



1914/40869 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Brīvības iela 159, Rīga

Kadastra nr.0100 026 0132

Novērtējums.





Nr. 2025/05/E247/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1914/40869 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000260132) ar platību 1349m² un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 01000260132001); būves (kadastra apzīmējums 01000260132002) un būves (kadastra apzīmējums 01000260132003), kadastra nr.0100 026 0132, (lietošanā bēniņu telpas 353kvm platībā dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 026 0132 003), kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 159, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minēto īpašumu 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 1914/40869 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000260132) ar platību 1349m² un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 01000260132001); būves (kadastra apzīmējums 01000260132002) un būves (kadastra apzīmējums 01000260132003), kadastra nr.0100 026 0132, (lietošanā bēniņu telpas 353kvm platībā dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 026 0132 003), kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 159, 2025. gada 6. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 800EUR (desmit tūkstoši astoņi simti eiro).

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

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

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 Atrāšanās 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.....	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus vērtības aprēķins	9
6.1. Salīdzināmo darījumu pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

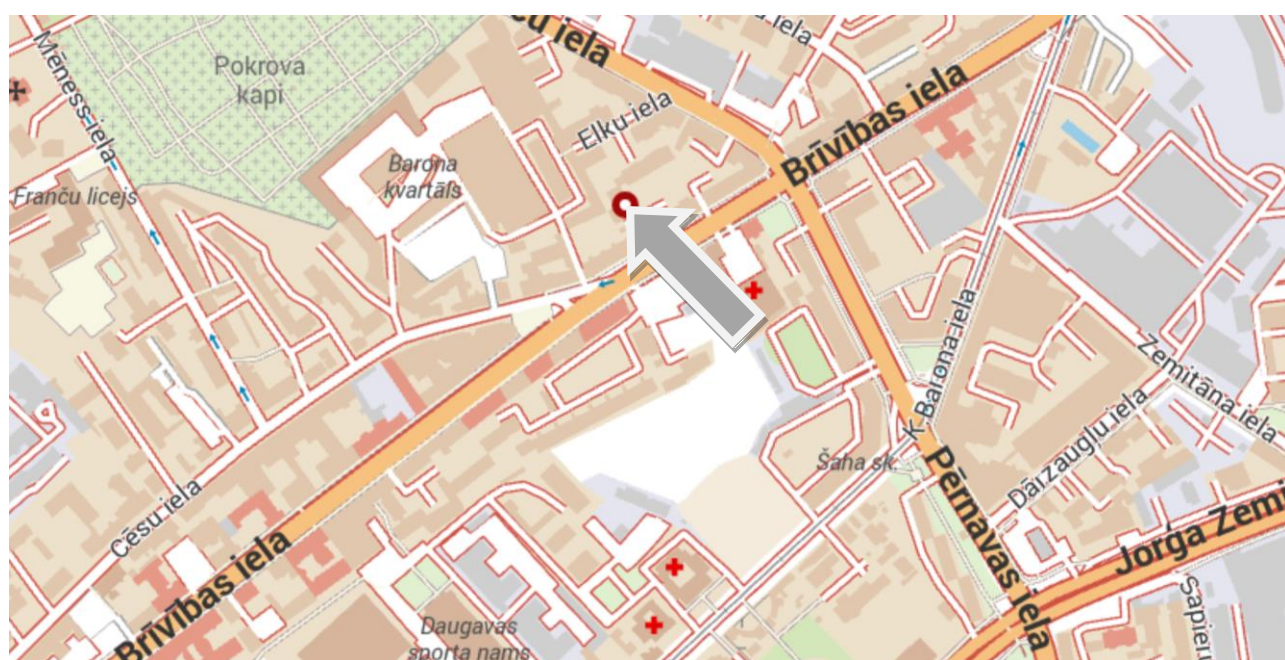
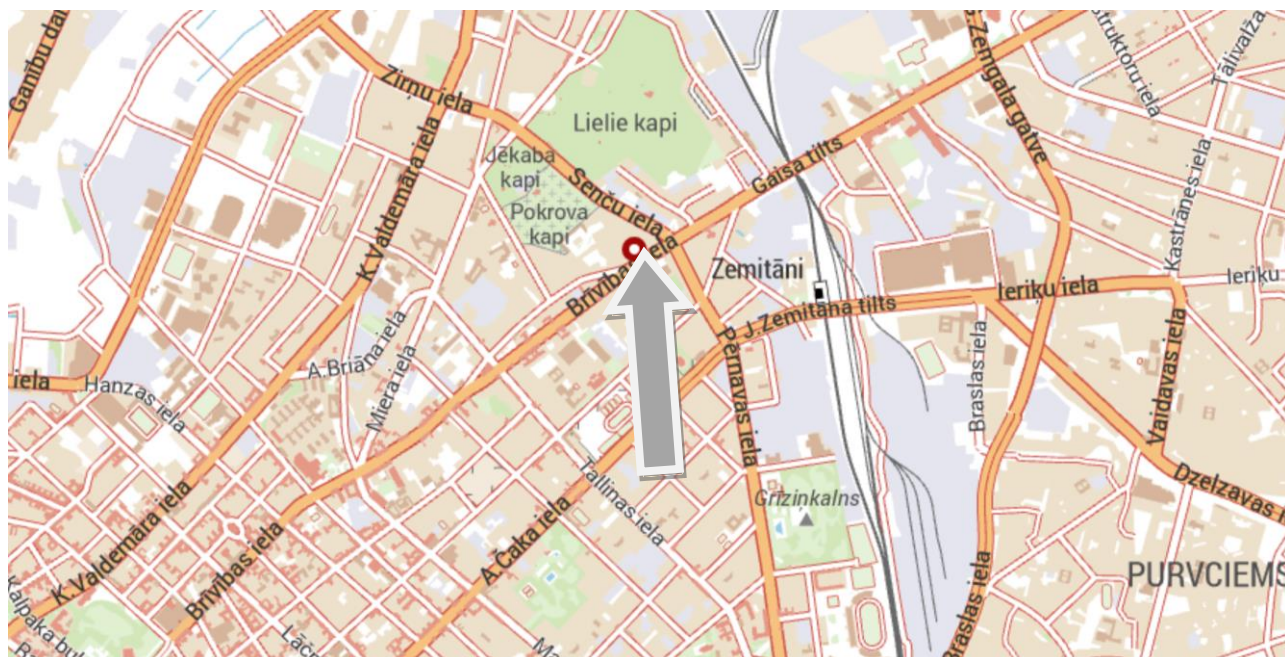
