



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rūpniecības iela 6 - 5, Auce, Dobeles nov.
Kadastra nr.4605 900 0341
Novērtējums.



Nr. 2025/12/E626/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.5 ar kopējo platību 15.4m² un pie tā piederošas 154/1449 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 46050171725001); būves (kadastra apzīmējums 46050171725002) un zemes (kadastra apzīmējums 46050171725), kadastra nr. 4605 900 0341, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aucē, Dobeles nov., novērtēšanu.

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.5 ar kopējo platību 15.4m² un pie tā piederošas 154/1449 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 46050171725001); būves (kadastra apzīmējums 46050171725002) un zemes (kadastra apzīmējums 46050171725), kadastra nr. 4605 900 0341, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aucē, Dobeles nov., 2025. gada 12. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

130EUR (simts trīsdesmit 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 ıemesliem, kuru dēļ nevar ıstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to ıemesls 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 rıcību tirgus vērtības definıcijas 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 aktıva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķırīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais vıedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rıcībā 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 atbildıgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzıenu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesıībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādı jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palıdzıbu, lıdzu, sazinıeties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstıts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zımogu.

SIA „Latvijas ĩpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

| | |
|--|--|
| Vērtēšanas objekts | Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.5 ar kopējo platību 15.4m ² un pie tā piederošas 154/1449 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 46050171725001); būves (kadastra apzīmējums 46050171725002) un zemes (kadastra apzīmējums 46050171725), <u>kadastra nr. 4605 900 0341</u> , kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aucē, Dobeles nov. |
| Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums | 2025. gada 12. decembris. |
| Pasūtītāja identifikācija | Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa. |
| Darba uzdevums | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. |
| Vērtējuma mērķis | Izsoles vajadzībām. |
| Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos | 130EUR (simts trīsdesmit eiro). |
| Īpašumtiesības | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: INESE ALEKSANDERE. |
| Kadastra Nr. | 4605 900 0341. |
| Izpētes apjoms | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. |
| Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi | Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. <u>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts.</u> |
| Vērtējuma atskaites datums | 2025. gada 12. decembris. |
| Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti | Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu. |

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Aucē, Rūpniecības ielā 6. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Infrastruktūras objekti (veikali un citi) ir novietoti tuvajā apkārtnē.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

| | |
|--|---|
| Ēka: | |
| konstruktīvais risinājums /sērija | 1905. gada (koka) |
| stāvs ēkā | 2/2 |
| Ieejas durvis | standarta |
| tehniskais stāvoklis kopumā | Vizuāli neapmierinošs/slikts |
| VZD reģistrētais fiziskais nolietojums | V4 |
| Dzīvoklis: | |
| kopējā platība | 15.4m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ² |
| griestu augstums, m | 2.6 |
| Pieejamās komunikācijas: | Par pieslēgumiem nav informācijas |
| elektrība | centralizēta |
| ūdensapgāde | Nav zināms |
| kanalizācija | Nav zināms |
| gāzes apgāde | |
| apkure | Krāsns (pieņēmums) |
| tehniskais stāvoklis iekšējās | slikts (pieņēmums) |
| istabu skaits | 1 |

Plānojums (Kadastra dati):

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|------------------|-----------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1 | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 2 | 2.6 | - | - | 15.4 | - |

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;

- nekustamais īpašuma nav aprūtināts 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** pēc ēkas un dzīvokļa remonta.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 40EUR/m² un līdz pat 595EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.

Kopumā Aucē pēdējā gada laikā ir veikti 33 darījumi ar dzīvokļiem:

| Kategorija | Adrese | Ieraksts | Datums | Gads | Stāvs | Pārdošā platība, m ² | Zeme, m ² | Cena, EUR | Kop., EUR/m ² | Zeme, EUR/m ² | Iekš., EUR/m ² | Veids | Dom. datums |
|------------|---|----------|------------|------|-------|---------------------------------|----------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|-------------|
| Dzīvoklis | Stacijas iela 6 - 2, Auce, Dobele nov. | D | 24/04/2025 | 1930 | 2/2 | 45,7 | 0 | 1700 | 37 | | 37 | Kokmateriāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Pils iela 23 - 5, Auce, Dobele nov. | D | 21/03/2025 | 1925 | 2/2 | 26,7 | 0 | 1000 | 37 | | 37 | Kokmateriāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Vilju iela 79A - 12, Auce, Dobele nov. | D | 17/03/2025 | 1984 | 2/4 | 78,1 | 0 | 8 000 | 77 | | 94 | Mākslīge materiāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Vilju iela 4C - 14, Auce, Dobele nov. | D | 04/03/2025 | 1979 | 1/3 | 58,8 | 0 | 12 000 | 201 | | 226 | Kieģeļi | 1/1 |
| Dzīvoklis | Bēnes iela 5 - 1, Auce, Dobele nov. | D | 14/02/2025 | 1900 | 1/3 | 15,0 | 0 | 189 | 13 | | 13 | Kieģeļi | 1/1 |
| Dzīvoklis | Bēnes iela 5 - 5, Auce, Dobele nov. | D | 14/02/2025 | 1900 | 2/3 | 28,8 | 0 | 363 | 13 | | 13 | Kieģeļi | 1/1 |
| Dzīvoklis | Bēnes iela 5 - 6, Auce, Dobele nov. | D | 14/02/2025 | 1900 | 2/3 | 38,9 | 0 | 491 | 13 | | 13 | Kieģeļi | 1/1 |
| Dzīvoklis | Bēnes iela 5 - 9, Auce, Dobele nov. | D | 14/02/2025 | 1900 | 3/3 | 18,8 | 0 | 237 | 13 | | 13 | Kieģeļi | 1/1 |
| Dzīvoklis | Rūpniecības iela 6 - 1, Auce, Dobele nov. | D | 03/02/2025 | 1905 | 1/2 | 21,2 | 0 | 343 | 16 | | 16 | Kokmateriāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Rūpniecības iela 6 - 2, Auce, Dobele nov. | D | 03/02/2025 | 1905 | 2/2 | 22,4 | 0 | 357 | 16 | | 16 | Kokmateriāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Rūpniecības iela 6 - 2, Auce, Dobele nov. | D | 06/01/2025 | 1905 | 1/2 | 21,6 | 0 | 400 | 19 | | 19 | Kokmateriāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Bēnes iela 3 - 13, Auce, Dobele nov. | D | 03/01/2025 | 1987 | 1/3 | 76,8 | 0 | 14 000 | 182 | | 219 | Kieģeļi | 1/1 |
| Dzīvoklis | Miera iela 21 - 2, Auce, Dobele nov. | D | 12/02/2024 | 1918 | 1/2 | 34,5 | 0 | 2 666 | 77 | | 77 | Nav info | 1/1 |
| Dzīvoklis | Miera iela 21 - 1, Auce, Dobele nov. | D | 12/02/2024 | 1918 | 1/2 | 28,7 | 0 | 2 178 | 76 | | 76 | Kokmateriāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Miera iela 21 - 3, Auce, Dobele nov. | D | 12/02/2024 | 1918 | 2/2 | 28,7 | 0 | 2 178 | 76 | | 76 | Kokmateriāli | 1/1 |
| Dzīvoklis | Miera iela 21 - 4, Auce, Dobele nov. | D | 12/02/2024 | 1918 | 2/2 | 28,7 | 0 | 2 178 | 76 | | 76 | Kokmateriāli | 1/1 |

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrēts Zemesgrāmatā;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- ēkas tehniskais stāvoklis;
- pieņemtais dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- pēc VZD datiem dzīvokļa iekštelpās nav izvietota tualete un vannas istaba.

