NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Madonas iela 23-27

Kadastra nr.0100 913 7115

Novērtējums.

Nr. 2025/03/E145/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Nataļja Bekasova

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.27 ar platību 52.4m^2 un pie tā piederošas 5240/590070 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000702153001), kadastra nr.0100 913 7115, kas atrodas Rīgā, Madonas ielā 23, 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.27 ar platību 52.4m^2 un pie tā piederošas 5240/590070 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000702153001), kadastra nr.0100 913 7115, kas atrodas Rīgā, Madonas ielā 23, 2025. gada 10. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

27 950EUR (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit 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 3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)....5
3. FOTOATTĒLI 6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums....7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums....7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 7
5.1. Tirgus vērtības definīcija 7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi....8
5.3. Labākais izmantošanas veids 8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts....8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori....9
5.6. Vērtēšanas pieejas....9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 10
7. Rezultātu paziņošana 12
8.Apliecinājums 12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

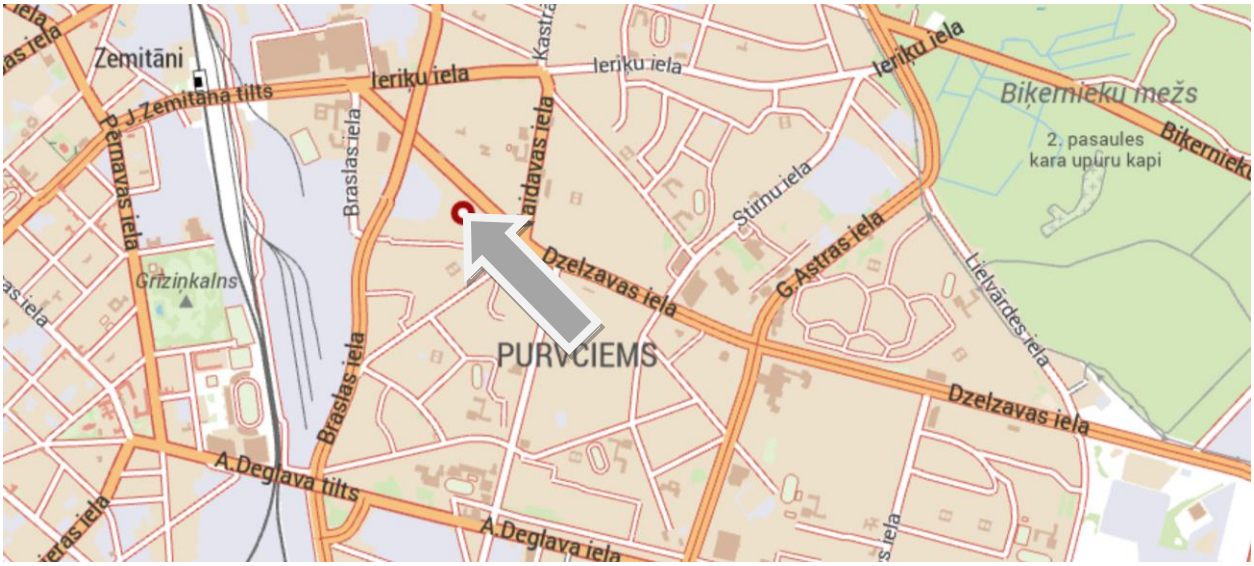
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

