



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Kurzemes prospekts 18-42
Kadastra nr.0100 908 5986
Novērtējums.





Nr. 2025/03/E142/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.42 ar platību 34m² un pie tā piederošas 340/27496 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.0100 908 5986, kas atrodas Rīgā, Kurzemes prospektā 18, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.42 ar platību 34m² un pie tā piederošas 340/27496 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.0100 908 5986, kas atrodas Rīgā, Kurzemes prospektā 18, 2025. gada 7. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 200EUR (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

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

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

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

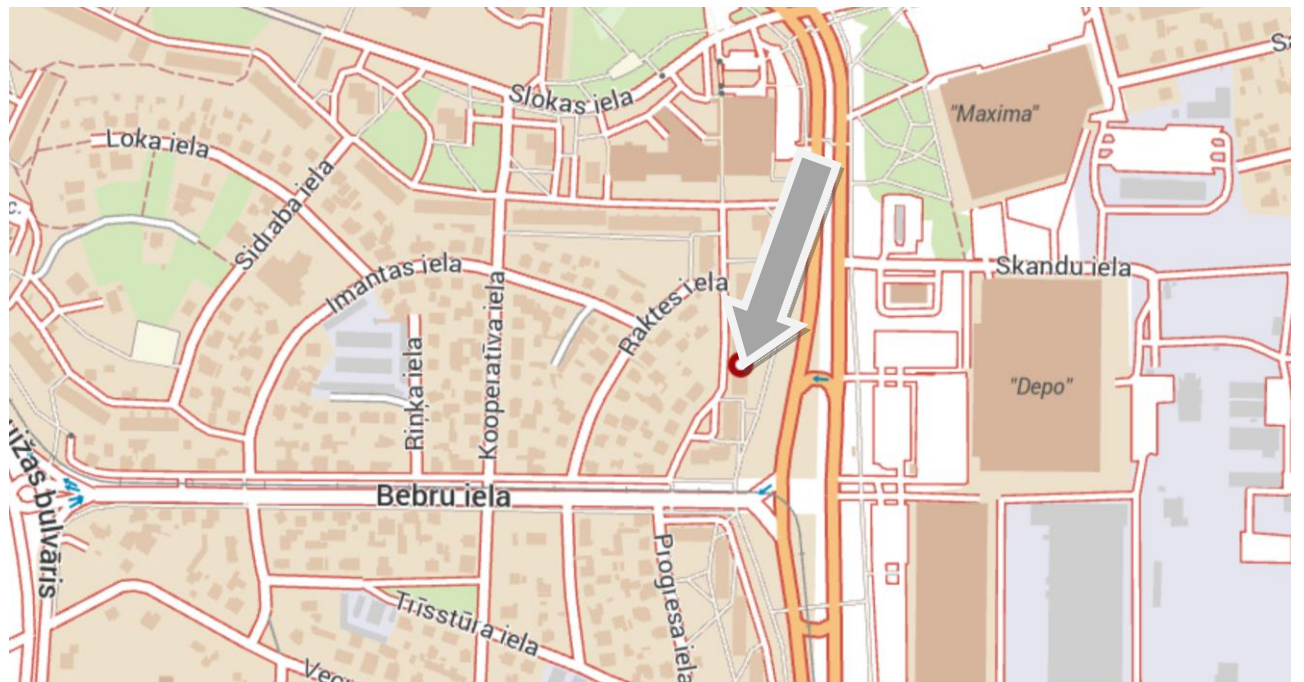
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.42 ar platību 34m ² un pie tā piederošas 340/27496 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, <u>kadastra nr.0100 908 5986</u> , kas atrodas Rīgā, Kurzemes prospektā 18.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 7. marts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	18 200EUR (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VALENTĪNA LANKOVA.
Kadastra Nr.	0100 908 5986.
Izpētes apjoms	Atzīme - bezmantinieka manta. /Zemesgrāmatas dati/
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 7. marts.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Piebraucamais ceļš.



Ieeja ēkā.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Imanta. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzspildes stacijas un citi) ir novietoti ~100m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Mazģimeņu
stāvs ēkā	4/5
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	20%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	34m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	1

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	3.1	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	3.0	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	12.3	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	12.4	-
5	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	3.2	-

Kadastra dati.

