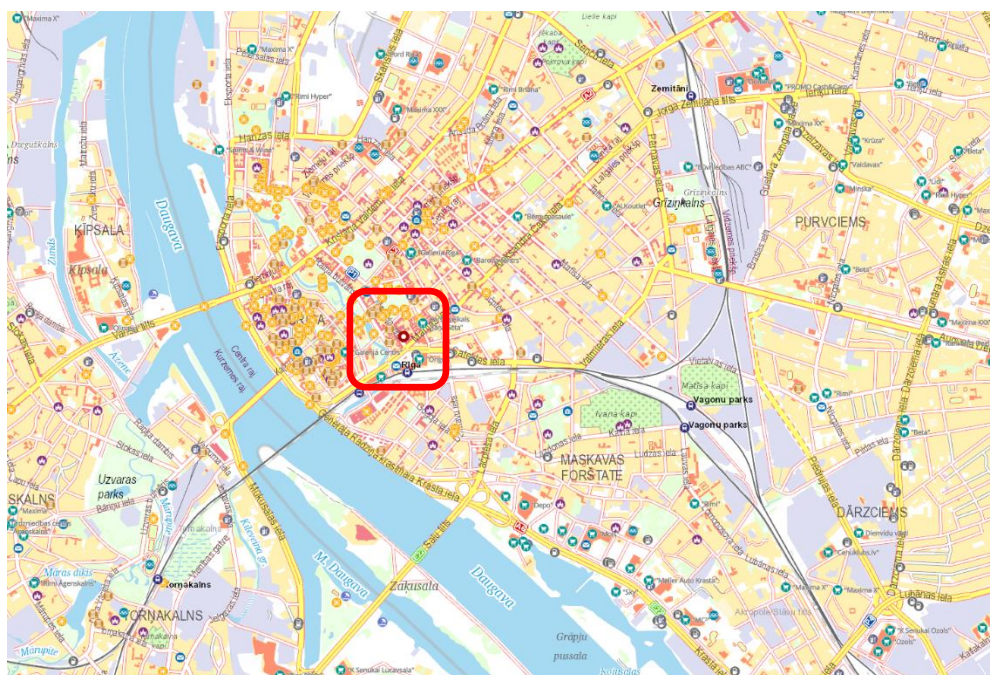
4.5. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

5. Slēdziens.

6. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

7. Neatkarības apliecinājums.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Vērtējamā objekta fotoattēli.



Vērtējamā objekta fotoattēli.



Vērtējamā objekta fotoattēli.



2. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas centrālajā daļā, kvartālā starp Merķeļa, Kr. Barona, A. Kalniņa un Marijas ielām. Apkārtējā apbūve – pārsvarā daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, sabiedriska un komerciāla rakstura apbūve. Pieklūšana – laba. Piebraucamais ceļš – asfalta seguma iela. Infrastruktūra uzskatāma par labi attīstītu. Mikrorajons ir kopts un tā prestižs nekustamā īpašuma tirgū ir vidējs.

Ēkas raksturojums.

Ēkas tips/sērija	Renovēta pirmskara ēka.
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1882. g.
Stāvu skaits ēkai	6
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	6
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas vidus
Slēdzama kāpnutelpa	Ir
Ēkas tehniskais stāvoklis	Pēc vizuālās apskates ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kreditors ir sniedzis informāciju, ka ēkai ir mainīts jumta segums
Lifts	Nav

Dzīvokļa raksturojums.

Dzīvokļa platība, m ²	193,0 kv.m
T. sk. ārtelpu platība, m ²	4,1 kv.m.
Istabu skaits	0
T. sk. izolētas istabas	Nav informācijas
Iebūvētas mēbeles	Nav informācijas
Ārdurvis	Nav informācijas

Iekštelpu raksturojums

Dzīvoklis pēc ugunsgrēka, veikta atsevišķu konstrukciju demontāža, dzīvoklim nav iekštelpu plānojuma, uzsākti iekštelpu remontdarbi, nav informācijas par inženierkomunikāciju t.sk. elektroinstalācijas stāvokli.

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums (saskaņā ar VZD kadastra reģistra datiem).

Elektroapgāde	220V
Apkure	Centralizēta
Ūdens apgāde	Centralizēta
Kanalizācija	Centralizēta
Gāze	Centralizēta
Santehnika	Nav

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu, autostāvvietu.

Pieklūšana ar sabiedrisko transportu nodrošināta ar autobusu, trolejbusu, tramvaju un mikroautobusu līnijām.

Automašīnas novietošana iespējama maksas autostāvvietās.

3. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi ietekmējošie faktori:

- 1) Labi attīstīta infrastruktūra;
- 2) Objekta sastāvā ir zemes domājamās daļas

Negatīvi ietekmējošie faktori:

- 1) Dzīvoklis pēc ugunsgrēka, uzsākti remontdarbi,
- 2) Dzīvoklis atrodas ēkas augšējā stāvā (ēkā nav lifta);
- 3) Daļā telpu slīpie griesti ar zemu izmantošanas augstumu;
- 4) NĪ tirgū mazs pieprasījums pēc dzīvokļiem ar platību virs 100 kv.m.

4. Objekta vērtējums.

4.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

„Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.” (LVS-401-0.p.6.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli - pieņemts, kā apmierinošs,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams, kā dzīvoklis, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

4.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu objekta piespiedu pārdošanas vērtību, sākotnēji ir jānosaka objekta tirgus vērtība.

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

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

a) **Īpašuma tiesība** - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,

b) *lietojuma tiesība* - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),

c) *Reālservitūta tiesība* – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par

viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krāsas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krāsas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

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.

Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras,

projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijās u.tml,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo novērtējamais objekts ir ēkas daļa.