5.6. Vērtēšanas pieejas

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesē 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 notikūšo

darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

| <p>Īpašums 1. Auce, Rūpniecības iela 6-7. Platība-22.4m². 2/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 02.2025 par 357EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p> | <p>Rūpniecības iela 6-7, Auce, Dobeles nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Dzīvokļa informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājamsā daļa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 03/02/2025</td> <td>ID: 2089016</td> <td>Ērtības koef.: 2/2</td> <td>Stāvi: 1</td> </tr> <tr> <td>Kadastre numurs: 2089016</td> <td>Platība: 22.4 m²</td> <td>Ārējais: 0.0</td> <td>Ērtības koef.: 2/2</td> </tr> <tr> <td>Reģistrācijas datums: 11/04/2025</td> <td>Ārējais: 0.0</td> <td>Ērtības koef.: 2/2</td> <td>Stāvi: 1</td> </tr> <tr> <td>Pārdošanas veids: Vairāku dzīvokļu mājas</td> <td>Ērtības koef.: 2/2</td> <td>Ērtības koef.: 2/2</td> <td>Stāvi: 1</td> </tr> <tr> <td>Proģija tips: Fiziska persona</td> <td>Ērtības koef.: 2/2</td> <td>Ērtības koef.: 2/2</td> <td>Stāvi: 1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2089016</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>03/02/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>11/04/2025</td></tr> <tr><td>Pārdošanas veids</td><td>Vairāku dzīvokļu mājas</td></tr> <tr><td>Proģija tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p>Dzīvokļa informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</td><td>0/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>22.4 m²</td></tr> <tr><td>Iekšējās platības</td><td>22.4 m²</td></tr> <tr><td>Ārējās</td><td>0.0 m²</td></tr> <tr><td>Istaba</td><td>1</td></tr> <tr><td>Stāvs</td><td>2/2</td></tr> <tr><td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td><td>460501725001006</td></tr> <tr><td>Telpu grupas lietošanas veids</td><td>Daudzdzīvokļu</td></tr> <tr><td>Telpu grupas daļas</td><td>1/1</td></tr> </table> <p>Būvniecības informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Platība</td><td>170.1 m²</td></tr> <tr><td>Apbūves laukums</td><td>1278 m²</td></tr> <tr><td>Tipums</td><td>636 m²</td></tr> <tr><td>Stāvi</td><td>2</td></tr> <tr><td>Būvniecības stadija</td><td>V4</td></tr> <tr><td>Uzcelšanas gads</td><td>1905</td></tr> <tr><td>Būvniecības kadastra apzīmējums</td><td>460501725001</td></tr> <tr><td>Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>460501725002, 460501725001</td></tr> <tr><td>Būvniecības veids</td><td>Tīru vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)</td></tr> <tr><td>Būvniecības daļas</td><td>32207</td></tr> <tr><td>Būvniecības materiāls</td><td>243 - Kokā karkasa konstrukcijas šķī 15 cm biežumā, koka dēļi</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>460501725</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļa</td><td>32207</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>476.0 m²</td></tr> <tr><td>NĪLM</td><td>701 (3092 m²)</td></tr> </table> | Darījuma informācija | Dzīvokļa informācija | Cena | Domājamsā daļa | Datums: 03/02/2025 | ID: 2089016 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | Kadastre numurs: 2089016 | Platība: 22.4 m ² | Ārējais: 0.0 | Ērtības koef.: 2/2 | Reģistrācijas datums: 11/04/2025 | Ārējais: 0.0 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | Pārdošanas veids: Vairāku dzīvokļu mājas | Ērtības koef.: 2/2 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | Proģija tips: Fiziska persona | Ērtības koef.: 2/2 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | ID | 2089016 | Darījuma tips | Pārdošana | Darījuma datums | 03/02/2025 | Reģistrācijas datums | 11/04/2025 | Pārdošanas veids | Vairāku dzīvokļu mājas | Proģija tips | Fiziska persona | Telpu grupu un dzīvokļu skaits | 0/1 | Platība | 22.4 m ² | Iekšējās platības | 22.4 m ² | Ārējās | 0.0 m ² | Istaba | 1 | Stāvs | 2/2 | Telpu grupas kadastra apzīmējums | 460501725001006 | Telpu grupas lietošanas veids | Daudzdzīvokļu | Telpu grupas daļas | 1/1 | Platība | 170.1 m ² | Apbūves laukums | 1278 m ² | Tipums | 636 m ² | Stāvi | 2 | Būvniecības stadija | V4 | Uzcelšanas gads | 1905 | Būvniecības kadastra apzīmējums | 460501725001 | Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts | 460501725002, 460501725001 | Būvniecības veids | Tīru vai vairāku dzīvokļu mājas (T22) | Būvniecības daļas | 32207 | Būvniecības materiāls | 243 - Kokā karkasa konstrukcijas šķī 15 cm biežumā, koka dēļi | Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts | 460501725 | Zemes gabala dom. daļa | 32207 | Platība | 476.0 m ² | NĪLM | 701 (3092 m ²) |
|--|--|----------------------|----------------------|------|----------------|--------------------|-------------|--------------------|----------|--------------------------|------------------------------|--------------|--------------------|----------------------------------|--------------|--------------------|----------|--|--------------------|--------------------|----------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------|----|---------|---------------|-----------|-----------------|------------|----------------------|------------|------------------|------------------------|--------------|-----------------|--------------------------------|-----|---------|---------------------|-------------------|---------------------|--------|--------------------|--------|---|-------|-----|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|---------------|--------------------|-----|---------|----------------------|-----------------|---------------------|--------|--------------------|-------|---|---------------------|----|-----------------|------|---------------------------------|--------------|--|----------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|-------|-----------------------|---|--|-----------|------------------------|-------|---------|----------------------|------|----------------------------|
