

162/142658 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Dzirciema iela 100, Rīga
(garāža Nr.647).
Kadastra nr.0100 577 0094
Novērtējums.





Nr. 2026/08/E362/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 162/142658 kopīpašuma domājamās daļas no 22 būvēm: garāžu ēkas (liters 001, liters 034-050), liters Nr.053, nedzīvojamo ēku palīgēkas (liters 041), citas ēkas (liters 052), biroju ēkas (liters Nr.054), kadastra nr.0100 577 0094, (garāža Nr.647), kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 100, 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 162/142658 kopīpašuma domājamās daļas no 22 būvēm: garāžu ēkas (liters 001, liters 034-050), liters Nr.053, nedzīvojamo ēku palīgēkas (liters 041), citas ēkas (liters 052), biroju ēkas (liters Nr.054), kadastra nr.0100 577 0094, (garāža Nr.647), kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 100, 2026. gada 6. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3600EUR (trīs tūkstoši seši 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 piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2 Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	7
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	8
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8.Apliecinājums.....	10

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	162/142658 kopīpašuma domājamās daļas no 22 būvēm: garāžu ēkas (liters 001, liters 034-050), liters Nr.053, nedzīvojamo ēku palīgēkas (liters 041), citas ēkas (liters 052), biroju ēkas (liters Nr.054)., kadastra nr.0100 577 0094, (garāža Nr.647), kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 100.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 6. augusts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	3600EUR (trīs tūkstoši seši simti eiro)
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS BĒRZIŅŠ. (garāža Nr.647)
Kadastra Nr.	0100 577 0094.
Izpētes apjoms	Atzīme - bezmantinieku mantu. /Zemesgrāmatas dati/
Vērtējamais objekts	Garāža Nr.647.
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, Objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 6. augusts.
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



Iebraukšana teritorijā.



Apkārtne.



Apkārtne.



Garāža.



Izvietojums.



Garāža.



Vārti.



Apkārtne.



Iebrauktuve.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Ilģuciemā, Dzirciema ielā 100 k-2, garāžu kooperatīvā. Apkārtnē atrodas garāžu ēkas, dzīvojamās ēkas un komerciāla rakstura būves.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

konstruktīvais risinājums /projekts	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļa biezumā vai biežāks (1991.g.)
Garāža Nr.647	
vārti	Metāla (apmierinoši)
tehniskais stāvoklis fasādei kopumā	Vizuāli apmierinošs
Vietu skaits	1
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
platība	16.2m 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	garāža	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.25	-	-	16.2	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **lietošanā garāža**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Mūsdienās lielākoties darījumi ar autostāvvietām notiek pie dzīvokļa iegādes jaunajā projektā pirmreizējā tirgū, ļoti maz vērojami darījumi un piedāvājumi interneta portālos, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts un tā prestižs. Cenas autostāvvietām svārstās no 3000EUR-25000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, platības un citiem faktoriem. Darījumi garāžu kooperatīvos pārsvarā notiek pēc sludinājumu portālos izvietotas reklāmas vai arī garāžu kooperatīvos izvietotām reklāmām, bieži vien garāžas iegādājas jau citas garāžas īpašnieks, cenas līdzīga tipa garāžām svārstās no 4000-14000EUR, atkarībā no atrašanās vietas, ēkas tehniskā stāvokļa, platības un citiem faktoriem.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta garāžas platība;
- slēgta teritorija;
- metāla vārti;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- zemes daļa nav īpašumā.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Garāžas Nr.647 vērtības aprēķins

Īpašums 1. Rīga, Dzirciema iela 100 k-13.

Platība-17.3m².

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 03.2026 par 6600EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Dzirciema iela 100 k-13, Rīga (Spilve)

</

Īpašums 2. Rīga, Dzirciema iela 100 k-1-790.

Platība-16.7m².

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 12.2025 par 6300EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Īpašums 3. Rīga, Dzirciema iela 100 k-13-201.

Platība-16.5m².

