

20093/47183 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Dzelzavas iela 68-I

Kadastra nr.0100 920 3752

Novērtējums.





Nr. 2024/12/E547/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 20093/47183 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. I ar platību 175m² un pie tās piederošas 1750/47183 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 920 3752, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68 un funkcionāli saistītās 2198/47183 domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2650, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68, 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 20093/47183 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. I ar platību 175m² un pie tās piederošas 1750/47183 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 920 3752, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68 un funkcionāli saistītās 2198/47183 domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2650, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68, 2024. gada 9. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9600EUR (deviņi tūkstoši seši 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 atbilstoši 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 slēdzieni 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	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	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus vērtības aprēķins	10
6.1. Salīdzināmo darījumu pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

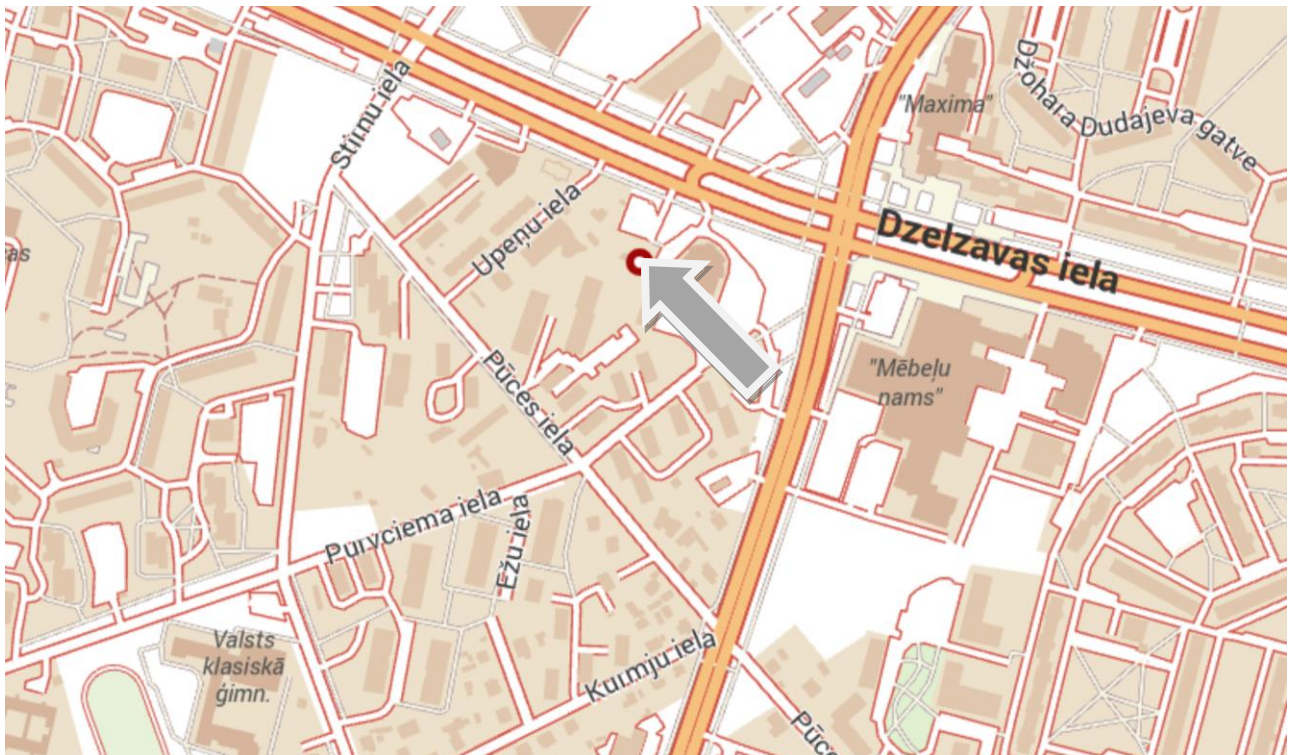
