



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Stagaru iela 4-97
Kadastra nr.0100 909 7945
Novērtējums.





Nr. 2025/02/E92/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Māra Kučinska

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.97 ar platību 35.16m² un pie tā piederošas 3516/1105951 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr. 0100 909 7945, kas atrodas Rīgā, Stagaru ielā 4, novērtēšanu.

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.97 ar platību 35.16m² un pie tā piederošas 3516/1105951 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr. 0100 909 7945, kas atrodas Rīgā, Stagaru ielā 4, 2025. gada 12. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

14 000EUR (četrpadsmit tūkstoši 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 piekrist 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 slēdzieni 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.....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

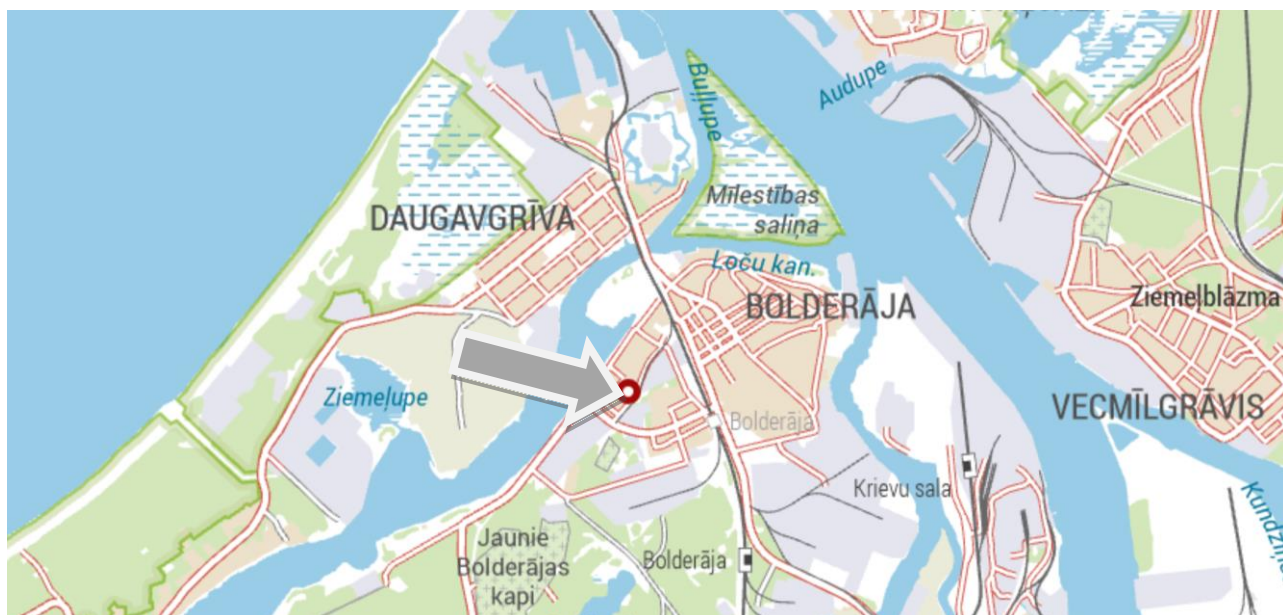
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.97 ar platību 35.16m ² un pie tā piederošas 3516/1105951 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, <u>kadastra nr. 0100 909 7945</u> , kas atrodas Rīgā, Stagaru ielā 4.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 12. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Māra Kučinska.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	14 000EUR (četrpadsmit tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VLADISLAVA IVANOVA.
Kadastra Nr.	0100 909 7945.
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 objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 12. februāris.
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.



Ēkas Nr.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Fasāde.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Bolderāja. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, nelielā attālumā novietotas komerciāla rakstura būves un Buļļupe. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~100m-1,3km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Specprojekts (1978.g.)
stāvs ēkā	5/5
Ieejas durvis	Ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	35,16m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 1.7m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
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	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	3.8	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	3.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	6.8	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	19.5	-
5	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	2.5	-	-	1.7	-

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 īemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdosies aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to īemesls 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 200EUR/m² un līdz pat 1200EUR/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 – DECEMBRIS '24

