

2/139 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Skanstes iela 29-139/140, Rīga
(Lietošanā autostāvvietā Nr.386)
Kadastra nr.0100 925 8784
Novērtējums.





Nr. 2025/02/E84/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/139 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas Nr.139/140 un pie tās piederošās 31635/153003 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 925 8784, (Lietošanā autostāvvietā Nr.386), kas atrodas **Rīgā, Skanstes ielā 29**, 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 2/139 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas Nr.139/140 un pie tās piederošās 31635/153003 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 925 8784, (Lietošanā autostāvvietā Nr.386), kas atrodas Rīgā, Skanstes ielā 29, 2025. gada 11. februārī, 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 piespiedšanas.

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 pa epastu: info@vertet.eu.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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	7
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8. Apliecinājums.....	10

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

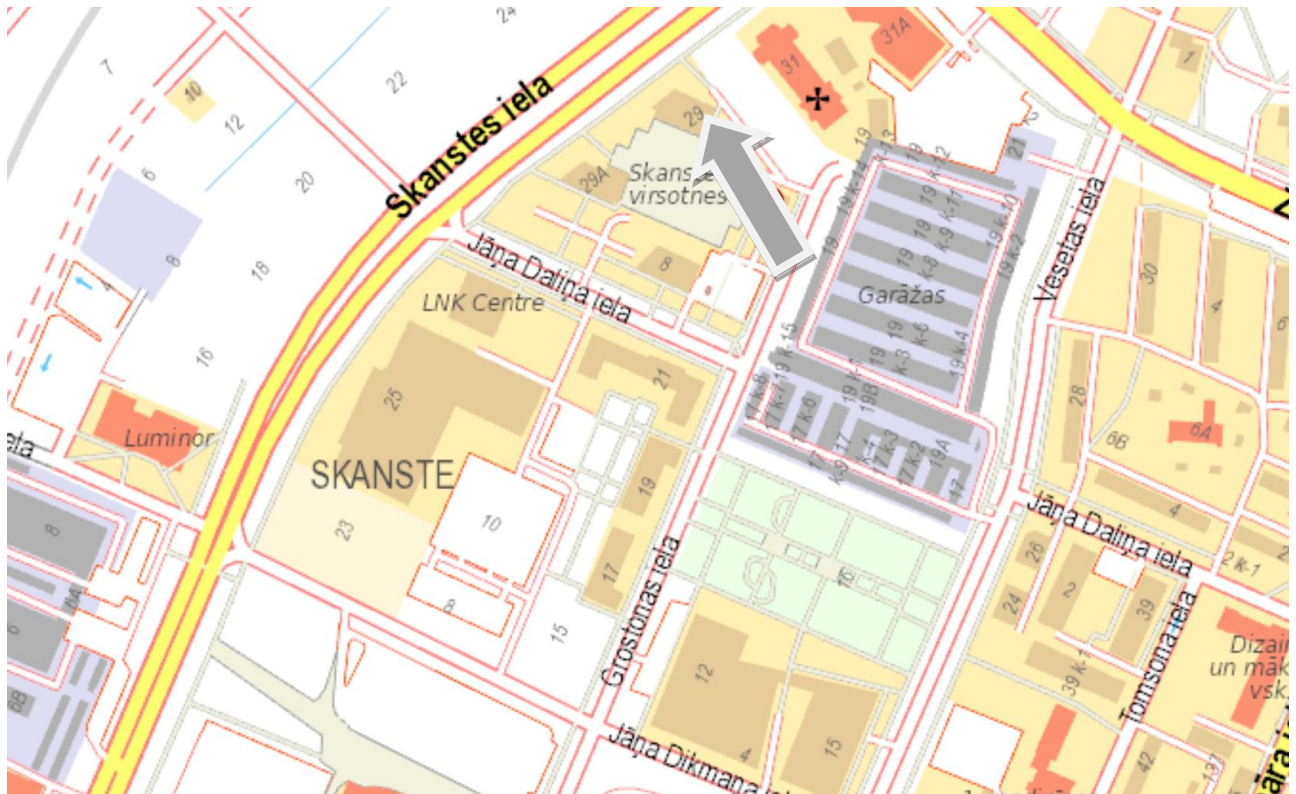
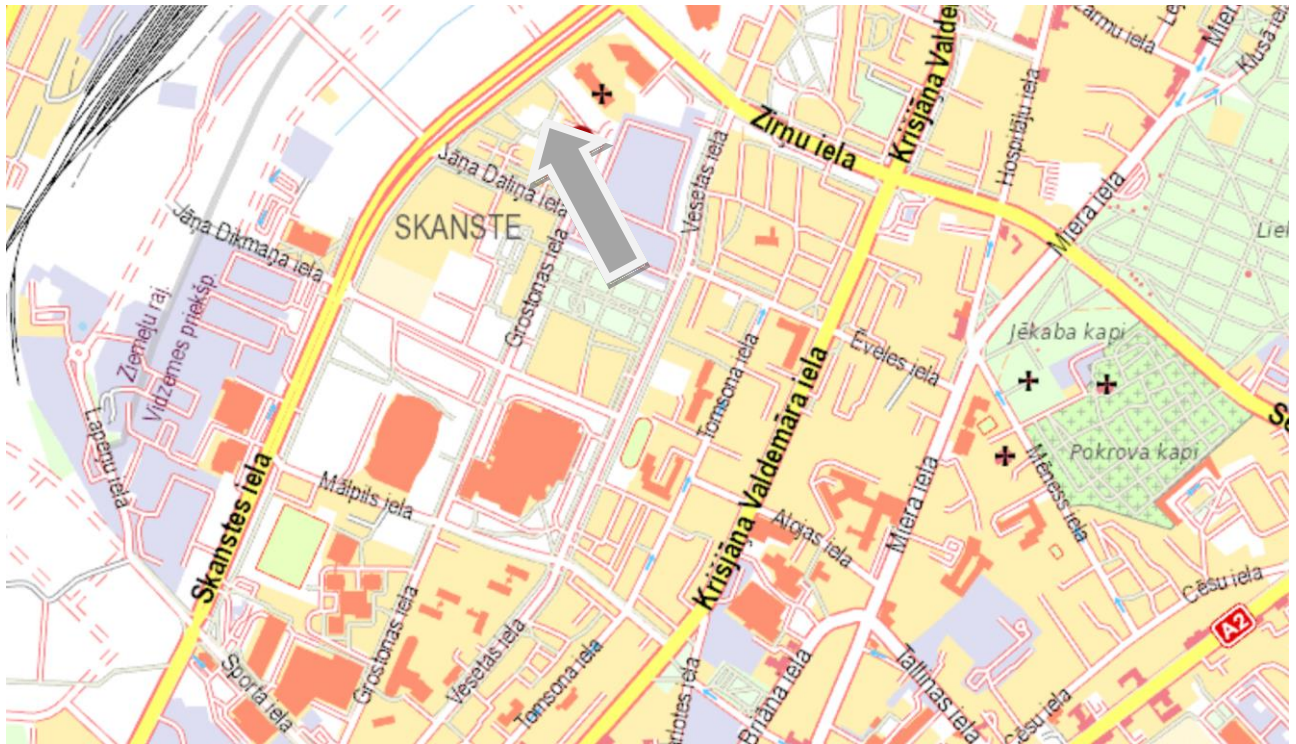
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	2/139 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas Nr.139/140 un pie tās piederošās 31635/153003 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 925 8784, (Lietošanā autostāvvietā Nr.386), kas atrodas Rīgā, Skanstes ielā 29.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 11. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
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 Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: OĻEGS ŠUKAJEVS, pieder 2/139 d.d. (Lietošanā autostāvvietā Nr.386)
Kadastra Nr.	0100 925 8784.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Vērtējamais objekts	Lietošanā autostāvvietā Nr.386, kas izvietota neapdzīvojamā telpā Nr.139/140.
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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Telpu plāns netika piestādīts. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts labs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 11. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Daudzdzīvokļu ēka.