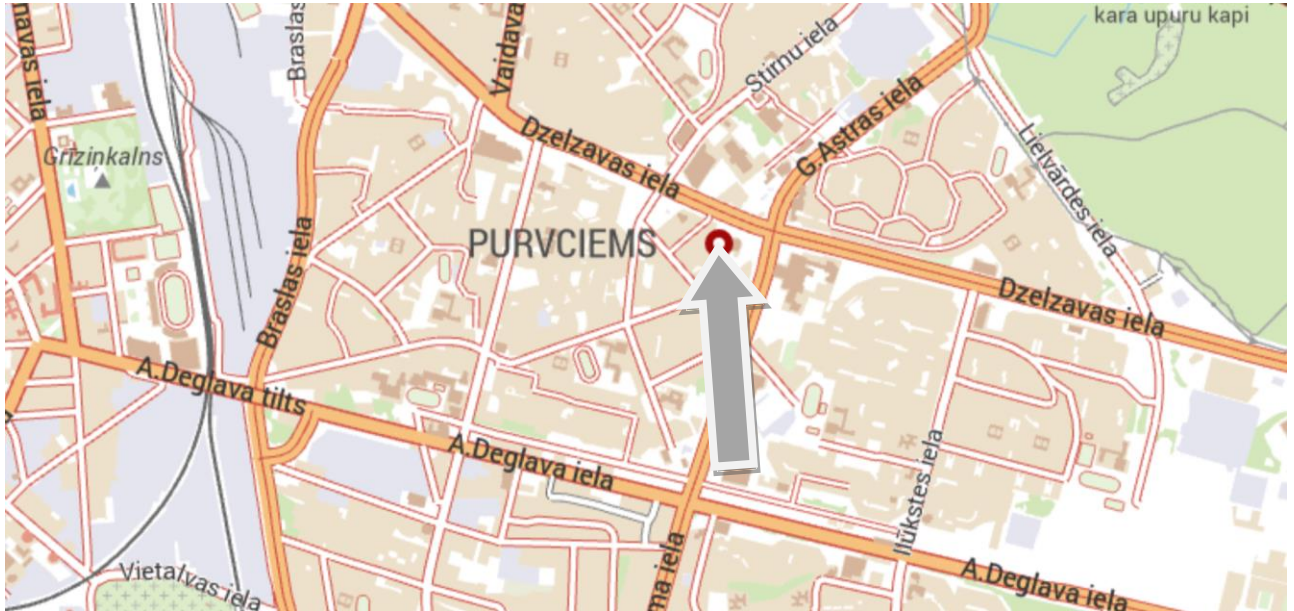
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	20093/47183 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. I ar platību 175m ² un pie tās piederošas 1750/47183 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 920 3752, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68 un funkcionāli saistītās 2198/47183 domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2650, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2024. gada 9. decembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9600EUR (deviņi tūkstoši seši simti eiro).
Īpašumtiesības	<u>kadastra nr.0100 920 3752</u> Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VIKTORIA ADLER, pieder 20093/47183 d.d. Zemesgrāmatas datos nav reģistrētas lietošanas tiesības uz piederošām domājamām daļām. <u>kadastra nr.0100 071 2650</u> Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VIKTORIA ADLER, pieder 2198/47183 d.d.
Lietošanas tiesības	Kopīpašniekam reģistrētas lietošanas tiesības Zemesgrāmatas datos uz telpām Nr.2 un Nr.6, pie piederošām 13112/47183 d.d. Pārējiem kopīpašniekiem lietošanas tiesības nav reģistrētas. Kopā 4 kopīpašnieki.
Kadastra Nr.	0100 920 3752. 0100 071 2650.
Vērtējamais objekts	Neapdzīvojamās telpas Nr. I ar platību 175m ² . Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa (VZD dati).
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
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 apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 9. decembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



Ēkas Nr.



Fasāde.