Svarīgākais

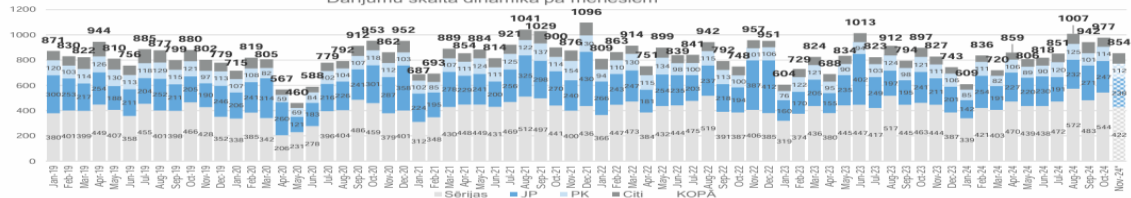
1. Darījumu aktivitāte saglabājas augsta un var diezgan droši paredzēt, ka Q4 aktivitāte būs vismaz Q3 līmenī. Oktobrī kopumā +10% pret pērnā gada attiecīgo periodu. Tomēr lielais darījumu skaits ir ar lētākiem īpašumiem - kā kvadrātmetra cenas, tā kopējās cenas ziņā.
2. Pieejamie dati par darījumiem Rīgas dzīvokļu tirgū Q4 lielākoties rāda cenu samazinājumu. Sērijas ārpus C+ samazinājums 2%, PK C+ 8% un Renovētajās PK C+ pat 10% samazinājums.
3. Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū vidējā iekštelpu kvadrātmetra cena bija 2 590 EUR/m², kas ir 9% samazinājums. Kā ierasts, cenu ietekmēja visvairāk reģistrētie projekti - Silvas nami, Kaivas kvartāls, Pīlādžu mājas.
4. Arī vidējās darījuma cenās šobrīd vērojams neliels kritums gan vidējai cenai (-1%), gan cenām ārpus centra apkaimes (-2%). Izteikts kritums ir PK dzīvokļu cenām, kur vidējā cena pirmo reizi kopš 2021. gada noslīdējusi zem 100 tūkstošiem eiro.
5. Pārdošanas sludinājumu datus cenu samazinājums nav redzams un ļoti iespējams tiek pārdoti lētākie īpašumi, kamēr dārgākie paliek tirdzniecībā, ceļot vidējo prasīto cenu.
6. Prasītās īres maksas neuzrāda vienotu tendenci un izmaiņas nav būtiskas. Spīgtākā - redzams būtisks 7% kāpums JP C+ cenās. Zīmīgi ir arī tas, ka pretēji iepriekšējiem gadiem - šogad gada beigās nav novērojams izteikts sezonālais īres cenu samazinājums pret augusta pīķi.

Darījumu skaita izmaiņas

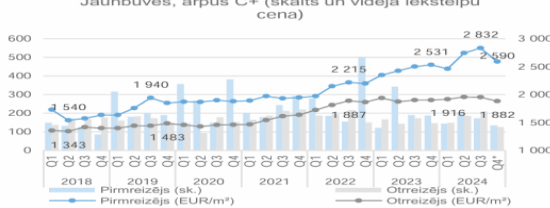
	2024. 3. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+13%	+11%
Sērijas	+13%	+11%
JP	+3%	+8%
PK	+21%	+6%
OKTOBRIS		
	m/m	y/y
Kopā	+4%	+9%
Sērijas	+13%	+17%

Darījumu dati

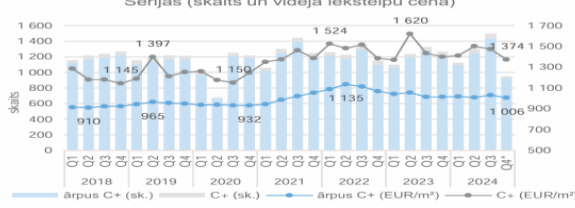
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



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



Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Trūkst informācijas par decembri, kā arī novembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- infrastruktūra;
- atrašanās vieta;
- pieprasīta dzīvokļa platība;

- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- pēdējais stāvs;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās.

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, Stagaru iela 4-131.Platība-52m².

