

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Jersikas iela 25-8
Kadastra Nr.0100 913 8501
NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Ilga Keršteine

Novērtēšanas datums: 2024. gada 20. decembris



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

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.8 ar platību 29.3m² un pie tā piederošas 2938/43736 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000440036001); būves (kadastra apzīmējums 01000440036002); būves (kadastra apzīmējums 01000440036003); būves (kadastra apzīmējums 01000440036004); būves (kadastra apzīmējums 01000440036005); būves (kadastra apzīmējums 01000440036006); būves (kadastra apzīmējums 01000440036007); būves (kadastra apzīmējums 01000440036009) un zemes (kadastra apzīmējums 01000440036), kadastra nr.0100 913 8501, kas atrodas Rīgā, Jersikas ielā 25, 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 piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta:

EUR 5850 (pieci tūkstoši astoņi simti piecdesmit eiro).

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. (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 neiekļauj 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.

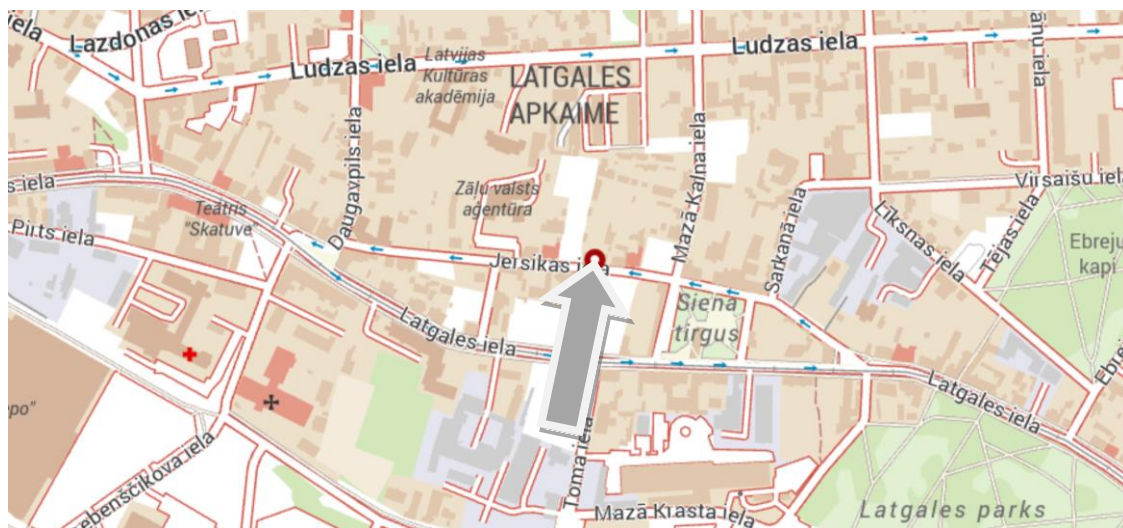
SATURS

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 – dzīvoklis Nr.8 ar platību 29.3m ² un pie tā piederošas 2938/43736 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000440036001); būves (kadastra apzīmējums 01000440036002); būves (kadastra apzīmējums 01000440036003); būves (kadastra apzīmējums 01000440036004); būves (kadastra apzīmējums 01000440036005); būves (kadastra apzīmējums 01000440036006); būves (kadastra apzīmējums 01000440036007); būves (kadastra apzīmējums 01000440036009) un zemes (kadastra apzīmējums 01000440036), kadastra nr.0100 913 8501, kas atrodas Rīgā, Jersikas ielā 25.
Vērtēšanas datums	2024. gada 20. decembris.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ilga Keršteine.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 5850 (pieci tūkstoši astoņi simti piecdesmit eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VLADIMIRS NEDAŠKOVSKIS.
Īpašuma apraksts	Dzīvoklis Nr.8 ar platību 29.3m 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. 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. Tiek pieņemts, ka objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, tad pieņemam, ka tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.

2. ĪPAŠUMA NOVĪETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Fasāde.



Ēkas fasāde.



Pagalms.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.8 ar platību 29.3m² un pie tā piederošas 2938/43736 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000440036001); būves (kadastra apzīmējums 01000440036002); būves (kadastra apzīmējums 01000440036003); būves (kadastra apzīmējums 01000440036004); būves (kadastra apzīmējums 01000440036005); būves (kadastra apzīmējums 01000440036006); būves (kadastra apzīmējums 01000440036007); būves (kadastra apzīmējums 01000440036009) un zemes (kadastra apzīmējums 01000440036), kadastra nr.0100 913 8501, kas atrodas Rīgā, Jersikas ielā 25.

4.2. Vērtēšanas uzdevums

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

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 rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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 20. decembrī**.

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 20. decembrī 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 Latgales apkaimē. Apkārtnē atrodas dzīvokļu dzīvojamās 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)	Pirmskara laika (1905.g.) koka tipa
stāvs ēkā	2/2
ēkas ārdurvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Nosacīti apmierinošs ar būtiskām nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	47%
Dzīvoklis:	
istabu skaits	1
kopējā platība	29.3m ² (Zemesgrāmatas dati)
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
tehniskais stāvoklis kopumā	Nosacīti apmierinošs (pieņemums)

Tā kā iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, tad pieņemam, ka tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.86	2.86	2.86	17.5	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.86	2.86	2.86	11.8	-

/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 iekļāšanas, 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 gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- 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

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 300EUR/m² un līdz pat 2200EUR/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

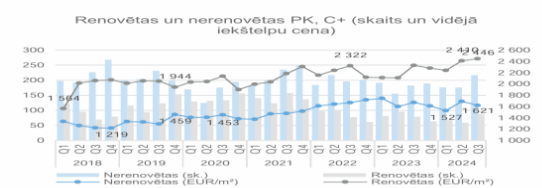
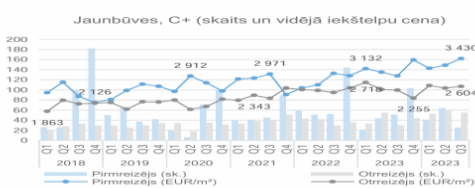
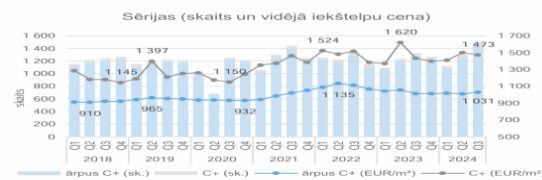
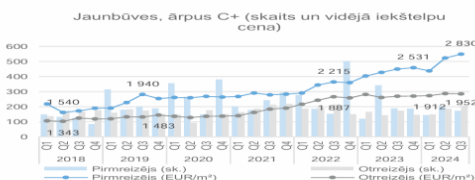
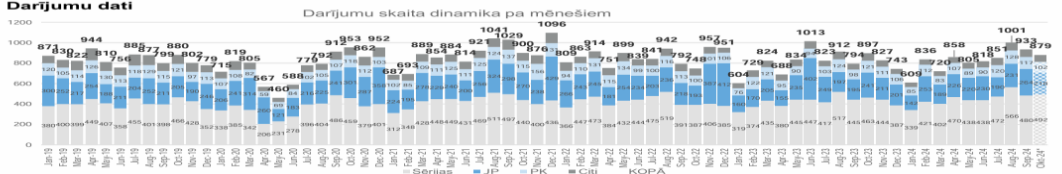
Svarīgākais

- 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 papildinātos 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 kvartālā 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, projekta 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 fikselta jau otro mēnesi.
- Prasītās trīs cenas oktobrī gandrīz nav mainījušas.

