

Nekustamā īpašuma -

Dzīvokļa Nr.44

Rīgā, Ainavas ielā 2

(Kadastra Nr. 0100 902 9687),

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2025.gada 12.decembris

Pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Piespiedu pārdošanas vērtība: 18 000 eiro

Dzīvokļa platība: 29.8 m²

Dzīvokļa īpašnieks: Dmitrijs Kirjušins

Rīgā, 2025.gada 12.decembrī
Reģ.Nr. 25/d4

Zvērinātam tiesu izpildītājam
Mārtiņam Eglītim

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Dzīvokļa Nr.44**, kas atrodas **Rīgā, Ainavas ielā 2**, kadastra Nr. 0100 902 9687, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir **1 istabas dzīvoklis** ar kopējo platību **29.8 m²** (saskaņā ar VZD datiem), 2978/269002 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas. Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību, lai noteiktu īpašuma izsoles sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

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 tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2025.gada 12.decembrī, noteiktā Objekta:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 18 000 (astoņpadsmit tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu,
Andris Pūtelis
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

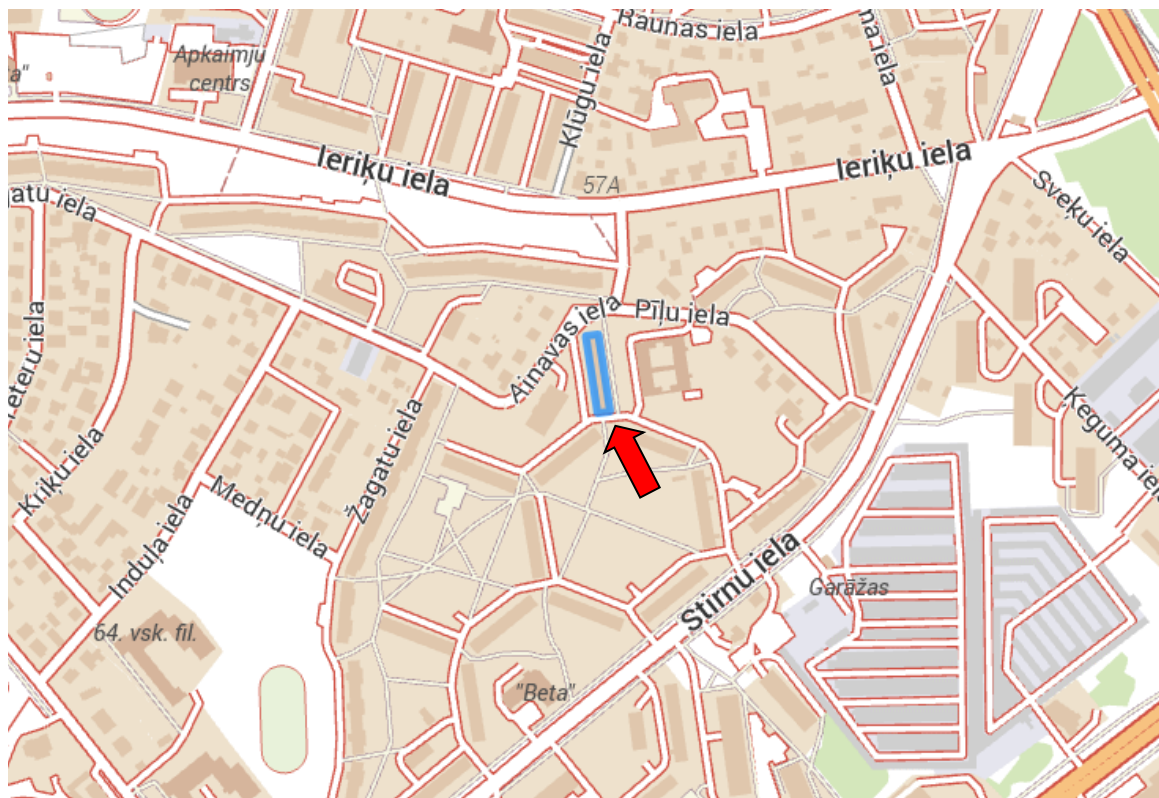
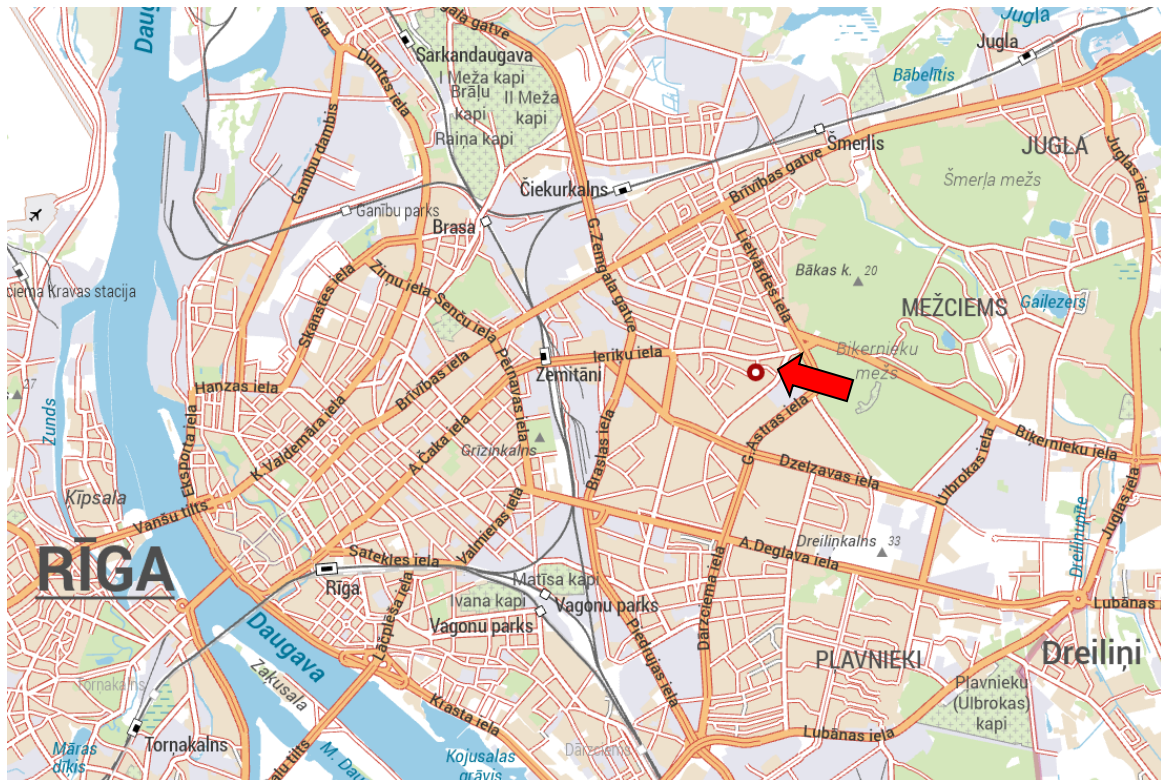
1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ.....	4
2. FOTOGRĀFIJAS.....	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI	8
6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS	8
7. TIRGUS PĀRSKATS.....	8
8. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
9. VĒRTĪBU APRĒĶINS.....	10
10. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
12. SLĒDZIENS	14

PIELIKUMI

VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA

IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: www.balticmaps.eu.

