

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Juglas iela 29-76
Kadastra Nr.0100 906 9359
NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Novērtēšanas datums: 2024. gada 24. novembris



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem
pakalpojumiem.*

2024. gada 25. novembris
Nr. RG – NĪ – 46/2024.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.76 ar platību 30.3m² un pie tā piederošas 303/36945 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 906 9359 kas atrodas Rīgā, Juglas ielā 29, novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Aprēķinu un analīzes rezultātā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir aprēķināta:

EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaisītū pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.3.12.)

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.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neieklāj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam, pēc darba uzdevuma un mērķa un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,
E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

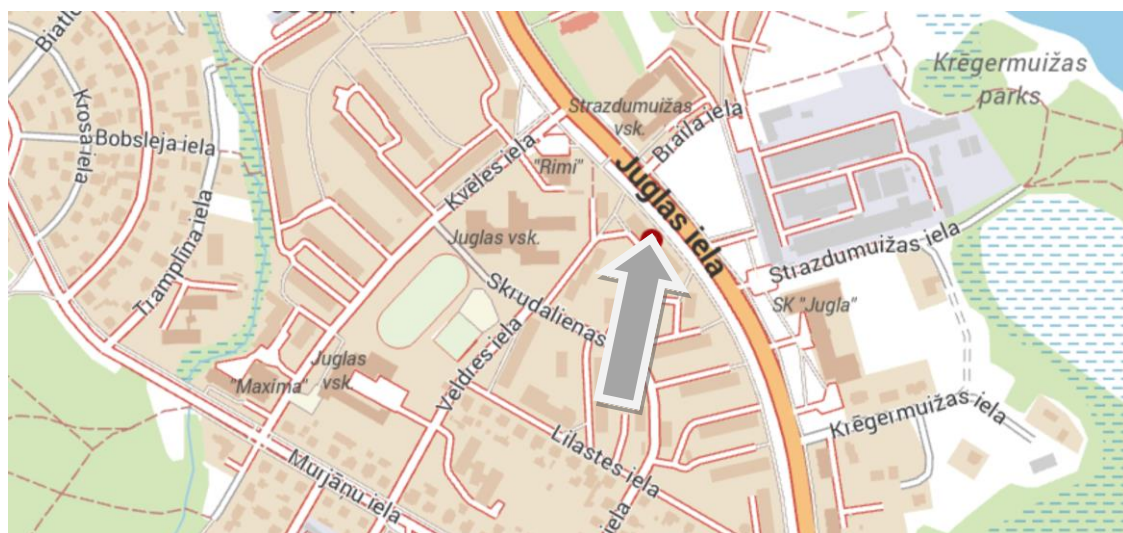
SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS	5
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
4.1. Novērtējamais īpašums	7
4.2. Vērtēšanas uzdevums.....	7
4.3. Vērtēšanas datums	7
4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids.....	7
4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi.....	7
4.6. Īpašuma apskate	7
4.7. Izmantotie informācijas avoti.....	7
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS	8
5.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	8
5.2. Dzīvokļa apraksts.....	8
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	8
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	8
6.2. Dzīvokļu tirgus apraksts.....	9
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	10
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums	10
6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	10
6.6. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	13
7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.76 ar platību 30.3m ² un pie tā piederošas 303/36945 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 906 9359 kas atrodas Rīgā, Juglas ielā 29.
Vērtēšanas datums	2024. gada 24. novembris.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JEVGĒNIJA KOMAROVA.
Īpašuma apraksts	Dzīvokļa īpašums Nr.76 ar platību 30.3m ²
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	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 iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, iekšstelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Pagalms.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.76 ar platību 30.3m² un pie tā piederošas 303/36945 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 906 9359 kas atrodas Rīgā, Juglas ielā 29.

4.2. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību**.

Tirgus vērtība ir 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.

4.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2024. gada 24. novembrī**.

4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī tiek izmantots atbilstoši savam funkcionālajam mērķim – kā dzīvoklis.

4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt novērtējuma rezultātu.

4.6. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2024. gada 24. novembrī veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

4.7. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
2. Kadastra dati;
3. Pieprasījums.
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Jugla. Apkārtne atrodas dzīvokļu mājas, un komerciāla rakstura ēkas. Nelielā attālumā ir atsevišķi veikali un visi infrastruktūras objekti (Skola, veikali, DUS u.c.).