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 11.2025 par 6700EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Dzirciema iela 100 k-13 - 201, Rīga (Spilve)

Telpas

Garšba

Kirgija

Darījuma informācija

Datums

07/11/2025

ID

2229587

Telpu grupas informācija

Kadestra numurs

0900770004

Platība, m²

16.5

Cena

EUR

6 700

EUR/m²

406

Domājams datums

Telpas

1671

EUR/m²

107142658

Informācija

Studējumi

7

Darījumi

202

Astbi

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID

2229587

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

07/11/2025

Reģistrācijas datums

14/11/2025

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība

2 080.7 m²

Apbūves laukums

2 304.8 m²

Tipums

5 762 m²

Stāvi

1

Būvniecības stadija

V2

Uzcelšanas gads

1983

Būvniecības apmērs

0000770025040
0000770025044
0000770025043
0000770025042
0000770025041
0000770025040
0000770025039
0000770025038
0000770025037
0000770025036
0000770025035
0000770025034
0000770025033
0000770025032
0000770025031
0000770025030
0000770025029
0000770025028
0000770025027
0000770025026
0000770025025
0000770025024
0000770025023
0000770025022
0000770025021
0000770025020
0000770025019
0000770025018
0000770025017
0000770025016
0000770025015
0000770025014
0000770025013
0000770025012
0000770025011
0000770025010
0000770025009
0000770025008
0000770025007
0000770025006
0000770025005
0000770025004
0000770025003
0000770025002
0000770025001
0000770025000
0000770024999
0000770024998
0000770024997
0000770024996
0000770024995
0000770024994
0000770024993
0000770024992
0000770024991
0000770024990
0000770024989
0000770024988
0000770024987
0000770024986
0000770024985
0000770024984
0000770024983
0000770024982
0000770024981
0000770024980
0000770024979
0000770024978
0000770024977
0000770024976
0000770024975
0000770024974
0000770024973
0000770024972
0000770024971
0000770024970
0000770024969
0000770024968
0000770024967
0000770024966
0000770024965
0000770024964
0000770024963
0000770024962
0000770024961
0000770024960
0000770024959
0000770024958
0000770024957
0000770024956
0000770024955
0000770024954
0000770024953
0000770024952
0000770024951
0000770024950
0000770024949
0000770024948
0000770024947
0000770024946
0000770024945
0000770024944
0000770024943
0000770024942
0000770024941
0000770024940
0000770024939
0000770024938
0000770024937
0000770024936
0000770024935
0000770024934
0000770024933
0000770024932
0000770024931
0000770024930
0000770024929
0000770024928
0000770024927
0000770024926
0000770024925
0000770024924
0000770024923
0000770024922
0000770024921
0000770024920
0000770024919
0000770024918
0000770024917
0000770024916
0000770024915
0000770024914
0000770024913
0000770024912
0000770024911
0000770024910
0000770024909
0000770024908
0000770024907
0000770024906
0000770024905
0000770024904
0000770024903
0000770024902
0000770024901
0000770024900
0000770024899
0000770024898
0000770024897
0000770024896
0000770024895
0000770024894
0000770024893
0000770024892
0000770024891
0000770024890
0000770024889
0000770024888
0000770024887
0000770024886
0000770024885
0000770024884
0000770024883
0000770024882
0000770024881
0000770024880
0000770024879
0000770024878
0000770024877
0000770024876
0000770024875
0000770024874
0000770024873
0000770024872
0000770024871
0000770024870
0000770024869
0000770024868
0000770024867
0000770024866
0000770024865
0000770024864
0000770024863
0000770024862
0000770024861
0000770024860
0000770024859
0000770024858
0000770024857
0000770024856
0000770024855
0000770024854
0000770024853
0000770024852
0000770024851
0000770024850
0000770024849
0000770024848
0000770024847
0000770024846
0000770024845
0000770024844
0000770024843
0000770024842
0000770024841
0000770024840
0000770024839
0000770024838
0000770024837
0000770024836
0000770024835
0000770024834
0000770024833
0000770024832
0000770024831
0000770024830
0000770024829
0000770024828
0000770024827
0000770024826
0000770024825
0000770024824
0000770024823
0000770024822
0000770024821
0000770024820
0000770024819
0000770024818
0000770024817
0000770024816
0000770024815
0000770024814
0000770024813
0000770024812
0000770024811
0000770024810
0000770024809
0000770024808
0000770024807
0000770024806
0000770024805
0000770024804
0000770024803
0000770024802
0000770024801
0000770024800
0000770024799
0000770024798
0000770024797
0000770024796
0000770024795
0000770024794
0000770024793
0000770024792
0000770024791
0000770024790
