



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Džohara Dudajeva gatve 3-61
Kadastra nr.0100 918 0511
Novērtējums.





Nr. 2025/09/E496/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agrita Kaņepe

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.61 ar platību 26.99m² un pie tā piederošas 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 918 0511, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3 un funkcionāli saistītās 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2238, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3, 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 īpašuma Nr.61 ar platību 26.99m² un pie tā piederošas 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 918 0511, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3 un funkcionāli saistītās 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2238, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3, 2025. gada 30. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

17 500EUR (septiņpadsmit tūkstoši pieci 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 piespiešanas.

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.

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, lūdzam, 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	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1 Atršanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
5.2 Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	11
7. Rezultātu paziņošana	12
8. Apliecinājums	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

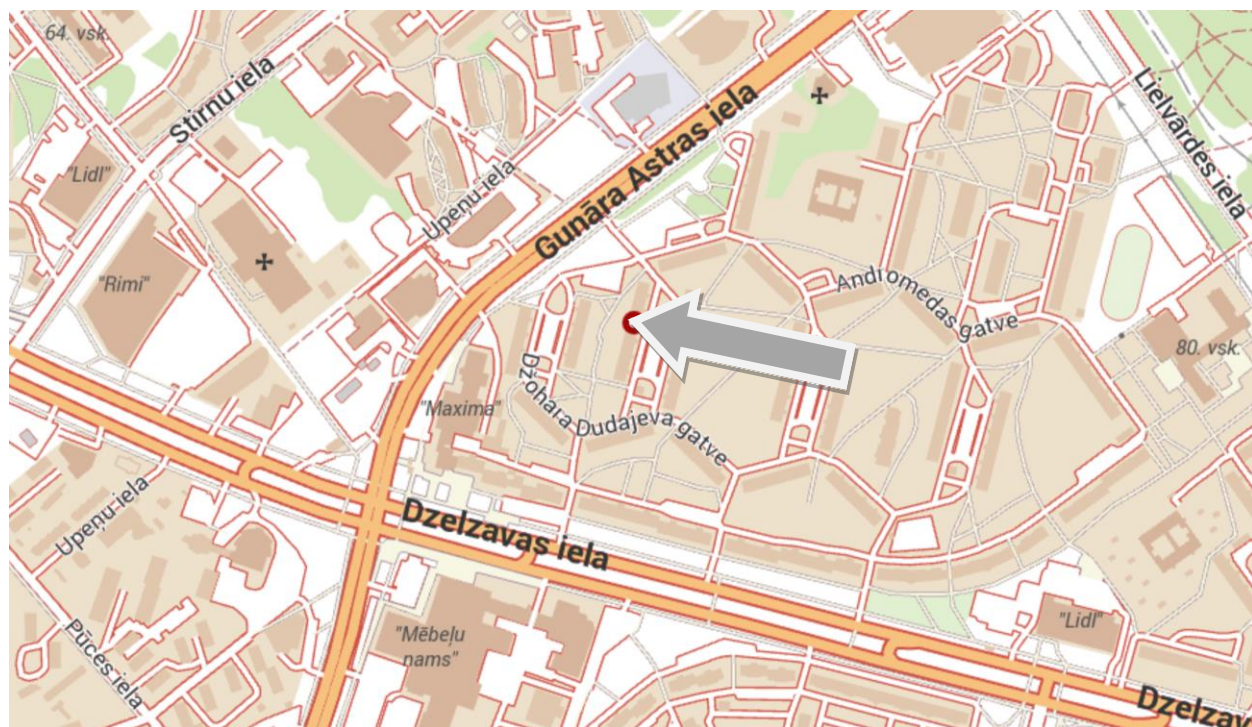
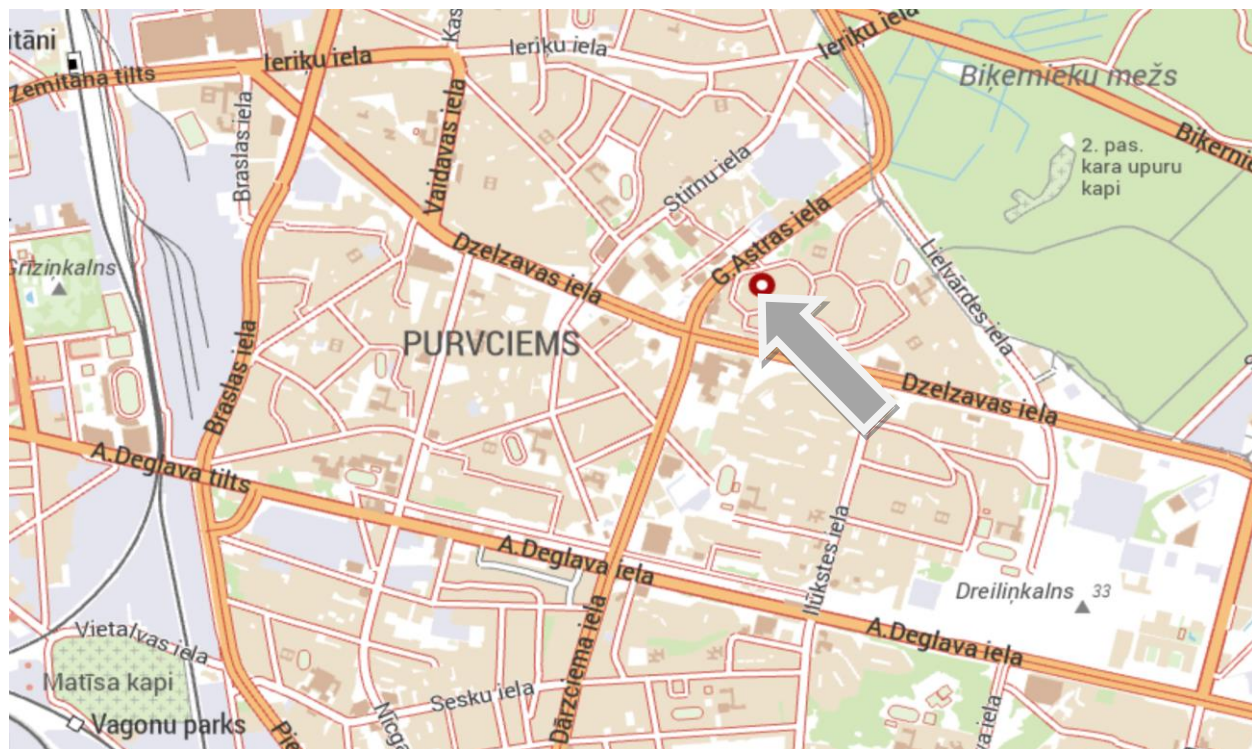
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.61 ar platību 26.99m ² un pie tā piederošas 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 918 0511, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3 un funkcionāli saistītās 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2238, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 30. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agrita Kaņepe.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	17 500EUR (septiņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VLADIMIRS DROZDOVSKIS.
Kadastra Nr.	0100 918 0511. 0100 071 2238. (zeme).
Izpētes apjoms	1.1. Atzīme - bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas dati/
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 apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 30. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. 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.



