



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Dzelzavas iela 33-14
Kadastra nr.0100 995 1217
Novērtējums.





Nr. 2025/08/E436/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Iluta Broka

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.14 ar platību 39.5m² un pie tā piederošas 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000700050002), kadastra nr.0100 995 1217, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33 un funkcionāli saistītās 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 070 1028, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33, 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.14 ar platību 39.5m² un pie tā piederošas 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000700050002), kadastra nr.0100 995 1217, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33 un funkcionāli saistītās 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 070 1028, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33, 2025. gada 29. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 000EUR (divdesmit viens tūkstotis 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	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.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana	12
8. Apliecinājums	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

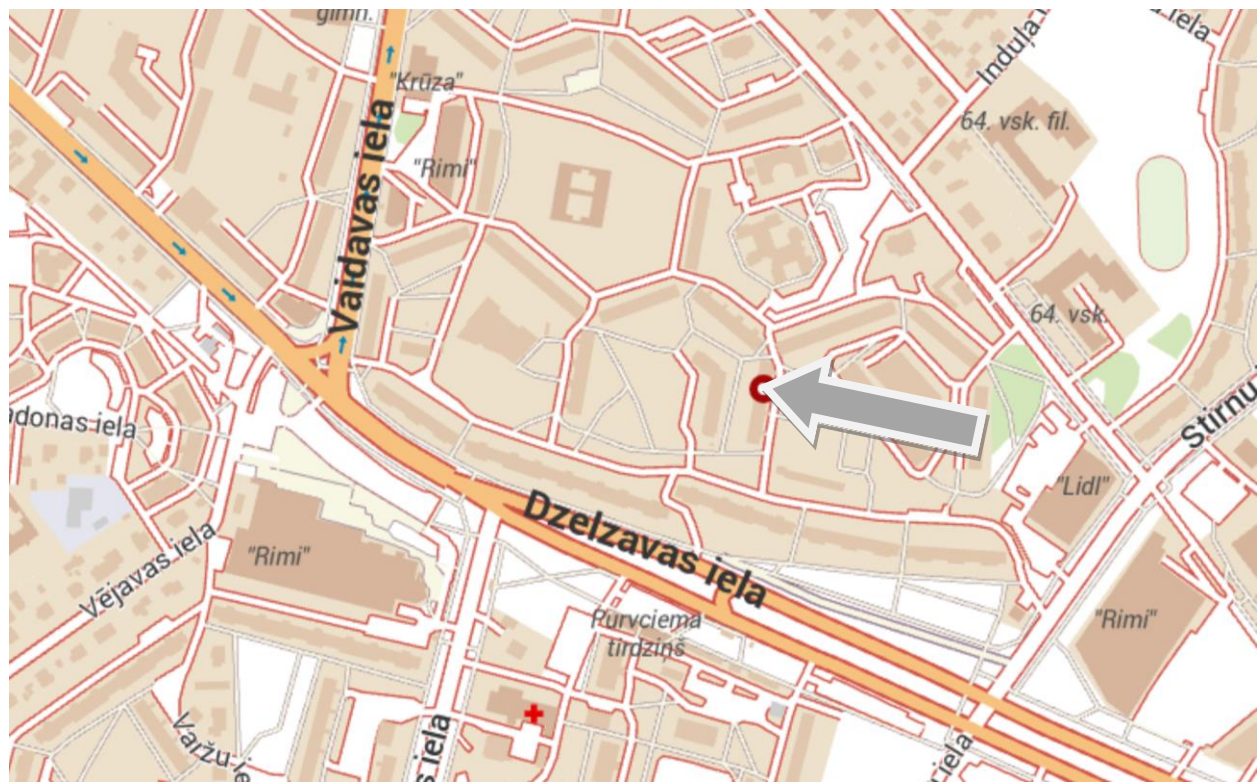
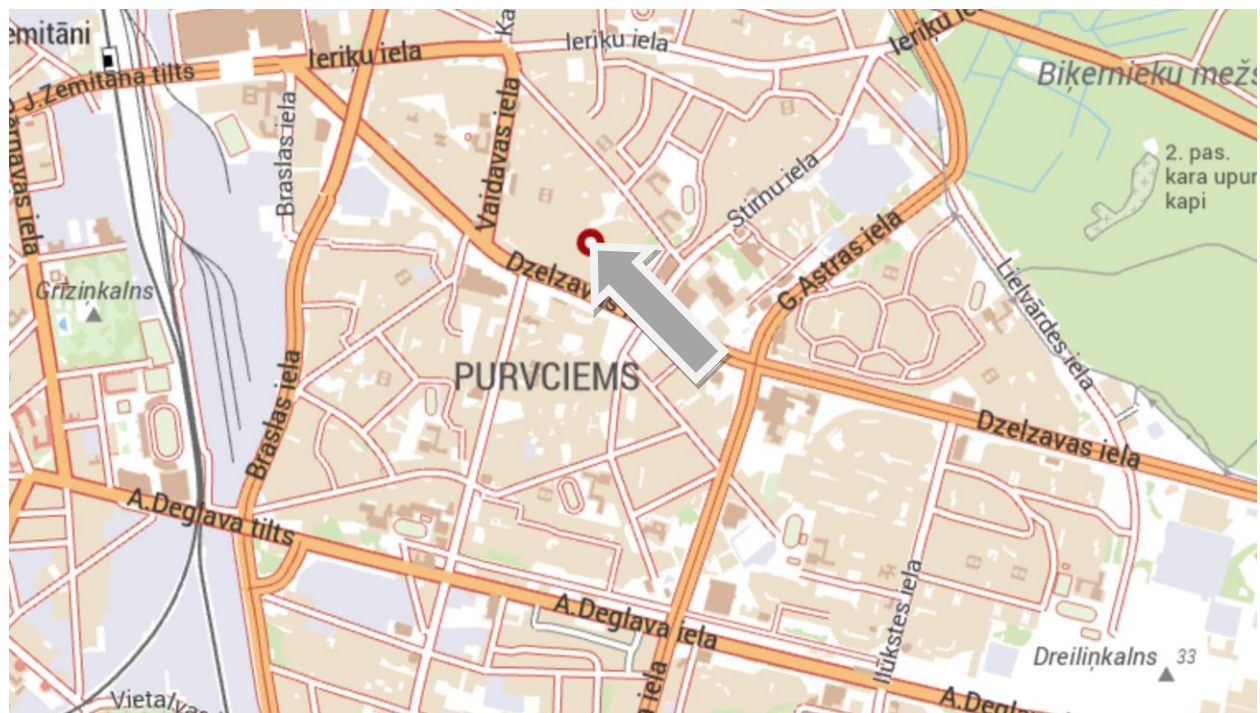
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.14 ar platību 39.5m ² un pie tā piederošas 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000700050002), kadastra nr.0100 995 1217, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33 un funkcionāli saistītās 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 070 1028, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 29. augusts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Iluta Broka.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	21 000EUR (divdesmit viens tūkstotis eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ARNIS BLŪMS.
Kadastra Nr.	0100 995 1217. 0100 070 1028. (zeme).
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.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 29. augusts.
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



