

Ievads.

Labdien!

Mēs - nekustamo īpašumu aģentūra EKOCENTRS – esam priecīgi sveicināt Jūs kā Latvijas nekustamā īpašuma tirgus dalībniekus!

Ja Jūs esat aktīvs tirgus dalībnieks, tad mūsu ieteikumi Jums laikiem nav lietderīgi.

Pēc statistikas datiem mūsu klienti iegādājas jaunu mājokli vidēji reizi desmit gados. Pat ja tas nav Jūsu pirmais mājoklis, diez vai var uzskatīt, ka tā pieredze, kas ir bijusi pirms daudziem gadiem, ir pietiekama.

Mēs strādājam jau kopš 1998. gada, esam palīdzējuši vairāk kā septiņiem tūkstošiem klientu, un jau no galvas zinām visas grūtības, ar kurām sastopas lielākā daļa pircēju.

1. Kas ir pats galvenais, izvēloties dzīvojamo platību?

1.1. Noteicošais faktors – vieta!



Vecāka gada gājuma rīdiniēki atceras, kā kādreiz Miera ielas rajonā pēc plkst. 16:00 smaržoja pēc šokolādes. Tā bija tehnoloģiskā procesa sastāvdaļa, kas atradās šokolādes fabrikas "Laima" teritorijā. Fabrikā darīja kaut ko tādu, no kā visa apkārtnē negaidīti labi smaržoja. Un nevienam nebija iebildumu.

Bet ja gadījumā blakām atrodas zivju pārstrādes uzņēmums? Vai naftas pārstrādes uzņēmums? Vai, pieņemsim, kokogļu termināls, no kura līdz ko uzpūš vējš, logos lidos melni putekļi. Kā tad? Tā ir vieta. Tas ir tas, kas atrodas blakus un ko izmainīt nevar.

Attiecīgi šai vietai klāt nāks arī reputācija.

Ja rajons tiek uzskatīts par "nelabvēlīgu", tad dzīvoklis ar tādu pašu plānojumu šinī rajonā maksās lētāk.

Bet Jūs katru dienu maksāsit ar "nerviem" - bailes vēlu atgriezties mājās, bailes no tā, kad kāds no ģimenes locekļiem atgriežas vēlu, nepieciešamība pavadīt bērnu uz skolu un no skolas – to visu nosaka dzīves vieta.

Vieta nosaka nekustamā īpašuma cenu.

1.2. Infrastruktūra.

Vārds "infrastruktūra" ir cēlies no latīņu – *infra* - "zemāk", "zem" un *structura* " – ēka", "atrašanās vieta". Vārdnīcas nosaka šos jēdzienus, kā sistēmu un dienestu kopumu, kas nepieciešami iedzīvotāju ikdienas dzīvei. Tie ir:

- ceļi, sabiedriskais transports, kā arī autostāvvietu pieejamība;
- komunikācijas – ūdensvads un kanalizācija, elektroapgādes līnijas, gāzes padeve, vārdu sakot viss, kas ir saistīts ar vārdu "ērtības";
- publiska rakstura iestādes: skolas, bērnu dārzi, veikali, poliklīnikas, sporta iestādes, parki, ar vārdu sakot viss, kas padara dzīvi ērtāku un vieglāku.

Labā infrastruktūra-tā ir iespēja vieglāk pārdot dzīvokli, ja manīsies Jūsu dzīves apstākļi.

1.3. Dzīves ērtības.

Dzīvot ērtā mājā vai dzīvoklī ir ārkārtīgi svarīgi.

Teiksim "hrušova" laiku māja nepietiekami atbilst modernās dzīves kvalitātes prasībām: mazas virtuves, mikroskopiski priekšnami, viena maziņa tualete un vannas istaba, kurā nav iespējams ievietot veļas mašīnu – tā ir viena galējība.

Cita - gigantisms, ar kuru mokās daudzi izstrādātāji. Nav iespējams saprast, no kā vadās cilvēki, būvējot 300-500 kv.m. privātmāju vienai ģimenei. Šāds apjoms ir ne tikai celtniecības un būvmateriālu, kā arī darba izšķērdība, bet arī turpmākie tēriņi ēkas uzturēšanai, jo katra būve ziemā jāapsilda, tā lai temperatūra iekšējās nebūtu zemāka par 16 grādiem. Pretējā gadījumā māja sāk grūt. Jā, un nodokļu slogs arī nemazinās.

Nemot vērā, ka bērni izaugot parasti tiecas dzīvot atsevišķi no vecākiem, tad laulātie, paliekot divatā, vienkārši nogurs meklēt viens otru šajā savrupmājā. Vai, kā rāda prakse, viņi pārceļas uz vienu vai divām istabām, bet pārējā mājas daļa kļūst par slogu.

Izvēlēties mājokli, ņemot vērā dzīvošanas ērtības.

1.4. Uzturēšanas izmaksas.

Pie šī attiecas:

komunālie maksājumi,

zemes īre, ja ēka atrodas uz īpašnieka zemes,

zemes nodoklis,

ēkas uzturēšanas izmaksas (tekošie un kapitālie remontu)

Apsveriet savas nākotnes izmaksas.

1.5. Apdare.

Protams, remonts pārveido nekustamo īpašumu un tas liekas gana pievilcīgs.

Vienīgi vajag zināt, ka skaista apdare dažkārt var slēpt daudzus defektus.

Kas apdarē ir neapstrīdama priekšrocība? Tie ir:

- moderni logi,
- kapitālas ārdurvis ar labu slēdzeni,
- jauni radiatoru,
- jauna santehnika.

Tas ir tas, kas pirmais metas acīs.

Bet Jūs nevarat iedomāties, vai zem ar rīģipsi apšūtās sienas neslēpjās sēnīte. Un Jūs neuzzināsiet, vai vispār siena ir siltināta, ja vien ārā nav liels sals. Un kādā stāvoklī funkcionē ūdens un kanalizācijas vadi, kuri noslēpti zem spīdīgām flīzēm.

Tāpēc remonts ne vienmēr ir labi.

Kvalificēts novērtētājs vai nu pieaicinās celtniecības ekspertu, vai pats izurbs sienu, lai noņemtu paraugu un noskaidrotu, kāda īstenībā ir situācija ar konkrēto nekustamo īpašumu.

Tāpēc, ja Jums rodas šaubas, ka remonts piedāvātajā nekustamajā īpašumā slēpj sevī defektus, pieaiciniet speciālistu.