5.2. Dzīvokļa apraksts

Ēka:	
konstruktīvais risinājums (sērija)	Lietuviešu
stāvs ēkā	4/5
ēkas ārdurvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
istabu skaits	1
kopējā platība	30.3m ² (Zemesgrāmatas dati)
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nv informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis kopumā	apmierinošs (pieņēmums)

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 paligtelpa	4	2.5	-	-	3.0	-
2	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	2.8	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	5.7	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	17.3	-
5	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	1.5	-

/Kadastra dati/.

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesāņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.

- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām grūnīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grūntipības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušū no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Dzīvokļu tirgus apraksts

Apkārtne dzīvokļu cenas svārstās no 500EUR/m² un līdz pat 2000EUR/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 – NOVEMBRIS '24

Svarīgākais

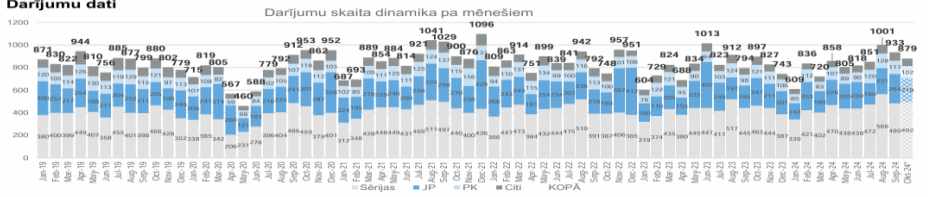
- Trešais ceturksnis kopumā vērtējams kā ļoti aktīvs: +12% q/q un +10% y/y. Lielākais relatīvais aktivitātes kāpums PK ēkās, kamēr absolūtajos skaitļos dominē Sēriju dzīvokļi.
- Oktoobra nepilnajos datos arī redzama augsta aktivitāte, Sērijas jau pie 500 darījumu robežas un būs ļoti tuvu augusta rekordam.
- Q3 kvadrātmetra cenās oktobra dati nav veikuši būtiskas korekcijas.
- Q3 jaunbūvju darījumu skaitu ietekmēja 42 reģistrētie darījumi *Bonavas* projektā *Krasta kvartāls* ar vidējo iekštelņu kvadrātmetra cenu tuvu 2 700 eiro un vidējo summu 125 000 eiro.
- Reģistrēti arī daudzu gadu dārgākais dzīvoklis Rīgā, Jāņa Daliņa ielā 8, projektā *Skanstes Virsotnes* - 1,385 miljoni eiro.
- Oktoobra pārdošanas sludinājumu datos redzama izaugsme JP dzīvokļiem - ārpus C+ tā ir pat straujāka, un kā ārpus C+ tā C+ izaugsme fiksēta jau otro mēnesi.
- Prasītās trīs cenas oktobrī gandrīz nav mainījušās.

Darījumu skaita izmaiņas

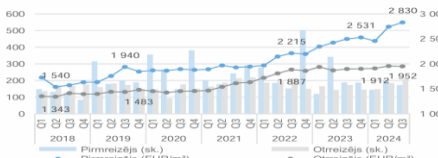
	q/q	y/y
Kopā	+12%	+10%
Sērijas	+13%	+10%
JP	+1%	+7%
PK	+28%	+12%

	m/m	y/y
Kopā	-7%	+18%
Sērijas	-15%	+8%

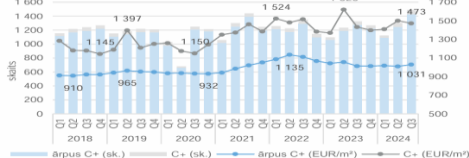
Darījumu dati



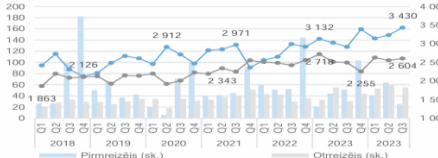
Jaunbūves, ārpus C+ (skaitis un vidējā iekštelņu cena)



Sērijas (skaitis un vidējā iekštelņu cena)



Jaunbūves, C+ (skaitis un vidējā iekštelņu cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaitis un vidējā iekštelņu cena)



Avots: VZD, CB

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – dzīvoklis.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā novecojuma rezultātā, pieskaitot zemes gabala tirgus vērtību;
- *ienākumu pieeja* – vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – vērtība balstās uz tirgū pārdotu līdzīgu nekustamā īpašuma objektu cenu analīzi.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekoša informācija par līdzīgu dzīvokļu pārdošanas darījumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas netiek pielietotas, jo pašreizējā tirgus situācijā dzīvokļu pārdošanas cenas nav piesaistītas to celtniecības izmaksām, kā arī dzīvokļu īres maksas, ņemot vērā tirgū pieprasīto ieguldījumu atdeves likmi, neatbilst dzīvokļu pārdošanas cenām.