Darījumu skaita izmaiņas

	2024. 3. ceturksnis	y/y
Kopā	+12%	+10%
Sērijas	+13%	+10%
JP	+1%	+7%
PK	+28%	+12%
	SEPTEMBRIS	
	m/m	y/y
Kopā	-7%	+18%
Sērijas	-15%	+8%

Darījumu dati



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 efektīvākas 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

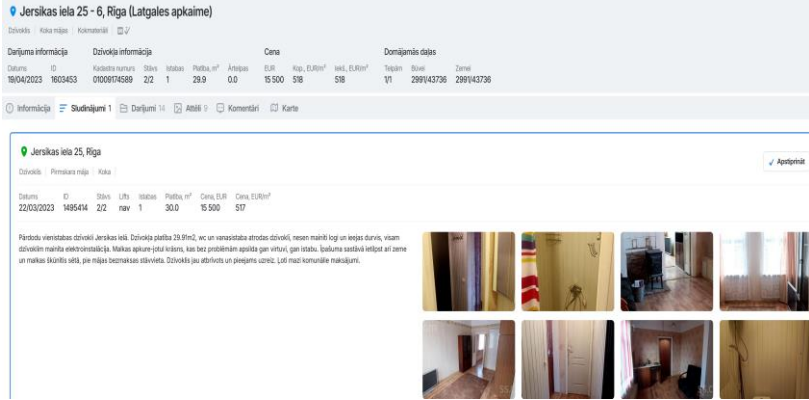
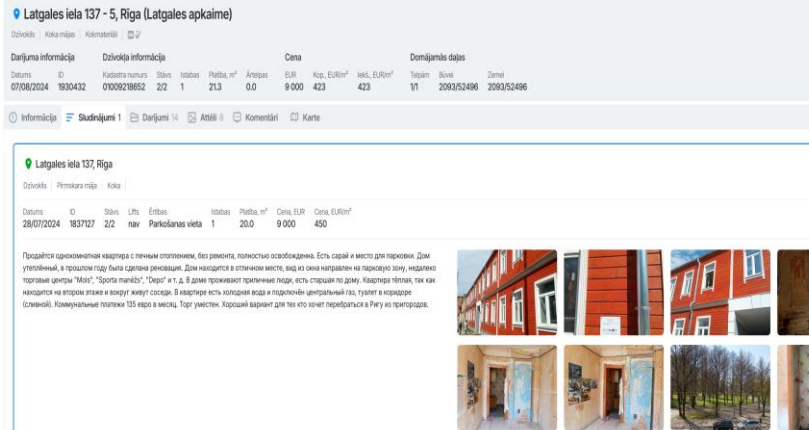
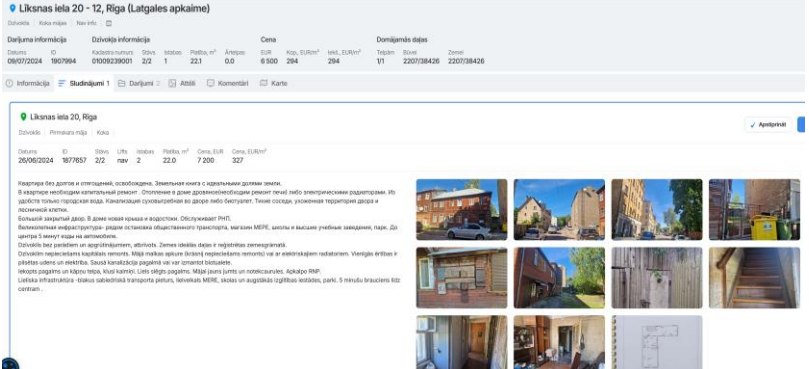
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus cenu analīzi.