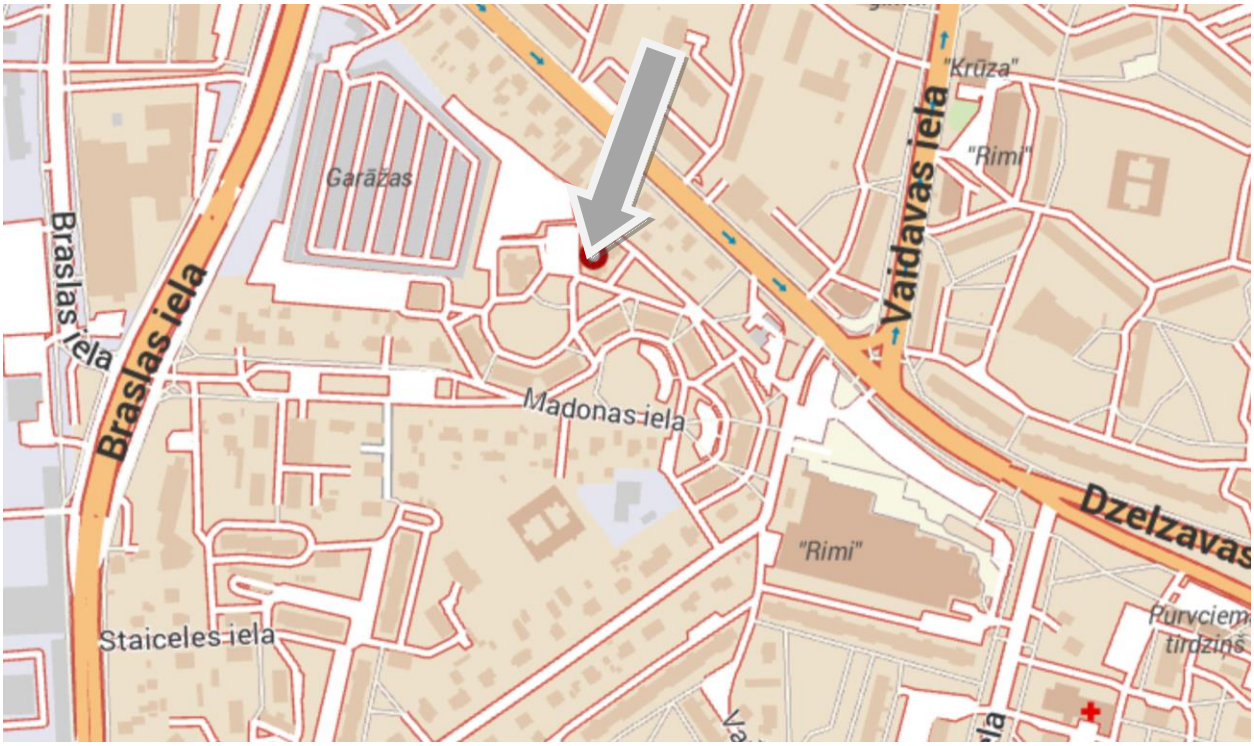
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.27 ar platību 52.4m^2 un pie tā piederošas 5240/590070 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000702153001), kadastra nr.0100 913 7115, kas atrodas Rīgā, Madonas ielā 23.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 10. marts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Nataļja Bekasova.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**27 950EUR** (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VALENTĪNA GĻEBOVA.
Kadastra Nr.	0100 913 7115.
Izpētes apjoms	Atzīme - bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas dati/
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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 10. marts.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

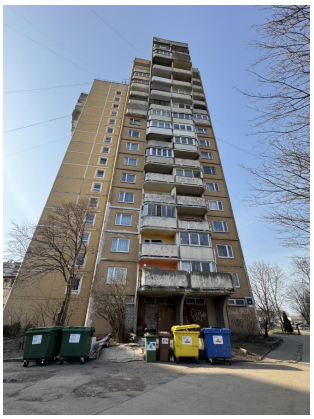
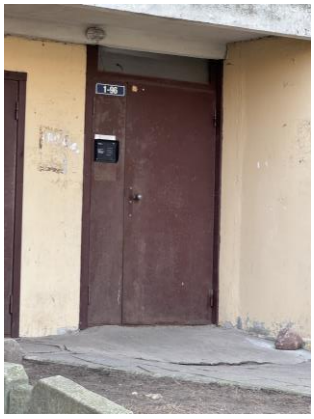
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 Fasāde.	Fasāde.	Fasāde.
Ēkas Nr.	Ēkas fasāde.	 Ēkas ārdurvis.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Purvciems. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~150m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Specprojekts (1984.g.)
stāvs ēkā	6/19
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V2
Dzīvoklis:	
kopējā platība	52.4m^2 (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	2

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	7.0	-
2	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	1.1	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	0.9	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	2.5	-
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	2.5	-	-	11.7	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	2.5	-	-	16.5	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	7.7	-
8	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	6	2.5	-	-	5.0	-

Kadastra dati.

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;

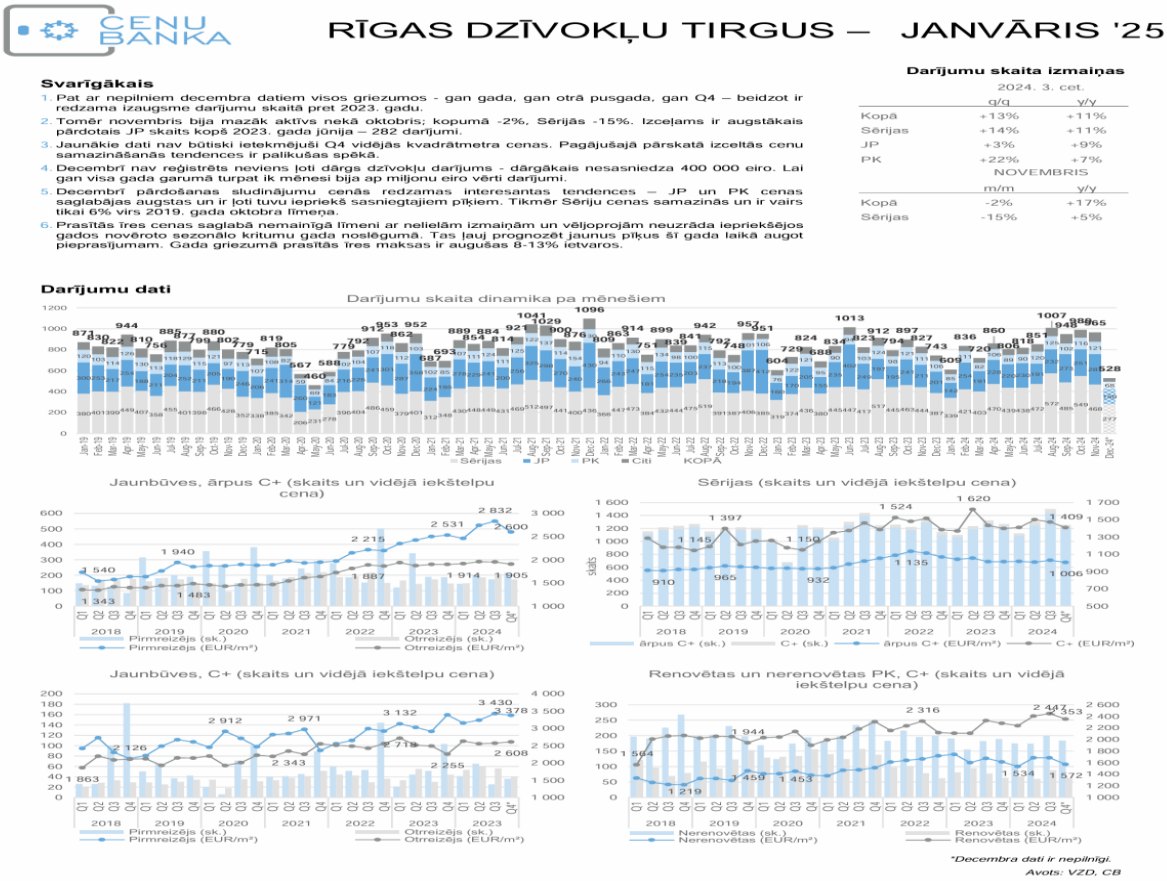
5.3. Labākais izmantošanas veids

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, 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 600EUR/m^2 un līdz pat 2800EUR/m^2 (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- vidējais stāvs;
- projekts;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpas;
- zemes daļa nav īpašumā.

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 izmaksas.

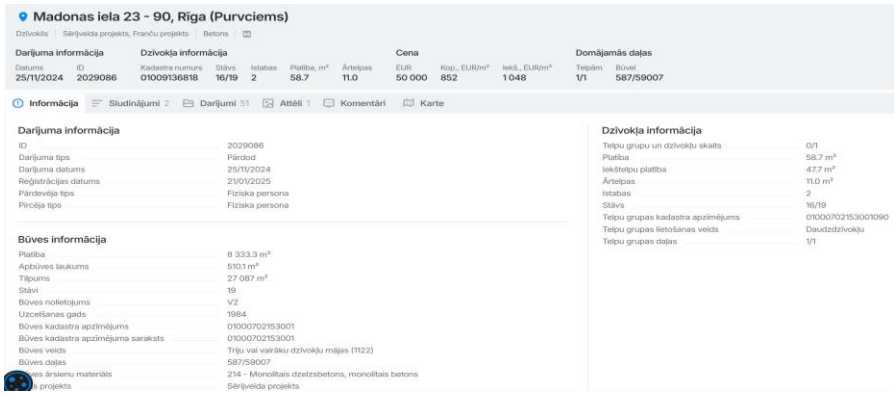
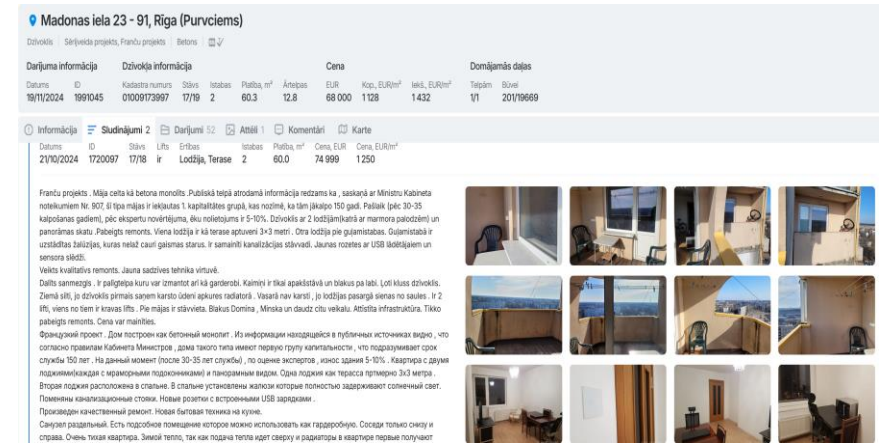
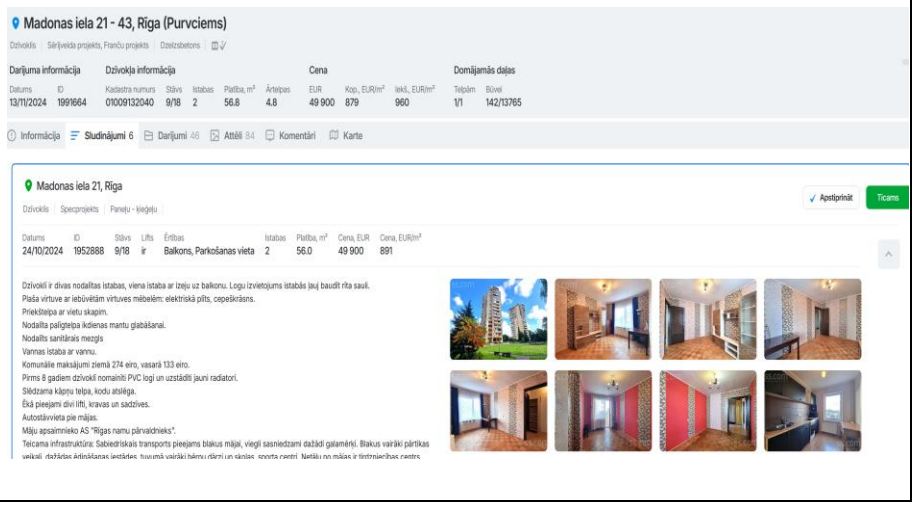
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu,

nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās 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, Madonas iela 23-90. Platība-58.7m^2. 16/19 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Darījums 11.2024 par 50 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Madonas iela 23 - 90, Rīga (Purvciems) Darījuma informācija: Datums 25/11/2024, ID 2029086 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 01009136818, Stāvs 16/19, Istabas 2, Platība, m² 58.7, Ārtelpas 11.0 Cena: EUR 50 000, Kop., EUR/m² 852, Iekš., EUR/m² 1 048 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 587/59007 Darījuma informācija: ID 2029086; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 25/11/2024; Reģistrācijas datums 21/01/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 58.7 m²; Iekštelpu platība 47.7 m²; Ārtelpas 11.0 m²; Istabas 2; Stāvs 16/19; Telpu grupas kadastra apzīmējums 01000702153001090; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Būves informācija: Platība 8 333.3 m²; Apbūves laukums 510.1 m²; Tilpums 27 087 m³; Stāvi 19; Būves nolietojums V2; Uzcelšanas gads 1984; Būves kadastra apzīmējums 01000702153001; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 01000702153001; Būves veids Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 587/59007; Sērijveida projekts
Īpašums 2. Rīga, Madonas iela 23-91. Platība-60.3m^2. 17/19 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Darījums 11.2024 par 68 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Madonas iela 23 - 91, Rīga (Purvciems) Darījuma informācija: Datums 19/11/2024, ID 1991045 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 01009173997, Stāvs 17/19, Istabas 2, Platība, m² 60.3, Ārtelpas 12.8 Cena: EUR 68 000, Kop., EUR/m² 1 128, Iekš., EUR/m² 1 432 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 201/19669 Informācija; Sludinājumi 2; Darījumi 52; Attēli 1; Komentāri; Karte Datums 21/10/2024, ID 1720097, Stāvs 17/18, Lifts ir, Ērtības Lodžija, Terase, Istabas 2, Platība, m² 60.0, Cena, EUR 74 999, Cena, EUR/m² 1 250 Franču projekts . Māja celta kā betona monolīts .Publiskā telpā atrodamā informācija redzams ka , saskaņā ar Ministru Kabineta noteikumiem Nr. 907, šī tipa mājas ir iekļautas 1. kapitālātes grupā, kas nozīmē, ka tām jākalpo 150 gadi. Paliek (pēc 30-35 kalpošanas gadiem), pēc ekspertu novērtējuma, ēku nolietojums ir 5-10%. Dzīvoklis ar 2 lodžijām(katrā ar marmora palodzēm) un panorāmas skatu .Pabeigts remonts. Viena lodžija ir kā terase aptuveni 3×3 metri . Otra lodžija pie guļamistabas. Guļamistabā ir uzstādītas žaluzijas, kuras neļaž cauri gaismas staru. Ir samainīti kanalizācijas stāvvadi. Jaunas rozetes ar USB ādēlētājiem un sensora slēdži. Veikts kvalitatīvs remonts. Jauna sadzīves tehnika virtuvē. Dalīts sanmezgls . Ir paligtelpa kuru var izmantot arī kā garderobi. Kaimiņi ir tīkai apakšstāvā un blakus pa labi. Ļoti kluss dzīvoklis. Ziemā silti, jo dzīvoklis pirmais saņem karsto ūdeni apkures radiatorā . Vasarā nav karsti , jo lodžijas pasargā sienas no saules . Ir 2 lifti, viens no tiem ir kravas lifts . Pie mājas ir stāvvieta. Blakus Domina , Minska un daudz citu veikalu. Attīstīta infrastruktūra. Tikko pabeigts remonts. Cena var mainīties. Французкий проект . Дом построен как бетонный монолит . Из информации находящейся в публичных источниках видно , что согласно правилам Кабинета Министров , дома такого типа имеют первую группу капитальности , что подразумивает срок службы 150 лет . На данный момент (после 30-35 лет службы) , по оценке экспертов , износ здания 5-10% . Квартира с двумя лоджиями(каждая с мраморными подоконниками) и панорамным видом. Одна лоджия как терасса примерно 3x3 метра . Вторая лоджия расположена в спальне. В спальне установлены жалюзи которые полностью задерживают солнечный свет. Поменяны канализационные стояки. Новые розетки с встроенными USB зарядками . Произведен качественный ремонт. Новая бытовая техника на кухне. Санузел раздельный. Есть подсобное помещение которое можно использовать как гардеробную. Соседи только снизу и справа. Очень тихая квартира. Зимой тепло, так как подача тепла идет сверху и радиаторы в квартире первые получают
Īpašums 3. Rīga, Madonas iela 21-43. Platība-56.8m^2. 9/18 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Darījums 11.2024 par 49 900EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Madonas iela 21 - 43, Rīga (Purvciems) Darījuma informācija: Datums 13/11/2024, ID 1991664 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 01009132040, Stāvs 9/18, Istabas 2, Platība, m² 56.8, Ārtelpas 4.8 Cena: EUR 49 900, Kop., EUR/m² 879, Iekš., EUR/m² 960 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 142/13765 Informācija; Sludinājumi 6; Darījumi 46; Attēli 84; Komentāri; Karte Madonas iela 21, Rīga Datums 24/10/2024, ID 1952888, Stāvs 9/18, Lifts ir, Ērtības Balkons, Parkošanas vieta, Istabas 2, Platība, m² 56.0, Cena, EUR 49 900, Cena, EUR/m² 891 Dzīvokli ir divas nodalītas istabas, viena istaba ar izeju uz balkonu. Logu izvietojums istabās ļauj baudīt rīta sauli. Paša virtuve ar ieēvērēām virtuves mēbelēm: elektriskā plīts, cepešķrāsns. Priekštelpa ar vietu skapim. Nodalīta paligtelpa ikdienas mantu glabāšanai. Nodalīts sanitārais mezgls Vannas istaba ar vannu. Komunālie maksājumi ziemā 274 eiro, vasarā 133 eiro. Pirms 8 gadiem dzīvokli nomainīti PVC logi un uzstādīti jauni radiatori. Slēdzama kāpņu telpa, kodu atslēga. Ēkā pieejami divi lifti, kravas un sadzīves. Autostāvvieta pie mājas. Māju apsaimnieko AS "Rīgas namu pārvaldnieks". Teicama infrastruktūra: Sabiedriskais transports pieejams blakus mājai, viegli sasniedzami dažādi galamērķi. Blakus vairāki pārtikas veikali, dažādas ēdināšanas iestādes, tuvumā vairāki bērnu rotaļu un sporta centri. Netālu no mājas ir tirdzniecības centrs

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	50 000		68 000		49 900	
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	50 000		68 000		49 900	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	58,70		60,30		56,80	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	851,79		1127,69		878,52	
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
aprīkojums	0%	0,00	-5%	-56,38	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	-5%	-42,59	-20%	-225,54	-5%	-43,93
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*-5%*	*-42,59*	*-25%*	*-281,92*	*-5%*	*-43,93*
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**809,20**		**845,77**		**834,60**	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	**829,86**					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	**52,40**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	**43 484**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	**43 000**					

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 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 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 35%	**15 050EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.27 ar platību 52.4m^2 un pie tā piederošas 5240/590070 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000702153001), kadastra nr.0100 913 7115, kas atrodas Rīgā, Madonas ielā 23, 2025. gada 10. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

27 950EUR (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit 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