Kāpņu telpa.



Dzīvokļa ārdurvis.



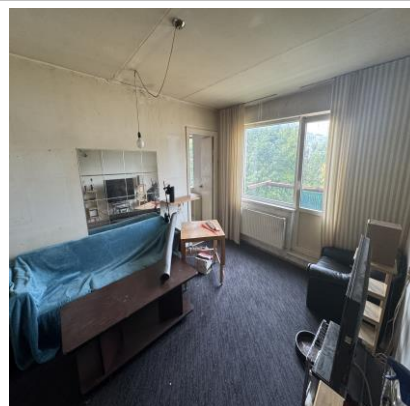
Priekštelpa.



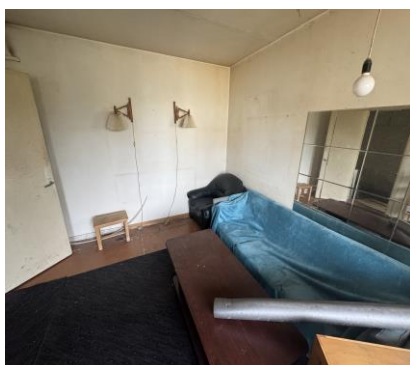
Vannas istaba.



Virtuve.



Istaba.



Istaba.



Defekts.



Istaba.

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 (1969.g.)
stāvs ēkā	5/5
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	39.5m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.51
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (ar kosmētiskiem defektiem un nolietojuma pazīmēm, griestu defekts – iespējams bojāts jumts) nepieciešams veikt remonta darbus
istabu skaits	2

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	5	2.51	-	-	4.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.51	-	-	7.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.51	-	-	16.4	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.51	-	-	6.1	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.51	-	-	2.6	-
6	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	3.0	-

Kadastra dati.

