



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Augusta Dombrovska iela 11 - 16, Rīga
Kadastra nr.0100 921 6189
Novērtējums.





Nr. 2025/01/E67/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.16 ar platību 13.7m² un pie tā piederošas 1360/129230 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001132172001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001132172), kadastra nr. 0100 921 6189, kas atrodas Rīgā, Augusta Dombrovska ielā 11, 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 – dzīvokļa Nr.16 ar platību 13.7m² un pie tā piederošas 1360/129230 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001132172001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001132172), kadastra nr. 0100 921 6189, kas atrodas Rīgā, Augusta Dombrovska ielā 11, 2025. gada 30. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

4 800EUR (četri tūkstoši astoņi simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaisītu 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 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 slēdzieni 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 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tīrgus vērtības definīcija.....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tīrgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tīrgus (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	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.16 ar platību 13.7m ² un pie tā piederošas 1360/129230 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001132172001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001132172), <u>kadastra nr. 0100 921 6189</u> , kas atrodas Rīgā, Augusta Dombrovska ielā 11.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 30. janvāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	4 800EUR (četri tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: LANA SĻIVACKA.
Kadastra Nr.	0100 921 6189.
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. Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, un ir atbrīvots uz atsavināšanas brīdi. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējai tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 30. janvāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

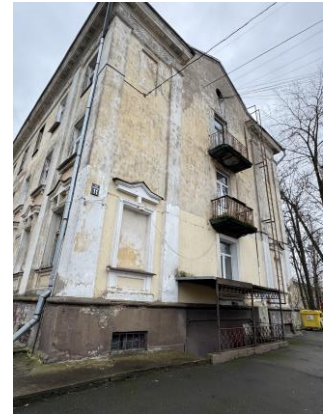
3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Ēkas Nr.



Fasāde.



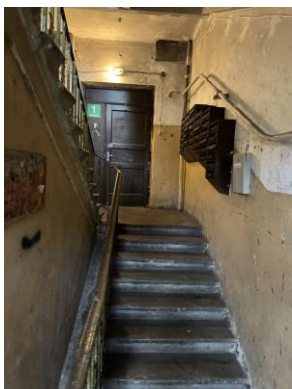
Fasāde.



Fasāde.



Ēkas ārdurvis.



Koplietošanas telpas.



Ieeja stāvā.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Vecmīlgrāvis. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~50m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Staļina laika (1951.g.) – mazģimeņu tipa
stāvs ēkā	1/3
Ieejas durvis	Ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	13.7m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.98
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	1

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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.98	2.98	2.98	13.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

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 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 īpašuma 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 300EUR/m² un līdz pat 1500EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – JANVĀRIS '24!

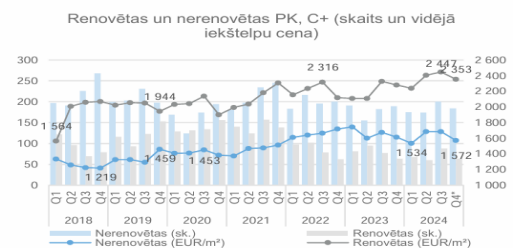
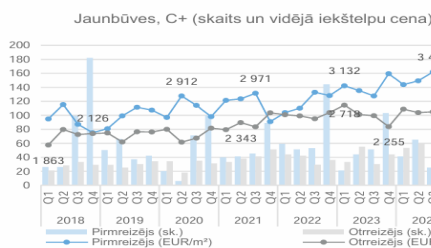
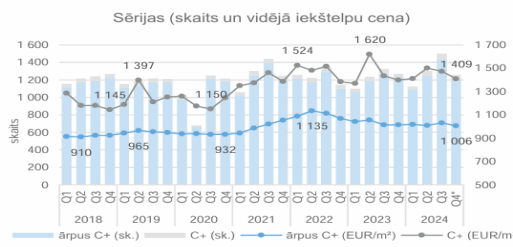
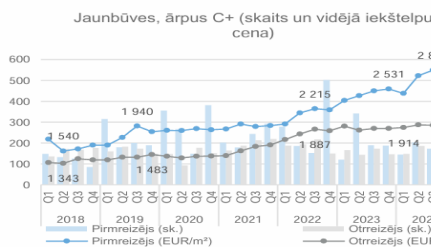
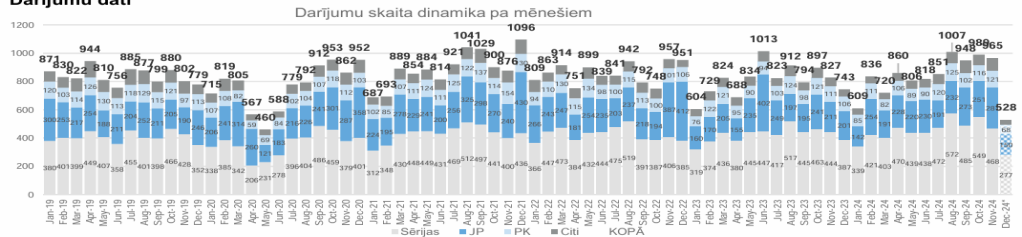
Svarīgākais