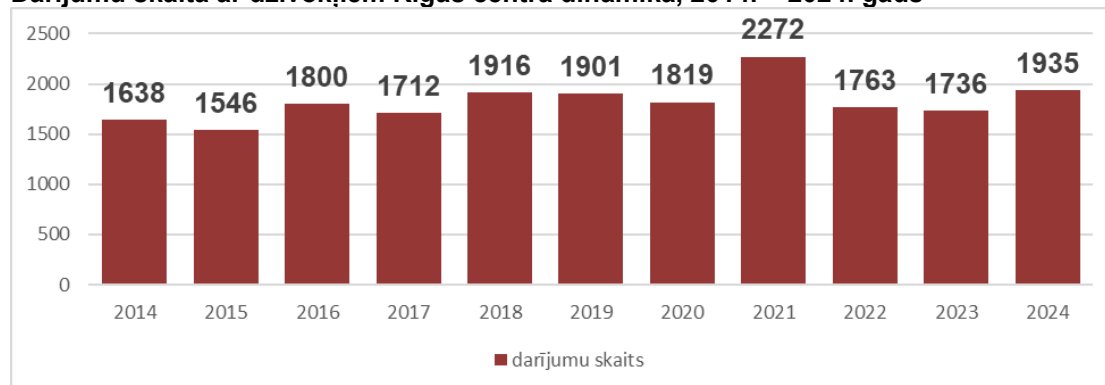
Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi īpašumi tiek izmantoti pārsvarā personīgai lietošanai un nevis kā ieņēmumus nesoši nekustami īpašumi. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

4.3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Kopējā situācija dzīvokļu tirgū Rīgas centrā

2024. gadā Rīgas centra dzīvokļu tirgū aktivitāte ir palielinājusies. 2024. gadā reģistrēti 1935 darījumi ar dzīvokļiem Rīgas centrā, kas ir par 11 % vairāk nekā 2023. gadā. 2024. gadā darījumu skaita līmenis ir viens no augstākajiem pēdējo desmit gadu laikā.

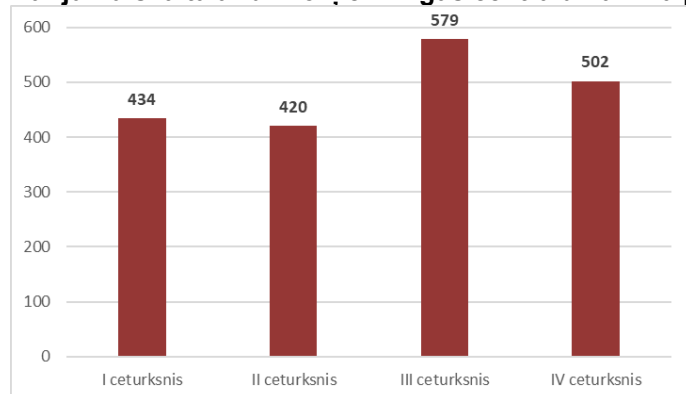
Darījumu skaita ar dzīvokļiem Rīgas centrā dinamika, 2014. – 2024. gads



Avots: Valsts Zemes Dienests

Gada griezumā visvairāk darījumi notikuši trešajā ceturksnī – 579, bet vismazāk otrajā ceturksnī – 420.

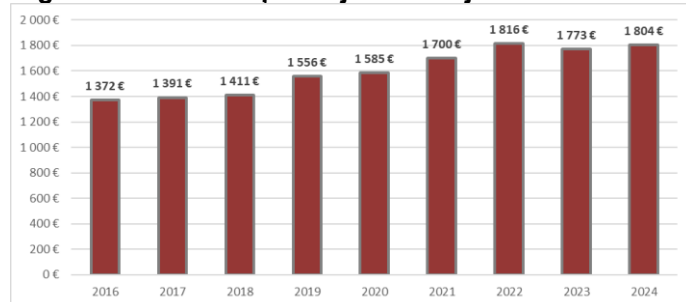
Darījumu skaita ar dzīvokļiem Rīgas centrā dinamika pa ceturkšņiem, 2024.gads



Avots: Valsts Zemes Dienests

2024. gadā Rīgas centra dzīvokļu cenas palielinājušās par 2 %. Rīgas centra dzīvokļu vidējā darījumu cena pakāpusies līdz 1804 EUR/m².

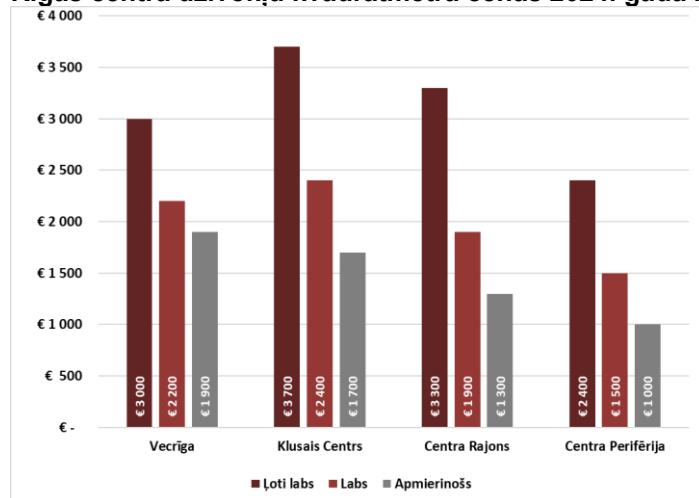
Rīgas centra dzīvokļu darījumu vidējās cenas dinamika (EUR/m²), 2016. - 2024. gads.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2016. gada cenu līmenis ik gadu palielinājās, kam sekoja neliels cenu kritums 2023. gadā. Tomēr 2024. gadā centra dzīvokļu cenas atkal palielinās. Straujākais cenu pieaugums tika novērots 2019. gadā, kad cenas palielinājās par vairāk kā 10 %. 2024. gadā centra dzīvokļu cenas ir par 31 % augstākas nekā 2016. gadā.

Rīgas centra dzīvokļu kvadrātmetra cenas 2024. gada beigās (EUR/m²)

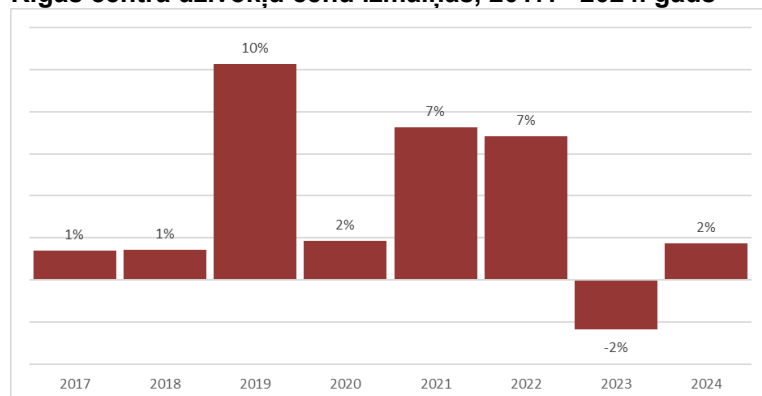


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas

Rīgas centrālajā daļā 2024. gadā dzīvokļu cenām bija tendence nedaudz palielināties. 2021. un 2022. gadā Rīgas centra dzīvokļiem bija izteikts cenu pieaugums, savukārt 2023. gadā tika novērota neliela cenu lejupslīde. 2024. gads atgriezis centra dzīvokļu cenas 2022. gada līmenī. Joprojām augstākās dzīvokļu cenas bija tuvajā un klusajā centrā, kur cenas atsevišķos darījumos pārsniedza 5000 un 6000 EUR/m².