Funkcionāli saistītās 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 070 1028, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33:



5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais 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 – JŪLIJS '25

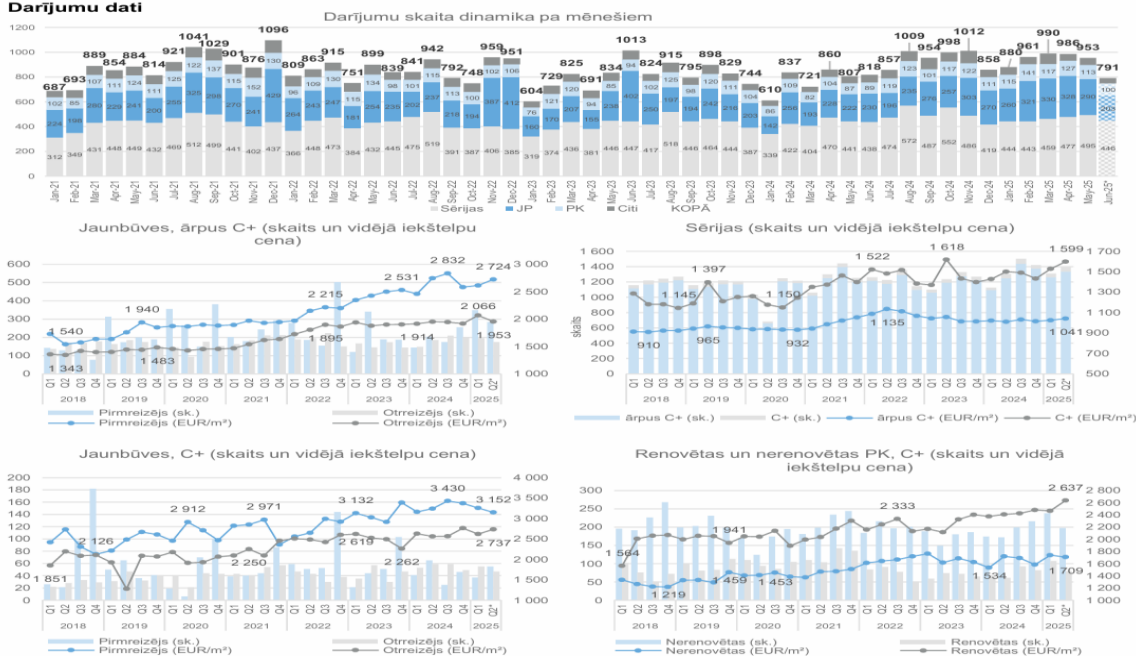
Svarīgākais

1. Darījumu skaits arī maijā ar vairākām papildus brīvdienām ir pārsniedzis 950 un saglabājas turpat 20% augstāks nekā 2024. gadā. Jūnija tendence ir līdzīga.
2. Q2 kvadrātmētra cenās jaunākie dati nav atstājuši būtisku ietekmi. Izceļams ir renovēto PK C+ ēku rekords cenās - virs 2600 EUR/m² un atšķirība pret nerenovētajām tuvojas 1000 EUR/m² līmenim.
3. Starp Top 5 jaunajiem projektiem ir *Moho Garden* ar vidējo reģistrēto cenu ap 3400 EUR/m² par iekštelpu platību.
4. Jūnijā reģistrēts viens no lielākajiem dzīvokļu darījumiem Rīgā – 1,5 miljoni eiro par dzīvokli Lāčplēša ielā 11.
5. Vidējās darījumu summās samazinās cenu atšķirība starp nerenovēto PK C+ un Jaunbūvju ārpus C+ cenām, kas līdz 2022. gada beigām bija ļoti līdzīga.
6. Jūnija prasītās pārdošanas cenās vērojot redzama Sēriju cenu palielināšanās un jauns pīķis PK C+ cenās.
7. Rekordi redzami arī jūnijā prasītās trīs maksās. Visās kategorijās izņemot JP C+ redzami rekordī. Sezonālais trīs maksu kāpums ir pienācis.

Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 1. ceturksnis	
	q/q	y/y
Kopā	-1%	+31%
Sērijas	-8%	+16%
JP	+10%	+54%
PK	+7%	+35%
MAIJS		
Kopā	-3%	+18%
Sērijas	+4%	+12%

Darījumu dati



*Dati par 2025. gada jūniju ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- zemes daļa daļēji nav īpašumā;
- pēdējais stāvs;
- tehniskais stāvoklis.

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:

- 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 izmaksas.

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:

Īpašums 1. Rīga, Dzelzavas iela 33-30.

Platība-45.2m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 05.2025 par

36 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Dzelzavas iela 33-30, Rīga (Purvciems)

Darījuma informācija

Darījuma datums	Cena	Platība, m²	Stāvs	Īpašums
21/05/2025	212759	45.2	2	45.2

Cena

Cena, EUR	Atsauces, EUR	Kop. EUR/m²	Kop. EUR/m²
36 000	36 000	788	804

Domājamo datums

Veids	Datums
1/1	15/05/2027

Informācija

Dzelzavas iela 33, Rīga

Adrese: Dzelzavas iela 33

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mēri, un ieviešana par atbilstošu apmaksu.

