



38/1000 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Andreja Pumpura iela 5, Rīga; Jura Alunāna iela 2A, Rīga
(Nostiprināta lietošanas tiesība SIA "IS ĪPAŠUMI", reģistrācijas Nr.40203035952 uz telpu grupu
0100 010 0035 001 023 ar adresi Andreja Pumpura iela 5-23.)

Kadastra nr.0100 010 0035

Novērtējums.





Nr. 2025/02

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 38/1000 d.d. no nekustamā īpašuma, sastāvoša no zemes gabala aptveroša kopā 2516 kv.m., uz kura atrodas viena 5 stāvu dzīvojamā ēka, kadastra nr. 0100 010 0035, (Nostiprināta lietošanas tiesība SIA "IS ĪPAŠUMI", reģistrācijas Nr.40203035952 uz telpu grupu 0100 010 0035 001 023 ar adresi Andreja Pumpura iela 5-23.), kas atrodas Andreja Pumpura iela 5, Rīga; Jura Alunāna iela 2A, Rīga, 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 38/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 0100 010 0035, kas atrodas Andreja Pumpura iela 5, Rīga; Jura Alunāna iela 2A, Rīgā, piespiedu pārdošanas vērtība uz 2025. gada 25. februāri, ir aprēķināta:

260 400EUR (divi simti sešdesmit tūkstoši četri 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 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 piekrist 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.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu, vērtēšanas objekts ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem nekustamā īpašuma atsavināšanai, kā arī tas nav apgrūtināts ar citiem iespējamiem apgrūtinājumiem, un tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā mainīsies tā vērtība. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējām nekustamo īpašumu cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma. 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. Neparedzētu tirgus situācijas izmaiņu gadījumā realizācijas termiņš var mainīties. Šis termiņš noteikts, pamatojoties uz informāciju par līdzīgu īpašumu pieprasījumu un piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū. Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti nosaka vērtētāju neatkarības apliecinājums, kā arī ierobežojošie faktori, kuri uzskaitīti vērtējuma atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite un tehniskās inventarizācijas materiāli nav paredzēti nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 29433001.

Ar cieņu,

Larisa Bogdanova

SIA „Jūsmājas” valdes loceklis

SIA „JŪSMĀJAS”, Reģ. Nr. 40003602776, Rīga, Visbijas pr. 6/8, info@jusmajas.lv,
www.jusmajas.eu, A/S „Swedbank”, konts:LV22HABA0551003167156.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. ATRAŠANĀS VIETA (karte).....	4
3. OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Vērtējamā īpašuma atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	7
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 datu salīdzināmo darījumu pieeja.....	9
Tiek ievērtēti izolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):	10
7. Rezultātu paziņošana	11
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

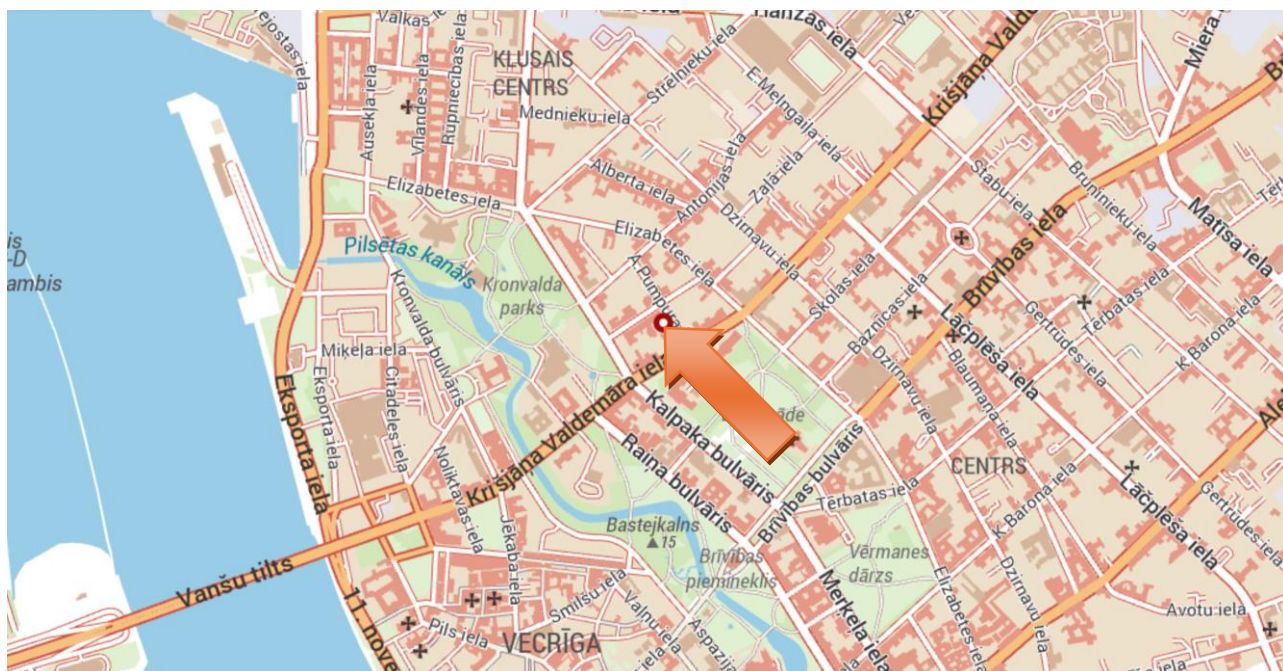
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

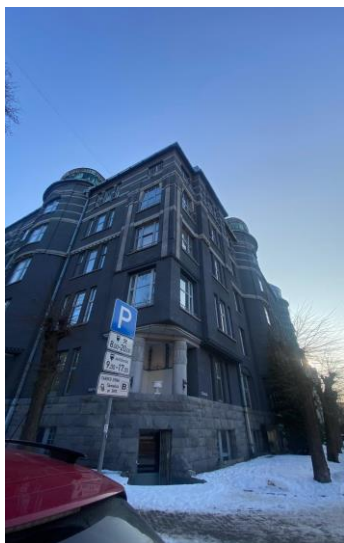
Vērtēšanas objekts	38/1000 d.d. no nekustamā īpašuma, sastāvoša no zemes gabala aptveroša kopā 2516 kv.m., uz kura atrodas viena 5 stāvu dzīvojamā ēka, kadastra nr. 0100 010 0035, (Nostiprināta lietošanas tiesība SIA "IS ĪPAŠUMI", reģistrācijas Nr.40203035952 uz telpu grupu 0100 010 0035 001 023 ar adresi Andreja Pumpura iela 5-23.), kas atrodas Andreja Pumpura iela 5, Rīga; Jura Alunāna iela 2A, Rīga.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 25. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
Piespiedu pārdošanas vērtība	260 400EUR (divi simti sešdesmit tūkstoši četri simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašnieks: SIA "IS ĪPAŠUMI", reģistrācijas Nr.40203035952, pieder 38/1000 d.d. Īpašuma tiesības ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos. Nostiprināta lietošanas tiesība SIA "IS ĪPAŠUMI", reģistrācijas Nr.40203035952 uz telpu grupu 0100 010 0035 001 023 ar adresi Andreja Pumpura iela 5-23.
Kadastra Nr.	0100 010 0035
Izpētes apjoms	Netiek sniegta informācija par hipotēkām un piedziņām datu aizsardzības dēļ.
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. Iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 25. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmata. VZD (Kadastra pārlūka) dati. ZTI pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. ATRAŠANĀS VIETA (karte)



www.balticmaps.lv

3. OBJEKTA FOTOATTĒLI



ĒKAS FASĀDE.



ĒKAS FASĀDE.



ĒKAS FASĀDE.



ĒKAS FASĀDE.



ĒKAS FASĀDE.



ĒKAS ĀRDURVIS.



KOPLIETOŠANAS TELPAS.