| Darījuma informācija | Dzīvokļa informācija | Cena | Domājamsā daļa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Datums: 03/02/2025 | ID: 2089016 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kadastre numurs: 2089016 | Platība: 22.4 m ² | Ārējais: 0.0 | Ērtības koef.: 2/2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reģistrācijas datums: 11/04/2025 | Ārējais: 0.0 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pārdošanas veids: Vairāku dzīvokļu mājas | Ērtības koef.: 2/2 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Proģija tips: Fiziska persona | Ērtības koef.: 2/2 | Ērtības koef.: 2/2 | Stāvi: 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ID | 2089016 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Darījuma tips | Pārdošana | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Darījuma datums | 03/02/2025 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reģistrācijas datums | 11/04/2025 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pārdošanas veids | Vairāku dzīvokļu mājas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Proģija tips | Fiziska persona | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telpu grupu un dzīvokļu skaits | 0/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Platība | 22.4 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Iekšējās platības | 22.4 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ārējās | 0.0 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Istaba | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stāvs | 2/2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telpu grupas kadastra apzīmējums | 460501725001006 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telpu grupas lietošanas veids | Daudzdzīvokļu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telpu grupas daļas | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Platība | 170.1 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Apbūves laukums | 1278 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipums | 636 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stāvi | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Būvniecības stadija | V4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uzcelšanas gads | 1905 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Būvniecības kadastra apzīmējums | 460501725001 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts | 460501725002, 460501725001 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Būvniecības veids | Tīru vai vairāku dzīvokļu mājas (T22) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Būvniecības daļas | 32207 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Būvniecības materiāls | 243 - Kokā karkasa konstrukcijas šķī 15 cm biežumā, koka dēļi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts | 460501725 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zemes gabala dom. daļa | 32207 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Platība | 476.0 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NĪLM | 701 (3092 m ²) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| <p>Īpašums 2. Auce, Rūpniecības iela 6-2. Platība-21.6m². 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 01.2025 par 400EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p> | <p>Rūpniecības iela 6 - 2, Auce, Dobeles nov.</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas</p> <p>Datums: 06/01/2025 ID: 2028411 Kadestru numurs: 46059000421 Stāvs: 1/2 Iestābs: 1 Platība, m²: 21.6 Ārējais: 0.0 EUR: 400 Kop. EUR/m²: 19 Iekš. EUR/m²: 19 Telpām: 1/1 Būvst: 24/161 Zemei: 24/161</p> <p>Informācija Darījumi 4 Atbēl Komentāri Karte</p> <p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 2028411 Darījuma tips: Pārdošana Darījuma datums: 06/01/2025 Reģistrācijas datums: 10/01/2025 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona</p> <p>Būves informācija</p> <p>Platība: 1701 m² Apbūves laukums: 1278 m² Tipums: 636 m² Stāvi: 2 Būves nodēļums: 144 Uzcelšanas gads: 1905 Būves kadastra apzīmējums: 4605017725001 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 4605017725002, 4605017725001 Būves veids: Tīņu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122) Būves daļas: 24/161 Būves īrnieku materiāls: 243 - Koka karkasa konstrukcijas fas: 15 cm bezumā, koka dēļ</p> <p>Dzīvokļa informācija</p> <p>Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1 Platība: 21.6 m² Iekšējai platība: 21.6 m² Ārējais: 0.0 m² Iestābs: 1 Stāvs: 1/2 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 4605017725001002 Telpu grupas ierakstāšanas veids: Daudzdzīvokļu Telpu grupas daļas: 1/1</p> <p>Zemes informācija</p> <p>Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts: 4605017725 Zemes gabala dom. daļas: 24/161 Platība: 460.9 m² NĻM: 701 (3092 m²)</p> |
| <p>Īpašums 2. Auce, Rūpniecības iela 6-3. Platība-42.5m². 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 06.2024 par 550EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p> | <p>Rūpniecības iela 6 - 3, Auce, Dobeles nov.</p> <p>Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas</p> <p>Datums: 12/06/2024 ID: 1908676 Kadestru numurs: 46059000455 Stāvs: 1/2 Iestābs: 2 Platība, m²: 42.5 Ārējais: 0.0 EUR: 550 Kop. EUR/m²: 13 Iekš. EUR/m²: 13 Telpām: 1/1 Būvst: 48/161 Zemei: 48/161</p> <p>Informācija Darījumi 4 Atbēl Komentāri Karte</p> <p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 1908676 Darījuma tips: Pārdošana Darījuma datums: 12/06/2024 Reģistrācijas datums: 17/07/2024 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona</p> <p>Būves informācija</p> <p>Platība: 1701 m² Apbūves laukums: 1278 m² Tipums: 636 m² Stāvi: 2 Fiziskais nodēļums: 701 Uzcelšanas gads: 1905 Būves kadastra apzīmējums: 4605017725001 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 4605017725002, 4605017725001 Būves veids: Tīņu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122) Būves daļas: 48/161 Būves īrnieku materiāls: 243 - Koka karkasa konstrukcijas fas: 15 cm bezumā, koka dēļ</p> <p>Dzīvokļa informācija</p> <p>Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1 Platība: 42.5 m² Iekšējai platība: 42.5 m² Ārējais: 0.0 m² Iestābs: 2 Stāvs: 1/2 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 4605017725001003 Telpu grupas ierakstāšanas veids: Daudzdzīvokļu Telpu grupas daļas: 1/1</p> <p>Zemes informācija</p> <p>Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts: 4605017725 Zemes gabala dom. daļas: 48/161 Platība: 921.8 m² NĻM: 701 (3092 m²)</p> |