1. Pat ar nepilniem decembra datiem visos griezumos - gan gada, gan otrā pusgada, gan Q4 – beidzot ir redzama izaugsme darījumu skaitā pret 2023. gadu.
2. Tomēr novembris bija mazāk aktīvs nekā oktobris; kopumā -2%, Sērijās -15%. Izceļams ir augstākais pārdotais JP skaits kopš 2023. gada jūnija – 282 darījumi.
3. Jaunākie dati nav būtiski ietekmējuši Q4 vidējās kvadrātmetra cenas. Pagājušajā pārskatā izcēlās cenu samazināšanās tendences ir palikušas spēkā.
4. Decembrī nav reģistrēts neviens ļoti dārgs dzīvokļu darījums - dārgākais nesasniedza 400 000 eiro. Lai gan visa gada garumā turpat ik mēnesi bija ap miljonu eiro vērti darījumi.
5. Decembrī pārdošanas sludinājumu cenās redzamas interesantas tendences – JP un PK cenas saglabājas augstas un ir ļoti tuvu iepriekš sasniegtajiem piķiem. Tikmēr Sēriju cenas samazinās un ir vairs tikai 6% virs 2019. gada oktobra līmeņa.
6. Prasītās īres cenas saglabā nemainīgā līmenī ar nelielām izmaiņām un vērojotām neuzrāda iepriekšējos gados novēroto sezonālo kritumu gada noslēgumā. Tas ļauj prognozēt jaunus piķus šī gada laikā augot pieprasījumam. Gada griezumā prasītās īres maksas ir augušas 8-13% ietvaros.

Darījumu skaita izmaiņas

	2024. 3. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+13%	+11%
Sērijās	+14%	+11%
JP	+3%	+9%
PK	+22%	+7%
NOVEMBRIS		
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+17%
Sērijās	-15%	+5%

Darījumu dati



*Decembra dati ir nepilni.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- zemes daļa ir īpašumā;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- pirmais stāvs;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēc VZD datiem dzīvokļa iekštelpās nav izvietota tualete un vannas istaba.

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

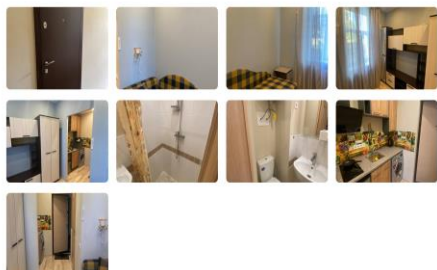

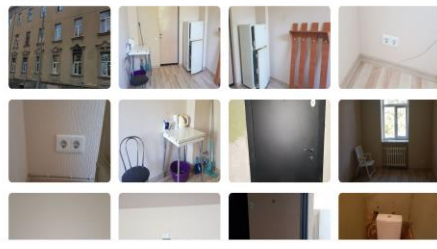
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 izvēlētajām 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. Rīga, Augusta Dombrovska iela 11-9.</p> <p>Platība-14.2m².</p> <p>1/3 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 11.2024 par 15 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Augusta Dombrovska iela 11 - 9, Rīga (Vecmīlgrāvis)</p> <p>Dzīvoklis Sērveida projekts, Kopmību tips Kieģeļi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="3">Cena</th> <th colspan="3">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop., EUR/m²</th> <th>līdz., EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Būvēm</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29/11/2024</td> <td>2007862</td> <td>01009254107</td> <td>1/3</td> <td>1</td> <td>14.2</td> <td>0.0</td> <td>15 000</td> <td>1056</td> <td>1056</td> <td>1/1</td> <td>141/12923</td> <td>141/12923</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Studijumi 1 Darījumi 95 Atbēli 10 komentāri Karte</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Ērības</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07/09/2024</td> <td>1927660</td> <td>1/3</td> <td>nav</td> <td>Parkošanas vieta</td> <td>1</td> <td>14.0</td> <td>15 500</td> <td>1107</td> </tr> </tbody> </table> <p>Продается уютная квартира с отличным месторасположением, всего в 10 минутах езды на автомобиле от моря. В непосредственной близости находятся парковые зоны, магазины, школы, детские сады и остановки общественного транспорта, что обеспечивает максимальный комфорт для проживания.</p> <p>Квартира свободна и готова к заселению. Коммунальные платежи невысокие.</p> <p>Просьба к риэлторам и посредникам: не беспокоить.</p> <p>Для получения дополнительной информации или организации просмотра, пожалуйста, свяжитесь через WhatsApp или предварительно сообщите, что звоните по вопросу квартиры.</p> 	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums			Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei	29/11/2024	2007862	01009254107	1/3	1	14.2	0.0	15 000	1056	1056	1/1	141/12923	141/12923	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	07/09/2024	1927660	1/3	nav	Parkošanas vieta	1	14.0	15 500	1107
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums																																																
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei																																											
29/11/2024	2007862	01009254107	1/3	1	14.2	0.0	15 000	1056	1056	1/1	141/12923	141/12923																																											
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																															
07/09/2024	1927660	1/3	nav	Parkošanas vieta	1	14.0	15 500	1107																																															
<p>Īpašums 2. Rīga, Augusta Dombrovska iela 11-68.</p> <p>Platība-13.2m².</p> <p>3/3 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 05.2023 par 10 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Augusta Dombrovska iela 11 - 68, Rīga (Vecmīlgrāvis)</p> <p>Dzīvoklis Sērveida projekts, Kopmību tips Kieģeļi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="3">Cena</th> <th colspan="3">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop., EUR/m²</th> <th>līdz., EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Būvēm</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18/05/2023</td> <td>1618308</td> <td>01009261943</td> <td>3/3</td> <td>1</td> <td>13.2</td> <td>0.0</td> <td>10 000</td> <td>758</td> <td>758</td> <td>1/1</td> <td>132/12923</td> <td>132/12923</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Studijumi 2 Darījumi 95 Atbēli 1 komentāri Karte</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/04/2023</td> <td>1588923</td> <td>3/5</td> <td>nav</td> <td>1</td> <td>13.0</td> <td>12 000</td> <td>923</td> </tr> </tbody> </table> <p>Labo investīciju objekts izvēlēšanai vai pašu dzīvotājiem. Pārdošanai neties izņemot, mājās dzīvoklis mīra mājā.</p> <ul style="list-style-type: none"> + Zeme īpašumā; + Ērī plānojums; + Pakalpojumi; + Mēģa ierīces durvis; + Pie mājās vietas auto novietojamā; <p>Lietiska infrastruktūra: Netālu pārkāpas veikali, sabiedriskā transporta pieturas, Vecmīlgrāvis promenāde. Līdz jūrai 15 minūtes. Līdz centram 15 minūtes.</p> <p>Gaidīsim uz apskati. Zvaniet, un mēs sāksim atbildēt uz jūsu jautājumiem.</p> <p>В продаже небольшая квартира с ремонтом в кирпичном доме Стальной постройки. Дом расположен в тихом зеленом месте в 15 минутах от центра. Хороший объект для инвестиций и так же для собственного проживания.</p> <ul style="list-style-type: none"> + Земля в собственности; + Удобная планировка; + Стеклопакеты; + Железная входная дверь; 	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums			Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei	18/05/2023	1618308	01009261943	3/3	1	13.2	0.0	10 000	758	758	1/1	132/12923	132/12923	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	10/04/2023	1588923	3/5	nav	1	13.0	12 000	923		