6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus cenu analīzi.

Veicot aprēķinus pēc salīdzināmo darījumu pieejas tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoriem (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēkas, kurā atrodas dzīvoklis, projekta un tehniskā stāvokļa;

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa un apdares kvalitātes;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no salīdzināmo nekustamo īpašumu platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa izvietojuma (stāva) ēkā;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma cenu.

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem darījumiem:

<p>Īpašums 1. Rīga, Juglas iela 21-57.</p> <p>Platība-30.2m².</p> <p>5/5 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 07.2024 par 32 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Juglas iela 21-57, Rīga (Jugla)</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istaba</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Iekš. EUR/m²</th> <th>Telpjām</th> <th>Būvst.</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15/07/2024</td> <td>1908123</td> <td>01009034480</td> <td>5/5</td> <td>1</td> <td>30.2</td> <td>0.0</td> <td>32 500</td> <td>1 076</td> <td>1 076</td> <td>1/1</td> <td>2999/261364</td> <td>2999/261364</td> </tr> </tbody> </table> <p>Juglas iela 21, Rīga</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Istaba</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22/06/2024</td> <td>1876379</td> <td>5/5</td> <td>nav</td> <td>1</td> <td>30.0</td> <td>33 000</td> <td>1 100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Preņemta izīrēšanai dzīvoklis. Tiek pārdošs gaiss un saulains vienstāva dzīvoklis, kas atrodas ēkas pietāvā. Pinībā aprīkots ar visu nedzīvo tehniku un mēbeļiem. Pakļauti logi, čuguna radiatori, dzelzs ārmūris ar loda rēķi. Zeme ir īpašumā. Lietiska atbrašanās vieta ar ērtu sabiedriskā transporta kustību, veikāliem un izglītības iestādēm. Šis dzīvoklis tiek apsaimniekots Rīgas namu pārvaldnieka vadībā, kas nodrošina salīdzinoši zemu komunālo maksājumu.</p>	Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpjām	Būvst.	Zeme	15/07/2024	1908123	01009034480	5/5	1	30.2	0.0	32 500	1 076	1 076	1/1	2999/261364	2999/261364	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	22/06/2024	1876379	5/5	nav	1	30.0	33 000	1 100		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpjām	Būvst.	Zeme																																	
15/07/2024	1908123	01009034480	5/5	1	30.2	0.0	32 500	1 076	1 076	1/1	2999/261364	2999/261364																																	
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																						
22/06/2024	1876379	5/5	nav	1	30.0	33 000	1 100																																						
<p>Īpašums 2. Rīga, Malienas iela 74-5.</p> <p>Platība-30.6m².</p> <p>2/5 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 10.2024 par 29 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Malienas iela 74-5, Rīga (Jugla)</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istaba</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Iekš. EUR/m²</th> <th>Telpjām</th> <th>Būvst.</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15/10/2024</td> <td>1871869</td> <td>01009159128</td> <td>2/5</td> <td>1</td> <td>30.6</td> <td>0.0</td> <td>29 000</td> <td>948</td> <td>948</td> <td>1/1</td> <td>3047/360113</td> <td>3047/360113</td> </tr> </tbody> </table> <p>Malienas iela 74, Rīga</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Ērtības</th> <th>Istaba</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09/10/2024</td> <td>1852472</td> <td>2/5</td> <td>nav</td> <td>Parkošanas vieta</td> <td>1</td> <td>31.0</td> <td>29 800</td> <td>961</td> </tr> </tbody> </table> <p>Gaiss, kompakts dzīvoklis. Tikko dzīvoklis veikts kosmētiskais remonts un mainīti logi. Nesas arī mija ir siltāka, tāpēc dzīvokli nekad aukst nebūs. Kā arī mainīts stāvoklis. Komunikālie maksājumi: vauca - 37 eur dzimē - 100 eur (ģarāns apkure) Pārņemti iespējams novietot auto. Īpašība atrodas vieta. Smei galvenā veikal, transports, skolas, bērnu dārzi, ezers ar apkārti pļudāni un meži. Zeme īpašumā. Bez apgrūtinājumiem. Droši zvaniet, rakstiet jebkurā laikā par apskates laikiem, vai jebkādiem jautājumiem. Светлая, уютная квартира. В квартире только что сделан косметический ремонт, заменены окна. Дом также недавно утеплен, поэтому в квартире никогда не будет холодно. А также заменены ступицы. Коммунальные платежи: лето - 37 евро, зима - 100 евро (газовые отопление). Удобная локация: рядом с основным магазином, транспортом, школой, детским садом, озером с благоустроенными пляжами и лесом в 5 минутах ходьбы. Земля в собственности. Никаких проблем.</p>	Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpjām	Būvst.	Zeme	15/10/2024	1871869	01009159128	2/5	1	30.6	0.0	29 000	948	948	1/1	3047/360113	3047/360113	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	09/10/2024	1852472	2/5	nav	Parkošanas vieta	1	31.0	29 800	961