Nekustamā īpašuma –
dzīvokļa Nr.44, Rīgā, Āinavas ielā 2, novērtējums

2. FOTOGRĀFIJAS



DZĪVOJAMĀ ĒKA



KĀPŅU TELPAS ĀRDURVIS

PIEBRAUCAMĀIS CEĻŠ

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Īpašuma adrese	Ainavas iela 2-44, Rīga
Kadastra numurs	0100 902 9687
Vērtējamā Objekta sastāvs	Dzīvokļa īpašums Nr.44, 2978/269002 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas dzīvoklī un ar to nesaraujami saistītas.
Objekta raksturojums Projekts Novietojums ēkā Platība (VZD dati) Istabu skaits Stāvoklis Pašreizējā izmantošana Labākais izmantošanas veids Labiekārtojums Īpašie uzlabojumi	Lietuviešu projekta ēka 5 stāvu ēkas 5.stāvs 29.8 m ² Viena Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, nosakot vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa īpašums. Dzīvokļa īpašums. Visas pilsētas centralizētās komunikācijas. -
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15505 44 īpašnieks: Dmitrijs Kirjušins.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nostiprināta hipotēka un noteikts aizliegums. <i>Finansiālās saistības netiek vērtētas kā vērtību ietekmējošie faktori.</i> Citi apgrūtinājumi nav zināmi.
Vērtēšanas mērķis	Aprēķināt Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam. Aprēķinātā vērtība var tikt mainīta, ja vērtētājam tiks sniegta ticama informācija par vērtējamā objekta sastāvu un tehnisko stāvokli, kas atšķiras no pieņemtā.
Piespiedu pārdošanas vērtība	18 000 Eur
Vērtējamā objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025.gada 10.decembris 2025.gada 12.decembris

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Objekta atrašanās vieta	Objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā – Purvciems, daudzstāvu dzīvojamās apbūves kvartālā. Autotransportu iespējams novietot pie dzīvojamās mājas. Purvciems ir apkaime, kas atrodas Rīgas austrumu daļā. Nosaukums Purvciems radies tikai 19. gadsimta beigās. Purvciema apkaime atrodas uz austrumiem no Rīgas dzelzceļa loka un robežojas ar Grīziņkalna, Teikas, Mežciema, Dreiliņu, Pļavnieku un Dārziema apkaimēm. Robežas - Augusta Deglava iela, Lielvārdes iela, Gunāra Astras iela, Ieriķu iela, dzelzceļš. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs (autobusu, trolejbusu maršrutu līnijas), tuvākās pieturas izvietotas 400 m attālumā.																																				
Dzīvojamās ēkas raksturojums	Vērtējamais dzīvoklis izvietots „lietuviešu” projekta 5 stāvu dzelzbetona paneļu konstrukcijas ēkā, kuras ekspluatācija uzsākta 1970. gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla konstrukcijas, slēdzamas ar kodu. Ēkai ir šādas centralizētās komunikācijas - centralizēta siltumapgāde, elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde, vājstrāvu tīkli. Ēka izvietota uz zemes gabala, kas pieder dzīvokļu īpašniekiem. Domājamās daļas no zemes ir vērtējamā objekta sastāvā.																																				
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Dzīvoklis izvietots 5 stāvu ēkas 5. stāvā.																																				
Dzīvokļa telpu specifikācija	<table><tr><th>Telpas numurs</th><th>Nosaukums</th><th>Telpas veids</th><th>Stāvs</th><th>Augstums (m)</th><th>Platība (kv.m.)</th></tr><tr><td>1</td><td>dzīvojamā istaba</td><td>Dzīvojamā telpa</td><td>5</td><td>2.5</td><td>16.4</td></tr><tr><td>2</td><td>virtuve</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>5</td><td>2.5</td><td>6</td></tr><tr><td>3</td><td>sanmezgls</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>5</td><td>2.5</td><td>2.6</td></tr><tr><td>4</td><td>gaitenis</td><td>Dzīvokļa palīgtelpa</td><td>5</td><td>2.5</td><td>3.8</td></tr><tr><td>5</td><td>balkons</td><td>Dzīvokļa ārtelpa</td><td>5</td><td>0</td><td>1</td></tr></table> Vērtētajam netika iesniegta dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta.	Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)	1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	16.4	2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	6	3	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	2.6	4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	3.8	5	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	0	1
Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)																																
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	16.4																																
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	6																																
3	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	2.6																																
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	3.8																																
5	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	0	1																																
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, inženiertīkli	Vērtētajam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Nosakot īpašuma vērtību tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to ir iespējams apdzīvot. Inženiertīkli: centralizētā apkure, gāzes apgāde, elektroapgāde, ūdensvads un kanalizācija.																																				
Vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie: • novietojums pilsētā; • nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem un sabiedrisko transportu; • īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Negatīvie: • apmierinošs dzīvokļa tehniskais stāvoklis (pieņemts); • dzīvokļa novietojums ēkā.																																				

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas datorizdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, kā arī apsekošanā iegūtā informācija.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketingas - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.
- pircējam jāreķinās, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta “Covid-19” pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt cik ilgstošs būs šis process. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu

izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti palika nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB uzsāka samazināt Eiribor likmes.

Latvijas Banka publiskojusi jaunākās – 2025. gada jūnija – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2025. gadā gaidāma inflācija 3.4 % un vājš iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums – 1.2 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

2024. gadā Rīgas mikrorajonos vidējā sērijveida dzīvokļu cena bija ap 850-900 eiro par vienu kvadrātmetru. Darījumi ar remontētiem sērijveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos notiek par cenām 1000-1500 eiro par vienu kvadrātmetru. Dzīvokļu cenas renovētās padomju laikā celtās ēkās ir vidēji par 5-15% augstākas, salīdzinot ar tādas pašas kvalitātes dzīvokļiem nerenovētās ēkās.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte līdz ārkārtas stāvoklim noteica - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū. Šajā periodā potenciālie pircēji iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Krīzes ietekmē pārdošanas termiņš varētu pagarināties.

8. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

Iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība, kas tiek aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju. Šī pieeja netiek pielietota dzīvokļu aprēķinos.

9. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Dzīvokļa tirgus vērtība tika noteikta ar tirgus pieeju. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, ir apkopota informācija par līdzvērtīgu dzīvokļu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem apskatāmajā rajonā. Par salīdzināmiem objektiem ir izvēlēti vērtēšanas brīdī piedāvāti un pēdējā laikā pārdoti dzīvokļi.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Aprēķinu tabula

	Salīdzināmie objekti				Vērtēšanas Objekts
Adrese	Vaidavas 3	Ūnijas 70	Dzelzavas 21	Marsa gatve 6	Ainavas 2-44
Piedāvājums/pārdevums	darījums	darījums	darījums	piedāvājumā	
P/P laiks - gads, mēnesis	6,2025	6,2025	7,2025	12,2025	
Projekts (sērija)	lietuviešu	lietuviešu	hruščova	lietuviešu	lietuviešu
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Stāvs (kurš no cik)	5 no 5	4 no 5	5 no 5	5 no 5	5 no 5
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēkas tehniskais stāvoklis	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs
Raksturojums	bez zemes	bez zemes	bez zemes	ar zemi	ar zemi
Dzīvokļa cena, EUR	26,800	25,000	25,000	30,000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	29.3	28.8	28.7	28	28.8
Ārtelpu platība, m ²	3.1	2.7	0	0	1
Cena, EUR/m ²	915	868	871	1,071	
	korekcijas				
Dzīvokļa aprīkojums - iekārtas, mēbeles					
Darījuma apstākļi					
Piedāvājums/pārdevums/ tirgus situācijas izmaiņas				-15%	
Projekts (sērija)/ plānojums					
Istabu skaits/platība					
Atrašanās vieta pilsētā/ apkārtnē/ apbūves kvalitāte					
Atrašanās vieta ēkā, lifts		-5%			
Ēkas konstruktīvais risinājums, arhitektoniskais veidols					
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis					
Īpašuma tiesības uz zemi	3%	3%	3%		
Ārtelpu platība			3%	3%	
pārbūvju saskaņošanas izmaksas, atgriešana sākotnējā stāvoklī					
Kopējā korekcija, %	3%	-2%	6%	-12%	
Koriģētā m ² cena, EUR	942	851	923	943	
	Vidējā m ² cena, EUR				915
Aprēķinātā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR					26,000