0000770024789
0000770024788
0000770024787
0000770024786
0000770024785
0000770024784
0000770024783
0000770024782
0000770024781
0000770024780
0000770024779
0000770024778
0000770024777
0000770024776
0000770024775
0000770024774
0000770024773
0000770024772
0000770024771
0000770024770
0000770024769
0000770024768
0000770024767
0000770024766
0000770024765
0000770024764
0000770024763
0000770024762
0000770024761
0000770024760
0000770024759
0000770024758
0000770024757
0000770024756
0000770024755
0000770024754
0000770024753
0000770024752
0000770024751
0000770024750
0000770024749
0000770024748
0000770024747
0000770024746
0000770024745
0000770024744
0000770024743
0000770024742
0000770024741
0000770024740
0000770024739
0000770024738
0000770024737
0000770024736
0000770024735
0000770024734
0000770024733
0000770024732
0000770024731
0000770024730
0000770024729
0000770024728
0000770024727
0000770024726
0000770024725
0000770024724
0000770024723
0000770024722
0000770024721
0000770024720
0000770024719
0000770024718
0000770024717
0000770024716
0000770024715
0000770024714
0000770024713
0000770024712
0000770024711
0000770024710
0000770024709
0000770024708
0000770024707
0000770024706
0000770024705
0000770024704
0000770024703
0000770024702
0000770024701
0000770024700
0000770024699
0000770024698
0000770024697
0000770024696
0000770024695
0000770024694
0000770024693
0000770024692
0000770024691
0000770024690
0000770024689
0000770024688
0000770024687
0000770024686
0000770024685
0000770024684
0000770024683
0000770024682
0000770024681
0000770024680
0000770024679
0000770024678
0000770024677
0000770024676
0000770024675
0000770024674
0000770024673
0000770024672
0000770024671
0000770024670
0000770024669
0000770024668
0000770024667
0000770024666
0000770024665
0000770024664
0000770024663
0000770024662
0000770024661
0000770024660
0000770024659
0000770024658
0000770024657
0000770024656
0000770024655
0000770024654
0000770024653
0000770024652
0000770024651
0000770024650
0000770024649
0000770024648
0000770024647
0000770024646
0000770024645
0000770024644
0000770024643
0000770024642
0000770024641
0000770024640
0000770024639
0000770024638
0000770024637
0000770024636
0000770024635
0000770024634
0000770024633
0000770024632
0000770024631
0000770024630
0000770024629
0000770024628
0000770024627
0000770024626
0000770024625
0000770024624
0000770024623
0000770024622
0000770024621
0000770024620
0000770024619
0000770024618
0000770024617
0000770024616
0000770024615
0000770024614
0000770024613
0000770024612
0000770024611
0000770024610
0000770024609
0000770024608
0000770024607
0000770024606
0000770024605
0000770024604
0000770024603
0000770024602
0000770024601
0000770024600
0000770024599
0000770024598
0000770024597
0000770024596
0000770024595
0000770024594
0000770024593
0000770024592
0000770024591
0000770024590
0000770024589
0000770024588
0000770024587
0000770024586
0000770024585
0000770024584
0000770024583
0000770024582
0000770024581
0000770024580
0000770024579
0000770024578
0000770024577
0000770024576
0000770024575
0000770024574
0000770024573
0000770024572
0000770024571
0000770024570
0000770024569
0000770024568
0000770024567
0000770024566
0000770024565
0000770024564
0000770024563
0000770024562
0000770024561
0000770024560
0000770024559
0000770024558
0000770024557
0000770024556
0000770024555
0000770024554
0000770024553
0000770024552
0000770024551
0000770024550
0000770024549
0000770024548
0000770024547
0000770024546
0000770024545
0000770024544
0000770024543
0000770024542
0000770024541
0000770024540
0000770024539
0000770024538
0000770024537
0000770024536
0000770024535
0000770024534
0000770024533
0000770024532
0000770024531
0000770024530
0000770024529
0000770024528
0000770024527
0000770024526
0000770024525
0000770024524
0000770024523
0000770024522
0000770024521
0000770024520
0000770024519
0000770024518
0000770024517
0000770024516
0000770024515
0000770024514
0000770024513
0000770024512
0000770024511
0000770024510
0000770024509
0000770024508
0000770024507
0000770024506
0000770024505
0000770024504
0000770024503
0000770024502
0000770024501
0000770024500
0000770024499
0000770024498
0000770024497
0000770024496
0000770024495
0000770024494
0000770024493
0000770024492
0000770024491
0000770024490
0000770024489
0000770024488
0000770024487
0000770024486
0000770024485
0000770024484
0000770024483
0000770024482
0000770024481
0000770024480
0000770024479
0000770024478
0000770024477
0000770024476