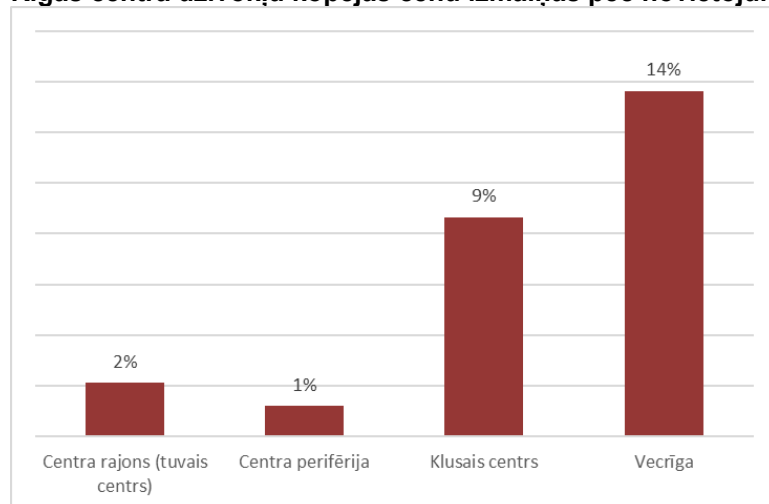
Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas, 2017. - 2024. gads



Avots: ARCO REAL ESTATE

Vislielākās dzīvokļu cenu izmaiņas gada laikā notikušas Vecrīgā, kur cenas palielinājušās vidēji par 14 %. Arī Klusajā centrā cenu pieaugums ir diezgan liels - +9%. Salīdzinoši lielais cenu pieaugums Klusajā centrā un Vecrīgā skaidrojams ar to, ka 2023. gadā bija vērojams būtisks cenu kritums šajās vietās. Gan Vecrīgā, gan Klusajā centrā arī piedāvājumā atrodami galvenokārt dzīvokļi ar kvalitatīvu telpu apdari, atjaunotās mājas, un cenas dzīvokļiem šādās ēkās ir salīdzinoši augstas. Tuvajā centrā un perifērijā cenu līmenis tikai nedaudz palielinājies, salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu.

Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas pēc novietojuma, 2024. gads.

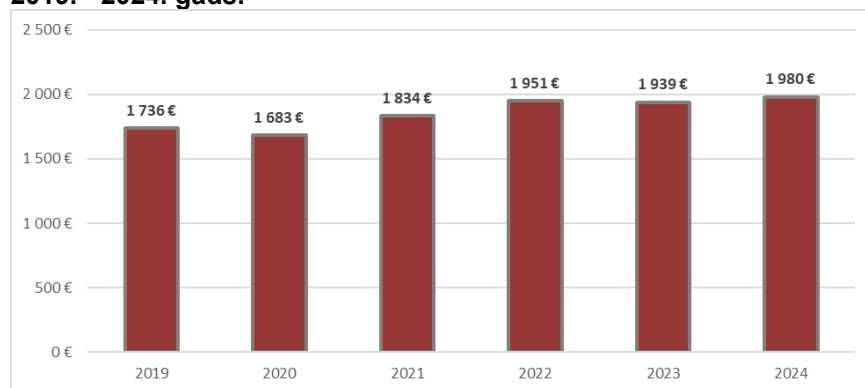


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra rajons (tuvais centrs)

Rīgas centra rajonā (tuvajā centrā) dzīvokļu cenas 2024. gadā nedaudz palielinājās, salīdzinājumā ar 2023. gadu. Cenas gada laikā pieaugušas vidēji par 2 %. Vidējā dzīvokļa darījumu cena pieaugusi līdz 1980 EUR/m².

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu darījumu vidējās cenas dinamika (EUR/m²), 2019. - 2024. gads.



Avots: Valsts Zemes Dienests

Dzīvokļu darījumu skaits 2024. gadā tuvajā centrā palielinājies – par 15 % salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Vidējās cenas gada beigās centra rajonā bija ap 1 300 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1900 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3 300 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākas cenas raksturīgas dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari, kuri atrodas Vecrīgas vai parku tuvumā, kā arī jaunuzceltās vai pilnībā renovētās ēkās. Dārgākais darījums 2024. gadā centra rajonā reģistrēts renovētā ēkā Raiņa bulvārī 27, projektā *RAIŅA NAMS* - darījuma cena pārsniedza 5000 EUR/m². Šajā projektā arī citi darījumi notikuši par salīdzinoši augstām cenām – vairākos no tiem cenas pārsniedza 4000 EUR/m². Vienas no dārgākajām cenām tuvajā centrā bija renovētā ēkā Marijas ielā 4, projektā *PLACE FOUR*, kur atsevišķu dzīvokļu darījumu cenas pārsniedza 4000 EUR/m². Salīdzinoši augstas cenas bija renovētā ēkā Krišjāņa Barona ielā 69, kurā dārgākie darījumi reģistrēti par 3900 un 4500 EUR/m². Tie bija nelielas platības dzīvokļi, savukārt lielāku dzīvokļu m² pārdošanas cena bija zemāka. Tikai 2% dzīvokļu darījumi Rīgas tuvajā centrā pārsniedza cenu robežu 4 000 EUR/m².

Salīdzināšanai izvēlēti trīs pārdoti vai piedāvājumā esoši iespējami līdzīgi nekustamie īpašumi.

