

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Krasta iela 13 - 2, Baldone, Ķekavas nov.
Kadastra nr.8005 900 0134
Novērtējums.



Nr. 2026/05/E245/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.2 ar kopējo platību 31.3m² un pie tā piederošas 313/1636 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8005 001 3404) un četrām palīgēkām (kadastra apzīmējums 8005 001 3404 002, 8005 001 3404 004, 8005 001 3404 005, 8005 001 3404 007)., kadastra nr. 8005 900 0134, kas atrodas Ķekavas novadā, Baldonē, Krasta ielā 13, novērtēšanu.

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8005 900 0134, kas atrodas Ķekavas novadā, Baldonē, Krasta ielā 13-2, 2026. gada 21. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

10 400EUR (desmit tūkstoši četri 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 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 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.

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

ATSKAITES SATURS

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

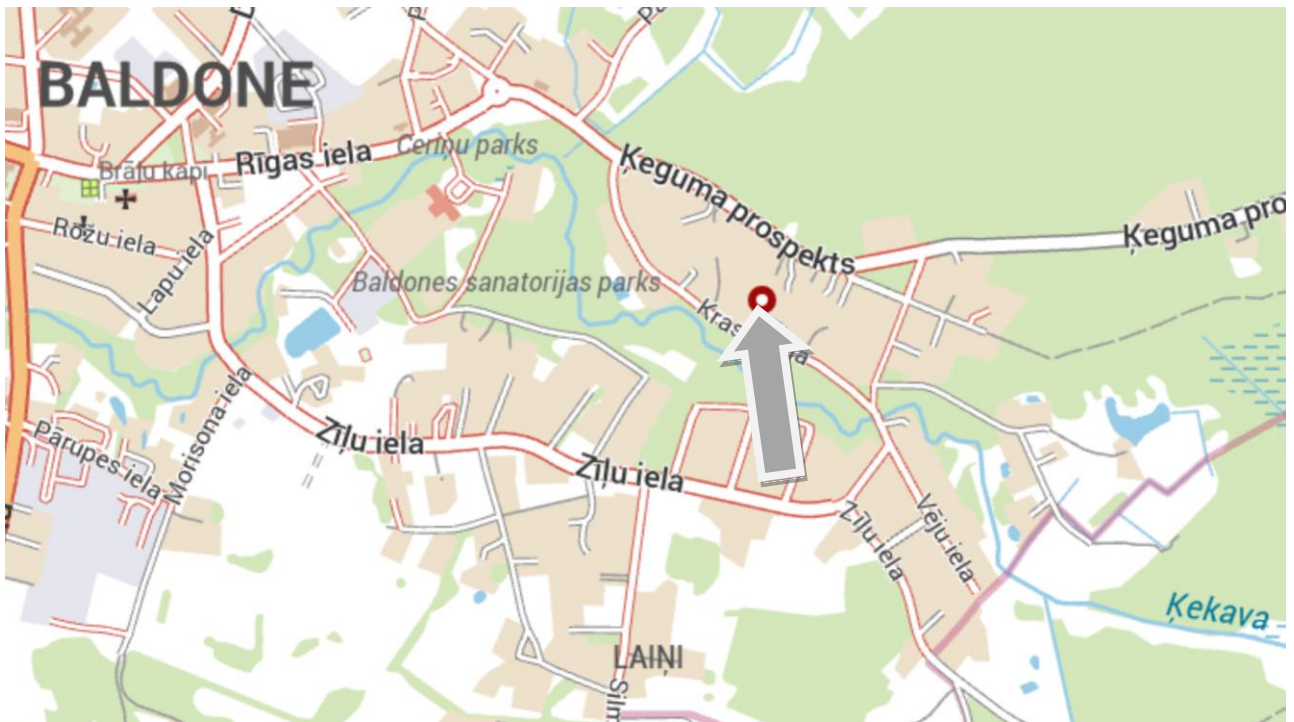
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.2 ar kopējo platību 31.3m ² un pie tā piederošas 313/1636 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8005 001 3404) un četrām palīgēkām (kadastra apzīmējums 8005 001 3404 002, 8005 001 3404 004, 8005 001 3404 005, 8005 001 3404 007)., <u>kadastra nr. 8005 900 0134</u> , kas atrodas Ķekavas novadā, Baldonē, Krasta ielā 13.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 21. maijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	10 400EUR (desmit tūkstoši četri simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VLADIMIRS GRUZIŅŠ.
Kadastra Nr.	8005 900 0134.
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 un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 21. maijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka/apliecība. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Dzīvokļa ārdurvis.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Baldonē, Krasta ielā 13. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un privātmājas. Nelielā attālumā novietoti visi lielie infrastruktūras objekti (veikali, skola un citi).