Iespējamā ieeja.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

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

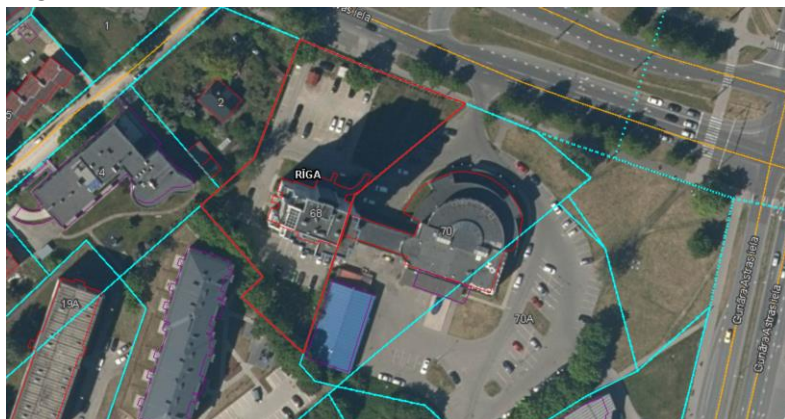
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	2004. gada projekts
stāvu skaits ēkā	16
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs/labs
VZD reģistrētais nolietojums	14%
Neapdzīvojamās telpas Nr. I ar platību 175m ²	
kopējā platība	175m ²
stāvs	-1/16
griestu augstums, m	2.1
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	Centralizēta (VZD dati)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņēmušs)
telpu skaits	11 (VZD dati)
Lietošanas veids	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	12.7	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	13.4	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	13.0	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	13.6	-
5	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	14.7	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	26.0	-
7	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	25.7	-
8	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	13.2	-
9	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	13.8	-
10	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	14.2	-
11	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	14.7	-

Funkcionāli saistītās 2198/47183 domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2650, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68:



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 nesaisītu 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.

(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 īpašums 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

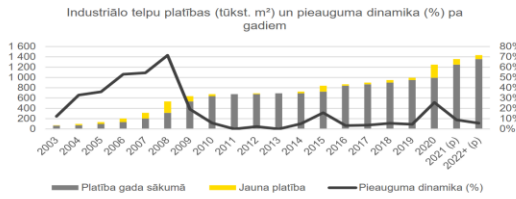
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

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 (noliktavas vajadzībām) – kopīpašuma daļa.**

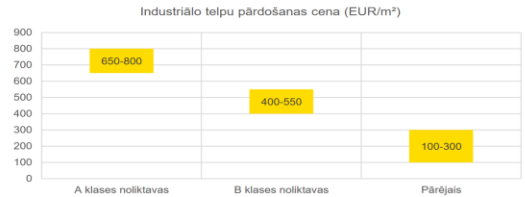
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

SITUĀCIJA ŠOBRĪD

Industriālās platības, Latvija

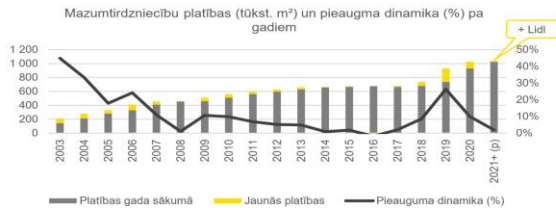


- *New Hanza Capital* paziņojusi par plāniem būvēt A klases noliktu un loģistikas parku **A6** Maskavas ielā 462. Kopējā platība būs 50 tūkst. m², no kuriem noliktavas veidos 32 tūkst. m². Ēkas plānots nodot ekspluatācijā nākamā gada vidū.
- *Orkla Latvija* nodod ekspluatācijā jauno **Laimas ražotni** 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 teritorijās. Kompleksu plānots uzbūvēt 2 gadu laikā, investējot vairāk nekā 30 milj. EUR.
- *Etten Real Estate Fund 4*, investējot 16,5 milj. EUR, iegādājies loģistikas un biroju ēku Ķekavā, 39 tūkst. m² ēka atrodas uz 10,3 ha zemes un nodota ekspluatācijā 2007.gadā, tās nomnieki ir *Triatlo Latvia DHL, Tele2* u.c.
- *Etten Real Estate Fund III* no *New Hanza Capital* par 15,8 milj. EUR iegādājies *airBaltic* galveno mītnes ēku un loģistikas kompleksu Ķekavā.
- *Lumi Capital* pabeidzinājis Pļiepciemas ielas loģistikas centru Mārupē. Jaunās noliktavu platības par 6,3 tūkst. m² jau iznomātas.
- Oficiāli ir atklāta *Lidl* loģistikas centrs.