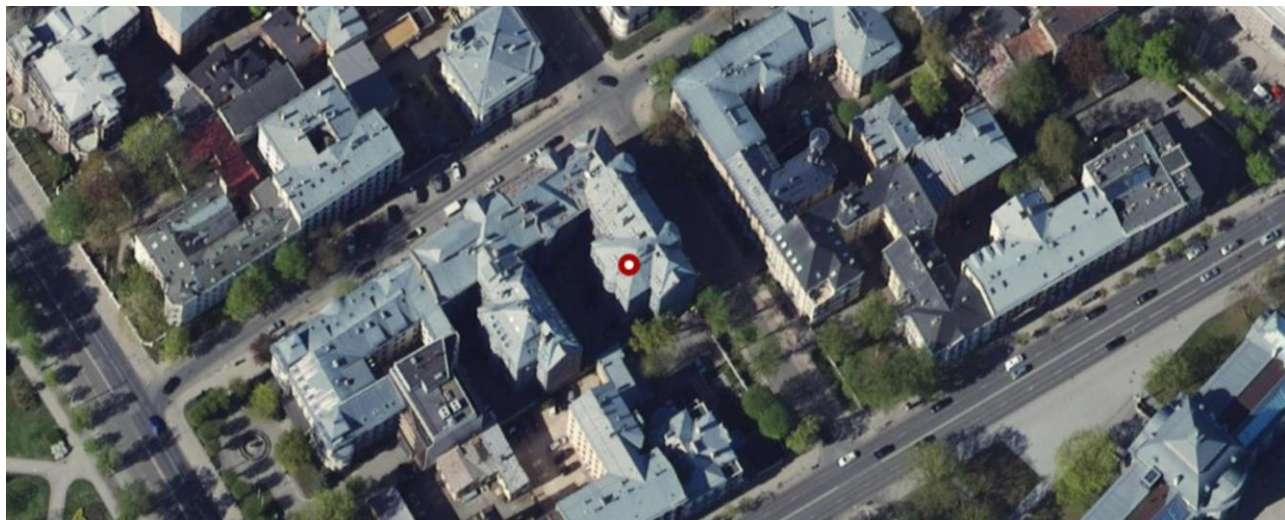


KOPLIETOŠANAS TELPAS.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Vērtējamā īpašuma atrašanās vietas raksturojums

Ēka, kurā novietots dzīvoklis izvietota Rīgas, centra daļā. Apkārtnē izvietotas pirmskara laika, renovētas un jauni būvētas dzīvojamās mājas un administratīvā tipa būves, kā arī vēstniecību ēkas. Infrastruktūras objekti novietoti blakus ~30m-1km attālumā.



4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
Konstruktīvais risinājums	Pirmskara
Stāvs ēkā	5 no 7
Ieejas durvis	Slēdzamas
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	275.3m ² (Ārtelpas – 3m ²)
griestu augstums	3m
Komunikācijas:	Nav informācija par uz vērtēšanas brīdī esošiem pieslēgumiem
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	Nav zināms
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	apmierinošs – tiek veikts pieņēmums
Istabas (skaits)	5

Plānojums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa paliktne	5	3.1	-	-	14.6	-
2	Tualetes	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	2.4	-
3	Halle	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	15.4	-
4	Istaba	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	23.4	-
5	Istaba	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	40.6	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	6.9	-
7	Virtuve-ēdamistaba	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	33.5	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	18.3	-
9	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	8.3	-
10	Istaba	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	23.5	-
11	Istaba	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	23.2	-
12	Istaba	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	26.1	-
13	Garderoze	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	12.1	-
14	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	19.5	-
15	Skapis	Dzīvokļa paliktne	5	3.0	-	-	0.4	-
16	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paliktne	5	3.1	-	-	4.1	-
17	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	3.0	-

VZD (kadastra pārlūka 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 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 piekrit 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 – **dzīvoklis**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Pēc portāla www.ss.com datiem Rīgas centra daļā uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 1050 dzīvokļi, cenās no 426-6250EUR/m².

Pēdējā gada laikā Rīgā ir veikti 9777 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Mārkshēna iela 9 - 9, Rīga	D	26/02/2024	1/5	16,2	0	12 000	741	839	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Damenes iela 22 - 12, Rīga	D	26/02/2024	4/5	48,7	0	30 000	618	632	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Jūlija Vāciņa iela 20 - 23, Rīga	D	26/02/2024	5/16	39,2	0	32 500	829	878	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Valdeju iela 53 - 48, Rīga	D	26/02/2024	2/11	78,1	0	55 000	704	767	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Krišjāņa Valdemāra iela 37 - 14, Rīga	D	26/02/2024	4/6	57,3	0	158 000	2 757	2 757	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Viestura prospektā 49 - 67, Rīga	D	26/02/2024	9/10	64,9	0	33 000	508	508	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Kazamu iela 2A - 73, Rīga	D	26/02/2024	2/5	23,2	0	20 000	862	862	Pirmkārtā laika projekts
Dzīvoklis	Skolas iela 38 - 2, Rīga	D	26/02/2024	2/7	148,7	0	250 000	1 681	1 681	Pirmkārtā laika projekts
Dzīvoklis	Caunes iela 11 - 6, Rīga	D	26/02/2024	2 - 4/4	202,2	0	175 000	865	865	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Dumbrīja iela 19 k-1 - 31, Rīga	D	26/02/2024	3/4	69,1	0	150 000	2 171	2 280	Jaunais projekts