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Koka tipa
stāvs ēkā	1/2
Ieejas durvis	standarta
tehniskais stāvoklis kopumā	Apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
Dzīvoklis:	
kopējā platība	31.3m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ²
griestu augstums, m	2.8
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Nosacīti apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	2

Plānojums (kadastra dati)

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	2.8	-	-	11.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	10.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	6.5	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	3.1	-

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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

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 – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 700EUR/m² un līdz pat 1200EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.

Kopumā apkārtnē pēdējo divu gadu laikā ir veikti 30 darījumi ar dzīvokļiem:

Kategorija	Adrese	Iraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība stāva, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/ m ²	Zeme, EUR/ m ²	Iekš., EUR/ m ²	Veids	Dom. dat.
Dzīvoklis	Daugavas iela 9 - 36, Baldone, Kēkavas nov.	D	22/04/2026	1968	2/4	51.3	0	38.000	741		797	Viegbetoni	
Dzīvoklis	Mēžvīdu iela 19 - 29, Baldone, Kēkavas nov.	D	18/03/2026	1970	1/3	35.2	0	19.000	540		540	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Daugavas iela 3 - 4, Baldone, Kēkavas nov.	D	03/02/2026	1979	1/2	24.6	0	5.000	203		203	Kokmateriāli	
Dzīvoklis	Daugavas iela 9 - 41, Baldone, Kēkavas nov.	D	20/01/2026	1968	3/4	71.8	0	76.000	1059		1180	Viegbetoni	
Dzīvoklis	Rīgas iela 3 - 1, Baldone, Kēkavas nov.	D	29/12/2025	1930	1/2	44.0	0	14.000	318		318	Kokmateriāli	
Dzīvoklis	Pīrupes iela 2 - 9, Baldone, Kēkavas nov.	D	19/11/2025	1973	2/3	68.3	0	80.000	1171		1171	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Mēžvīdu iela 19 - 18, Baldone, Kēkavas nov.	D	10/11/2025	1970	3/3	55.4	0	48.000	866		921	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Stadons iela 4 - 1, Baldone, Kēkavas nov.	D	09/10/2025	1958	1 - 2/2	67.5	0	67.000	993		993	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Vārnaiņu iela 15 - 1, Baldone, Kēkavas nov.	D	07/10/2025	1994	1/3	64.7	0	49.500	750		851	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Zīļu iela 15 - 4, Baldone, Kēkavas nov.	D	27/09/2025	1994	1/4	47.0	0	48.000	1021		1021	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Zīļu iela 15 - 9, Baldone, Kēkavas nov.	D	16/09/2025	1994	2/4	46.2	0	46.500	1006		1006	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Vārnaiņu iela 19 - 4, Baldone, Kēkavas nov.	D	13/08/2025	204	5/5	0	40.000	734			853	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Zīļu iela 15 - 9, Baldone, Kēkavas nov.	D	23/07/2025	1994	2/4	46.2	0	37.500	812		812	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Zīļu iela 15 - 4, Baldone, Kēkavas nov.	D	23/07/2025	1994	1/4	47.0	0	37.500	798		798	Kieģeļi	
Dzīvoklis	Vārnaiņu iela 21 - 5, Baldone, Kēkavas nov.	D	15/07/2025	1983	3/3	71.1	0	45.000	633		754	Kieģeļi	

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasīta dzīvokļa platība;
- infrastruktūra;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- pēc VZD datiem iekštelpās nav izvietota tualete un vannas istaba;
- ēkas nolietojuma pazīmes;
- pirmais stāvs.

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

Nekustamā īpašuma, dzīvokļa Nr.2 Baldone, Krasta iela 13, novērtējums

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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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.