Dziņnavu iela 31 - Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Pirmkārtā kārta projekts | Nav info |

Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams datums			
Datums	ID	Kadastra numurs	Sēvis	Istaba	Plaība, m²	Ārterais	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvni	Zemei
10/06/2024	1886028	01009047057	7/7	18	171.5	4.8	170 000	991	1020	1/1	753/210773	753/210773

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 64 | Attēli 1 | Komentāri 1 | Karte

Dziņnavu iela 31, Rīga

Dzīvoklis | Pirmkārtā māja | Mūra |

Datums	ID	Kadastra numurs	Sēvis	Lifta nav	Ērības	Istabas	Plaība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
14/03/2023	1287628	01009047057	5/5		Balkons	3	86.0	109 000	1267

Pārdošana ir plaiks, kluss un galīs dzīvoklis pilsētas centrā ar griez apkuri. Dzīvoklis mansarda tipa kas sastāv no liela viesistabas, divas izolētas istabas, vannas istabas un tualete. Interessants plānojums, augsti griesti, tas viss dod iespēju izveidot oriģinālu dizainu pēc savām vēlmēm. Zieme īpašumā. Zemi komunālme maksājumi. Māju apsaimnieko DZIKS Konstantīna Čakstes nams. Pilsētas centrs, attīstīta infrastruktūra, pastaigas attālumā ir viiss nepieciešams.
Nepieciešama dokumentācijas kārtošana un saskaņošana par dzīvokļa statusu un pārību.

Продается квартира мансардного типа в тихом центре. Квартира состоит из просторной гостиной, двух изолированных комнат, ванной комнаты и туалета. Интересная планировка, высокий, расположенный под наклоном потолок делает комнату более светлыми и просторными и даёт возможность сделать оригинальный дизайн под свои потребности. Газовое отопление. Земле в собственности. Низкие коммунальные платежи. Коммунальная служба ДЗКС Константина Чакстес нмс. Центр города, развитая инфраструктура, в пешей доступности все необходимое. Продает хозяин, посредников просьба не беспокоить.

Необходимо согласование и организация документов по поводу статуса и перепланировки квартиры.








Nekustamā īpašuma ar adresi Merkela iela 8, dz. 21, Rīga novērtējuma atskaite

Saīdināmais objekts	Merķeļa 8-21	A.Čaka iela 82-1		Dzirnau 31-74		Tērbatas 31-74	
Darījuma/piedāvājuma laiks		01.2025		06.2024		02.2024	
Informācijas avots		CB	2069653	CB	1886028	CB	1770151
Darījuma cena, EUR/kv.m.		89 000		170 000		71 700	
Dabas faktors							
Īpašumtiesības	uz ēkas un zemes d.d.	uz ēkas un zemes d.d.		uz ēkas un zemes d.d.		uz ēkas un zemes d.d.	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	193	71		171.4		71.7	
t.sk. ārtelpas/pagrabtelpas platība, kv.m.	4.1	0		4.8		0	
Dzīvokļa iekštelpu platība (aprēķinu)	188.9	71		166.6		71.7	
Dzīvokļa stāvs/ ēkas stāvi	6/6	6/6		7/7		6/6	
Ēkas tips/sērija	pirmskara	pirmskara		pirmskara		pirmskara	
Energoefektivitātes sertif. (klase)	nav	nav		nav		nav	
Autostāvieta	nav	nav		nav		nav	
Noliktavas telpa	nav	nav		nav		nav	
Pārbaude, neatbilstība plānojumam	ir	nav		ir		nav	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			89 000		170 000		71 700
Īpašuma tiesības		0%	89 000	0%	170 000	0%	71 700
Finansējuma apstākļi		0%	89 000	0%	170 000	0%	71 700
Darījuma apstākļi		0%	89 000	0%	170 000	0%	71 700
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	89 000	0%	170 000	0%	71 700
Darījuma veikšanas laiks		0%	89 000	0%	170 000	4%	74 568
Koriģētā darījuma cena, EUR			89 000		170 000		74 568
Vienības cena, EUR/kv.m.			1253.52		1020.41		1040.00
Objekta atrašanās vietas faktors		5%	62.68	3%	30.61	3%	31.20
Novietojums, infrastruktūra		5%		3%		3%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Zemes gabala d.d. izmantošanas faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		-43%	-539.01	-42%	-428.57	-33%	-343.20
Arhitektūra, sērija		0%		0%		0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%		-3%		0%	
Energoefektivitātes ietekme		0%		0%		0%	
Dzīvokļa novietojums ēkā		0%		0%		0%	
Dzīvokļa plānojums		-10%		-7%		-10%	
Līfta esamība		0%		0%		0%	
Dzīvokļa iekštelpu apdare, konstrukciju tehn.stāvoklis		-30%		-25%		-20%	
Inženierkomunikācijas, pirts,baseins		-3%		-3%		-3%	
Iebūvētas mēbeles		0%		-4%		0%	
Dzīvokļa platības ietekmes faktors, kv.m.		-20%	-250.70	-5%	-51.02	-20%	-208.00
Ārtelpu platības ietekme		1%	12.54	0%	0.00	1%	10.40
Autostāvietas ietekmes faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Noliktavas telpas faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Teritorijas labiekārtojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-57%	-714.51	-44%	-448.98	-49%	-509.60
Koriģētā vienības vērtība (uz iekštelpu platību), EUR	546.95		539.01		571.43		530.40
Objekta tirgus vērtība, EUR	103 318						
Pārbaudes legalizācijas izmaksas	1 000						
Objekta tirgus vērtība ievērtējot legal.izm., EUR	102 318						
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) EUR			102 000				

4.5. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

Piespiedu pārdošanas gadījumā darbojas sekojoši riski:

Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms. Šajā gadījumā –0 %.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās. Šajā gadījumā –10 %.

Laika nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt. Šajā gadījumā –5 %

Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu. Šajā gadījumā –5 %.

Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā. Šajā gadījumā –5 % .

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. Šajā gadījumā – 0 % .

Novērtējamā objekta ar adresi **Merķeļa iela 8, dz. 21, Rīga** tirgus vērtība ir EUR 102 000, piespiedu pārdošanas vērtība EUR 102 000 – 25 % = **EUR 77 000.**

5. Slēdziens.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi: Merķeļa iela 8 dzīvoklis Nr.21, Rīga **tirgus vērtība** novērtēšanas dienā, tas ir 2025. gada 15.jūlijā, ir noteikta:

EUR 102 000 (viens simts divi tūkstoši eiro).

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi Merķeļa iela 8, dz. 21, Rīga, mūsaprāt, visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem, novērtēšanas dienā tas ir 2025. gada 15.jūlijā, ir noteikta:

EUR 77 000 (septiņdesmit septiņi tūkstoši eiro).

SIA "Arco Real Estate"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs

/ Māris Laukalējs /
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30

6. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumu noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 26 lapām.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas kompetences sertifikāts Nr. 20, kopija uz 1 lapas;
- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 30, kopija uz 1 lapas.
- Zemesgrāmatu nodaļējuma datorizdruka;
- VZD KR izdrukas;
- Paziņojums NĪ novērtēšanai;

7. Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

2025. gada 15.jūlijā.

M. Laukalējs _____

Pielikumi:

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 21040 - 21

Kadastra numurs: 01009155460

Merķeļa iela 8 - 21, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 21. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Žurn. Nr. 300000406909, lēmums 28.01.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300004366165)	1930/29818	193 m ²
2.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000406909, 27.01.2003) un izteikts šādā redakcijā: 2.2. Dzīvoklis Nr. 21.		193 m ²
2.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000050019001).	19300/295120	
2.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000050019005).	19300/295120	
2.5. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000050019).	19300/295120	
2.6. Pamats: 2017.gada 9.jūnija VZD elektronisks paziņojums. Precizēts 12.06.2017., Žurn. Nr. 300004366165, tiesneša palīgs Linda Klesmane-Hmaruka		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: JĀNIS LŪSĒNS, personas kods 0004561200	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 21.		
1.3. Pamats: 2003. gada 9. janvāra pirkuma līgums.		10808.00 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: Žurn. Nr. 300000406909, lēmums 28.01.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa		16046.00 LVL
2.1. Persona: JĀNIS LŪSĒNS, personas kods 0004561200. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.1. Pamats: 2004. gada 29. aprīļa pirkuma līgums. Īpašuma kadastrālā vērtība: - Ls 17684.		126608.00 LVL
3.2. Īpašnieks: GERARD ANTHONY BARRY, dzim. 18.05.1960. Žurn. Nr. 300000765055, lēmums 31.05.2004., tiesnese Smaida Grava	1	
4.1. Persona: GERARD ANTHONY BARRY, dzim. 18.05.1960. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: "Promano Lat", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103235197.	1	
4.3. Pamats: 2011.gada 14. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta C04413911 C-4139/4, 2011.g., (stājies likumīgā spēkā 2011. gada 27. septembrī). Žurn. Nr. 300003139305, lēmums 28.11.2011., tiesnese Ligita Vecauziņa		105000.00 LVL
5.1. Persona: Promano Lat, SIA, reģistrācijas numurs 40103235197. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: ANDREJS GAILIS, personas kods	1	