Fasāde.



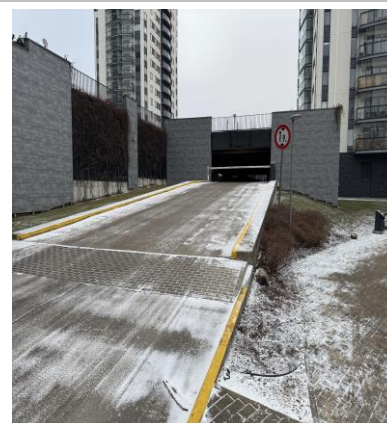
Fasāde.



Fasāde/iebrauktuve.



Iebrauktuve.



Iebrauktuve teritorijā.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Skanste. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~100m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /projekts	Jaunais projekts (dzelzsbetona)
stāvs ēkā	-1-1/1
vārti	
tehniskais stāvoklis kopumā	vizuāli labs
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	-----
kanalizācija	-----
gāzes apgāde	-----
apkure	
tehniskais stāvoklis iekšējās	labs (pieņēmums)

Neapdzīvojamās telpas Nr.139/140 plānojums.

Telpu grupa kadastra apz. 01000242024005001:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Autostāvvietā	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	2.75	-	-	1582.9	-

Telpu grupa kadastra apz. 01000242024005002:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Autostāvvietā	Nedzīvojamā iekšējā telpa	-1	2.7	-	-	1580.6	-

Pēc Zemesgrāmatas ierakstiem Lietošanā autostāvvietā Nr.386.

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 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.

(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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **(lietošanas tiesības uz stāvvietu Nr.386)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Mūsdienās lielākoties darījumi ar autostāvvietām notiek pie dzīvokļa iegādes jaunajā projektā pirmreizējā tirgū, ļoti maz vērojami darījumi un piedāvājumi interneta portālos, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts un tā prestižs. Cenas pazemes autostāvvietām, Rīgā, svārstās no 4000EUR-40000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, izvietojuma virszemē vai pazemē, platības un citiem faktoriem. Darījumi otrreizējā tirgū pārsvarā notiek pēc sludinājumu portālos izvietotas reklāmas vai arī koplietošanas telpās izvietotām reklāmām, bieži vien iegādājas arī citas autostāvvietas īpašnieks.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- reģistrētas lietošanas tiesības;
- ēkas projekts;
- zemes daļa ir īpašumā;
- infrastruktūra;

Negatīvie:

- ierobežots pieprasījums;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- kopīpašuma daļa.

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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

<p>Īpašums 1. Rīga, Skanstes iela 29-140.</p> <p>1/139 d.d.</p> <p>Lietošanā stāvvietā Nr.373</p> <p>Darījums 07.2024 par 14 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Skanstes iela 29 - 140, Rīga (Skanste)</p> <p>Telpas Garša Nav info</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Telpu grupas informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 15/07/2024</td> <td>ID: 1908664</td> <td>Kadestra numurs: 01009258784</td> <td>Platība, m²: 22.8</td> </tr> <tr> <td>Stāvs: -1-1/1</td> <td>EUR: 14 000</td> <td>EUR/m²: 615</td> <td>Telpām: 1/139</td> </tr> <tr> <td>Būvei: 10545/7089139</td> <td>Zemei: 10545/7089139</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi 272 Attēli Komentāri Karte</p> <p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 1908664 Darījuma tips: Pārdod Darījuma datums: 15/07/2024 Reģistrācijas datums: 24/07/2024 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona</p> <p>Būves informācija</p> <p>Platība: 3 163.5 m² Apbūves laukums: 1 622.9 m² Tīpums: 11 198 m² Stāvi: 1 Uzcelšanas gads: nav zināms Būves kadastra apzīmējums: 01000242024005 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000242056001, 01000242024005 Būves veids: Garāžu ēkas (T242) Būves daļas: 10545/7089139</p> <p>Telpas informācija</p> <p>Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 2/0 Platība: 3 163.5 m² Stāvs: -1-1/1 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000242024005001, 01000242024005002 Telpu grupas lietošanas veids: Garāža Telpu grupas daļas: 1/139</p> <p>Zemes informācija</p> <p>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 01000242024 Zemes gabala dom. daļas: 10545/7089139 Platība: 6.7 m² NĪLM: 704 (4515 m²)</p>	Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums	Datums: 15/07/2024	ID: 1908664	Kadestra numurs: 01009258784	Platība, m ² : 22.8	Stāvs: -1-1/1	EUR: 14 000	EUR/m ² : 615	Telpām: 1/139	Būvei: 10545/7089139	Zemei: 10545/7089139		
Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums														
Datums: 15/07/2024	ID: 1908664	Kadestra numurs: 01009258784	Platība, m ² : 22.8														
Stāvs: -1-1/1	EUR: 14 000	EUR/m ² : 615	Telpām: 1/139														
Būvei: 10545/7089139	Zemei: 10545/7089139																
<p>Īpašums 2. Rīga, Skanstes iela 29-140.</p> <p>1/139 d.d.</p> <p>Lietošanā stāvvietā Nr.394</p> <p>Darījums 07.2023 par 14 750EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Skanstes iela 29 - 140, Rīga (Skanste)</p> <p>Telpas Garša Nav info</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Telpu grupas informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 04/07/2023</td> <td>ID: 1652155</td> <td>Kadestra numurs: 01009258784</td> <td>Platība, m²: 22.8</td> </tr> <tr> <td>Stāvs: -1-1/1</td> <td>EUR: 14 750</td> <td>EUR/m²: 648</td> <td>Telpām: 1/139</td> </tr> <tr> <td>Būvei: 10545/7089139</td> <td>Zemei: 10545/7089139</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi 270 Attēli Komentāri Karte</p> <p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 1652155 Darījuma tips: Pārdod Darījuma datums: 04/07/2023 Reģistrācijas datums: 04/08/2023 Pārdevēja tips: Fiziska persona Pircēja tips: Fiziska persona</p> <p>Būves informācija</p> <p>Platība: 3 163.5 m² Apbūves laukums: 1 622.9 m² Tīpums: 11 198 m² Stāvi: 1 Uzcelšanas gads: nav zināms Būves kadastra apzīmējums: 01000242024005 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01000242056001, 01000242024005 Būves veids: Garāžu ēkas (T242) Būves daļas: 10545/7089139</p> <p>Telpas informācija</p> <p>Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 2/0 Platība: 3 163.5 m² Stāvs: -1-1/1 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000242024005001, 01000242024005002 Telpu grupas lietošanas veids: Garāža Telpu grupas daļas: 1/139</p> <p>Zemes informācija</p> <p>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 01000242024 Zemes gabala dom. daļas: 10545/7089139 Platība: 6.7 m² NĪLM: 704 (4515 m²)</p>	Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums	Datums: 04/07/2023	ID: 1652155	Kadestra numurs: 01009258784	Platība, m ² : 22.8	Stāvs: -1-1/1	EUR: 14 750	EUR/m ² : 648	Telpām: 1/139	Būvei: 10545/7089139	Zemei: 10545/7089139		
Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums														
Datums: 04/07/2023	ID: 1652155	Kadestra numurs: 01009258784	Platība, m ² : 22.8														
Stāvs: -1-1/1	EUR: 14 750	EUR/m ² : 648	Telpām: 1/139														
Būvei: 10545/7089139	Zemei: 10545/7089139																

Īpašums 3. Rīga, Skanstes iela 29-140.**1/139 d.d.****Lietošanā stāvvietā Nr.393****Darījums 07.2023 par****13 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Skanstes iela 29 - 140, Rīga (Skanste)									
Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Sīvis	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemēm
28/07/2023	1652158	01009258784	22.8	-1-1/1	13 000	571	1/139	10545/7089139	10545/7089139
Informācija Darījumi 272 Attāli Komentāri 1 Karte									
Darījuma informācija					Telpas informācija				
ID	1652158				Telpu grupu un dzīvokļu skaits	2/0			
Darījuma tips	Pārdošana				Platība	3 163,5 m ²			
Darījuma datums	28/07/2023				Sīvis	-1-1/1			
Reģistrācijas datums	04/08/2023				Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000242024005001; 01000242024005002			
Pārdevēja tips	Fiziska persona				Telpu grupas lietošanas veids	Garāža			
Proceļa tips	Fiziska persona				Telpu grupas daļas	1/139			
Būves informācija					Zemes informācija				
Platība	3 163,5 m ²				Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000242024			
Aplūkojamais laukums	1 622,9 m ²				Zemes gabala dom. daļas	10545/7089139			
Tipums	1 199 m ²				Platība	6,7 m ²			
Sīvis	1				NILM	704 (4515 m ²)			
Uzcelšanas gads	nav zināms								
Būves kadastra apzīmējums	01000242024005								
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000242056001; 01000242024005								
Būves veids	Garāžu ēkas (T242)								
Būves daļas	10545/7089139								

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	14 000		14 750		13 000	
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	14 000		14 750		13 000	
Vietu skaits	1		1		1	
1 autostāvvietas nosacītā pārdošanas cena, EUR	14000,00		14750,00		13000,00	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtošana	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Domājamās daļas lieluma ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vietu skaits/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>0%</i>	<i>0,00</i>	<i>0%</i>	<i>0,00</i>	<i>0%</i>	<i>0,00</i>
Autostāvvietu koriģētā pārdošanas cena, EUR	14000,00		14750,00		13000,00	
Vērtējamās 1 autostāvvietas tirgus vērtība, EUR			13916,67			
Aprēķinātā 1 autostāvvietas tirgus vērtība, EUR, noapaļojot			14000,00			
Vietu skaits (Zemesgrāmatas dati)			1			
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR, noapaļojot			14000			

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 aprūtināto 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 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai 35%	4900EUR
--	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2/139 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas Nr.139/140 un pie tās piederošās 31635/153003 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kadastra nr.0100 925 8784, (Lietojanā autostāvvietā Nr.386), kas atrodas Rīgā, Skanstes ielā 29, 2025. gada 11. februārī, 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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

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 iekļīlāšanas, 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