

ATSKAITE
Nr. 30-2025

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



OGĻU IELA 28 - 10

Rīga, Kīpsala

AS GRAND CREDIT

Rīgā, 2025. gada 14. jūlijā
Nr. 30-2025

Cien. dāmas / God. kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 01009230769,
- dzīvoklis Nr.10 ar kopējo platību 47 m²,
- 470/7558 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējums 01000620112001, 01000620112002),
- 470/7558 kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000620112),
- Adrese: Rīga, Ogļu iela 28 - 10,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 09. jūlijā (tikai ēka no ārpuses). Iekštelpu tehniskais stāvoklis pieņemts, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2025. gada 09. jūlijā visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 77 000 EUR

(SEPTIŅDESMIT SEPTIŅI TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis atbilst pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

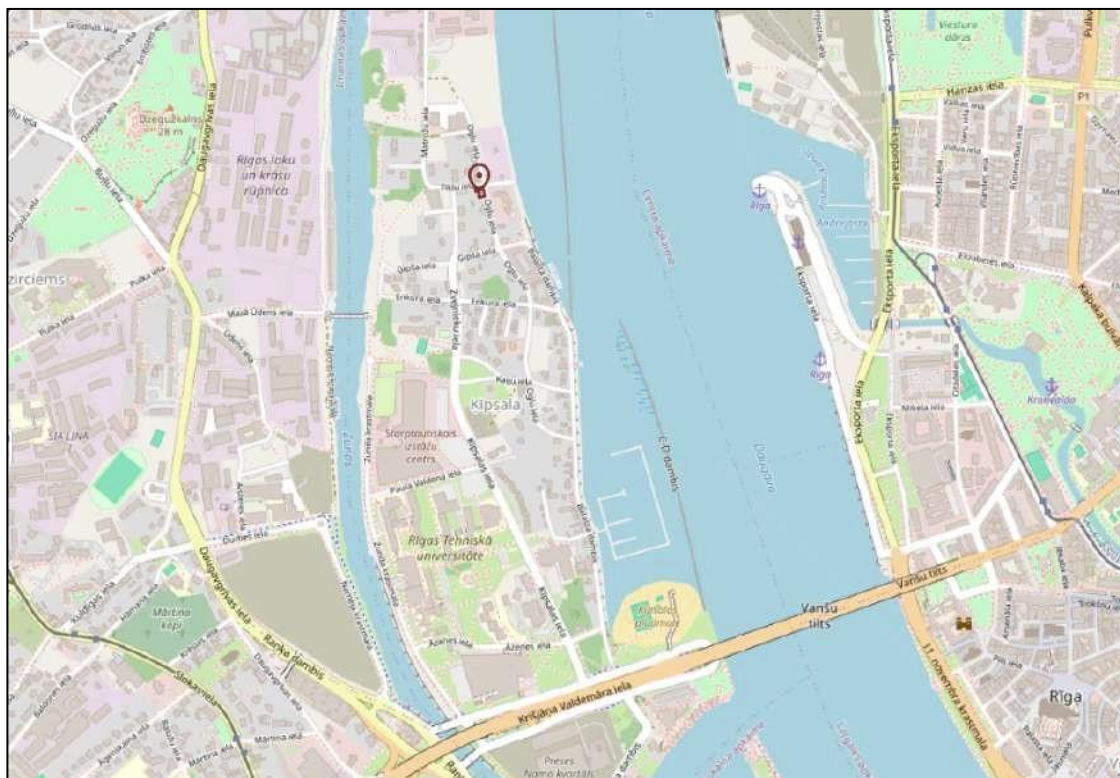
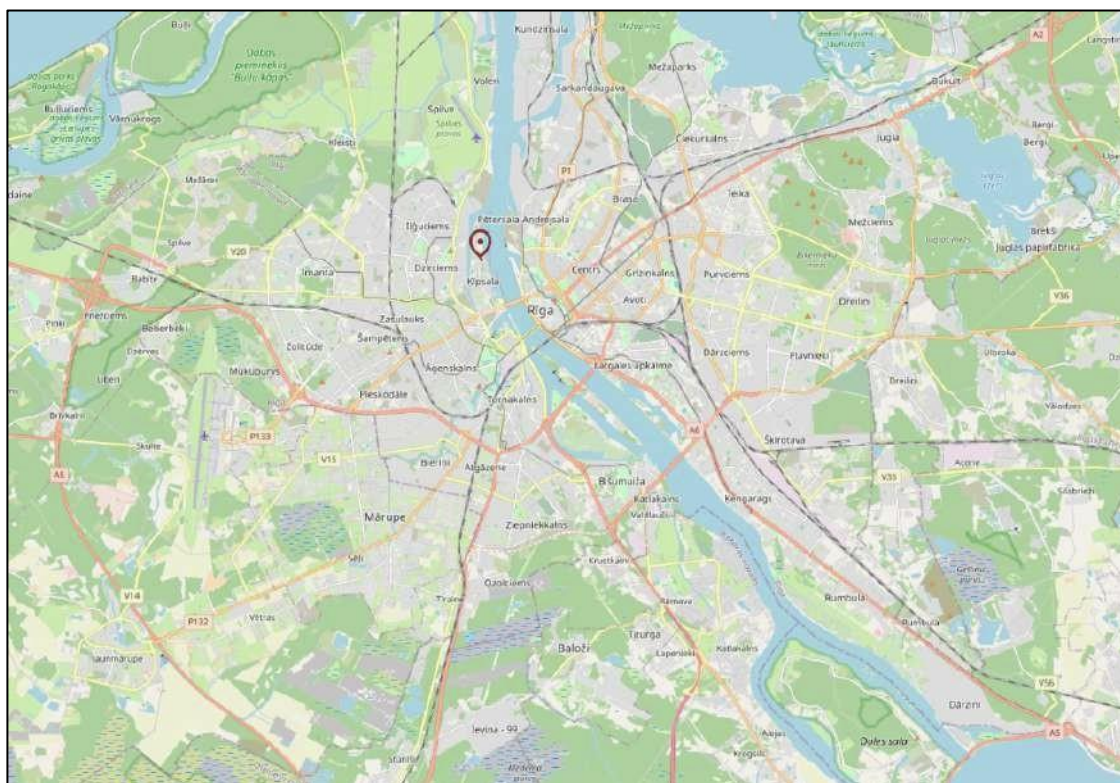
Girts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU.....	8
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	9
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	9
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	9
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	11
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	11
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	12
5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	14
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	14
5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA	15
5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA	18
6. SLĒDZIENS.....	19
 PIELIKUMI	
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS NR.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA	PIELIKUMS NR.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://www.openstreetmap.org>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju / logiem