SITUĀCIJA ŠOBRĪD

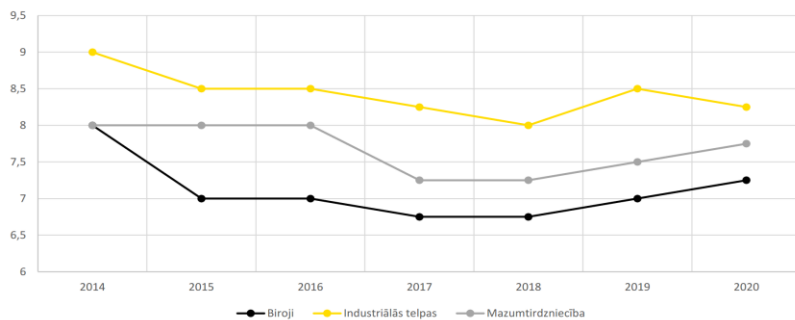
Mazumtirdzniecības platības, Latvija



- 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 pieauga 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 piešķiršanas atzvevumus attīstītājam *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, turpinot savu darbību šajās telpās kā nomnieks.
- 2020. gadā *Grimvest* iegādājās **TC Olimpia** Rīgā un biroju centru **Unicentrs** Valdaļucos (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, tirdzniecībai - 3,5 tūkst. m²).
- *Lumi Capital* no kompānijas *RCH Management* iegādājās **TC Juglas Centrs**.



Ienesīguma likmju dinamika



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

Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa telpām svārstās no 100EUR/m²-600EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, stāva, platības, apdares, projekta, komunikācijām un citiem faktoriem.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta platība;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- projekts;
- infrastruktūras tuvums;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- izvietojums -1 stāvā;
- kopīpašuma daļa;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās.

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 pieņemumus, 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 izvēlētajām 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

VIKTORIA ADLER, pieder 20093/47183 d.d. no neapdzīvojamās telpas Nr. I ar platību 175m². Matemātiskā piederošā platība – 74.52m². Lietošanas tiesības uz vērtējamo daļu nav reģistrētas.

6.1. Salīdzināmo darījumu pieeja

<p>Īpašums 1. Rīga, Ilūkstes iela 54-76.</p> <p>Platība – 153m²</p> <p>Stāvs - -1/5</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 04.2024 par 27 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 2. Rīga, Ilūkstes iela 26-76.</p> <p>Platība – 75.6m²</p> <p>Stāvs - -1/5</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 07.2023 par 20 040EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 1. Rīga, Ropažu iela 58-17.</p> <p>Platība – 120.6m²</p> <p>Stāvs - -1/4</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 04.2023 par 33 172EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	27 500		20 040		33 172	
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	27 500		20 040		33 172	
Platība, m2	153,0		75,6		120,6	
Telpas nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	179,74		265,08		275,06	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-8,25
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	10%	17,97	10%	26,51	10%	27,51
Platība, m2	0%	0,00	-15%	-39,76	-5%	-13,75
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%	-27,51
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-10%	-17,97	-10%	-26,51	-10%	-27,51
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>0%</i>	<i>0,00</i>	<i>-15%</i>	<i>-39,76</i>	<i>-18%</i>	<i>-49,51</i>
Telpu koriģētā pārdošanas cena, EUR	179,74		225,32		225,55	
Vērtējamās telpas tirgus vērtība, EUR			210,20			
Platība, m2			175,00			
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR			36785,21			
20093/47183 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR			15665,07525			
20093/47183 d.d. Vērtība, nopaļojot, EUR			16000			

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%	6400EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9600EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 20093/47183 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Nr. I ar platību 175m² un pie tās piederošas 1750/47183 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 920 3752, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68 un funkcionāli saistītās 2198/47183 domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 071 2650, kas atrodas Rīgā, Dzelzavas ielā 68, 2024. gada 9. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9600EUR (deviņi tūkstoši seši 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