- ...

Īpašuma īpašnieks, kas ir pilnvarots pārdot šo īpašumu.

Apzīmējumi:

Platība: 45 kv. m

Stāvs: 5. stāvs

- divi virtuves stāvi

- virtuve

- WC ar vannas istaba ar vannu

- apstādņaudzums

- ieviešana atbilstoši vides, un iekšējās infrastruktūras.

- Savienības ar mē

Īpašums 2. Rīga, Dzelzavas iela 31-54.

Platība-37.6m².

3/5 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 07.2025 par

49 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Dzelzavas iela 31 - 54, Rīga (Purviems)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, Lietuvelu vecais projekts | Vieglobutis

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums					
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Arīstāvs	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm
01/07/2025	2129369	01009173293	3/5	2	37.6	0.9	49 000	1303	1335	1/1	3758/269995

Informācija | Studinājumi 1 | Darījumi 20 | Attēli | Komentāri | Karte

Dzelzavas iela 31, Rīga

Dzīvoklis | Lietuvelu projekts | Pārdošana

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
26/06/2025	2076144	3/5	nav	Balkons	2	37.0	55 500	1500

Pārdojam gaiss un silts 2-stāvu dzīvoklis labā vietā. Pārdojam atbilstoši sabiedriskā transporta pietura un ieluveikali.

Dzīvoklis sastāv no:

- Dzīvokļa istabas ar balkonu un skatu uz zāļu pagāmu
- Viesistaba
- Koridoru
- Virtuves ar iebūvētu tehniku
- Māja ir labā tehniskā stāvoklī. Klusais rajons.
- Sabiedriskais transports, lai vienotu par apskati.
- Продаем 2-х комнатную квартиру в пешей доступности от остановки общественного транспорта и супермаркета.
- Квартира состоит из:
- спальни с выходом на зеленый двор
- просторной гостиной
- современной санузлом (с душем, раковиной, туалетом)
- коридором
- отдельной со встраиваемой техникой



Īpašums 3. Rīga, Dzelzavas iela 29-59.

Platība-37.8m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 05.2025 par

35 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Dzelzavas iela 29 - 59, Rīga (Purviems)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, Lietuvelu vecais projekts | Vieglobutis

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums					
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Arīstāvs	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm
14/05/2025	2107412	01009065950	5/5	2	37.8	0.9	35 000	926	949	1/1	1894/136717

Informācija | Studinājumi 2 | Darījumi 20 | Attēli 1 | Komentāri | Karte

Dzelzavas iela 29, Rīga

Dzīvoklis | Lietuvelu projekts | Pārdošana

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
12/03/2025	2032145	5/5	nav	Balkons	2	37.0	38 000	1027

Pārdojam siltu, klusu, saulainu, mājīgu 2-stāvu dzīvokli ar balkonu.

Nomainīti jauni pakšu logi un metāla ārdurvis.

Dzīvoklis pārdošanas brīd tiks atbilstoši no mēbeļiem.

Logi vērsti uz iekšpagāmu, kas ir joti zāle un klus.

Ieeja kāpņu telpā ar kodu.

Dzīvoklim nav apgrūtinājumu.

Ļoti laba atrašanās vieta – visa infrastruktūra pilsēti mīnīšu gājienā. Tuvojā atrodas veikali, iepirkšanās centri, skolas, bērnudārzi, ārstniecības un citas iestādes. Viegli pieejams sabiedriskais transports, kas nodrošina ērtu nokļāšanu Rīgas centrā, citās pilsētas daļās vai Pētergā.

Apsaimnieko Rīga Nams Pārvalde.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	36 000		49 000		35 000	
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	36 000		49 000		35 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	45,20		37,60		37,80	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	796,46		1303,19		925,93	
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%	39,10	3%	27,78
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-10%	-130,32	-3%	-27,78
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	-10%	-79,65	-25%	-325,80	-20%	-185,19
stāvs	0%	0,00	-3%	-39,10	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-10%	-79,65	-35%	-456,12	-20%	-185,19
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	716,81		847,07		740,74	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	768,21					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	39,50					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	30 344					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	30 000					

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 sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%

9000EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.14 ar platību 39.5m² un pie tā piederošas 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000700050002), kadastra nr.0100 995 1217, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33 un funkcionāli saistītās 3752/270981 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 070 1028, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 33, 2025. gada 29. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 000EUR (divdesmit viens tūkstotis 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