| | Īpašums Nr.1 | | Īpašums Nr.2 | | Īpašums Nr.3 | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR | 357 | | 400 | | 550 | |
| 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 | 357 | | 400 | | 550 | |
| Dzīvokļa kopējā platība, m2 | 22,40 | | 21,60 | | 42,50 | |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2 | 15,94 | | 18,52 | | 12,94 | |
| Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības | % | EUR | % | EUR | % | EUR |
| Novietojums/novietojums kvartālā | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| Zemes domājamās daļas ietekmes | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| Ēkas projekts/ tehniskais stāvoklis | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| aprikojums | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| apkure | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| Istabu skaits un lielums | 5% | 0,80 | 5% | 0,93 | 15% | 1,94 |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| stāvs | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| kopīpašums | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| <i>Kopēja korekcija</i> | 5% | 0,80 | 5% | 0,93 | 15% | 1,94 |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR | 16,73 | | 19,44 | | 14,88 | |
| Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2 | | | 17,02 | | | |
| Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2 | | | 15,40 | | | |
| Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR | | | 262 | | | |
| Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR | | | 260 | | | |

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 pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

| | |
|---|---------------|
| Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50% | 130EUR |
|---|---------------|

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.5 ar kopējo platību 15.4m² un pie tā piederošas 154/1449 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 46050171725001); būves (kadastra apzīmējums 46050171725002) un zemes (kadastra apzīmējums 46050171725), kadastra nr. 4605 900 0341, kas atrodas Rūpniecības ielā 6, Aucē, Dobeles nov., 2025. gada 12. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

130EUR (simts trīsdesmit 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 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