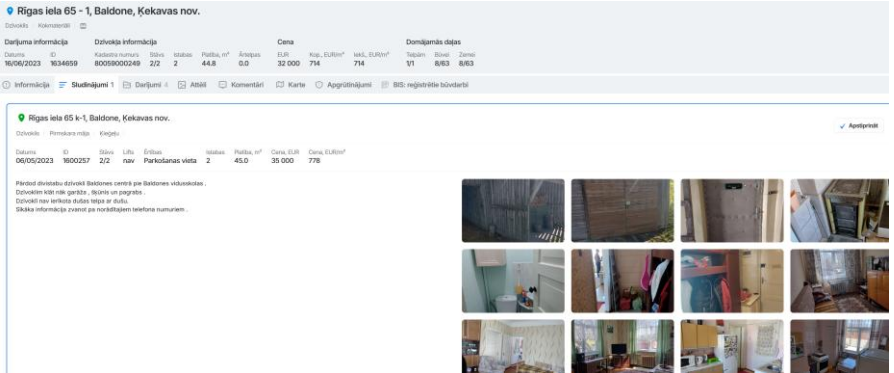
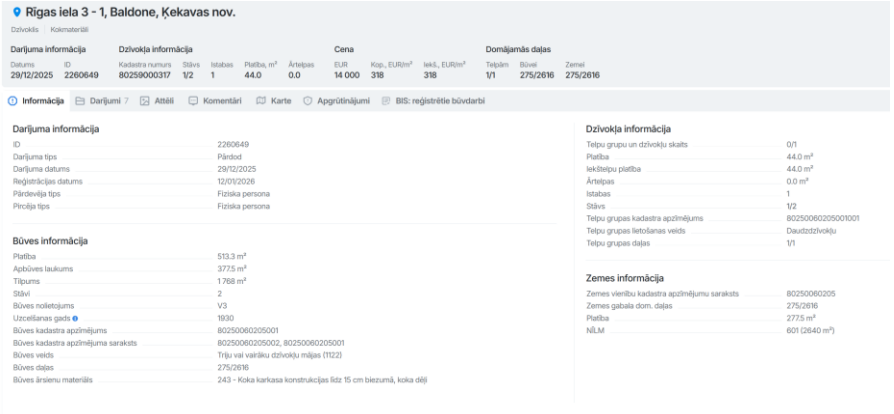
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais 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 datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

