

Nekustamā īpašuma -

Dzīvokļa Nr.6

Rīgā, Krustpils ielā 75 k-4

(Kadastra Nr. 0100 905 7807),

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2025.gada 20.janvāris

Pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Dzīvokļa Piespiedu pārdošanas vērtība: 27 000 eiro

Dzīvokļa platība: 47.9 m²

Īpašnieks: Vjačeslavs Dudaļevs

Rīgā, 2025.gada 20.janvārī
Reģ.Nr. 25/j1

Zvērinātam tiesu izpildītājam
Mārtiņam Eglītim

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Dzīvokļa Nr.6**, kas atrodas **Rīgā, Krustpils ielā 75 k-4**, kadastra Nr. 0100 905 7807, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir **2 istabu dzīvoklis** ar kopējo platību **47.9 m²** (saskaņā ar VZD datiem), 4778/53856 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas. Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, lai noteiktu īpašuma izsoles sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

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 tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2025.gada 20.janvārī, noteiktā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 27 000 (divdesmit septiņi tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu,

Andris Pūtelis

SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

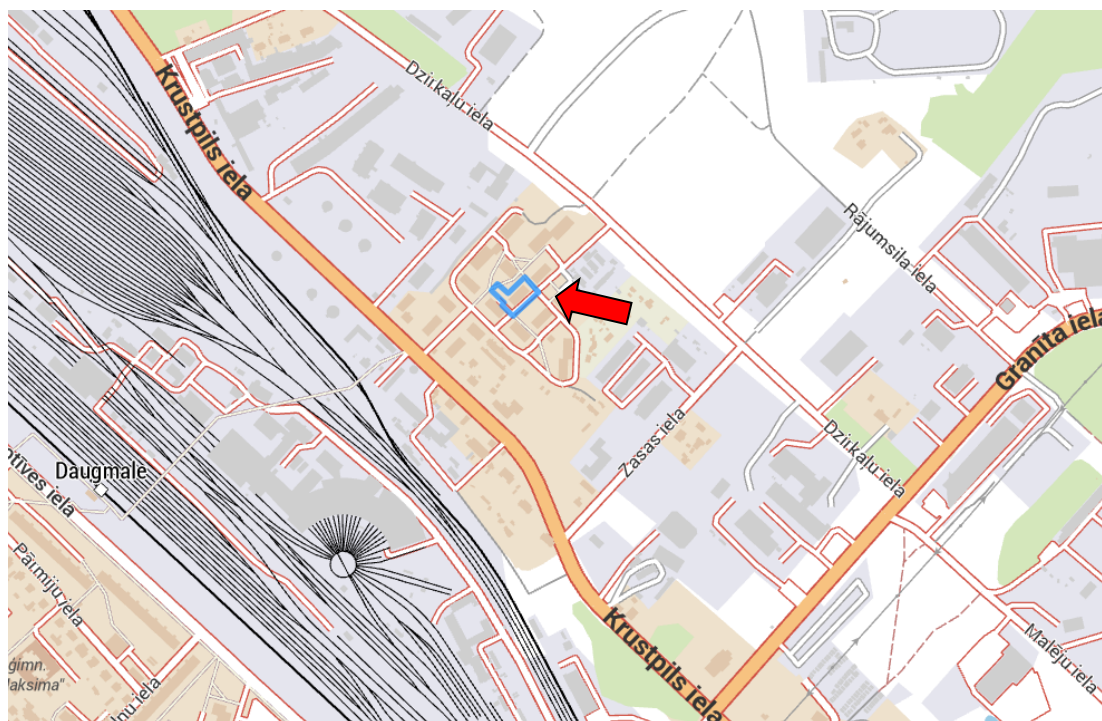
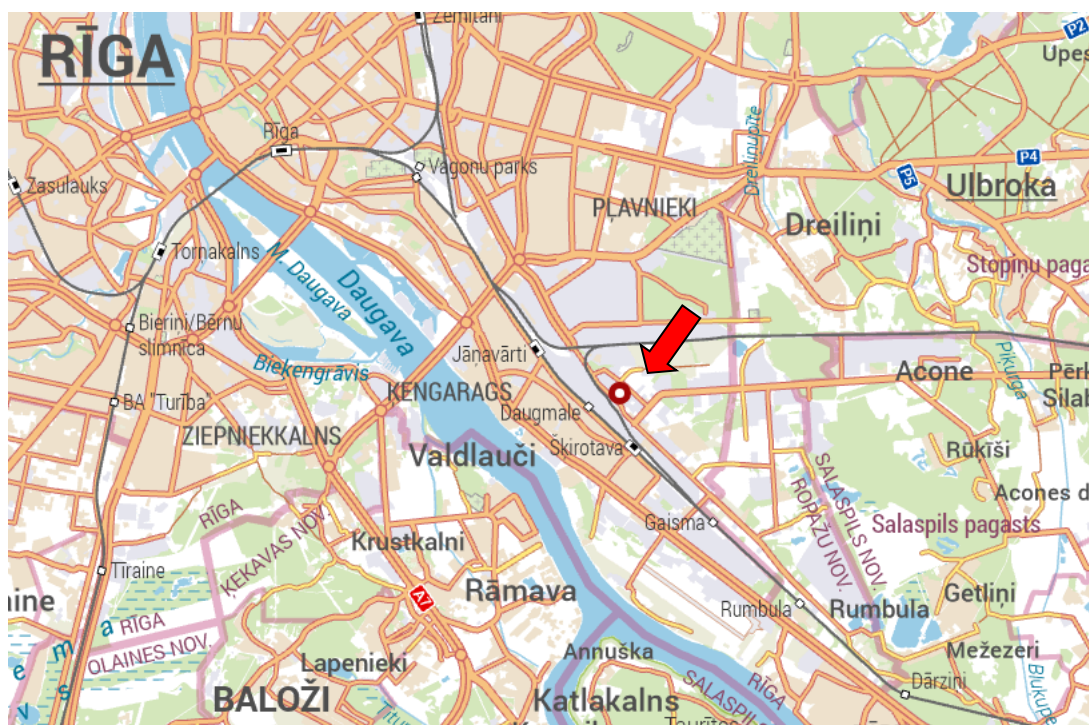
1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ.....	4
2. FOTOGRĀFIJAS.....	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI	8
6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS	8
7. TIRGUS PĀRSKATS.....	9
8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
9. VĒRTĪBU APRĒĶINS.....	10
10. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	13
11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
12. SLĒDZIENS	14

PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA

IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

Nekustamā īpašuma –
dzīvokļa Nr.6, Rīgā, Krustpils ielā 75 k-4, novērtējums

2. FOTOGRĀFIJAS



DZĪVOJAMĀS ĒKAS FASĀDE



KĀPŅU TELPAS ĀRDURVIS



PIEBRAUCAMĀIS CEĻŠ

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Īpašuma adrese	Krustpils iela 75 k-4 - 6, Rīga
Kadastra numurs	0100 905 7807
Vērtējamā Objekta sastāvs	Viens nekustamais īpašums: - dzīvokļa īpašums Nr.6, 4778/53856 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas.
Objekta raksturojums Projekts Novietojums ēkā Platība Istabu skaits Stāvoklis Pašreizējā izmantošana Labākais izmantošanas veids Labiekārtojums Īpašie uzlabojumi	„hruščova” laika renovēta ēka 3 stāvu ēkas 2.stāvs 47.9 m ² Divas Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, nosakot vērtību tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir ar iekštelpu apdari un apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa īpašums. Dzīvokļa īpašums. Visas nepieciešamās pilsētas komunikācijas. -
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā 24649 6, īpašnieks: Vjačeslavs Dudaļevs.
Apgrūtinājumi	Nostiprināta hipotēka un vērsta piedziņa. <i>Vērtība noteikta neņemot vērā īpašnieka finansiālās saistības.</i> Citi apgrūtinājumi nav zināmi.
Vērtēšanas mērķis	Aprēķināt Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam. Aprēķinātā vērtība var tikt mainīta, ja vērtētājam tiks sniegta ticama informācija par vērtējamā objekta sastāvu un tehnisko stāvokli, kas atšķiras no pieņemtā.
Piespiedu pārdošanas vērtība	27 000 Eur
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025.gada 17.janvāris 2025.gada 20.janvāris