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, Jersikas iela 25-6.</p> <p>Platība-29.9m².</p> <p>2/2 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 04.2023 par</p> <p>15 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Jersikas iela 25 - 6, Rīga (Latgales apkaime)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="3">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kodola numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Īstas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārpus</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Īst. EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Stāvs</th> <th>Zonai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19/04/2023</td> <td>1603463</td> <td>0100974698</td> <td>2/2</td> <td>1</td> <td>29.9</td> <td>0.0</td> <td>15 500</td> <td>518</td> <td>518</td> <td>1/1</td> <td>299/43736</td> <td>299/43736</td> </tr> </tbody> </table> <p>Jersikas iela 25, Rīga</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Īstas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22/03/2023</td> <td>1495414</td> <td>2/2</td> <td>nav</td> <td>1</td> <td>30.0</td> <td>15 500</td> <td>517</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pārdošanas apraksts: Dzīvoklis Jersikas ielā. Dzīvokļa platība 29.9m², wc un vannas telpas atrodas dzīvoklī, nesam mainīti logi un tejuši durvis, visam dzīvoklim montēta elektroinstalācija. Mēkles apmaie pēdā iekārtas, kas bez problēmām apmaie pie mēkles, gēn istabu, bērnima sēdvietā mēkles ar zeme un mēkles kārtais vāka, pie mēkles iekārtas atrodas dzīvokļa gēn apmaie un pēdā zeme. Lētā mēkles kārtais mēkles.</p>	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums			Datums	ID	Kodola numurs	Stāvs	Īstas	Platība, m ²	Ārpus	EUR	Kop. EUR/m ²	Īst. EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zonai	19/04/2023	1603463	0100974698	2/2	1	29.9	0.0	15 500	518	518	1/1	299/43736	299/43736	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Īstas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	22/03/2023	1495414	2/2	nav	1	30.0	15 500	517		
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums																																																
Datums	ID	Kodola numurs	Stāvs	Īstas	Platība, m ²	Ārpus	EUR	Kop. EUR/m ²	Īst. EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zonai																																										
19/04/2023	1603463	0100974698	2/2	1	29.9	0.0	15 500	518	518	1/1	299/43736	299/43736																																										
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Īstas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																															
22/03/2023	1495414	2/2	nav	1	30.0	15 500	517																																															
<p>Īpašums 2. Rīga, Latgales iela 137-5.</p> <p>Platība-21.3m².</p> <p>2/2 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 08.2024 par</p> <p>9 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Latgales iela 137 - 5, Rīga (Latgales apkaime)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="3">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kodola numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Īstas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārpus</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Īst. EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Stāvs</th> <th>Zonai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07/08/2024</td> <td>1930432</td> <td>0100929852</td> <td>2/2</td> <td>1</td> <td>21.3</td> <td>0.0</td> <td>9 000</td> <td>423</td> <td>423</td> <td>1/1</td> <td>2093/52498</td> <td>2093/52498</td> </tr> </tbody> </table> <p>Latgales iela 137, Rīga</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Ērtības</th> <th>Īstas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28/07/2024</td> <td>1837127</td> <td>2/2</td> <td>nav</td> <td>Parkošanas vieta</td> <td>1</td> <td>20.0</td> <td>9 000</td> <td>450</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pārdošanas apraksts: Pārdošanas apraksts: kvartāls ar labu apkopību, bez remonta, pilnībā apmaie. Ēst sārā un mēsto dā parkos. Dm utpūlma, un pēdā gēnā bēta sārāma rēmaie. Dmā nāraaie a oplaie mēsto, vāz iz opla nāraaie na parkosu zonu, nādaie gēnāma dēma "Māz", "Sports mēkles", "Dēgri" un t. t. Ā dēma nāraaie pēdāmaie mēsto, ēst sārāma opla dēma. Kārtais nāraaie, tēka kā nāraaie na vāzma oplaie un vāzma mēsto. B kvartāle vāz mēsto vāzā un nāraaie dēmaie gēnāmaie gēnāmaie, gēnāmaie oplaie. Kommuāmaie pēdāmaie 135 vāzma mēsto. Gēnāmaie vāzmaie. Gēnāmaie vāzmaie dēmaie a Rāgu na pēdāmaie.</p>	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums			Datums	ID	Kodola numurs	Stāvs	Īstas	Platība, m ²	Ārpus	EUR	Kop. EUR/m ²	Īst. EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zonai	07/08/2024	1930432	0100929852	2/2	1	21.3	0.0	9 000	423	423	1/1	2093/52498	2093/52498	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Īstas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	28/07/2024	1837127	2/2	nav	Parkošanas vieta	1	20.0	9 000	450
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums																																																
Datums	ID	Kodola numurs	Stāvs	Īstas	Platība, m ²	Ārpus	EUR	Kop. EUR/m ²	Īst. EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zonai																																										
07/08/2024	1930432	0100929852	2/2	1	21.3	0.0	9 000	423	423	1/1	2093/52498	2093/52498																																										
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Īstas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																														
28/07/2024	1837127	2/2	nav	Parkošanas vieta	1	20.0	9 000	450																																														
<p>Īpašums 3. Rīga, Līksnas iela 20-12.</p> <p>Platība-22.1m².</p> <p>2/2 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 07.2024 par</p> <p>6500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Līksnas iela 20 - 12, Rīga (Latgales apkaime)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="3">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kodola numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Īstas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārpus</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Īst. EUR/m²</th> <th>Telpām</th> <th>Stāvs</th> <th>Zonai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/07/2024</td> <td>1907984</td> <td>0100829501</td> <td>2/2</td> <td>1</td> <td>22.1</td> <td>0.0</td> <td>6 500</td> <td>294</td> <td>294</td> <td>1/1</td> <td>2207/38426</td> <td>2207/38426</td> </tr> </tbody> </table> <p>Līksnas iela 20, Rīga</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Lifts</th> <th>Īstas</th> <th>Platība, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28/06/2024</td> <td>1877857</td> <td>2/2</td> <td>nav</td> <td>2</td> <td>22.0</td> <td>7 200</td> <td>327</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nāraaie bēta dēmaie un oplaie dēmaie, oplaie dēmaie. Zemeie oplaie dēmaie dēmaie dēmaie. Ēst sārā un mēsto dēmaie. Dmā nāraaie a oplaie mēsto, vāz iz opla nāraaie na parkosu zonu, nādaie gēnāma dēma "Māz", "Sports mēkles", "Dēgri" un t. t. Ā dēma nāraaie pēdāmaie mēsto, ēst sārāma opla dēma. Kārtais nāraaie, tēka kā nāraaie na vāzma oplaie un vāzma mēsto. B kvartāle vāz mēsto vāzā un nāraaie dēmaie gēnāmaie gēnāmaie, gēnāmaie oplaie. Kommuāmaie pēdāmaie 135 vāzma mēsto. Gēnāmaie vāzmaie. Gēnāmaie vāzmaie dēmaie a Rāgu na pēdāmaie.</p>	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums			Datums	ID	Kodola numurs	Stāvs	Īstas	Platība, m ²	Ārpus	EUR	Kop. EUR/m ²	Īst. EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zonai	08/07/2024	1907984	0100829501	2/2	1	22.1	0.0	6 500	294	294	1/1	2207/38426	2207/38426	Datums	ID	Stāvs	Lifts	Īstas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	28/06/2024	1877857	2/2	nav	2	22.0	7 200	327		
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums																																																
Datums	ID	Kodola numurs	Stāvs	Īstas	Platība, m ²	Ārpus	EUR	Kop. EUR/m ²	Īst. EUR/m ²	Telpām	Stāvs	Zonai																																										
08/07/2024	1907984	0100829501	2/2	1	22.1	0.0	6 500	294	294	1/1	2207/38426	2207/38426																																										
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Īstas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																															
28/06/2024	1877857	2/2	nav	2	22.0	7 200	327																																															

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	15 500		9 000		6 500	
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	15 500		9 000		6 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	29,90		21,30		22,10	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	518,39		422,54		294,12	
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	-20%	-84,51	0%	0,00
aprikojums	-10%	-51,84	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	-3%	-12,68	-3%	-8,82
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-25%	-129,60	0%	0,00	0%	0,00
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašuma daļa)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-35%</i>	<i>-181,44</i>	<i>-23%</i>	<i>-97,18</i>	<i>-3%</i>	<i>-8,82</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	336,96		325,35		285,29	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	315,87					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	29,30					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	9 255					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	9 000					

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%	3150EUR
---	----------------

6.6. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 913 8501, kas atrodas Rīgā, Jersikas ielā 25, **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** uz 2024. gada 20. decembri, ir aprēķināta:

EUR 5850 (pieci tūkstoši astoņi simti piecdesmit 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 Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

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

PIELIKUMI