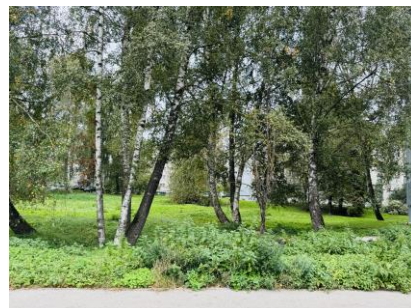
Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Fasāde.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Purvciems. Apkārtne atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~150m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Lietuviešu (1974.g.)
stāvs ēkā	1/5
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	26.99m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.55
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	1

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	4.3	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	14.0	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	6.1	-
4	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	2.6	-

Kadastra dati.

Funkcionāli saistītās 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2238, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3:



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 pārdēvēju 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 spiesti 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 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.

(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

Apkārtņē dzīvokļu cenas svārstās no 600EUR/m² un līdz pat 2600EUR/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.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – SEPTEMBRIS '24

Svarīgākais

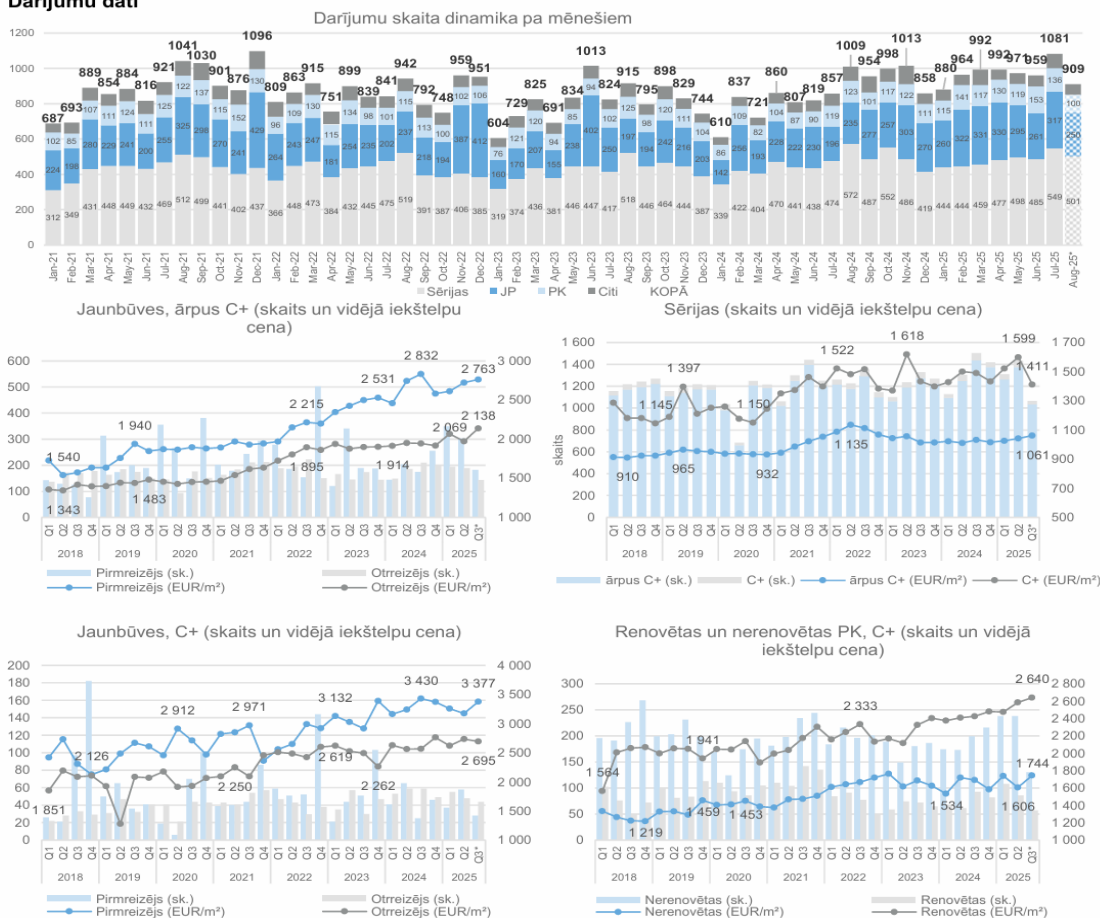
1. Jūlija reģistrēto darījumu skaits bija ļoti augsts, pagaidām atpaliekot vien no 2021. gada decembra. Salīdzinot ar 2024. gadu, pieaugums ir 26%.
2. Nepilnīgie Q3 dati liecina par Sēriju īpatsvara palielināšanos darījumos no 47% un 50%, attiecīgi Q1 un Q2, līdz 53%.
3. Apkopojot Q3 kvadrātmetra cenas, izaugsme ir novērojama galvenajās grupās. JP ārpus C+ otrreizējā tirgū redzams vēsturiski augstākais līmenis, tāpat arī PK C+. Mērena izaugsme redzama arī Sērijas cenās, kas stabilī kāpj jau veselu gadu.
4. Vidējās darījuma summas aug skatoties kategorijas atsevišķi: PK C+ atkal ir virs EUR 120 000, Jaunbūvēs C+ summa tuvojas piķim (EUR 150 000), kā arī turpina aug vidējās summas Sērijās. JP īpatsvara samazināšanās kopējā darījumu skaitā veicinājusi kopējās vidējās darījuma summas samazināšanos.
5. Augustā pārdošanas sludinājumu cenās nav vienotas tendences. JP C+ cenas ir sasniegušas jaunu piķi un Sēriju cenas turpina stabilo izaugsmi.
6. Prasītās īres maksas, visdrīzāk, ir pāri sezonāli augstākajam punktam un, tuvojoties rudenim, sāka samazināties. Augustā redzam augstāko punktu PK C+ īres cenās un arī Sērijās, tikmēr JP cenas ir samazinājušās.

Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 2. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+3%	+18%
Sērijas	+8%	+8%
JP	-3%	+30%
PK	+8%	+43%

	JŪLIJS	
	m/m	y/y
Kopā	+13%	+26%
Sērijas	+13%	+16%

Darījumu dati



*Dati par augustu ir nepilnīgi, kā arī trūkst dati par septembri.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- zemes daļa daļēji ir īpašumā;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- zemes daļa daļēji nav īpašumā;
- pirmais stāvs;
- nebija iespējams iekļūt iekšelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli.

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 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:

Īpašums 1. Rīga, Džohara Dudajeva gatve 7-73.

Platība-27.2m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 07.2025 par
30 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Džohara Dudajeva gatve 7-73, Rīga (Purciems)

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Ar silt. Z. EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
15/07/2025	2149843	0100918262	5/5	1	272	0.0	29 100	30 000	1070	1070	1/1	272/44895

Informācija **Studējumi 1** Darījumi 37 Atbildētāji Komentāri Karte

Džohara Dudajeva gatve 7, Rīga

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
14/04/2025	2073580	5/5	nav	1	270	32 000	1185

Pārdošanas vienības dzīvokli ar izpirktu zemes domājamo daļu. Māja tiek pārdota kopā ar uzturēties, apstiprināto dzīvokļa kooperatīvu.

Īpašums 2. Rīga, Džohara Dudajeva gatve 13-64.

Platība-26.8m².

2/5 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 03.2025 par
31 500EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Džohara Dudajeva gatve 13-64, Rīga (Purciems)

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
04/03/2025	2047550	01009041947	2/5	1	26.8	0.0	31 500	1175	1175	1/1	2678/435193

Informācija Darījumi 40 **Atbildētāji 9** Komentāri 1 Karte

Attēli no komentāriem

Fasādes attēli

Īpašums 3. Rīga, Džohara Dudajeva gatve 7-67.

Platība-27m².

3/5 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 11.2025 par
27 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Džohara Dudajeva gatve 7-67, Rīga (Purciems)

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
12/11/2024	1991892	01009198141	3/5	1	270	0.0	27 000	1000	1000	1/1	54/8139

Informācija **Studējumi 1** Darījumi 37 Atbildētāji Komentāri Karte

Džohara Dudajeva gatve 7, Rīga

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
20/10/2024	1891815	3/5	nav	1	30.0	28 001	933

Перспективное вложение денег: ремонт сделан 8 лет обратно, окна во двор, земля не собственности, но есть приписки на плановую приватизацию.
Обременение и юридическое сопровождение сделки Real Estate.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	30 000		31 500		27 000	
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	30 000		31 500		27 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	27,20		26,80		27,00	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1 102,94		1 175,37		1 000,00	
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	3%	35,26	3%	30,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-5%	▼-58,77	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-165,44	-10%	-1 17,54	-10%	-100,00
stāvs	-3%	-33,09	-5%	-58,77	-5%	-50,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-18%	-198,53	-17%	-199,81	-12%	-120,00
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	904,41		975,56		880,00	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	919,99					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	26,99					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	24 831					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	25 000					

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 15%**;

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 saucas 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 30%

7500EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.61 ar platību 26.99m² un pie tā piederošas 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 918 0511, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3 un funkcionāli saistītās 2699/437026 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2238, kas atrodas Rīgā, Džohara Dudajeva gatvē 3, 2025. gada 30. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

17 500EUR (septiņpadsmit tūkstoši pieci 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