



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Brīvības gatve 413-12
Kadastra nr.0100 391 2166
Novērtējums.





Nr. 2024/12/E574/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušņš

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.12 ar platību 22.1m², kadastra nr. 0100 391 2166, kas atrodas Rīgā, Brīvības gatvē 413, 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.12 ar platību 22.1m², kadastra nr. 0100 391 2166, kas atrodas Rīgā, Brīvības gatvē 413, 2024. gada 18. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9100EUR (deviņi tūkstoši simts eiro).

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

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas 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	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana	11
8. Apliecinājums	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.12 ar platību 22.1m ² , <u>kadastra nr. 0100 391 2166</u> , kas atrodas Rīgā, Brīvības gatvē 413.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2024. gada 18. decembris
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušņš.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9100EUR (deviņi tūkstoši simts eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: PĒTERIS STEPANOVŠ.
Kadastra Nr.	0100 391 2166.
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. Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, un ir atbrīvots uz atsavināšanas brīdi. Tā kā iekšēlpās nebija iespējams iekļūt, iekšēlpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 18. decembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas ārdurvis.



Kāpņu telpa.



Dzīvokļa ārdurvis.



Koplietošanas telpas.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Jugla. Apkārtņē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~100m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1936. gada projekts (mazģimeņu tipa)
stāvs ēkā	2/2
Ieejas durvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs/nosacīti apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	60%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	22.1m ² (VZD dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.75
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	-	-	8.2	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	-	-	13.4	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	-	-	0.5	-

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 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

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 400EUR/m² un līdz pat 2500EUR/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 – OKTOBRIS '24

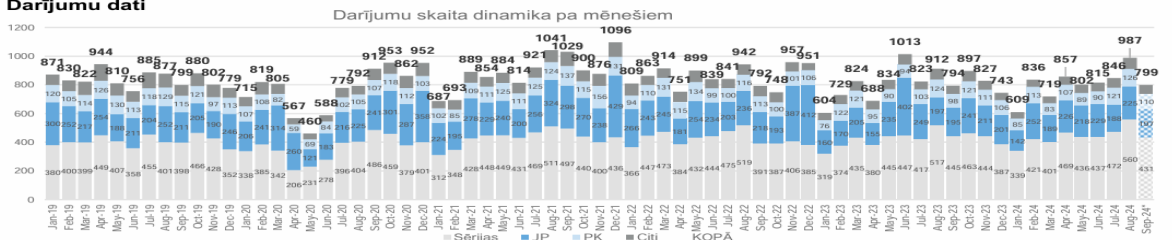
Svarīgākais

1. Augusts bija aktīvākais mēnesis Rīgas dzīvokļu tirgū kopš 2023. gada jūnija un otrs aktīvākais kopš 2021. gada decembra. Zīmīgi ka šo līmeni palīdzēja sasniegt visu laiku aktīvākais Sēriju mēnesis (vismaz kopš 2010. gada) - pārdoti 560 Sēriju dzīvokļi, īpašvaram saglabājoties tuvu 60%.
2. Darījumu cenās sasniegta vēsturiski augstāka atšķirība starp pirmreizējo un otrreizējo tirgu Jaunbūvēs ārpus C+ : 848 eiro/m². Līdzīga tendence redzama arī C+ . Turpretim PK C+ atšķirība starp renovētajām un nerenovētajām ar septembra datiem sārūka.
3. Vidējās darījumu summas septembra dati nav ieviesuši būtiskas korekcijas, izņemama ir vienīgi PK C+ vidējā darījumu summa, kas ir noslīdējusi uz 2021. gadam raksturīgo līmeni ap 100 tūkstošiem eiro.
4. Septembrī pārdošanas cenas sludinājumu datos auga visās kategorijās, izņemot Sērijas. Arī JP, kur kopš 2023. gada beigām sludinājumu cenas samazinājās, septembrī redzama izaugsme.
5. Īres datus skaidri redzams, ka prasīto maksu pīķis bija augustā un cenas ir samazinājušas diezgan būtiski (ap 4%). Ja iepriekšējo gadu tendences atkārtosies, tad īres maksas turpināsies samazināties līdz gada beigām.