Skats uz pagalmu / ieeju dzīvoklī



Skats uz ēka Nr. zīmi



Trepju telpa un ieeja dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Skats uz atpūtas māju (koplietošanas)

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Rīga, Ogļu iela 28 - 10
Kadastra nr.:	01009230769
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: ➤ Dzīvoklis Nr.10; ➤ 470/7558 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas ➤ 470/7558 kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: ZG – 47 m² (ārtelpu nav) Kadastrs.lv – 47 m² (ārtelpu nav) Tehniskais stāvoklis: Labs Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis Labākais izmantošanas veids: Dzīvoklis Īpaši uzlabojumi: Virtuves iekārta Nelikumīgās celtniecības pazīmes: Nav zināms (pieņemts, ka nav)
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 25183 - 10 uz MAIJA TITOVA vārda. Pamats: ➤ 2022. gada 25. jūlija pirkuma līgums - Noteikta kopīpašuma domājamo daļu lietošanas kārtība Pamats. ➤ Pamats: 2022.gada 26.jūlija līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību. Pieņemts, ka lietošanas kārtība nepasliktina vērtējamā objekta tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību, bet tikai detalizē/paskaidro kopīpašnieku tiesības un pienākumus
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu iekļāt, atsavināt, sadalīt jebkādā veidā apgrūtināt, iznomāt (izīrēt) un/vai nodot patapinājumā. Vērtējums Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
Pasūtītājs:	AS Grand Credit
Īpašie pieņēmumi:	➤ Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis atbilst pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem
Noteiktās vērtības:	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	77 000 EUR (septiņdesmit septiņi tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2025. gada 09. jūlijs
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2025. gada 14. jūlijs

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Ķīpsalas apkaimē, Ogļu ielā 28. Ķīpsala ir sala Daugavas kreisajā krastā, kuru ar Vecrīgu savieno Vanšu tilts; tā no pārējās Pārdaugavas ir atdalīta ar Zundu un Āgenskalna līci, savukārt ziemeļos to noslēdz Roņu dīķis.

Apbūvi raksturo gan 19.–20. gs. koka arhitektūras pieminekļi, gan pēdējos gados tapuši augstvērtīgi daudzdzīvokļu projekti, kas kopā veido prestižu, zemu apbūves blīvuma dzīvojamo vidi; apkaimes teritorija ir $\approx 1,98 \text{ km}^2$ un iedzīvotāju skaits 2024. gadā – 841.

Apkaimē ir labi attīstīta sabiedriskā un sociālā infrastruktūra: tiešā tuvumā atrodas Rīgas Tehniskās universitātes Ķīpsalas kampuss, starptautiskais izstāžu centrs "Ķīpsala", tirdzniecības centrs "Olimpia", kā arī Žaņa Lipkes memoriāls un pašvaldības uzturētā "Ķīpsalas" peldvieta Daugavas krastā. Wikipediabt1.lv/riga.lv Pieejami arī izglītības, sporta un atpūtas objekti, kas nodrošina pilnvērtīgus dzīves apstākļus.

Sabiedriskā transporta pieejamību nodrošina Rīgas satiksmes pietura "Ķīpsala", kur kursē autobusu maršruti 13, 30, 37, 41, 53, 57 un trolejbusu maršruti 5, 9, 12, 25; tie nodrošina tiešu savienojumu ar pilsētas centru, Centrālo staciju un Imantu. riga.lv Individuālais transports pārvietojas pa Balasta dambi un Āzenes ielu, izmantojot Vanšu tiltu ātrai piekļuvei Krišjāņa Valdemāra un citām centra maģistrālēm. Teritorijā pieejamas labiekārtotas stāvvietas, kā arī veloceļi gar Balasta dambi.

Kopumā Ķīpsala ir viena no Rīgas prestižākajām centrālajām dzīvojamām teritorijām ar sabalansētu vēsturiskas un modernas apbūves kombināciju, kvalitatīvu pilsētvides infrastruktūru un izcilu sasniedzamību gan ar sabiedrisko, gan individuālo transportu.

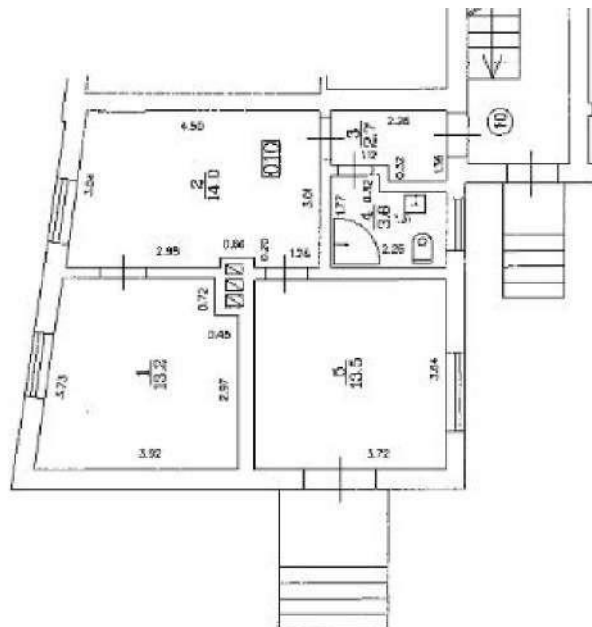
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka: eksploatācijas uzsākšanas gads konstruktīvais risinājums (sērija) stāvu skaits ēkā lifts kāpņu telpas stāvoklis ēkas ārdurvis tehniskais stāvoklis kopumā	1900.g., renovēta 2010.g. Koka ēka 3 Nav Apmierinošs/labs Slēdzamas Labs
dzīvojamai mājai funkcionāli saistītie zemes gabali	Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistīts ar zemes gabalu, kas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā. Dzīvojamā māja ir funkcionāli saistīta ar 1 zemes vienību: 1. (kadastra apzīmējums 01000620112), platība 0,1392 ha;

telpu eksplikācija

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.05	-	-	13.2	-
2	Virtuve-ēdamistaba	Dzīvokļa palgtelpa	1	3.05	-	-	14.0	-
3	Priekštelpa	Dzīvokļa palgtelpa	1	3.05	-	-	2.7	-
4	WC Duša	Dzīvokļa palgtelpa	1	3.05	-	-	3.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.05	-	-	13.5	-

Telpu grupas plāns



kopējā platība
inženierkomunikācijas

ZG – 47 m² (ārtelpu nav)
Kadastrs.lv – 47 m² (ārtelpu nav)

Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Udensvads	X	-
Kanalizācija	X	-
Apkure	X	-
Gāze	-	-

Patvaļīgas celtniecības pazīmes
iekštelpu raksturojums

-
Iekštelpās ir moderna apdare, kur izmantoti mūsdienīgi apdares materiāli – krāsojumi, flīzes, tapetes, koks.
Logi – koka PVC
Ārdurvis / iekšdurvis - koka
Labs

tehniskais stāvoklis kopumā

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 09. jūlijā.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tāpat Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **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; turklāt 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.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ielgt vai pat vispār nenotikt.
- **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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

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

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

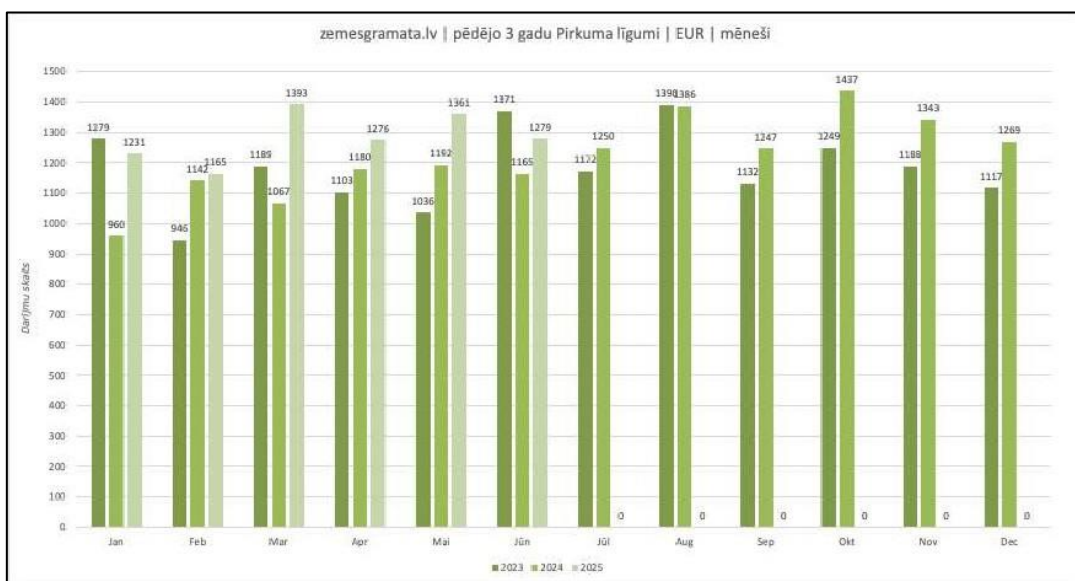
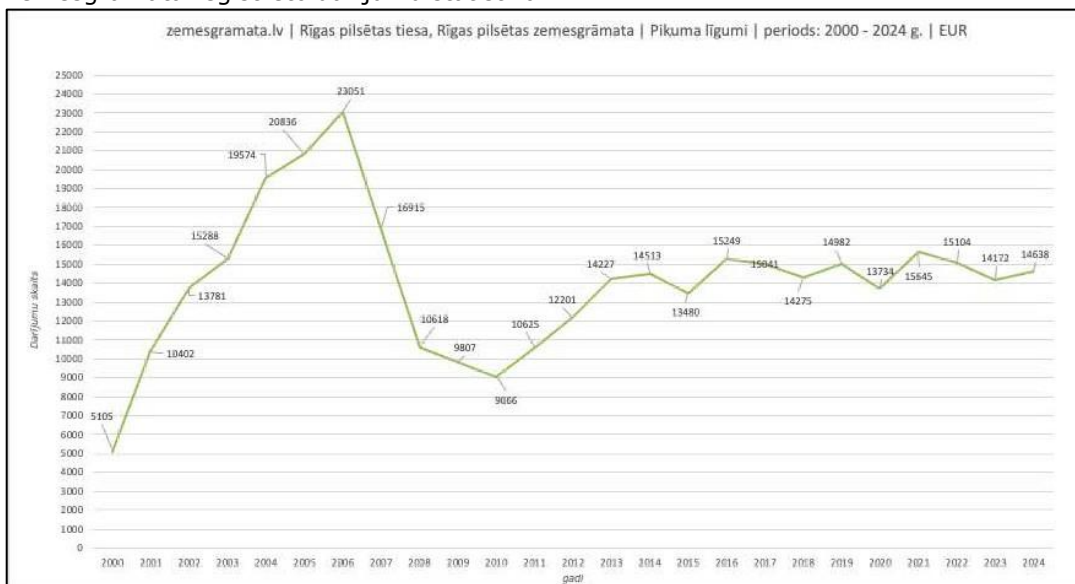
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

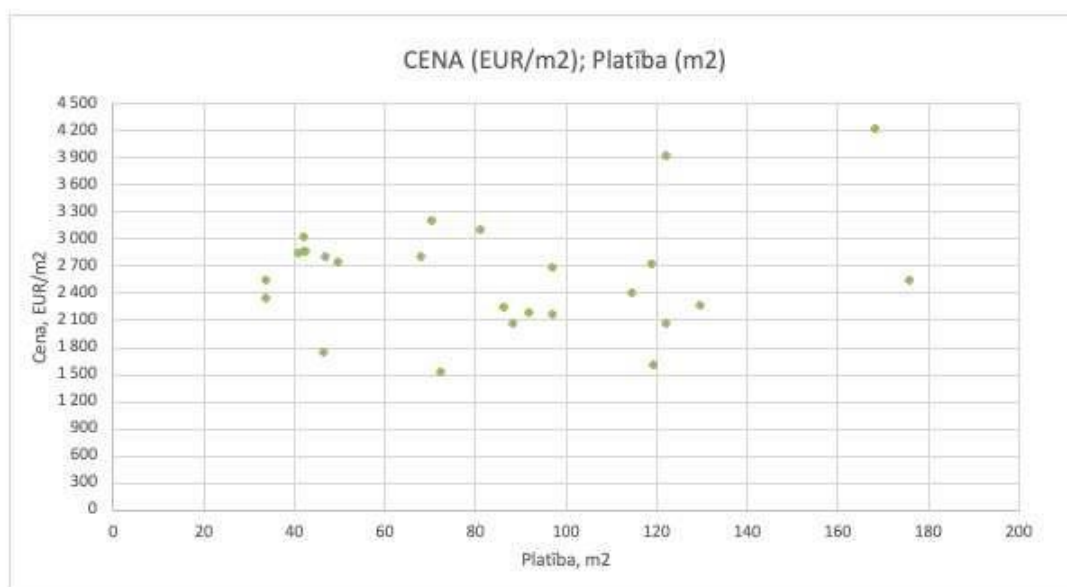
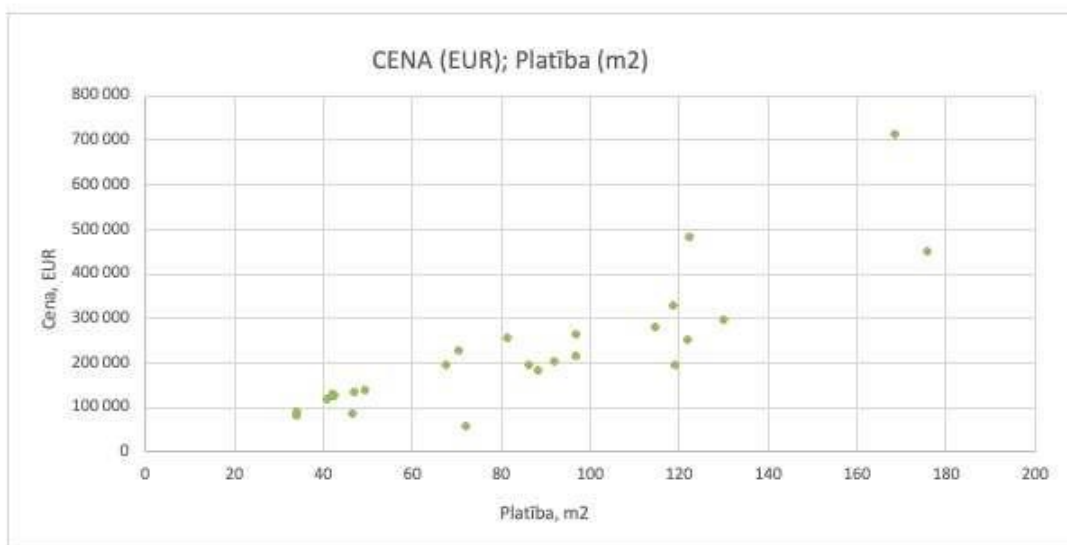
Analizējot Rīgas mikrorajonos izvietoto dzīvokļu tirgu renovētās koka dzīvojamās mājās (īpaši pētīts dzīvokļu tirgus Ķīpsalā), vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija: [/https://www.zemesgramata.lv](https://www.zemesgramata.lv), "Pirkuma līgumi"/
- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika:



- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu Cenas/platības analīze:

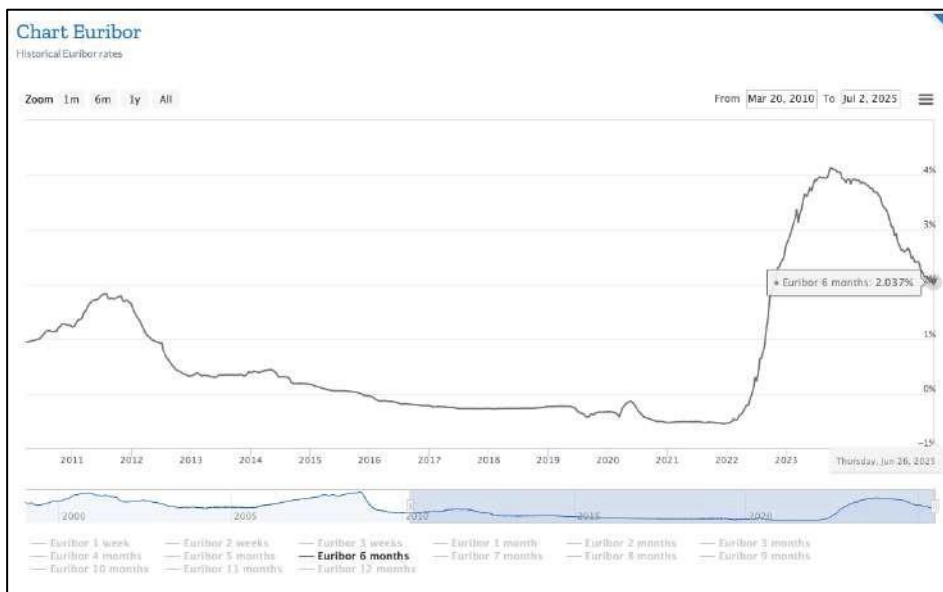
Periods	Pēdējo 3 gadu laikā	max	EUR 708 300	1 m2 max	EUR 4 196
Projekts	Jaunie pr., Removētas ēkas	min.	EUR 55 000	1 m2 min	EUR 1 515
Vieta	Ķīpsala	Vidēji	EUR 220 450	1 m2 vidēji	EUR 2 580
Darījumu skaits	26	Mediāna	EUR 191 000	1 m2 mediana	EUR 2 604



- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums [/https://www.ss.com/lv](https://www.ss.com/lv);
- ✓ Piedāvājums ir šaurs
- ✓ 09.07.2025. – Ķīpsalā piedāvājumā ir sekojoši dzīvokļi

Sludinājumi	datums	Iela	Ist.	m²	Stāvs	Sērija	Cena, m2	Cena
☐	Pārdod dzīvokli jaunajā projektā	Balasta d. 72	4	159	3/6	Jaun.	4,057 €	645,000 €
☐	Ekskluzīvajā projektā "Ģipša	Balasta d. 72	2	72	2/5	Jaun.	4,028 €	290,000 €
☐	Pārdod dzīvokli elitārā projektā	Balasta d. 72	4	152	2/3	Jaun.	2,829 €	430,000 €
☐	Piedāvājam iegādāties ekskluzīvu	Balasta d. 70	3	199	3/4	Renov.	2,111 €	420,000 €
☐	Pārdod dzīvokli elitārā dzīvojamā	Balasta d. 72	2	48	1/4	Jaun.	4,135 €	198,500 €

- Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuvuši ievērojami dārgāki. 2024 gada sākumā EURIBOR 6 mēnešu likme bija ap 4% (pašreiz ap 2,03%), kas ir būtiski augstāka kā vēl 2022.gada sākumā, kad likmes bija ap nulli.



avots: <https://www.euribor-rates.eu>

- Procentu likmēm samazinoties hipotekārie kredīti paliek pircējiem pievilcīgāki, tomēr kopējā procentu likme aizvien ir visai augsta un jaunā projekta dzīvokļa iegādi var atļauties ievērojami mazākā daļa iedzīvotāju. Sērijveida mājās dzīvokļi ir ievērojami pieejamāki.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Prestiža Rīgas apkaime;
- Inženierkomunikācijas;
- Daugavas upes tuvums;
- Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala IR vērtējamā objekta sastāvā;
- Koplietošanas palīgēka pagalmā;
- Dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis (pieņemtais);
- Atsevišķa ieeja no pagalma puses.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa īpašniekam nav atsevišķā lietošanā autostāvvietas ēkas pagalmā;
- Izvietojums ēkā (1.stāvs);
- Dzīvoklim nav ārtelpu.

5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. Ielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

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. /LVS 401:2013 p.3.21.1./

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. /LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m² cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m² cena katram salīdzinošajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m² cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

Salīdzinošo objektu raksturojums:

	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Plaība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
A	Klipsāles iela 4 - 37, Rīga, LV-1048	01009273043	Dz	03/04/2023	80 000	2 332	34,30	1	Jauns projekts	1133946
Salīdzinošais objekts	     									
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Plaība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
B	Ogļu iela 28 - 1, Rīga, LV-1048	01009230762	Dz	07/04/2022	120 720	1 745	69,20	3	Renovēta ēka	1081427
Salīdzinošais objekts	  									
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Plaība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
C	Zvejnieku iela 34 - 2, Rīga, LV-1048	01009287261	Dz	03/04/2024	116 200	2 820	41,20	2	Jauns projekts	1185355
Salīdzinošais objekts	       									

Aprēķini (tirgus vērtība):

Salīdzinošie objekti	A	B	C	VO
	Ķīpsalas iela 4 - 37, Rīga, LV-1048	Ogļu iela 28 - 1, Rīga, LV-1048	Zvejnieku iela 34 - 2, Rīga, LV-1048	Ogļu iela 28 - 10, Rīga, LV-1048
parametri				
Informācijas avots	VZD NITIS dati	VZD NITIS dati	VZD NITIS dati	
Cena, EUR	80 000	120 720	116 200	
Cena, EUR (dzīvoklis)	80 000	120 720	116 200	
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	0	0	0	
Darījuma / Slud. datums	03/04/2023	07/04/2022	03/04/2024	
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	
Aprēķinu platība, m2	34,30	69,20	41,20	47,00
Dzīvokļa platība, m2	34,30	69,20	41,20	47,00
Ārtelpas, m2	0,00	0,00	0,00	0,00
Cena, EUR/m2	2332	1745	2820	
Darījuma apstākļi, %	0%	10%	0%	
komentārs	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Darījums noticis paštrinātas pārdošanas apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	
Tirgus izmaiņas, %	3%	5%	2%	
Laiks kopš darījuma	27 mēneši	39 mēneši	15 mēneši	
komentārs	Šī segmenta tirgū novērots cenu PIEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū novērots cenu PIEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	
koriģētā cena, EUR/m2	2402	2006	2877	
kritēriji	salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzinošo objektu			
Novietojums pilsētā (makro)	Rīga, Ķīpsala	Rīga, Ķīpsala	Rīga, Ķīpsala	Rīga, Ķīpsala
korekcija, %	0%	0%	0%	
Novietojums apkaimē (mikro)				
korekcija, %	0%	0%	0%	
Ēkas sērija / projekts	Jaunais projekts	Renovēta ēka	Jaunais projekts	Renovēta ēka
korekcija, %	0%	0%	0%	
Novietojums ēkā	2/4 stāvs	1/3 stāvs	1/3 stāvs	1/3 stāvs
korekcija, %	0%	0%	-10%	
Trepjutelpas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Labs	Apmierinošs
korekcija, %	0%	0%	-2%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labs	labs	Joti labs	labs
korekcija, %	0%	0%	-10%	
Dzīvokļa platība	m2 pret VO: 12,70	m2 pret VO: 22,20	m2 pret VO: 5,80	aprēķinu platība: 47 m2
korekcija, %	-5%	7%	-5%	
Ārtelpas, m2	0,00	0,00	0,00	0,00
korekcija, %	0%	0%	0%	
Īpašumtiesības (zeme)	IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā
korekcija, %	0%	0%	0%	
Dzīvokļa plānojums	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība
korekcija, %	0%	0%	0%	
Inženierkomunikācijas	E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure			
	Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A	Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A	Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A	Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A
	Vietējās:	Vietējās: -	Vietējās: -	Vietējās: -
korekcija, %	0%	0%	0%	
Autostāvvietas/Noliktava	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0%	0%	0%	
Papildus aprīkojums	Iebūvēta virtuve	Iebūvēta virtuve	Nav	Iebūvēta virtuve
korekcija, %	0%	0%	2%	
Patvaļīga būvniecība	NAV	NAV	NAV	NAV
korekcija, %	0%	0%	0%	
KOPĒJĀ KOREKCIJA, %	-5%	7%	-25%	
KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2	2282	2147	2158	
svara koeficients, %	33%	33%	33%	100%
VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA EUR/m2	2195	TIRGUS VĒRTĪBA, EUR		103 000

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:		EUR 103 000	
Riski/kritēriji		korekcija	
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.		5%	EUR 5 150
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.		5%	EUR 5 150
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.		0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.		5%	EUR 5 150
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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.		5%	EUR 5 150
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.		5%	EUR 5 150
Kopējā korekcija:		25%	EUR 25 750
Piespiedu pārdošanas vērtība:		EUR 77 000	

6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2025. gada 09. jūlijā visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 77 000 EUR
(SEPTIŅDESMIT SEPTIŅI TŪKSTOŠI EIRO)

Es zemāk parakstījies apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:	Ģirts Spēlmanis Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112 nekustamā īpašuma vērtēšanā
DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU	