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	1914/40869 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000260132) ar platību 1349m ² un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 01000260132001); būves (kadastra apzīmējums 01000260132002) un būves (kadastra apzīmējums 01000260132003), kadastra nr.0100 026 0132, (lietošanā bēniņu telpas 353kv m platībā dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 026 0132 003), kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 159.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 6. maijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	10 800EUR (desmit tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS SPRINĢIS, pieder 1914/40869 d.d. (lietošanā bēniņu telpas 353kv m platībā dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 026 0132 003).
Kadastra Nr.	0100 026 0132.
Vērtējamais objekts	(lietošanā bēniņu telpas 353kv m platībā dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 026 0132 003). Bēniņu izbūvei nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts - bēniņu telpas nav izbūvētas.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 6. maijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Pickļuve pagalmam.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Fasāde.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas attāļajā centra daļā Brīvības ielā 159 k-1. Apkārtnē atrodas dzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Tuvumā ir atsevišķi veikali un visi infrastruktūras objekti (Skola, veikali, restorāni, u.c.).

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1890.g.)
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Telpas:	
kopējā platība	353m ²
stāvs	bēniņu
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta (pieņēmums)
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Neizbūvētas telpas (pieņēmums)

Telpas nav izbūvētas un tiek izmantotas kā bēniņu telpas. Bēniņu izbūvei būtu nepieciešams visu kopīpašnieku akcepts un piekrišana. Telpas nav uzmērītas, līdz ar to nav reģistrētas VZD datu bāzē.

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums 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 – neizbūvētas bēniņu telpas (kopīpašuma daļa ar reģistrētu lietošanas kārtību).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – APRĪLIS '25

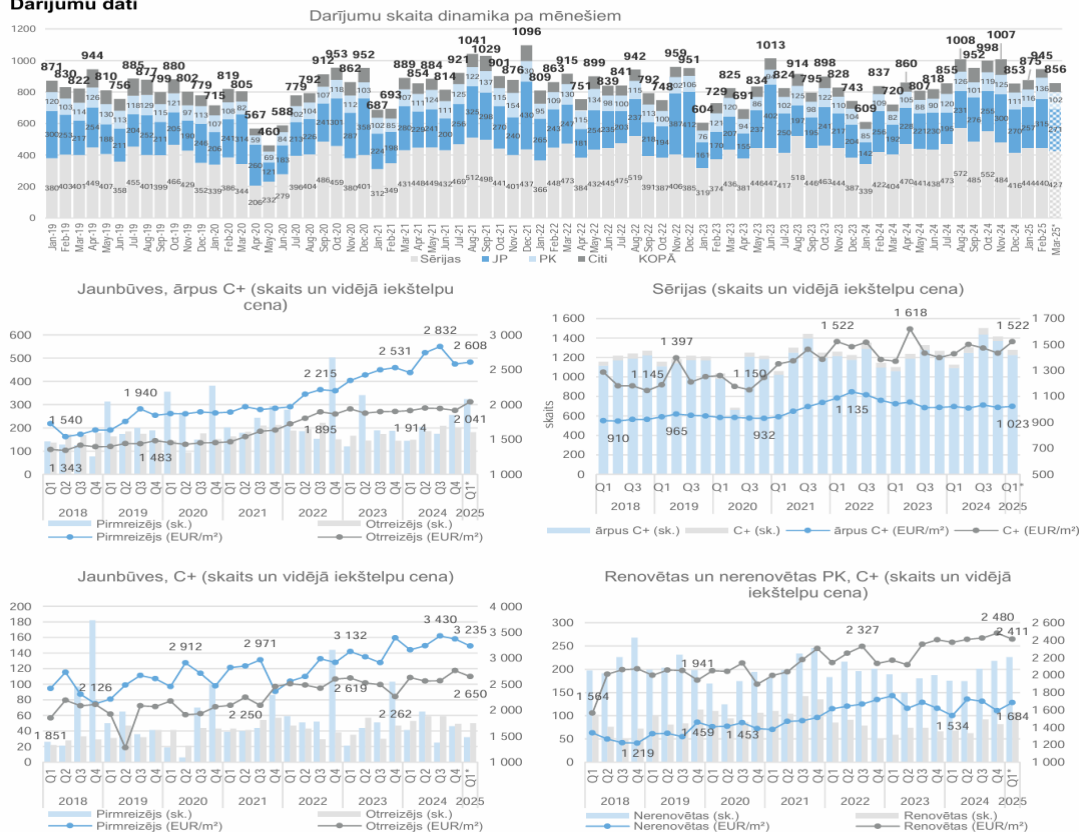
Svarīgākais

- Gada sākums ir aktīvāks kopš 2017. gada; februārī darījumu skaits palielinājās par 13% salīdzinot ar 2024. gada attiecīgo periodu un katrs nākamais mēnesis ir aktīvāks par iepriekšējo.
- Aug JP īpatsvars. 2025.Q1 JP darījumi veido 31,5%, kamēr 2024. gadā vidējais īpatsvars bija 27,1%.
- Marta dati nav būtiski ietekmējuši Q1 kvadrātmetra cenas, izņemot jaunbūvēs C+, kur redzams visu laiku augstākais rādītājs.
- Visvairāk darījumu jaunajos projektos noticis Deglava Gleznatāju rezidencē. 2025.Q1 reģistrēti jau 85 darījumi, kuru vidējā cena bija 2300 EUR/m².
- Palielinoties JP īpatsvaram kopējā darījumu skaitā, palielinās arī vidējā darījuma summa. Izaugsme vērojama arī citos apskatītajos segmentos, izņemot Sērījas.
- Sludinājumu pārdošanas cenās martā saglabājas ļoti augsti rādītāji: JP kā C+, tā ārpus C+ ir rekordaugsti rādītāji, piķim tuvojas arī PK cenas.
- Martā augušas arī prasītās īres cenas, visdrīzāk sācies sezonālais īres cenu kāpums.

Darījumu skaita izmaiņas

	2024. 4. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+2%	+16%
Sērījas	-5%	+12%
JP	+18%	+25%
PK	+2%	+6%
	FEBRUĀRIS	
	m/m	y/y
Kopā	+8%	+13%
Sērījas	-1%	+4%

Darījumu dati



*Dati par martu ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

Bēniņu telpām cenas svārstās no 50EUR/m² un līdz pat 388EUR/m² (atkarībā no atrašanās vietas, platības, komunikācijām, īpašumtiesību statusa, apdares, komunikācijām un citiem faktoriem).

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- izvietojums;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- kopīpašuma daļa;

- izbūvei nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana.

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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus salīdzināmo darījumu pieeja*.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Rīga, Stabu iela 118 Platība – 220m² Neizbūvētas telpas. Piedāvājums par 19 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	Pārdodu(var uz nomaksu) bēniņus pirmskara piecstāvu mājā. Apsaimnieko biedrība. Kopējā platība 220 m2.Apbūves platība 174 m2. Pārbbūvei nav nepieciešama iedzīvotāju piekrišana. Pilsēta, rajons: Rīga Pilsēta/pagasts: centrs Iela: Stabu 118 [Karte] Platība: 220 m² Cena: 19 500 € (88.64 €/m²) Mēneša maksājums: Objekta cena: Likme: (1) Termiņš: 258 € 19500 € 10.05% 10 gadi Vairāk GPL*:10.8%, atmaksai: 31183,-€, kredīts: 19500,-€, komisija: 195,- € Izvēlieties banku: Swedbank Foto:																																							
Īpašums 2. Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 79/81-44. Platība-203.8m². 6/6 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Neizbūvētas bēniņu telpas. Darījums 01.2022 par 37 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	Krišjāņa Valdemāra iela 79/81 - 44, Rīga Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums <table><tr><th>Datums</th><th>Id</th><th>Kadestra numurs</th><th>Stāvs</th><th>Platība, m²</th><th>Ārējais</th><th>EUR</th><th>Kop., EUR/m²</th><th>Iekš., EUR/m²</th><th>Telpām</th><th>Būvei</th><th>Zemai</th></tr><tr><td>19/01/2022</td><td>1324768</td><td>01000953708</td><td>6/6</td><td>203.8</td><td>0.0</td><td>37 500</td><td>184</td><td>184</td><td>1/1</td><td>2038/34111</td><td></td></tr></table> Informācija Studijumi 1 Darījumi 31 Atbild 1 Komentāri 1 Karte Krišjāņa Valdemāra iela 79/81, Rīga Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums <table><tr><th>Datums</th><th>Id</th><th>Stāvs</th><th>Līdzi</th><th>Platība, m²</th><th>Cena, EUR</th><th>Cena, EUR/m²</th></tr><tr><td>24/11/2021</td><td>1214207</td><td>6/6</td><td>nav</td><td>1</td><td>204.0</td><td>45 000</td><td>221</td></tr></table> Uz Valdemāra ielas pilsētā ir perspektīvs (patums mansarda stāvā, kurā var pārtāstīt trīs, pašas dzīvokļos. Šorīt 203. 8m2 laika mēroga darbs ir nepieciešams veikt kapitāla remontu. Trīs dzīvokļu sadalīšanas projekts bez dzīvokļu sadalīšanas atbilstošas izmēros ir pilnā pasūtītāja jūta konstrukcijas, noturēt jumta segumu, pasūtītāja pārsegumu, iekšējās jumta līdža izolācija, iekšējās jumta un izveidot jaunu santehniku un siltumaapgādes caurules. Apraksts RRP, maksā 0.48 EUR/m2. Zeme nav. Zeme pēc sūkļa informācija. Na iela Valdemāra pilsētā ir perspektīvs objekts mansarda stāvā, kurā var pārtāstīt trīs, pašas dzīvokļos. Šorīt 203. 8m2 laika mēroga darbs ir nepieciešams veikt kapitāla remontu. Trīs dzīvokļu sadalīšanas projekts bez dzīvokļu sadalīšanas atbilstošas izmēros ir pilnā pasūtītāja jūta konstrukcijas, noturēt jumta segumu, pasūtītāja pārsegumu, iekšējās jumta līdža izolācija, iekšējās jumta un izveidot jaunu santehniku un siltumaapgādes caurules. Apraksts RRP, maksā 0.48 EUR/m2. Zeme nav. Zeme pēc sūkļa informācija. On Valdemara Street, a promising property on the attic floor is for sale. Realty can be converted into three spacious apartments. At present, it is necessary to make major repairs in the 203.8m2 attic's workshop. The three-apartment project is planned to strengthen the roof structure, replace the roof covering, strengthen the ceiling, install roof windows for greater insulation, install partitions and create new plumbing and heat supply pipes. Managed by RRP, fee 0.48 EUR/m2. Land is not. Land is after the survey details.	Datums	Id	Kadestra numurs	Stāvs	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemai	19/01/2022	1324768	01000953708	6/6	203.8	0.0	37 500	184	184	1/1	2038/34111		Datums	Id	Stāvs	Līdzi	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²	24/11/2021	1214207	6/6	nav	1	204.0	45 000	221
Datums	Id	Kadestra numurs	Stāvs	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemai																													
19/01/2022	1324768	01000953708	6/6	203.8	0.0	37 500	184	184	1/1	2038/34111																														
Datums	Id	Stāvs	Līdzi	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²																																		
24/11/2021	1214207	6/6	nav	1	204.0	45 000	221																																	
Īpašums 3. Rīga, Lāčplēša iela 54-45. Platība – 173m² Stāvs - 7/7 Saskaņots projekts uz dzīvokļu izbūvi. Darījums 11.2024 par 26 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	Lāčplēša iela 54 - 45, Rīga (Avoti) Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams datums <table><tr><th>Datums</th><th>ID</th><th>Kadestra numurs</th><th>Stāvs</th><th>Platība, m²</th><th>Ārējais</th><th>EUR</th><th>Kop., EUR/m²</th><th>Iekš., EUR/m²</th><th>Telpām</th><th>Būvei</th><th>Zemai</th></tr><tr><td>12/11/2024</td><td>1991821</td><td>01000169062</td><td>7/7</td><td>173.0</td><td>0.0</td><td>26 000</td><td>150</td><td>150</td><td>1/1</td><td>17300/1000851</td><td>17300/1000851</td></tr></table> Informācija Darījumi 32 Atbild 9 Komentāri 1 Karte	Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemai	12/11/2024	1991821	01000169062	7/7	173.0	0.0	26 000	150	150	1/1	17300/1000851	17300/1000851															
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemai																													
12/11/2024	1991821	01000169062	7/7	173.0	0.0	26 000	150	150	1/1	17300/1000851	17300/1000851																													

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	19 500		37 500		26 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0,90		1,00		0,90	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		0,75		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	17 550		28 125		23 400	
Platība, m2	220,0		203,8		173,0	
Telpas nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	79,77		138,00		135,26	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	5%	3,99	-5%	-6,90	0%	0,00
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Platība, m2	-10%	-7,98	-10%	-13,80	-10%	-13,53
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Telpu tehniskais stāvoklis	0%	0,00	-5%	-6,90	0%	0,00
projekts	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-6,76
apgrūtinājums (saskaņošana)	-20%	-15,95	-20%	-27,60	-20%	-27,05
Kopēja korekcija	-25%	-19,94	-40%	-55,20	-35%	-47,34
Telpu koriģētā pārdošanas cena, EUR	59,83		82,80		87,92	
Vērtējamās telpas tirgus vērtība, EUR	76,85					
Platība, m2	353,00					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	27128,10					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR, noapaļojot	27000,00					

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 35%**;

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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 60%	16 200EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	10 800EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1914/40869 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000260132) ar platību 1349m² un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 01000260132001); būves (kadastra apzīmējums 01000260132002) un būves (kadastra apzīmējums 01000260132003), kadastra nr.0100 026 0132, (lietošanā bēniņu telpas 353kvm platībā dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 026 0132 003), kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 159, 2025. gada 6. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 800EUR (desmit tūkstoši astoņi 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 iekļāšanās, 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