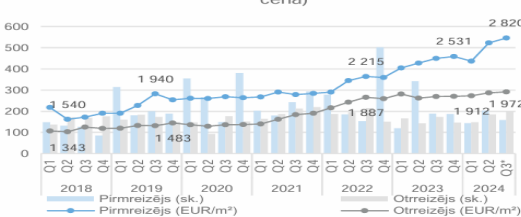
Darījumu skaita izmaiņas

	2024. 2. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+14%	-2%
Sērijas	+16%	+6%
JP	+15%	-15%
PK	+2%	+3%
AUGUSTS		
	m/m	y/y
Kopā	+17%	+8%
Sērijas	+19%	+8%

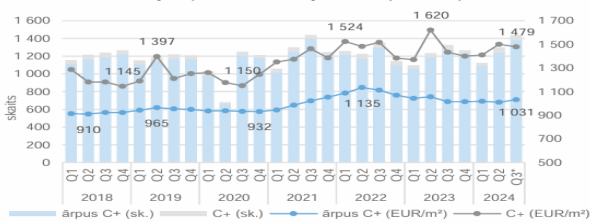
Darījumu dati



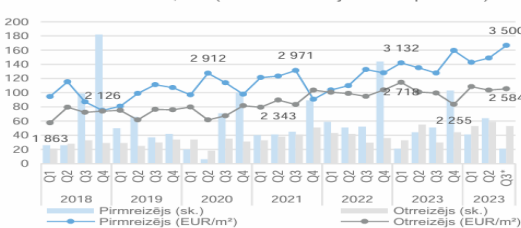
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



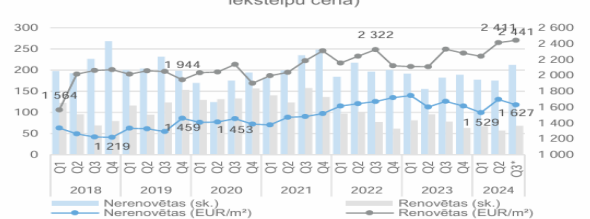
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



*Ne visi septembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- infrastruktūra;
- pieprasīta dzīvokļa platība;

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- komunikācijas;
- pēdējais stāvs;
- ēkas 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:

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

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

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no 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, Brīvības gatve 387-30.

Platība-30.1m².

3/3 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2024 par

19 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Brīvības gatve 387 - 30, Rīga (Jugla)

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²
27/02/2024	1806358	01009251224	3/3	2	301	0.0	19 000	631

Informācija Sludinājumi 2 Darījumi 23 Atbildi 15 Komentāri Karte

Brīvības gatve 387, Rīga

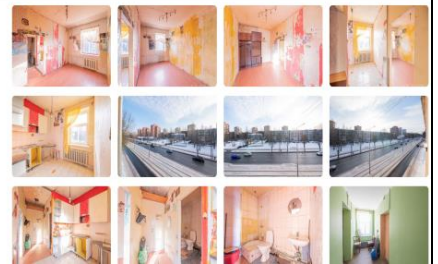
Datums	ID	Stāvs	Līds	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
01/02/2024	1708125	3/3	nav	1	31.0	19 900	642

Pārdošana 1-stāva dzīvokļa Juglā. Dzīvokļa galā. Ērta plānojums - izolēta istaba, koridors, virtuve, tualete apvienota ar vannas istabu. Ērta atpūtas vieta - viss nepieciešamais ir apkārī - skolas, veikali, sabiedriskais transports. Tīra, siltā apkure. Dzīvokļa atrodas kopīgtīklu tipa mājā, bet dzīvoklī ir sava ūdens un vannas istaba tīklā.

Dzīvoklī ir apgrūtinājumu vai parādu. Zvanīt vai rakstīt, palīdzēsim ar juridisko kredītu.