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 600EUR/m² un līdz pat 2500EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – JANVĀRIS '25

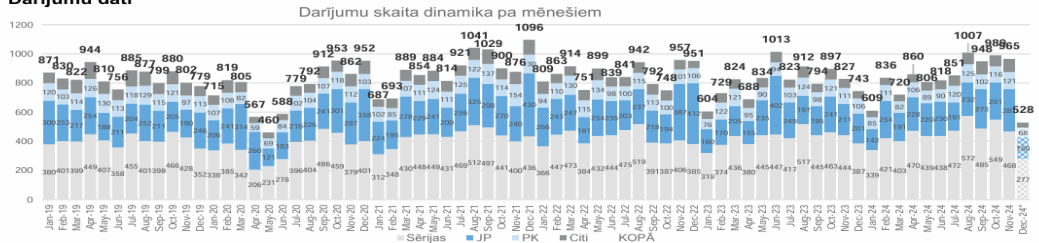
Svarīgākais

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

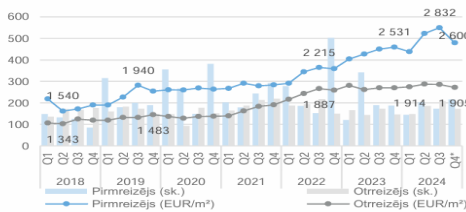
Darījumu skaita izmaiņas

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

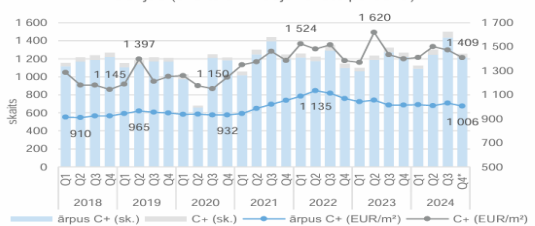
Darījumu dati



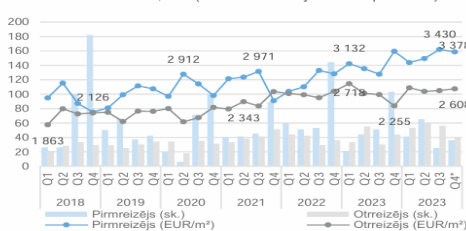
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



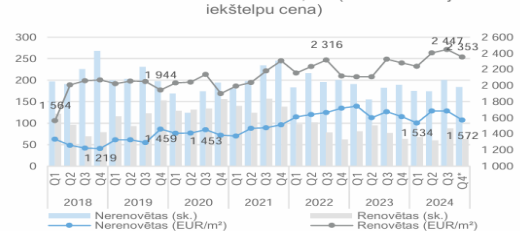
Sērijās (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



*Decembra dati ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- vidējais stāvs;
- infrastruktūra;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpas.

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

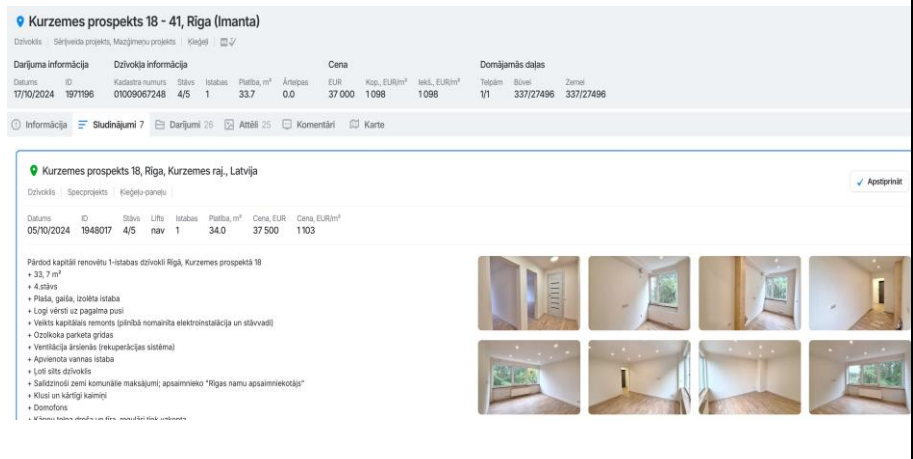
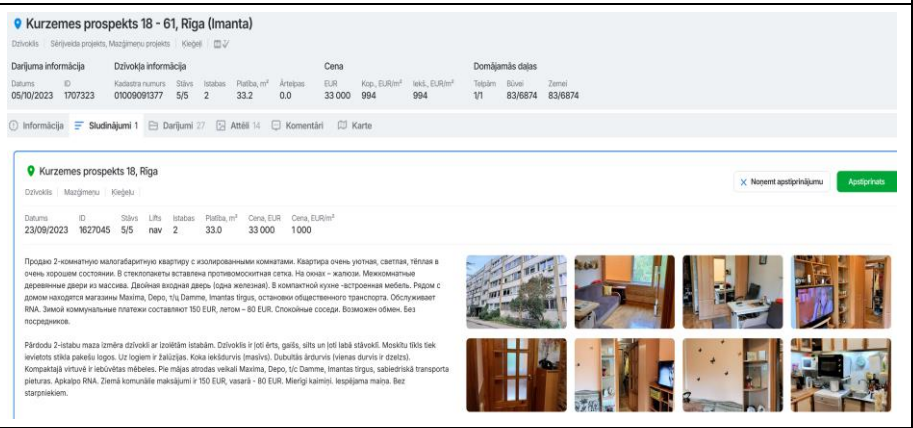
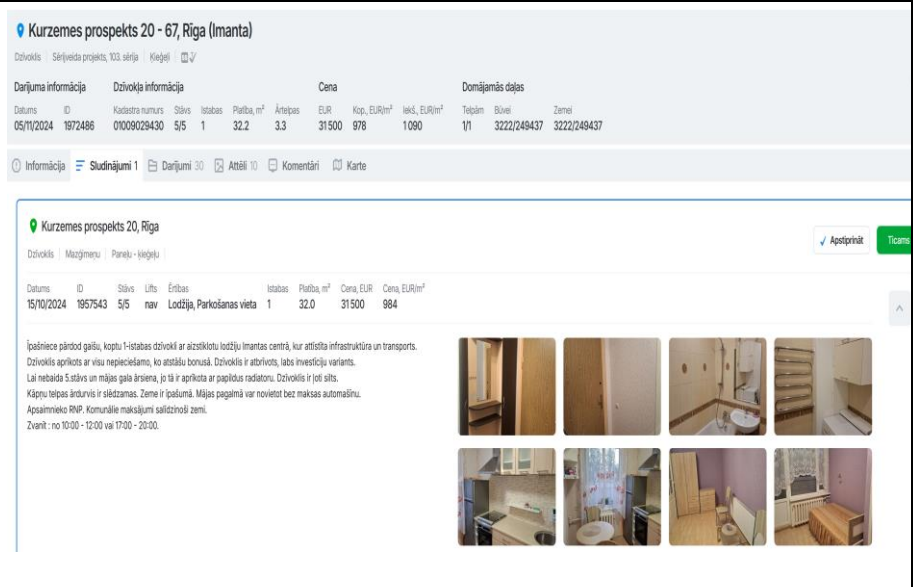
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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:

<p>Īpašums 1. Rīga, Kurzemes prospekts 18-41. Platība-33.7m². 4/5 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 10.2024 par 37 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Kurzemes prospekts 18 - 41, Rīga (Imanta)</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Iekš. EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Būvli</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17/10/2024</td> <td>1971196</td> <td>01009067248</td> <td>4/5</td> <td>1</td> <td>33.7</td> <td>0.0</td> <td>37 000</td> <td>1098</td> <td>1098</td> <td>1/1</td> <td>337/27496</td> <td>337/27496</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Sludinājumi 7 Darījumi 26 Atbildi 25 Komentāri Karte</p> <p>Kurzemes prospekts 18, Rīga, Kurzemes raj., Latvija</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05/10/2024</td> <td>1948017</td> <td>4/5</td> <td>nav</td> <td>1</td> <td>34.0</td> <td>0.0</td> <td>37 500</td> <td>1103</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pārdo 2-komatu renovētu 1-stabas dzīvokli Rīgā, Kurzemes prospektā 18</p> <ul style="list-style-type: none"> + 33.7 m² + 4.stāvs + Plafis, gaisis, izolēta istaba + Logi vērsti uz pagāma pusi + Veikta kapitāla remonta (pārībā nomainīta elektroinstalācija un stāvdvāris) + Ozolka parketa grīdas + Ventilācija īrniešas īrēkuperācijas sistēma) + Apvienota vannas istaba + Lielā siltā dzīvoklis + Salīdzinoši zemi komunālie maksājumi; apsaimnieko "Rīgas namu apsaimniekotājs" + Klusi un kārtīgi kaimiņi + Domofons 	Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvli	Zemei	17/10/2024	1971196	01009067248	4/5	1	33.7	0.0	37 000	1098	1098	1/1	337/27496	337/27496	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	05/10/2024	1948017	4/5	nav	1	34.0	0.0	37 500	1103	
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvli	Zemei																																		
17/10/2024	1971196	01009067248	4/5	1	33.7	0.0	37 000	1098	1098	1/1	337/27496	337/27496																																		
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																						
05/10/2024	1948017	4/5	nav	1	34.0	0.0	37 500	1103																																						
<p>Īpašums 2. Rīga, Kurzemes prospekts 18-61. Platība-33.2m². 5/5 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 10.2023 par 33 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Kurzemes prospekts 18 - 61, Rīga (Imanta)</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Iekš. EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Būvli</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05/10/2023</td> <td>1707323</td> <td>01009091377</td> <td>5/5</td> <td>2</td> <td>33.2</td> <td>0.0</td> <td>33 000</td> <td>994</td> <td>994</td> <td>1/1</td> <td>83/6874</td> <td>83/6874</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 27 Atbildi 14 Komentāri Karte</p> <p>Kurzemes prospekts 18, Rīga</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23/09/2023</td> <td>1627045</td> <td>5/5</td> <td>nav</td> <td>2</td> <td>33.0</td> <td>0.0</td> <td>33 000</td> <td>1000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Prodam 2-komatu mājdzīvokli ar izolētiem istabām. Dzīvoklis ir ļoti ātrs, gaiss, siltas un ļoti labā stāvoklī. Mēģināts tīrīt ievērotas stikla pakuļus logos. Uz logiem ir žalūzijas. Koka iekārtojumus (māksla). Dubultās ārdurvis (vienas durvis ir dzelzs). Kompakstā virtuvē ir iebūvētas mēbeles. Pie mājas atrodas vesikāli Maxima, Depo, t/c Danne, Imantas tirgus, stacionāri autobusu pieturas. Apkārtne Rīna. Zemi komunālie maksājumi ir 150 EUR, vasarā - 80 EUR. Spokainie kaimiņi. Iespējama maiņa. Bez starpniekiem.</p>	Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvli	Zemei	05/10/2023	1707323	01009091377	5/5	2	33.2	0.0	33 000	994	994	1/1	83/6874	83/6874	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	23/09/2023	1627045	5/5	nav	2	33.0	0.0	33 000	1000
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvli	Zemei																																	