0000770024475
0000770024474
0000770024473
0000770024472
0000770024471
0000770024470
0000770024469
0000770024468
0000770024467
0000770024466
0000770024465
0000770024464
0000770024463
0000770024462
0000770024461
0000770024460
0000770024459
0000770024458
0000770024457
0000770024456
0000770024455
0000770024454
0000770024453
0000770024452
0000770024451
0000770024450
0000770024449
0000770024448
0000770024447
0000770024446
0000770024445
0000770024444
0000770024443
0000770024442
0000770024441
0000770024440
0000770024439
0000770024438
0000770024437
0000770024436
0000770024435
0000770024434
0000770024433
0000770024432
0000770024431
0000770024430
0000770024429
0000770024428
0000770024427
0000770024426
0000770024425
0000770024424
0000770024423
0000770024422
0000770024421
0000770024420
0000770024419
0000770024418
0000770024417
0000770024416
0000770024415
0000770024414
0000770024413
0000770024412
0000770024411
0000770024410
0000770024409
0000770024408
0000770024407
0000770024406
0000770024405
0000770024404
0000770024403
0000770024402
0000770024401
0000770024400
0000770024399
0000770024398
0000770024397
0000770024396
0000770024395
0000770024394
0000770024393
0000770024392
0000770024391
0000770024390
0000770024389
0000770024388
0000770024387
0000770024386
0000770024385
0000770024384
0000770024383
0000770024382
0000770024381
0000770024380
0000770024379
0000770024378
0000770024377
0000770024376
0000770024375
0000770024374
0000770024373
0000770024372
0000770024371
0000770024370
0000770024369
0000770024368
0000770024367
0000770024366
0000770024365
0000770024364
0000770024363
0000770024362
0000770024361
0000770024360
0000770024359
0000770024358
0000770024357
0000770024356
0000770024355
0000770024354
0000770024353
0000770024352
0000770024351
0000770024350
0000770024349
0000770024348
0000770024347
0000770024346
0000770024345
0000770024344
0000770024343
0000770024342
0000770024341
0000770024340
0000770024339
0000770024338
0000770024337
0000770024336
0000770024335
0000770024334
0000770024333
0000770024332
0000770024331
0000770024330
0000770024329
0000770024328
0000770024327
0000770024326
0000770024325
0000770024324
0000770024323
0000770024322
0000770024321
0000770024320
0000770024319
0000770024318
0000770024317
0000770024316
0000770024315
0000770024314
0000770024313
0000770024312
0000770024311
0000770024310
0000770024309
0000770024308
0000770024307
0000770024306
0000770024305
0000770024304
0000770024303
0000770024302
0000770024301
0000770024300
0000770024299
0000770024298
0000770024297
0000770024296
0000770024295
0000770024294
0000770024293
0000770024292
0000770024291
0000770024290
0000770024289
0000770024288
0000770024287
0000770024286
0000770024285
0000770024284
0000770024283
0000770024282
0000770024281
0000770024280
0000770

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	6 600		6 300		6 700	
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	6 600		6 300		6 700	
Platība, m2	17,3		16,7		16,5	
Garāžas nosacītā 1m2 pārdošanas cena, EUR	381,50		377,25		406,06	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtošana	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
plānojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
platība	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Garāžu koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR	381,50		377,25		406,06	
Vērtējamās garāžas 1m2 pārdošanas vērtība, EUR	388,27					
platība, m2	16,2					
Tirgus vērtība, EUR	6290					
Tirgus vērtība, EUR, noapaļojot.	6000					

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 25%**;

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

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

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

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību 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%	2400EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 162/142658 kopīpašuma domājamās daļas no 22 būvēm: garāžu ēkas (liters 001, liters 034-050), liters Nr.053, nedzīvojamo ēku palīģekas (liters 041), citas ēkas (liters 052), biroju ēkas (liters Nr.054)., kadastra nr.0100 577 0094, (garāža Nr.647), kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 100, 2026. gada 6. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3600EUR (trīs tūkstoši seši 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

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

PIELIKUMI