Dzīvoklis	Miera iela 61 k-1 - 28, Rīga	D	26/02/2024	3/7	47,1	0	95 000	2 017	2 017	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Krišjāņa Valdemāra iela 41A - 35, Rīga	D	26/02/2024	1/7	34,3	0	132 500	3 863	4 233	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Krišjāņa Valdemāra iela 37 - 14, Rīga	D	26/02/2024	4/6	57,3	0	158 000	2 757	2 757	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Skolas iela 38 - 2, Rīga	D	26/02/2024	2/7	148,7	0	250 000	1 681	1 681	Pirmkārtā laika projekts
Dzīvoklis	Brīvības iela 142 - 12, Rīga	D	27/02/2024	5/7	50,9	0	107 000	2 102	2 102	Pirmkārtā laika projekts
Dzīvoklis	Krišjāņa Valdemāra iela 69 - 39, Rīga	D	27/02/2024	4/6	175	0	47 000	2 686	2 686	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Lāčplēša iela 36 - 24, Rīga	D	27/02/2024	3/6	60,6	0	95 000	1 568	1 568	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Ganu iela 6 - 11, Rīga	D	28/02/2024	2/9	101,1	0	225 000	2 226	2 226	Pirmkārtā laika projekts
Dzīvoklis	Rīpniecības iela 11 - 10, Rīga	D	28/02/2024	4/5	38,0	0	150 000	3 947	3 947	Jaunais projekts

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- *atrašanās vieta;*
- *infrastruktūra;*
- *zemes daļa ir īpašumā.*

Negatīvie:

- *kopīpašums;*
- *dzīvokļa platība;*
- *netika nodrošināta iekļūšana dzīvoklī.*

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 vērtībā.

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 salīdzināmo darījumu pieeja.

6. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1.

Blaumaņa iela 11/13 - 21, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Pirmskara laika projekts | Ķieģeļi | 

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas		EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
12/04/2024	1844950	01009283793	3/6	5	151.1	0.0		240 000	1588	1588	1/1	1511/48030	1511/48030

Cenubanka.lv

Īpašums 2.

Skolas iela 10 - 3, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Pirmskara laika projekts | Ķieģeļi | 

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas		EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
14/08/2024	1930919	01000200110	2/7	7	182.5	0.0		300 000	1644	1644	1/1	88/1193	88/1193

Cenubanka.lv

Īpašums 3.

Dzirnau iela 31 - 5, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Pirmskara laika projekts | Ķieģeļi | 

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas		EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
29/10/2024	1971975	01009035298	4/7	6	203.4	0.0		370 000	1819	1819	1/1	20785/843092	20785/843092

Cenubanka.lv

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	240 000		300 000		370 000	
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	240 000		300 000		370 000	
Dzīvokļa platība, m2	151,10		182,50		203,40	
Dzīvokļa platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1588,35		1643,84		1819,08	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekme/lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-3%	-49,32	-3%	54,57
komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
dzīvokļa platība	-10%	-158,84	-5%	-82,19	-3%	-54,57
dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-10%	-158,84	-10%	-164,38	-15%	-272,86
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-20%	-317,67	-18%	-295,89	-21%	-382,01
Dzīvokļa platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1270,68		1347,95		1437,07	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1351,90					
Vērtējamā dzīvokļa platība, m2	275,30					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	372 178					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	372 000					

Tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – samazinājums par 15%;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – samazinājums par 5%;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – samazinājums par 3%;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – samazinājums par 5%;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu 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%.

Piespiedu pārdošanas vērtības kopējais % samazinājums	30%
Kopējais samazinājums, EUR	111 600EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 38/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 0100 010 0035, kas atrodas Andreja Pumpura iela 5, Rīga; Jura Alunāna iela 2A, Rīgā, piespiedu pārdošanas vērtība uz 2025. gada 25. februāri, ir aprēķināta:

260 400EUR (divi simti sešdesmit tūkstoši četri simti eiro).

Larisa Bogdanova
Nekustama īpašuma vērtētāja
LĪVA Sertifikāts Nr.85

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 ģeogrāfijā, 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.

Larisa Bogdanova

Nekustama īpašuma vērtētāja

LĪVA Sertifikāts Nr.85

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