05/10/2023	1707323	01009091377	5/5	2	33.2	0.0	33 000	994	994	1/1	83/6874	83/6874																																		
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																						
23/09/2023	1627045	5/5	nav	2	33.0	0.0	33 000	1000																																						
<p>Īpašums 1. Rīga, Kurzemes prospekts 20-67. Platība-33.2m². 5/5 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 11.2024 par 31 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Kurzemes prospekts 20 - 67, Rīga (Imanta)</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Iekš. EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Būvli</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05/11/2024</td> <td>1972486</td> <td>01009029430</td> <td>5/5</td> <td>1</td> <td>32.2</td> <td>3.3</td> <td>31 500</td> <td>978</td> <td>1090</td> <td>1/1</td> <td>3222/24937</td> <td>3222/24937</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 30 Atbildi 10 Komentāri Karte</p> <p>Kurzemes prospekts 20, Rīga</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Ērtības</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15/10/2024</td> <td>1957543</td> <td>5/5</td> <td>nav</td> <td>Lodžija, Parkošanas vieta</td> <td>1</td> <td>32.0</td> <td>31 500</td> <td>984</td> </tr> </tbody> </table> <p>Īpašniece pārdo gabu, kopu 1-stabas dzīvokli ar atzīklotu lodžiju Imantas centrā, kur atvērta infrastruktūra un transports. Dzīvoklis aprīkots ar visu nepieciešamo, ko atstāšu bonusā. Dzīvoklis ir atbilstošs, labs investīciju variants. Lai nebūtu 5.stāvs un mājas gala ārējais, jo tā ir aprīkota ar papildus radiatoru. Dzīvoklis ir ļoti silts. Kāpņu telpas ārdurvis ir slēdzamas. Zeme ir īpašumā. Mājas pagalmā var novietot bez maksas automašīnu. Apsaimnieko RNP. Komunālie maksājumi salīdzinoši zemi. Zvanīt: no 10:00 - 12:00 vai 17:00 - 20:00.</p>	Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvli	Zemei	05/11/2024	1972486	01009029430	5/5	1	32.2	3.3	31 500	978	1090	1/1	3222/24937	3222/24937	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	15/10/2024	1957543	5/5	nav	Lodžija, Parkošanas vieta	1	32.0	31 500	984
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvli	Zemei																																	
05/11/2024	1972486	01009029430	5/5	1	32.2	3.3	31 500	978	1090	1/1	3222/24937	3222/24937																																		
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																						
15/10/2024	1957543	5/5	nav	Lodžija, Parkošanas vieta	1	32.0	31 500	984																																						

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	37 000		33 000		31 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	37 000		33 000		31 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	33,7		33,20		33,2	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1097,92		993,98		948,80	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-5%	-54,90	-3%	-29,82	-3%	-28,46
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-20%	-219,58	-15%	-149,10	-15%	142,32
stāvs	0%	0,00	3%	29,82	3%	28,46
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-25%</i>	<i>-274,48</i>	<i>-15%</i>	<i>-149,10</i>	<i>-15%</i>	<i>-142,32</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	823,44		844,88		806,48	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	824,93					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	34,00					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	28 048					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	28 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	9800EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.42 ar platību 34m² un pie tā piederošas 340/27496 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.0100 908 5986, kas atrodas Rīgā, Kurzemes prospektā 18, 2025. gada 7. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 200EUR (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI