

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Latgales iela 134 - 10, Rīga
Kadastra nr.0100 922 1751
Novērtējums.





Nr. 2025/02/E76/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. 10 ar platību 85.85m² un pie tās piederošas 8585/75711 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 1751, kas atrodas Rīgā, Latgales ielā 134, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minēto īpašumu 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 – neapdzīvojamās telpas Nr. 10 ar platību 85.85m² un pie tās piederošas 8585/75711 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 1751, kas atrodas Rīgā, Latgales ielā 134, 2025. gada 6. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

4800EUR (četri tūkstoši astoņi simti 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 piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no 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.

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.....	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	7
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus vērtības aprēķins	9
6.1. Salīdzināmo darījumu pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

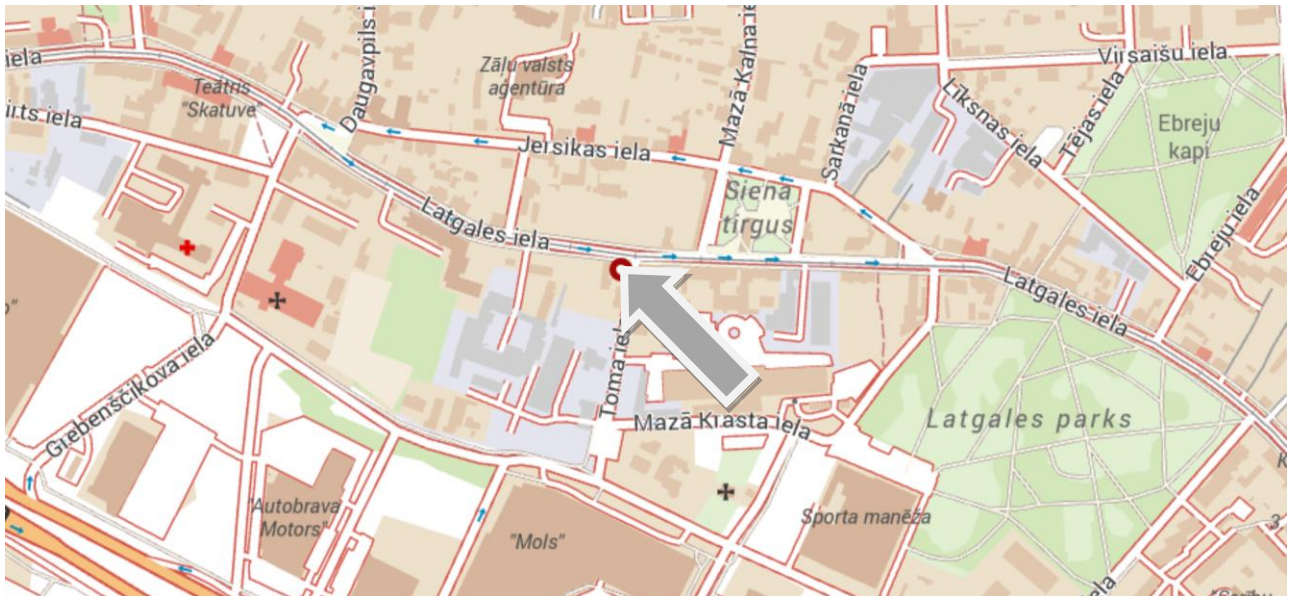
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – neapdzīvojamā telpa Nr. 10 ar platību 85.85m ² un pie tās piederošas 8585/75711 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 1751, kas atrodas Rīgā, Latgales ielā 134.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 6. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	4800EUR (četri tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS GAILUMS.
Kadastra Nr.	0100 922 1751.
Vērtējamais objekts	neapdzīvojamā telpa Nr. 10 ar platību 85.85m ² . Darbnīca/ Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa (VZD dati)
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. /Zemesgrāmatas dti/
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/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 6. februāris.
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



Apkārtne.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



Ēkas Nr.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Latgales apkaime. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, skola, dus, un citi) ir novietoti ~100m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1911.g.) koka tipa
stāvu skaits ēkā	2
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs/nosacīti apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm un defektiem
VZD reģistrētais nolietojums	60%
Telpas:	
kopējā platība	85.85m ²
stāvs	-1/2
griestu augstums, m	2.25
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Nav zināms
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Slikts (pieņēmums)
telpu skaits	8 (VZD dati)
Lietošanas veids	Darbnīca (Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa) /VZD dati/

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	9.5	-
2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	19.3	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	12.3	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	6.2	-
5	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	4.5	-
6	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	3.5	-
7	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	20.5	-
8	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	-	-	10.1	-

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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no 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.

(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;

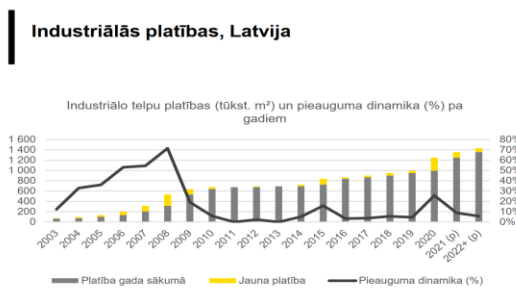
5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

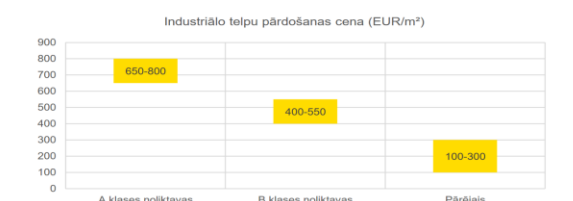
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **neapdzīvojama telpa (darbnīca)/pagraba telpas.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

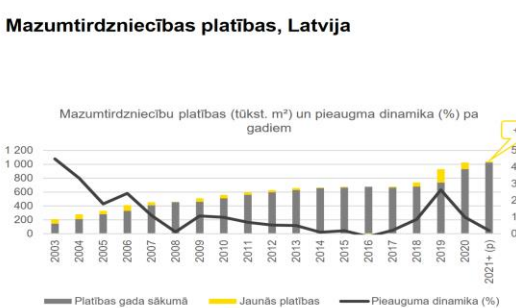
SITUĀCIJA ŠOBRĪD



- **New Hanza Capital** paziņojis par plāniem būvēt A klases noliktavu un loģistikas parku **A6** Maskavas ielā 462. Kopējā platība būs 50 tūkst. m², no kuriem noliktavas veidos 32 tūkst. m². Ēkas plānots nodot ekspluatācijā nākamā gada vidū.
- **Orkla Latvija** nodod ekspluatācijā jauno **Laimas ražotni** Ādažos, kuras kopējā platība veido 7,8 tūkst. m². 2022. gada Ādažos tiek plānots uzsākt jaunas cepumu un vafeļu ražotnes būvniecību, kuru plāno pabeigt 2023. gadā.
- **Amber Beverage Group** paziņoja par jauna noliktavu kompleksa projektēšanas uzsākšanu uz 8,9 ha liela zemes gabala netālu no Rīgas ostas teritorijas. Kompleksu plānots izbūvēt 2 gadu laikā, investējot vairāk nekā 30 milj. EUR.
- **EFten Real Estate Fund 4**, investējot 18,5 milj. EUR, iegādājies loģistikas un biroju ēku Keķavā. 39 tūkst. m² ēka atrodas uz 10,3 ha zemes un nodota ekspluatācijā 2007.gadā, tās nomnieki ir **Trialto Latvia, DHL, Tele2**, u.c.
- **EFten Real Estate Fund III** no **New Hanza Capital** par 15,8 milj. EUR iegādājies **airBaltic** galveno mītnes ēku un loģistikas kompleksu Keķavā.
- **Lumi Capital** paleilinajis Pļeņciema ielas loģistikas centru Mārupē. Jaunās noliktavu platības par 6,3 tūkst. m² jau iznomātas.
- Oficiāli ir atklāts **Lidl** loģistikas centrs.



SITUĀCIJA ŠOBRĪD

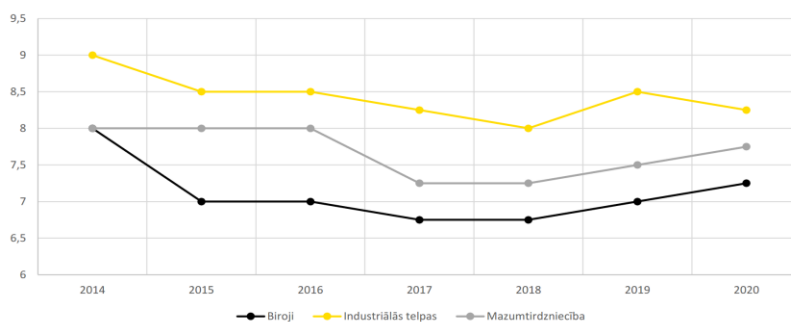


- Ekspluatācijā nodots **outlet** ciemata **Via Jumala Outlet Village** pirmais būvniecības etaps Piņķos. Kopējā platība 13,5 tūkst. m².
- **Linstow Baltic** atvēra **TC Origo** paplašināto daļu, kā arī rekonstruēto ēku ar ieeju no Stacijas laukuma. Kopējā platība piesauga no 35,5 tūkst. m² līdz 81,8 tūkst. m² (35,7 tūkst. m² tirdzniecības telpas un 11,1 tūkst. m² A klases biroji).
- Bankas piešķirušas aizdevumus attīstītajam **VPH Latvia TC Sāgas** būvniecībai Dreilīnos. Ekspluatācijā to plānots nodot 2020.gada rudenī, kopējā platība paredzēta 56 tūkst. m², nomnieki - **Būvniecības ABC, Jysk, Rimi hipermarkets**.
- **Hill Ventures** paziņoja par plāniem tuvāko 3 gadu laikā pārbūvēt **TC Dole**.
- Lielveikalu tīkls **Stockmann** paziņojis par plāniem pārdot veikalu telpas Rīgā, Tallinā un Helsinkos, kurpinot savu darbību šajās telpās kā nomnieks.
- 2020. gadā **Grinvest** iegādājās **TC Olimpia** Rīgā un biroju centru **Unicents** Valdlaučos (kopējā platība 10,4 tūkst. m²). Uzsāktos renovācijas darbus **TC Olimpia** plānots pabeigt 2022. gadā.
- **PN Project** plāno attīstīt **Preses nama kvartālu**. Pirmajā kārtā plānots izbūvēt 25 tūkst. m² A klases biroju, 7 tūkst. m² mazumtirdzniecības platību, 40 tūkst. m² multifunkcionālu telpu.
- **Reģals nami** un **Novira Capital** 2021. gada sākumā Marijas un Satekles ielu krustojumā plāno sākt biroju un tirdzniecības ēkas būvniecību (7 stāvi, kopējā platība 30 tūkst. m², no kuriem biroju nomai atvēlēti 20 tūkst. m² tirdzniecība – 3,5 tūkst. m²).
- **Lumi Capital** no kompānijas **RCH Management** iegādājās **TC Juglas Centrs**.



SITUĀCIJA ŠOBRĪD

Ienesīguma likmju dinamika



Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latvia* tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

www.latio.lv

Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa telpām svārstās no 60EUR/m²-1000EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, stāva, platības, apdares, projekta, komunikācijām, izmantošanas veida un citiem faktoriem.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta platība;
- bruģēts piebraucamais ceļš;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- izvietojums -1 stāvā;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- ēkas tehniskais stāvoklis.

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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Salīdzināmo darījumu pieeja

<p>Īpašums 1. Rīga, Ludzas iela 2A-54.</p> <p>Platība – 119m²</p> <p>Stāvs - -1/4</p> <p>Darījums 02.2024 par 13 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 2. Rīga, Pirts iela 11-1.</p> <p>Platība – 61.8m²</p> <p>Stāvs - -1/2</p> <p>Darījums 10.2023 par 5 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	

Īpašums 1. Rīga, Tērbatas iela 37-9A.Platība – 109.6m²

Stāvs - -1/6

Darījums 01.2024 par 12 500EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Tērbatas iela 37-9A, Rīga (Centrs)

Telpas - Tirdzniecības telpas - Kājēji

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams datums			
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemēm
23/01/2024	1770229	01009953510	109.6	-1/6	12 500	114	1/1	685/14134	685/14134

Informācija | Sludinājumi 5 | Darījumi 23 | Attēli 17 | komentāri | Karte

Tērbatas iela 37, Rīga

Telpas - Darbības

08/01/2023 | 1478641 | 01009953510 | 109.0 | 12 300 | 113

Īpašnieki pārdod sauso tīru, pašā pilsētas centrā, katrā istabā ir jauna ierīgošana, ūdens un elektrība ir, komunālie ir maigi, jo apkure ir atļauta 50%, ir tualete, un vieta karnis ir labi. Īpašums ir zemes grāmatā. Ar pircēju cena ir apspriestama. Iespējama maiņa uz auto, BMW, Porsche vai Mercedes

Владельцы продают сухую помещение в самом центре Риги. В каждой комнате есть новое освещение, вода и электричество есть, так же есть туалет и место под душ. Все в земельной книге. С настоящим покупателем цена обсуждаема. Возможен обмен на авто марок BMW, Mercedes, Porsche

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	13 500		5 000		12 500	
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	13 500		5 000		12 500	
Platība, m2	119,0		61,8		109,6	
Telpas nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	113,45		80,91		114,05	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-11,41
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	-10%	-11,34	0%	0,00	-10%	-11,41
Platība, m2	3%	3,40	-3%	-2,43	3%	3,42
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Telpu tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-11,41
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-7%</i>	<i>-7,94</i>	<i>-3%</i>	<i>-2,43</i>	<i>-27%</i>	<i>-30,79</i>
Telpu koriģētā pārdošanas cena, EUR	105,50		78,48		83,26	
Vērtējamās telpas tirgus vērtība, EUR			89,08			
Platība, m2			85,90			
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR			7651,99			
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR, noapaļojot			8000,00			

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 25%**;

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 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 vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	3200EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	4800EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. 10 ar platību 85.85m² un pie tās piederošas 8585/75711 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, kadastra nr.0100 922 1751, kas atrodas Rīgā, Latgales ielā 134, 2025. gada 6. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

4800EUR (četri tūkstoši astoņi simti 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 iekļilāšanas, 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