<p>Īpašums 1. Baldone, Rīgas iela 65-2.</p> <p>Platība-31.3m².</p> <p>2/2 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 07.2024 par 19 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Rīgas iela 65 - 2, Baldone, Ķekavas nov.</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Darījuma tips</th> <th>Darījuma datums</th> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Pārdevēja tips</th> <th>Pirktāja tips</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1908083</td> <td>Pārdošana</td> <td>19/07/2024</td> <td>18/07/2024</td> <td>Fiziska persona</td> <td>Fiziska persona</td> </tr> </tbody> </table> <p>Būvniecības informācija</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Platība</td><td>482.3 m²</td></tr> <tr><td>Apbūves laukums</td><td>253.8 m²</td></tr> <tr><td>Tipums</td><td>1812 m²</td></tr> <tr><td>Stāvi</td><td>2</td></tr> <tr><td>Fiziskais nolietojums</td><td>45%</td></tr> <tr><td>Izstrādāšanas gads</td><td>1958</td></tr> <tr><td>Būvniecības projekta numurs</td><td>8005007603001</td></tr> <tr><td>Būvniecības projekta saraksts</td><td>8005007603006, 8005007603001</td></tr> <tr><td>Būvniecības veids</td><td>Tīru vai vairāku dzīvokļu mājas (1102)</td></tr> <tr><td>Būvniecības stadija</td><td>310/3028</td></tr> <tr><td>Būvniecības materiāls</td><td>243 - Koka karkasa konstrukcijas Būv 15 cm biežumā, koka dēļi</td></tr> </tbody> </table> <p>Dzīvokļa informācija</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</td><td>0/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>31.3 m²</td></tr> <tr><td>Iekštelpu platība</td><td>31.3 m²</td></tr> <tr><td>Ārējo telpu platība</td><td>0.0 m²</td></tr> <tr><td>Istabas</td><td>1</td></tr> <tr><td>Sāļve</td><td>3/2</td></tr> <tr><td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td><td>8005007603001002</td></tr> <tr><td>Telpu grupas ietīšanas veids</td><td>Daudzdzīvokļu</td></tr> <tr><td>Telpu grupas datums</td><td>1/1</td></tr> </tbody> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>8005007603</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļa</td><td>313/3028</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>140.8 m²</td></tr> <tr><td>NELM</td><td>701 (1587 m²)</td></tr> </tbody> </table>	Darījuma ID	Darījuma tips	Darījuma datums	Reģistrācijas datums	Pārdevēja tips	Pirktāja tips	1908083	Pārdošana	19/07/2024	18/07/2024	Fiziska persona	Fiziska persona	Platība	482.3 m ²	Apbūves laukums	253.8 m ²	Tipums	1812 m ²	Stāvi	2	Fiziskais nolietojums	45%	Izstrādāšanas gads	1958	Būvniecības projekta numurs	8005007603001	Būvniecības projekta saraksts	8005007603006, 8005007603001	Būvniecības veids	Tīru vai vairāku dzīvokļu mājas (1102)	Būvniecības stadija	310/3028	Būvniecības materiāls	243 - Koka karkasa konstrukcijas Būv 15 cm biežumā, koka dēļi	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Platība	31.3 m ²	Iekštelpu platība	31.3 m ²	Ārējo telpu platība	0.0 m ²	Istabas	1	Sāļve	3/2	Telpu grupas kadastra apzīmējums	8005007603001002	Telpu grupas ietīšanas veids	Daudzdzīvokļu	Telpu grupas datums	1/1	Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	8005007603	Zemes gabala dom. daļa	313/3028	Platība	140.8 m ²	NELM	701 (1587 m ²)
Darījuma ID	Darījuma tips	Darījuma datums	Reģistrācijas datums	Pārdevēja tips	Pirktāja tips																																																								
1908083	Pārdošana	19/07/2024	18/07/2024	Fiziska persona	Fiziska persona																																																								
Platība	482.3 m ²																																																												
Apbūves laukums	253.8 m ²																																																												
Tipums	1812 m ²																																																												
Stāvi	2																																																												
Fiziskais nolietojums	45%																																																												
Izstrādāšanas gads	1958																																																												
Būvniecības projekta numurs	8005007603001																																																												
Būvniecības projekta saraksts	8005007603006, 8005007603001																																																												
Būvniecības veids	Tīru vai vairāku dzīvokļu mājas (1102)																																																												
Būvniecības stadija	310/3028																																																												
Būvniecības materiāls	243 - Koka karkasa konstrukcijas Būv 15 cm biežumā, koka dēļi																																																												
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1																																																												
Platība	31.3 m ²																																																												
Iekštelpu platība	31.3 m ²																																																												
Ārējo telpu platība	0.0 m ²																																																												
Istabas	1																																																												
Sāļve	3/2																																																												
Telpu grupas kadastra apzīmējums	8005007603001002																																																												
Telpu grupas ietīšanas veids	Daudzdzīvokļu																																																												
Telpu grupas datums	1/1																																																												
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	8005007603																																																												
Zemes gabala dom. daļa	313/3028																																																												
Platība	140.8 m ²																																																												
NELM	701 (1587 m ²)																																																												

<p>Īpašums 2. Baldone, Rīgas iela 65-1. Platība-44.8m². 2/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 06.2023 par 32 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 3. Baldone, Rīgas iela 3-1. Platība-44m². 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 12.2025 par 14 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	19 000		32 000		14 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	19 000		32 000		14 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	31,30		44,80		44,00	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	607,03		714,29		318,18	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	-3%	-18,21	-3%	-21,43	10%	31,82
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/ tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	-5%	-30,35	-5%	-35,71	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	3%	21,43	3%	9,55
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-60,70	-10%	-71,43	10%	31,82
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgtelpa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	-18%	-109,27	-15%	-107,14	23%	73,18
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	497,76		607,14		391,36	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2			498,76			
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2			31,30			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR			15 611			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR			16 000			

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

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

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

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	5600EUR
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – **kadastra nr. 8005 900 0134, kas atrodas Ķekavas novadā, Baldonē, Krasta ielā 13-2, 2026. gada 21. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

10 400EUR (desmit tūkstoši četri simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

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

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

PIELIKUMI