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Objekta atrašanās vieta	<p>Objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā – Šķīrotava, daudzstāvu dzīvojamās apbūves kvartālā, kam apkārt plešas industriālā zona. Autotransportu iespējams novietot pie dzīvojamās mājas.</p> <p>Šķīrotavas apkaime atrodas Rīgas pilsētas DA daļā starp Ogres virziena dzelzceļu un pilsētas robežu un robežojas ar Dārzciena, Pļavnieku, Rumbulas un Ķengaraga apkaimēm, kā arī ar Stopiņu novadu. Šķīrotavas apkaimes robežas – pilsētas robeža, Lubānas un Slāvu iela, dzelzceļš (Salaspils iela, Lokomotīves iela). Tuvākie infrastruktūras objekti – Pļavniekos un Ķengaragā.</p> <p>Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir pietiekošs (autobusu maršrutu līnijas), tuvākās pieturas aptuveni 200m attālumā.</p>																																										
Dzīvojamās ēkas raksturojums	<p>Vērtējamais dzīvoklis izvietots “hruščova” laika 3 stāvu ķieģeļu konstrukcijas ēkā, ekspluatācija uzsākta 1961.gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir labs, 2023. gadā veikta ēkas renovācija. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla konstrukcijas, slēdzamas ar kodu.</p> <p>Ēkai ir šādas komunikācijas - centralizēta siltumapgāde, elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija.</p> <p>Ēka izvietota uz zemes gabala, kas pieder ēkas dzīvokļu īpašniekiem. Domājamās daļas no zemes gabala zem ēkas ir vērtēšanas objekta sastāvā.</p>																																										
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Dzīvoklis izvietots 3 stāvu ēkas 2. stāvā.																																										
Dzīvokļa telpu specifikācija	<p>Telpu specifikācija saskaņā ar kadastra datiem:</p> <table border="1" data-bbox="644 1196 1350 1603"> <thead> <tr> <th>Telpas numurs telpu grupā</th> <th>Nosaukums</th> <th>Telpas veids</th> <th>Stāvs</th> <th>Augstums (m)</th> <th>Platība (kv.m.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>dzīvojamā istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>2</td> <td>2.54</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>dzīvojamā istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>2</td> <td>2.54</td> <td>19.5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>virtuve</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>2</td> <td>2.54</td> <td>6.6</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>pieliekamais</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>2</td> <td>2.54</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>sanmezgls</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>2</td> <td>2.54</td> <td>3.8</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>gaitenis</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>2</td> <td>2.54</td> <td>4.1</td> </tr> </tbody> </table>	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)	1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.54	13.5	2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.54	19.5	3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	6.6	4	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	0.4	5	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	3.8	6	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	4.1
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)																																						
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.54	13.5																																						
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.54	19.5																																						
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	6.6																																						
4	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	0.4																																						
5	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	3.8																																						
6	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.54	4.1																																						
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, inženiertīkli	<p>Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Nosakot vērtību, tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to ir iespējams apdzīvot.</p> <p>Inženiertīkli: centralizētā apkure, elektroapgāde, ūdenvads un kanalizācija.</p>																																										
Vērtību ietekmējošie faktori	<p>Pozitīve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • renovēta dzīvojamā ēka; • dzīvokļa novietojums ēkā; • zemes domājamās daļas zem ēkas ir īpašuma sastāvā. 																																										

	Negatīvie: <ul style="list-style-type: none"> • nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem; • novietojums pilsētā, apkārtējās apbūves kvalitāte.
--	--

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas datorizdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, kā arī apsekošanā iegūtā informācija.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketingas - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.
- pircējam jāreķinās, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta "Covid-19" pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt cik ilgstošs būs šis process. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti kļuva nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB sākusī samazināt Eiribor likmes.

Latvijas Banka publiskojsi jaunākās – 2024. gada decembra – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2024. gadā gaidāma zema inflācija (1.3 %) un vājš iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums – 0.1 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

2024.gadā Rīgas mikrorajonos vidējā sērījveida dzīvokļu cena bija ap 850/900 eiro par vienu kvadrātmetru. Dzīvokļu cenas renovētās padomju laikā celtās ēkās ir vidēji par 5-15% augstākas, salīdzinot ar tādas pašas kvalitātes dzīvokļiem nerenovētās ēkās.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte līdz ārkārtas stāvoklim noteica - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū. Šajā periodā potenciālie pircēji iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Krīzes ietekmē pārdošanas termiņš varētu pagarināties.

8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Salīdzināšanas pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

Iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība, kas tiek aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju. Šī pieeja netiek pielietota dzīvokļu aprēķinos.

9. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Dzīvokļa tirgus vērtība tika noteikta ar tirgus pieeju. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, ir apkopota informācija par līdzvērtīgu dzīvokļu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Rīgā. Par salīdzināmiem objektiem ir izvēlēti vērtēšanas brīdī piedāvāti un pēdējā laikā pārdoti dzīvokļi.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Aprēķinu tabula

Adrese	Safidzināmie objekti				Vērtēšanas Objekts
	Krustpils 75k4	Krustpils 75k4	Dzirkaļu 32	Krustpils 75k1	Krustpils 75k4-6, Rīga
Piedāvājums/pārdevums	darījums	darījums	darījums	darījums	
P/P laiks - gads, mēnesis	11.2023	7.2023	11.2024	8.2024	
Projekts (sērija)	hruščova renovēta	hruščova renovēta	hruščova	hruščova	hruščova renovēta
Istabu skaits	2	2	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	2 no 3	3 no 3	1 no 3	1 no 2	2 no 3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	labs	labs	apmierinošs	labs	apmierinošs
Ēkas tehniskais stāvoklis	labs	labs	apmierinošs	apmierinošs	labs
Raksturojums	ar zemi, renovēta ēka, svaigs remonts dzīvoklī	ar zemi, renovēta ēka	ar zemi	ar zemi, remontēta kāpņu telpa	ar zemi, renovēta ēka
Dzīvokļa cena, EUR	50,000	34,500	27,000	30,000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	44.7	40.7	46.9	43.7	47.9
Ārtelpu platība, m ²	0	0	0	0	0
Cena, EUR/m ²	1,119	848	576	686	
korekcijas					
Dzīvokļa aprīkojums - iekārtas, mēbeles					
Darījuma apstākļi					
Piedāvājums/pārdevums/ tirgus situācijas izmaiņas					
Plānojums					
Istabu skaits/platība	-1%	-2%		-1%	
Atrašanās vieta pilsētā/ ainaviskums					
Atrašanās vieta ēkā, lifts		2%	5%	5%	
Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskais stāvoklis, projekts			15%	15%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-25%	-15%		-15%	
Īpašuma tiesības uz zemi					
Ārtelpu platība					
Autonovietnes					
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas					
Kopējā korekcija, %	-26%	-15%	20%	4%	
Koriģētā m ² cena, EUR	828	721	691	714	
				Vidējā m ² cena, EUR	738
Aprēķinātā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR					35,400

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktorus:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-5%
Tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam marketingam 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.	-10%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-5%
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-3%
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.	-2%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-
Īpašumtiesību uz domājamo daļu faktors – tiek ņemtas vērā pārdošanas iespējas, ierobežotais pircēju loks, lietošanas tiesību ierobežojumi un iespējamie strīdi starp līdzīpašniekiem.	-
Kopējā korekcija	-25%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	27 000

10. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem.
- Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
- Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
- Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktā vērtības var mainīties.
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam.

11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz ģpašuma faktisko/pieņemto stāvokli 2025.gada 17.janvārī. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģpašuma vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- Saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās Objekta vērtības,
- Man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kas šeit iesaistītas,
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas standartu "Ģpašumu vērtēšana" (LVS 401:2013).

12. SLĒDZIENS

Vērtējamā Objekta – **Dzīvokļa Nr.6**, kas atrodas **Rīgā, Krustpils ielā 75 k-4**, kadastra Nr. 0100 905 7807, atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 20.janvārī, aprēķinātā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 27 000 (divdesmit septiņi tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas ģpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

PIELIKUMI




EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 24649 6


Kadastra numurs: 0100 905 7807

Adrese: Krustpils iela 75 k-4 - 6, Rīga

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodaļējumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 15.01.2025, žurnāla Nr. 300008241950 - Atzīmes (ZG līkuma 45.pants) ierakstīšana

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.6. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Žurn. Nr. 56534, lēmums 05.12.2000, tiesnese Ilze Ieviņa	4778/53856	47.78 m²

Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.		1	
2.1.			2,675.68
3.1.			LVL
4.1.		0	
4.2.		1	
4.3.			
5.1.		0	
5.2.		1	
5.3.			
6.1.		izbeigusies.	0
6.2.	Īpašnieks: VJAČESLAVS DUDAĻEVS, personas kods <input type="text"/>	1	
6.3.	Pamats: 2016.gada 9.februāra dāvinājuma līgums. Žurn. Nr. 300004080482, lēmums 13.04.2016, tiesnese Mairita Zadiņa		

.....



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009057807	-	47.9 m ²	24649	6	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
01001212408001006	Krustpils iela 75 k-4 - 6, Rīga, LV-1057	-

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	02.03.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.54	-	-	13.5	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.54	-	-	19.5	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.54	-	-	6.6	-
4	pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.54	-	-	0.4	-
5	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.54	-	-	3.8	-
6	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.54	-	-	4.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01001212408001	0/1	Krustpils iela 75 k-4, Rīga, LV-1057	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	559.9
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1961
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2004
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2020

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	13
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	19.06.2020

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	262.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2451.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1961
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1961
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	1961
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1961
Jumta segums	Azbestcements loksnes	2001

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Kamīns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	17.06.2020	

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