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums																																																
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei																																											
18/05/2023	1618308	01009261943	3/3	1	13.2	0.0	10 000	758	758	1/1	132/12923	132/12923																																											
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																																
10/04/2023	1588923	3/5	nav	1	13.0	12 000	923																																																
<p>Īpašums 3. Rīga, Augusta Dombrovska iela 11-55.</p> <p>Platība-13.2m².</p> <p>3/3 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 11.2023 par 6 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Augusta Dombrovska iela 11 - 55, Rīga (Vecmīlgrāvis)</p> <p>Dzīvoklis Sērveida projekts, Kopmību tips Kieģeļi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="3">Cena</th> <th colspan="3">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop., EUR/m²</th> <th>līdz., EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Būvēm</th> <th>Zemei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01/11/2023</td> <td>1709236</td> <td>01009228728</td> <td>3/3</td> <td>1</td> <td>13.2</td> <td>0.0</td> <td>6 000</td> <td>455</td> <td>455</td> <td>1/1</td> <td>130/12923</td> <td>130/12923</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Studijumi 6 Darījumi 95 Atbēli 1 komentāri Karte</p> <p>Augusta Dombrovska iela 11, Rīga</p> <p>Dzīvoklis Stāveņa būve Kieģeļi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Ērības</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/10/2023</td> <td>1690613</td> <td>3/3</td> <td>nav</td> <td>Parkošanas vieta</td> <td>1</td> <td>13.0</td> <td>7 000</td> <td>615</td> </tr> </tbody> </table> <p>Продается комната, автобусные остановки, магазин 2-3 минуты пешком.</p> 	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums			Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei	01/11/2023	1709236	01009228728	3/3	1	13.2	0.0	6 000	455	455	1/1	130/12923	130/12923	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	10/10/2023	1690613	3/3	nav	Parkošanas vieta	1	13.0	7 000	615
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums																																																
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei																																											
01/11/2023	1709236	01009228728	3/3	1	13.2	0.0	6 000	455	455	1/1	130/12923	130/12923																																											
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																															
10/10/2023	1690613	3/3	nav	Parkošanas vieta	1	13.0	7 000	615																																															

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	15 000		10 000		6 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,05		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	15 000		10 500		6 300	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	14,20		13,20		13,20	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1056,34		795,45		477,27	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
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	-5%	-52,82	0%	0,00	0%	0,00
vannas istaba/tualete	-10%	-105,63	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-20%	-211,27	-10%	79,55	-5%	-23,86
stāvs	0%	0,00	-3%	-23,86	-3%	-14,32
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-35%</i>	<i>-369,72</i>	<i>-13%</i>	<i>-103,41</i>	<i>-8%</i>	<i>-38,18</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	686,62		692,05		439,09	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	605,92					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	13,70					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	8 301					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	8 000					

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 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 10%**;

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 40%	3200EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.16 ar platību 13.7m² un pie tā piederošas 1360/129230 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001132172001) un zemes (kadastra apzīmējums 01001132172), kadastra nr. 0100 921 6189, kas atrodas Rīgā, Augusta Dombrovska ielā 11, 2025. gada 30. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

4 800EUR (četri 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 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