Prodается 1-комнатная квартира на Юге. Квартира светлая - удобная планировка - комната изолированная, коридор, кухня, туалет совмещен. Удобное расположение - все необходимое рядом - школы, магазины, остановки общественного транспорта. Чистый, закрытый подъезд. Квартира расположена в доме общежития, но внутри имеется собственная кухня и санузел.

Квартира не имеет обременений и долгов. Звоните или пишите, поможем Вам с ипотечным кредитом.



Īpašums 1. Rīga, Brīvības gatve 387-28.

Platība-14.8m².

3/3 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 08.2023 par

10 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Brīvības gatve 387 - 28, Rīga (Jugla)

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²
14/08/2023	1669243	01009176773	3/3	2	14.8	0.0	10 000	676

Informācija Darījumi 23 Atbildi 15 Komentāri Karte

Darījuma informācija

ID	1669243
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	14/08/2023
Reģistrācijas datums	21/08/2023
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	1 053.2 m ²
Apbūves laukums	360.4 m ²
Tilpums	4 167 m ³
Stāvi	3
Fiziskais nolietojums	50%
Uzcelšanas gads	1930
Būvniecības apmērs	0100010140001
Būvniecības apmēra saraksts	0100010140001
Būvniecības veids	Tīklu vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būvniecības datums	37/7811
Būvniecības materiāls	2908 - Skaļš ķieģelis
Ērta projekta	Pirmstara tika projekta

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	29.6 m ²
Iekšējais platība	29.6 m ²
Ārējais platība	0.0 m ²
Istaba	2
Stāvs	3/3
Telpu grupas kadastra apzīmējums	0100010140001000
Telpu grupas ieraksta veids	Dzīvokļu dzīvokļu
Telpu grupas daļa	1/2

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	0100010140001
Zemes gabala dom. daļa	37/7811
Platība	173 m ²
NĒM	702 (735 m ²), 801 (85 m ²), 1001 (57 m ²)

Īpašums 3. Rīga, Bīķernieku iela 12A-18.

Platība-29.8m².

3/3 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2023 par

22 500EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Bīķernieku iela 12A - 18, Rīga (Teika)

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²
06/10/2023	1708435	01009022388	3/3	1	29.8	0.0	22 500	755

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 11 Atbildi 1 Komentāri Karte

Bīķernieku iela 12, Rīga

Datums	ID	Stāvs	Līds	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
26/09/2023	1678631	3/3	nav	Parkošanās vieta	1	30.0	18 500

Tiek pārdots siltā 1-stāva dzīvoklis stablā pirms kara mūra ēkā Teikā. Mājā sava pagalma, kur iespējams novietot auto. Centrālā apkure, koka logi, tualete vienam dzīvoklim blakus koridorā. Laci kampeļi, jauna apkārte ar sakārtotu infrastruktūru.

Prodается теплая 1-комнатная квартира в добротном кирпичном довоенном доме на Теике. У дома свой двор, где можно припарковать машину. Центральное отопление, деревянные окна, туалет на одну квартиру в коридоре. Хорошие соседи, хороший микроклимат с организованной инфраструктурой.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	19 000		10 000		22 500	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma korigētā pārdošanas cena, EUR	19 000		10 000		22 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	30,10		14,80		29,80	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	631,23		675,68		755,03	
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-37,75
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	-5%	-37,75
Istabu skaits un lielums	5%	31,56	-5%	-33,78	5%	37,75
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-75,50
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>5%</i>	<i>31,56</i>	<i>-5%</i>	<i>-33,78</i>	<i>-15%</i>	<i>-113,26</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 korigētā pārdošanas cena, EUR	662,79		641,89		641,78	
Vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	662,79		641,89		641,78	
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	662,79		641,89		641,78	
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	662,79		641,89		641,78	
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	662,79		641,89		641,78	

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 20%**;

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

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	4900EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.12 ar platību 22.1m², kadastra nr. 0100 391 2166, kas atrodas Rīgā, Brīvības gatvē 413, 2024. gada 18. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9100EUR (deviņi tūkstoši simts 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 ieķīlāšanas, 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