Lapa 1 no 8

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
5.3. Pamats: 2019.gada 14.marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004827839, lēmums 04.04.2019., tiesnese Kristīne Hartmane		100000.00 EUR
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2003. gada 22. septembra Hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300000572327, lēmums 25.09.2003., tiesnese Ilze Ievīņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300003139305)		
2.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 1. aprīļa kīlas/hipotēkas/iekļājuma līgums Nr.2004/395/HK. Žurn. Nr. 300000765065, lēmums 31.05.2004., tiesnese Šmaida Grava Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300003139305)		
3.1. Noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, uzņēmējdarbības identifikācijas kods 40003486767 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2005. gada 5. maija aizdevuma (kredīta) līgums Nr.2005/942/HK. Žurn. Nr. 300001102601, lēmums 09.06.2005., tiesnese Zanna Zujeva Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300003139305)		
4.1. Atzīme - vērsta Ls 10204855,79 piedziņa, tajā skaitā 6% gadā uz 29.04.2008. par labu akciju sabiedrībai "Rietumu banka", nodokļu maksātāja kods 40003074497. Pamats: 2008.gada 4. aprīļa Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas lēmums lietā Nr.3-12/0327/08/4, 2008.gada 7. aprīļa Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas lēmums lietā Nr.3-12/0323/08/9, 2008.gada 29.aprīļa zvērīnātas tiesu izpildītājas B.Ozoliņas nostiprinājuma lūgums Nr.1151. Žurn. Nr. 300002437553, lēmums 06.05.2008., tiesnese Vita Vjaterē Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300002605472), 7.1 (300003139305)		
5.1. Grozīt atzīmi Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300002437553, 30.04.2008) un izteikt šādā redakcijā: Atzīme - vērsta LVL 111814,77 piedziņa par labu akciju sabiedrībai "Rietumu banka", nodokļu maksātāja kods 40003074497, pamatojoties uz 2008.gada 7. aprīļa Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas lēmumu Nr.3-12/0323/08/9. Pamats: 2008.gada 19. decembra zvērīnātas tiesu izpildītājas B.Ozoliņas nostiprinājuma lūgums Nr.3911. Žurn. Nr. 300002605472, lēmums 05.01.2009., tiesnese Vita Vjaterē Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300003139305)		
6.1. Atzīme - vērsta Ls 266993,12 piedziņa par labu Nordea Bank Finland Plc. Pamats: 2011.gada 17. maija vērināta tiesu izpildītāja Aigara Rušīņa nostiprinājuma lūgums, izpildu lietā Nr.228-C3.1/2011, 2011.gada 20. aprīļa Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas lēmums lietā Nr.3-12/0362/9. Žurn. Nr. 300003042625, lēmums 26.05.2011., tiesnese Kristīne Ozoliņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300003139305)		
7.1. Atzīmes Nr.1.1 (žurnāla Nr. 300000572327, 24.09.2003), Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000765065, 18.05.2004), Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300002437553, 30.04.2008), Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300002605472, 30.12.2008), Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300003042625, 19.05.2011) un ieraksts Nr.3.1 (žurnāla Nr. 300001102601, 08.06.2005) dzēsti. Pamats: 2011.gada 14. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta C04413911 C-4139/4, 2011.g., (stājies likumīgā spēkā 2011. gada 27. septembrī). Žurn. Nr. 300003139305, lēmums 28.11.2011., tiesnese Līgita Vecauziņa		
8.1. Noteikts aizliegums bez Grand Credit, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Žurn. Nr. 300004827845, lēmums 04.04.2019., tiesnese Kristīne Hartmane Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 8.1, 10.1 (300005389967)		
8.1. Noteikts aizliegums bez Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AUDRA S", reģistrācijas numurs 40003355802, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Žurn. Nr. 300005389967, lēmums 07.07.2021., tiesnese Līga Grinberga		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelsšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi 8.2. Pamats: 2019.gada 27.marta hipotēkas līgums Nr.27-03/9051-D/2. Zurn. Nr. 300004827845, lēmums 04.04.2019., tiesnese Kristīne Hartmane 9.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. un 361.¹ pantu. Zurn. Nr. 300005352535, lēmums 12.05.2021., tiesnesis Dainis Locs Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005661873), 13.1 (300005591998), 15.1 (300005661873), 16.1 (300005743064) 9.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests līdz 2022.gada 12.novembrim - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. un 361.¹ pantu. Zurn. Nr. 300005661873, lēmums 05.08.2022., tiesnese Ieva Zabarovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300005743064) 9.2. Pamats: Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas pārvaldes 2.biroja 2.nodaļas 2021.gada 8.maija lēmums par aresta uzlikšanu mantai. Zurn. Nr. 300005352535, lēmums 12.05.2021., tiesnesis Dainis Locs Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 16.1 (300005743064) 10.1. Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 8.1 (žurnāla Nr. 300004827845, 04.04.2019), mainot personu, kuras labā noteikts aizliegums un izsakot ierakstu jaunā redakcijā. Pamats: 2021.gada 15.jūnija cesijas līgums Nr.27-03/9051-D/1-C. Zurn. Nr. 300005389967, lēmums 07.07.2021., tiesnese Līga Grinberga Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300005389967) 11.1. Atzīme - vērsta 1899,99 EUR un likumisko 6% gadā no 1564,59 EUR EUR piedziņa. Piedzinējs: BALTA, Apdrošināšanas akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003049409. 11.2. Pamats: 2022.gada 8.februāra zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona nostiprinājuma lūgums Nr.01074/051/2022-NOS, 2021.gada 13.decembra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izdots raksts lietā Nr.C30540921. Zurn. Nr. 300005542578, lēmums 09.02.2022., tiesnese Ilze Ieviņa 12.1. Atzīme - vērsta 720,03 EUR piedziņa. Piedzinējs: "AKTIVA FINANTS" OŪ, REĢISTRĀCIJAS NUMURS IGAUNIJĀ 10746479. 12.2. Pamats: 2022.gada 10.februāra zvērināta tiesu izpildītājas Dainas Priednieces nostiprinājuma lūgums Nr.04039/075/2022-NOS, 2021.gada 8.decembra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izpildu raksts lietā Nr.C30626821. Zurn. Nr. 300005544211, lēmums 11.02.2022., tiesnese Ilze Ieviņa 13.1. Grozīt atzīmi Nr. 9.1 (žurnāla Nr. 300005352535, 10.05.2021) daļā un izteikt šādā redakcijā: pagarināt personas tiesību ierobežošanas termiņu pirmstiesas kriminālprocesā Nr.11087031621, arestam līdz 2022.gada 12.augustam. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas izmeklēšanas tiesneses lēmums kriminālprocesā Nr.11087031621. Zurn. Nr. 300005591998, lēmums 06.05.2022., tiesnese Gita Līlo Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005661873), 16.1 (300005743064) 14.1. Atzīme - vērsta 955,37 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas pilsētas V.A.Bundes namu pārvaldīšana, reģistrācijas numurs 40002166760. 14.2. Pamats: 2022.gada 20.maija zvērināta tiesu izpildītājas Evitas Eisteres nostiprinājuma lūgums Nr.06896/062/2022-NOS, 2021.gada 2.jūlija Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izdots raksts lietā Nr.C30406021. Zurn. Nr. 300005609282, lēmums 23.05.2022., tiesnese Ilze Ieviņa 15.1. Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 9.1 (žurnāla Nr. 300005352535, 12.05.2021), pagarinot personas tiesību ierobežošanas termiņu pirmstiesas arestam un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2022.gada 2.augusta lēmums lietā Nr.11087031621. Zurn. Nr. 300005661873, lēmums 05.08.2022., tiesnese Ieva Zabarovska Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300005661873), 16.1 (300005743064) 16.1. Atzīme Nr. 9.1, 9.1, 9.2, un ieraksti Nr.13.1, 15.1 (žurnāla Nr. 300005352535, 10.05.2021, 300005661873, 03.08.2022, 300005591998, 26.04.2022) dzēsti. Pamats: Rīgas tiesas apgabala prokuratūras 2022.gada 14.novembra lēmums par aresta atcelšanu nekustamajam īpašumam. Zurn. Nr. 300005743064, lēmums 15.11.2022., tiesnese Zanna Zujeva 17.1. Atzīme - vērsta 11464.10 EUR piedziņa Latvijas valsts labā. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. 17.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2022.gada 11.oktobra lēmums Nr.31.4-