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktorus:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-5%
Tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi.	-15%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-5%
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-3%
Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	-2%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-
Īpašumtiesību uz domājamo daļu faktors – tiek ņemtas vērā pārdošanas iespējas, ierobežotais pircēju loks, lietošanas tiesību ierobežojumi un iespējamie strīdi starp līdzīpašniekiem.	-
Kopējā korekcija	-30%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	18 000

10. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtētājs pieņem, ka ģipašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar ģipašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
- Novērtētais ģipašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo ģipašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem.
- Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
- Ir pieņemts, ka nav ģipašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina ģipašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo ģipašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un ģipašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
- Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktā vērtības var mainīties.
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst vērtējumā pieņemtajam.

11. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz ģeodreģistrācijas faktisko/pieņemto stāvokli 2025.gada 10.decembrī. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodreģistrācijas vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz savām zināšanām un pārbaudēm:

- Saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās Objektā vērtības,
- Man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeodreģistrācijā, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kas šeit iesaistītas,
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas standartu "Ģeodreģistrācijas vērtēšana" (LVS 401:2013).

12. SLĒDZIENS

Vērtējamā Objektā – **Dzīvokļa Nr.44**, kas atrodas **Rīgā, Ainavas ielā 2**, kadastra Nr. 0100 902 9687, atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 12.decembrī, aprēķinātā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 18 000 (astoņpadsmit tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais piedāvājums, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas ģeodreģistrācijas tiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

RĪGAS PILSĒTAS TIESA

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 15505 44

Kadastra numurs: 0100 902 9687

Adrese: Ainavas iela 2 - 44, Rīga

I daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.44. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300004019581) Žurn. Nr. 16267, lēmums 16.05.2000, tiesnese Baiba Strauta	2978/269002	29.78 m ²
2.1.	Grozīts ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.233100016267, 17.04.2000) un izteikts šādā redakcijā:		
2.2.	Dzīvoklis Nr. 44.		29.78 m ²
2.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000702293001).	2978/269002	
2.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000702293).	2978/269002	
	Žurn. Nr. 300004019581, lēmums 14.01.2016, tiesnese Anita Rudziša		
I daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II daļas 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: DMITRIJS KIRJUSINS, personas kods dzim. 26.03.1969. Rīgā.	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.44.		
3.1.	Pamats: 2000. gada 1. marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 16267, lēmums 16.05.2000, tiesnese Baiba Strauta		1,667.68 LVL
4.1.	Pamats: 2016.gada 6.janvāra vienošanās par zemes gabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības Nr.DMPK-16-61-lī. Žurn. Nr. 300004019581, lēmums 14.01.2016, tiesnese Anita Rudziša		
II daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.			

.....



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009029687	-	29,8 m ²	15505	44	Rīga

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000702293001044	Ainavas iela 2 - 44, Rīga, LV-1084
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	03.08.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

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	5	2.5	-	-	16.4	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	6.0	-
3	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.6	-
4	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	3.8	-
5	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	0.0	-	-	1.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Dmitrijs Kirjušins	1/1	fiziska persona	01009029687	-



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
01000702293001	0/1	Ainavas iela 2, Rīga, LV-1084	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3576.2
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.05.2025

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	74
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	14.03.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	11039.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	724.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1970
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1970
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1970
Jumta segums	Ruberoīds	1970

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Gāzes apgāde, Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija, Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde, Centralizētā		Dokuments
Datums:	14.05.2025	

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000702293	25477/269002	Ainavas iela 2, Rīga, LV-1084

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2970
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
7	27.07.2006	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0412	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0250	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0217	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0057	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0140	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0412	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1391	ha
-	01.05.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0016	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1013	ha
-	01.02.2025	7312040300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0039	ha
-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastis ar ieraktu pamatni vai skapi un kastis, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0009	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2970	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0007	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0412	ha

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.