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpjām	Būvst.	Zeme																																	
15/10/2024	1871869	01009159128	2/5	1	30.6	0.0	29 000	948	948	1/1	3047/360113	3047/360113																																	
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																					
09/10/2024	1852472	2/5	nav	Parkošanas vieta	1	31.0	29 800	961																																					
<p>Īpašums 3. Rīga, Brīvības gatve 412 k-2-56.</p> <p>Platība-30.8m².</p> <p>2/5 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 09.2024 par 28 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Brīvības gatve 412 k-2-56, Rīga (Jugla)</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istaba</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārējais</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Iekš. EUR/m²</th> <th>Telpjām</th> <th>Būvst.</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05/09/2024</td> <td>1854221</td> <td>01009021830</td> <td>2/5</td> <td>1</td> <td>30.8</td> <td>0.6</td> <td>28 500</td> <td>925</td> <td>944</td> <td>1/1</td> <td>3081/158254</td> <td>3081/158254</td> </tr> </tbody> </table> <p>Brīvības gatve 412, Rīga</p> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Istaba</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22/06/2024</td> <td>1917830</td> <td>2/5</td> <td>nav</td> <td>1</td> <td>31.0</td> <td>29 500</td> <td>952</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pārdošs atbrīvots dzīvoklis izīrēšanai, līdz centram 20 min ar tramaju, blakus pieejams viss nepieciešamais ērtai sadzīvei, tuvumā atrodas Šmerļa mežs un vairākas idendiskas lokācijas. Māju apsaimnieko RNP, zeme pašam, pagalmā iespējams novietot auto, sildzama kāpņu telpa ar labu remontu. Dzīvoklis kopumā apmierinoši stāvoklī un tajā var uzreiz dzīvot, bet būtu vēlams veikt remontu atbilstoši mūsdienu prasībām. Droši zvaniet un vienlaikus par apskates laiku.</p>	Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpjām	Būvst.	Zeme	05/09/2024	1854221	01009021830	2/5	1	30.8	0.6	28 500	925	944	1/1	3081/158254	3081/158254	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	22/06/2024	1917830	2/5	nav	1	31.0	29 500	952		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpjām	Būvst.	Zeme																																	
05/09/2024	1854221	01009021830	2/5	1	30.8	0.6	28 500	925	944	1/1	3081/158254	3081/158254																																	
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																						
22/06/2024	1917830	2/5	nav	1	31.0	29 500	952																																						

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	32 500		29 000		28 500	
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	32 500		29 000		28 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	30,20		30,60		30,80	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1076,16		947,71		925,32	
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	-5%	-53,81	-3%	-28,43	0%	0,00
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	-25%	-269,04	-15%	-142,16	-15%	138,80
stāvs	3%	32,28	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašuma daļa)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-27%</i>	<i>-290,56</i>	<i>-18%</i>	<i>-170,59</i>	<i>-15%</i>	<i>-138,80</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	785,60		777,12		786,53	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	783,08					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	30,30					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	23 727					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	24 000					

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%	7200EUR
---	----------------

6.6. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.76 ar platību 30.3m² un pie tā piederošas 303/36945 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 906 9359 kas atrodas Rīgā, Juglas ielā 29, **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** uz 2024. gada 24. novembri, ir aprēķināta:

EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

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

7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

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

PIELIKUMI