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi 17.18.2/17.18.2/97683, zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaua 2022.gada 21.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.06823/066/2022-NOS. <i>Žurn. Nr. 300005746778, lēmums 26.11.2022., tiesnese Anīta Rudziņa</i> 18.1. Atzīme - vērsta 227500,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AUDRA S", reģistrācijas numurs 40003355802. 18.2. Pamats: 2023.gada 12.janvāra Rīgas pilsētas tiesas lēmums lietā Nr.3-12/03181-23/50, 2023.gada 21.marta zvērinātas tiesu izpildītājas E.Eisteres nostiprinājuma lūgums Nr.04417/062/2023-NOS. <i>Žurn. Nr. 300005837413, lēmums 23.03.2023., tiesnese Ilze Freimane</i> 19.1. Atzīme - vērsta 173022.96 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AUDRA S", reģistrācijas numurs 40003355802. 19.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2023.gada 18.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.02149/066/2023-NOS, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022.gada 27.marta lēmums lietā Nr.3-12/09840-22/55. <i>Žurn. Nr. 300005860690, lēmums 19.04.2023., tiesnese Līana Liepiņa</i> 20.1. Atzīme - vērsta parāda 13513,45 EUR un likumisko procentu (6% gadā) piedziņa. Piedzinējs: PLUSPLUS BALTIC OÜ, reģ. Nr.12273105 Igaunijā. 20.2. Pamats: 2023.gada 10.aprīļa Rīgas pilsētas tiesas izdotsais izpildu raksts lietā Nr.07198489, 2023.gada 10.maija zvērināta tiesu izpildītāja O.Muižnieka nostiprinājuma lūgums Nr.08540/071/2023-NOS. <i>Žurn. Nr. 300005876710, lēmums 11.05.2023., tiesnese Ilze Freimane</i> 21.1. Atzīme - vērsta 2746.91 EUR piedziņa par labu valstij. 21.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2023.gada 16.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.06322/066/2023-NOS, Valsts ieņēmumu dienesta 2023.gada 6.oktobra lēmums Nr.31.4/17.18.2/85026. <i>Žurn. Nr. 300006235722, lēmums 20.10.2023., tiesnese Irīna Norkusa</i> 22.1. Atzīme - vērsta 252379,62 EUR piedziņa. Piedzinējs: DACE GAILE, personas kods 220725-01-01. 22.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2024.gada 15.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.03156/066/2024-NOS, Rīgas apgabaltiesas 2023.gada 20.decembra izpildu raksts lietā Nr.07536680. <i>Žurn. Nr. 300006722543, lēmums 23.04.2024., tiesnese Ieva Zabarovska</i> 23.1. Atzīme - vērsta 3567,42 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Latvenergo", reģistrācijas numurs 40003032949. 23.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 17.oktobra izpildu raksts lietā Nr. C770884724, zvērināta tiesu izpildītāja Mārča Midega 2024.gada 28.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.11250/077/2024-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008060293, lēmums 06.12.2024., tiesnese Irīna Norkusa</i> 24.1. Atzīme - vērsta 608,75 EUR piedziņa. Piedzinējs: dzīvojamās mājas Merķeļa ielā 8, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopība, adrese: Merķeļa iela 8, Rīga, LV-1050. 24.2. Pamats: 2024.gada 4.decembra Rīgas pilsētas tiesas izdotsais izpildu raksts Nr.08031293 lietā Nr.C770947124., 2024.gada 11.decembra zvērināta tiesu izpildītāja J.Stepanova nostiprinājuma lūgums Nr.11104/058/2024-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008081588, lēmums 13.12.2024., tiesnese Ilze Freimane</i> 25.1. Atzīme - vērsta parāda 3025,38 EUR piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās, bet nesamaksātās summas. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Berga Nami", reģistrācijas numurs 40203196110. 25.2. Pamats: 2024.gada 18.oktobra Rīgas pilsētas tiesas izdotsais izpildu raksts Nr.07950374 lietā Nr.C770947124., 2024.gada 11.decembra zvērināta tiesu izpildītāja J.Stepanova nostiprinājuma lūgums Nr.11103/058/2024-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008081494, lēmums 13.12.2024., tiesnese Ilze Freimane</i> 26.1. Atzīme - vērsta 1361.16 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Latvijas Gāze", reģistrācijas numurs 40003000642. 26.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2025.gada 9.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.08140/081/2025-NOS, Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 6.februāra izpildu raksts lietā Nr. C77826922. <i>Žurn. Nr. 300008340221, lēmums 10.06.2025., tiesnese Inguna Helmane</i>
--

Lapa 4 no 8

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. Žurn. Nr. 300000406909, lēmums 28.01.2003., tiesnese Ligita Vecauziņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005347832)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000406909, 27.01.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005347832, lēmums 07.05.2021., tiesnese Ilga Neimane	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka, ko veido Aizdevums 60000, - LVL un iespējamaie blakus prasījumi 18000, - LVL. Procentu likme: 3 mēnešu RĪGIBOR + 2% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš - Nokavējuma Līgumsodam - pēc Bankas pieprasījuma; Procentiem - attiecīgā Maksājuma Perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2003. gada 22. septembra Aizdevuma (Kredīta) līgums Nr.2003/1898/HK, 2003. gada 22. septembra Hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300000572327, lēmums 25.09.2003., tiesnese Ize Ieviņa Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300000677907); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300003139305)	78000.00 LVL
2.1. Nostiprināta kā otrā hipotēka. Aizdevuma pamatsumma LVL 125590. Procentu likme: 6 mēnešu EURIBOR +2,3% gadā. Līgumsods: 0,2 % dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš - līdz saistību izpildei. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2004. gada 1. aprīļa aizdevuma/kredīta līgums, 2004. gada 1. aprīļa kīlas/hipotēkas/iekļājuma līgums Nr.2004/395/HK. Žurn. Nr. 300000765065, lēmums 31.05.2004., tiesnese Smaida Grava Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300003139305)	163267.00 LVL
3.1. Nostiprināta kā trešā hipotēka par aizdevuma summu 281121,60Ls. Procentu likme: 6 mēnešu EURIBOR + 1,5% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš - Nokavējuma Līgumsodam - pēc Bankas pieprasījuma; Procentiem - attiecīgā Maksājuma Perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, uzņēmējdarbības identifikācijas kods 40003486767. Pamats: 2005. gada 5. maija aizdevuma (kredīta) līgums Nr.2005/942/HK. Žurn. Nr. 300001102601, lēmums 09.06.2005., tiesnese Žanna Zujeva Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.3 (300003139305)	365458.08 LVL
4.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors : Akciju sabiedrība "RIETUMU BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074497. Pamats: 2008.gada 7. aprīļa Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas lēmuma noraksts lietā Nr.3-12/0323-08/9, 2003.gada 29. septembra aizdevuma līgums Nr.477/2003, 2004.gada 24. decembra 29.09.2003. aizdevuma līguma Nr.477/2003 grozījumi Nr.1, 2005.gada 11. aprīļa 29.09.2003. aizdevuma līguma Nr.477/2003 grozījumi Nr.2, 2005.gada 25. maija 29.09.2003. aizdevuma līguma Nr.477/2003 grozījumi Nr.3, 2006.gada 6. janvāra 29.09.2003. aizdevuma līguma Nr.477/2003 grozījumi Nr.4, 2006.gada 21. augusta 29.09.2003. aizdevuma līguma Nr.477/2003 grozījumi Nr.5, 2007.gada 29. marta 29.09.2003. aizdevuma līguma Nr.477/2003 grozījumi Nr.6, 2007.gada 27. jūnija 29.09.2003. aizdevuma līguma Nr.477/2003 grozījumi Nr.7. Žurn. Nr. 300002430483, lēmums 29.04.2008., tiesnese Ize Ieviņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.4 (300003139305)	4967861.45 LVL
5.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors : Akciju sabiedrība "RIETUMU BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074497. Pamats: 2008.gada 4. aprīļa Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas lēmuma noraksts lietā Nr.3-12/0327-08/4, 2006.gada 23. janvāra kredīta līgums Nr.014/2006, 2007.gada 14. februāra kredīta līguma Nr.014/2006 grozījumi Nr.1.	5195982.46 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
numurs 90000069281. 12.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2023.gada 18.oktobra lēmums Nr.31.4/17.18.3/88522. <i>Žurn. Nr. 300006250321, lēmums 19.10.2023., tiesnese Mairita Zadiņa</i>	
13.1. Nostiprināta hipotēka Latvijas valsts labā.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.Parādnieks: ANDREJS GAILIS, personas kods:	5582.18 EUR
13.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2024.gada 1.augusta lēmums Nr.32.4/17.18.3/83296. <i>Žurn. Nr. 300007248694, lēmums 13.08.2024., tiesnese Anita Rudziņa</i>	
14.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.	2365.71 EUR
14.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 5.jūnija lēmums Nr. 31.4/17.18.3/63614 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300008337994, lēmums 09.06.2025., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>	
IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000572327, 24.09.2003) - palielināta nodrošināmā prasījuma summa no Ls 78000, - līdz Ls 91000, -, ko veido aizdevums Ls 70000, - un iespējamie blakus prasījumi Ls 21000, -. Aizdevums tiek palielināts par Ls 10000, -.Pamats: 2004. gada 4. februāra līgums par grozījumiem aizdevuma (kredīta) līgumam Nr.2003/1898/HK, 2004. gada 4. februāra līgums par grozījumiem hipotēkas līgumam. <i>Žurn. Nr. 300000677907, lēmums 12.02.2004., tiesnese Dzintra Zitmane</i>	91000.00 LVL
<i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300003139305)</i>	
2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000677907, 10.02.2004). Pamats: 2011.gada 14. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta C04413911 C-4139/4, 2011.g., (stājes likumīgā spēkā 2011. gada 27. septembrī). <i>Žurn. Nr. 300003139305, lēmums 28.11.2011., tiesnese Līgita Veccauziņa</i>	91000.00 LVL
3.1. Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300004827845, 04.04.2019) - cedēta prasījuma tiesība. Cesionārs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AUDRA S", reģistrācijas numurs 40003355802. Cedents: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521.Pamats: 2021.gada 15.jūnija cesijas līgums Nr.27-03/9051-D/1-C. <i>Žurn. Nr. 300005389967, lēmums 07.07.2021., tiesnese Līga Grinberga</i>	
<i>Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 6.1 (300005389967)</i>	
4.1. Grozīts 4. daļas 1.,2. iedaļas ieraksts Nr. 7.1 (žurnāla Nr. 300005347832, 07.05.2021), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2025.gada 3.aprīļa Uzņēmumu reģistra paziņojums. <i>Žurn. Nr. 300008295860, lēmums 04.04.2025., tiesnese Mairita Zadiņa</i>	
<i>Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 7.1 (300008295860)</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000572327, 24.09.2003).	78000.00 LVL
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300000765065, 18.05.2004).	163267.00 LVL
1.3. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300001102601, 08.06.2005).	365458.08 LVL
1.4. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1, žurnāla Nr. 300002430483, 22.04.2008).	4967861.45 LVL
1.5. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 5.1, žurnāla Nr. 300002430483, 22.04.2008).	5195982.46 LVL

IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
300002430656, 22.04.2008).	
1.6. Pamats: 2011.gada 14. septembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums, lieta C04413911 C-4139/4, 2011.g., (stājies likumīgā spēkā 2011. gada 27. septembrī). <i>Žurn. Nr. 300003139305, lēmums 28.11.2011., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>	
2.1. Dzēsta kīlas tiesības atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.9.1, 9.2, žurnāla Nr. 300005610209, 23.05.2022). Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 30.janvāra lēmums lietā Nr.C30387722. <i>Žurn. Nr. 300005801569, lēmums 08.02.2023., tiesnese Līga Grīnberga</i>	
3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.8.1, 8.2, žurnāla Nr. 300005460986, 11.10.2021).Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 5.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.31.4/17.18.3/63561. <i>Žurn. Nr. 300006337927, lēmums 09.06.2025., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>	11464.10 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolietumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Aigars Šmits. Pieprasījums izdarīts 15.07.2025 10:58:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009155460	-	193 m²	21040	21	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000050019001025	Merķeļa iela 8 - 21, Rīga, LV-1050
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	6
Telpu skaits:	11
Ēkas apsekošanas datums:	01.08.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	193
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	193
Dzīvokļu platība (kv.m.):	188.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	145.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	43
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4.1
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

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 palīgtelpa	6	1.8	-	-	20.4	-
2	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	6	1.8	-	-	2.2	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.4	-	-	1.5	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	6	1.85	-	-	4.3	-
5	Pirts	Dzīvokļa palīgtelpa	6	1.8	-	-	4.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	6	1.8	-	-	28.1	-
7	Dzīvojamā virtuve	Dzīvojamā telpa	6	1.9	-	-	69.3	-

8	Istaba	Dzīvojamā telpa	6	2.9	-	-	30.3	-
9	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	6	1.8	-	-	10.3	-
10	Kabinets	Dzīvojamā telpa	6	1.8	-	-	18.2	-
11	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	6	-	-	-	4.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000050019	Merķeļa iela 8, Rīga, LV-1050	19300/295120

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000050019001	Merķeļa iela 8, Rīga, LV-1050	19300/295120	-
01000050019005	Merķeļa iela 8, Rīga, LV-1050	19300/295120	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
..	Andrejs Gailis	1/1	fiziska persona	01009155460	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS REPUBLIKA
Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 58
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Jānis Stepanovs

Skolas iela 9-13, Rīga, LV-1010, tālr. 67220250, e-pasts janis.stepanovs@lztī.lv

Rīgā

03.06.2025.
Nr.05248/058/2025-NOS
Izpildu lietā Nr.01710/058/2024

Mārim Laukalējam
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Pieprasījums
par nekustamā īpašuma novērtējumu

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Stepanova lietvedībā atrodas izpildu lieta Nr. 01710/058/2024 par parāda piedziņu no Andreja Gaiļa. Minētajā izpildu lietā, pamatojoties uz piedzinēja lūgumu, piedziņa tiek vērsta uz nekustamo īpašumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604. pantu, lūdzu veikt novērtējumu Andrejam Gailim, personas kods 290396-10607, piederošajam nekustamajam īpašumam Merķeļa iela 8-21, Rīga, kadastra numurs 0100 915 5460.

Zvērināts tiesu izpildītājs

Jānis Stepanovs

Kravale, tālr. 67220250

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