2/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 11.2024 par
24 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Stagaru iela 4 - 131, Rīga (Bolderāja)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Specprojekts | Dzīzelbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājāmās daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
26/11/2024	1992436	01009252403	2/5	2	52.0	3.7	24 000	462	497	1/1	519/1105951	519/1105951

Informācija | Studinājumi 1 | Darījumi 80 | Atbild 11 | Komentāri | Karte

Datums ID Stāvs Lifts Ērtības Istabas Platība, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

19/10/2024 1936129 2/5 nav Balkons, Parkošanas vieta 2 52.0 25 000 481

Pārdošanai remonta darbi divstāvu dzīvoklī, abas istabas izdolētas, virtuve atsevišķi, daļas samnēģis, logi vērsti uz abām pusēm. Auto iespējams novietot pagalmā bez maksas vai atļaujam, pieeja kāpņu telpai ar cipu. Dzīvoklis bez apgrābjumiem. Stākus promēnā, parks un sabiedriskā transporta pieturas, bērnu laukums.

Īpašums 2. Rīga, Stagaru iela 4-81.Platība-51.3m².

4/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 07.2024 par
30 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Stagaru iela 4 - 81, Rīga (Bolderāja)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Specprojekts | Dzīzelbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājāmās daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
24/07/2024	1908820	01009089758	4/5	2	51.3	3.6	30 000	585	629	1/1	512/1105951	512/1105951

Informācija | Studinājumi 3 | Darījumi 80 | Atbild 2 | Komentāri | Karte

Stagaru iela 4, Rīga

Dzīvoklis | Specprojekts | Panelis

Datums ID Stāvs Lifts Ērtības Istabas Platība, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

19/06/2024 1712426 4/5 nav Lodžija 2 52.0 32 000 615

Predāvājam jumts divstāvu dzīvokli labā atrašanās vietā. Zeme ir īpašumā. Dzīvoklī tika veikti šādi remontdarbi:

- Uzlikti jauni logi, kas nodrošina lielisku siltumizolāciju un skaņas izolāciju;
- Iestādīta lodžija;
- Jaunie karstās ūdens un ūdensvada caurules;
- Lai nodrošinātu efektīvu apkuri, uzstādīti jaunie radiatori.

Dzīvokļa plānojums sastāv no:

- virtuves,
- izvēlīgas guļamistabas,
- viesistabas ar pieeju uz plašu iestādītu lodžiju,
- vannas istaba,
- atsevišķas tualetes,

Īpašums 2. Rīga, Stagaru iela 4-165.Platība-51.9m².

4/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 11.2023 par
40 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Stagaru iela 4 - 165, Rīga (Bolderāja)

Dzīvoklis | Sērīveida projekts, Mazģimeņu projekts | Dzīzelbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājāmās daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
30/11/2023	1738774	01009090549	4/5	2	51.9	3.7	40 000	771	830	1/1	5190/1105951	5190/1105951

Informācija | Studinājumi 2 | Darījumi 80 | Atbild 2 | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

ID 1738774

Darījuma tips Pārdošana

Darījuma datums 30/11/2023

Reģistrācijas datums 05/12/2023

Pārdevēja tips Fiziska persona

Pircēja tips Fiziska persona

Būves informācija

Platība 15 321.9 m²

Apbūves laukums 3 232.2 m²

Tilpums 50 751 m³

Stāvi 5

Fiziskais nolietojums 30%

Uzcelšanas gads 1978

Būves kadastra apzīmējums 01001100005001

Būves kadastra apzīmējuma saraksts 01001100005001

Būves veids Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas 5190/1105951

Būves ārējais materiāls 2303 - Dzīzelbetona paneļi

Būves projekts Sērīveida projekts

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1

Platība 51.9 m²

Iekšējais platība 48.2 m²

Ārējais platība 3.7 m²

Istabas 2

Stāvs 4/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums 01001100005001165

Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas 1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts 01001100005

Zemes gabala dom. daļas 5190/1105951

Platība 66.1 m²

NILM 702 (14079 m²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	24 000		30 000		40 000	
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	24 000		30 000		40 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	52,00		51,30		51,90	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	461,54		584,80		770,71	
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	-5%	-38,54
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	5%	23,08	5%	29,24	5%	38,54
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	10%	46,15	-5%	-29,24	-20%	-154,14
stāvs	-3%	-13,85	-3%	-17,54	-3%	-23,12
sanitārtehniskā telpa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	12%	55,38	-3%	-17,54	-23%	-177,26
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	516,92		567,25		593,45	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	559,21					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	35,16					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	19 662					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	20 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izolēm 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 pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsolu 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%	6 000EUR
---	-----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.97 ar platību 35.16m² un pie tā piederošas 3516/1105951 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr. 0100 909 7945, kas atrodas Rīgā, Stagaru ielā 4, 2025. gada 12. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

14 000EUR (četrpadsmit tūkstoši 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