

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par 1/20616 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Rīgā, Mārtiņa ielā 8 un 8A, tirgus vērtību

Pēc Jūsu lūguma ir sagatavots atzinums par 1/20616 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kopējo platību 1 376 m² un uz tā esošo 2 (divu) dzīvojamo māju ar kopplatību 3 403,4 m², ar adresi Mārtiņa iela 8 un 8A, Rīga, kadastra nr. 0100 060 0045, visvairāk iespējamo tirgus vērtību. Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 7795, īpašnieks SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" (1/20616 domājamā daļa). Vērtības noteikšanas datums - 2024. gada 1. novembris.

Vērtētājiem netika nodrošināta iekļūšana ēku iekšējās telpās. Objektu tehniskais stāvoklis tika pieņemts tāds, kādu to varēja pieņemt, apskatot ēkas no ārpuses un publiski pieejamos koplietošanas telpu fotoattēlus. Uz šiem pieņēmumiem balstās īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini. Tika konstatēts, ka dzīvojamās mājas ir renovētas "cara laika" mūra ēkas un kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, dzīvojamām mājām ir centralizēti elektrības, gāzes, siltumapgādes, ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumi. Pamatojoties uz publiski pieejamajiem fotoattēliem, koplietošanas kāpņu telpas un dzīvokļu iekšējās telpas ir ar pilnu iekšējo apdari. Teritorija labiekārtota.

Īpašuma tirgus vērtības noteikšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par novērtējamo nekustamo īpašumu, nekustamo īpašumu tirgus situācijas un citu īpašuma tirgus vērtību ietekmējošo faktoru analīzi.

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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības (LVS 401:2013, p.3.12.).

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja vērtības noteikšanas datumā, un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atzinuma nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

Dzīvojamo māju kopplatība ir 3 403,4 m², attiecīgi skaitliskās domājamās daļas platība ir 0,17 m². Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tika konstatēts, ka darījumi ar bēniņu, dzīvojamām telpām, kā arī koplietošanas un novietņu telpām, Rīgas pilsētas Āgenskalnā, Mārtiņa ielā un Mārtiņa ielas tuvumā ir robežās no 850 EUR/m² līdz 1 200 EUR/m². Veicot tirgus vērtības aprēķinu, tika noteikts, ka 1 m² tirgus vērtība ir 1 050 EUR/m², līdz ar to skaitliskās domājamās daļas, kas atbilst 0,17 m², tirgus vērtība ir 179 EUR, jeb noapaļojot 180 EUR. Ņemot vērā iepriekš minēto, novērtējamā nekustamā īpašuma 1/20616 domājamās daļas visvairāk iespējamā

**tirgus vērtība novērtēšanas datumā 2024. gada 1. novembrī varētu būt
180 EUR (viens simts astoņdesmit eiro).**

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, laika ierobežojumus, aprēķinu metodiku un pieejamo informāciju par īpašumu, ir ±5% robežās. Lai sagatavotu pilnu novērtējuma atskaiti, vērtētājiem ir nepieciešama īpašuma apskate.

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā stāvoklī un sastāvā, kā minēts šajā atzinumā, īpašumam nav reģistrētu apgrūtinājumu, kas varētu pazemināt tā tirgus vērtību, kā arī īpašuma tirgus vērtībā netiek ietverti hipotēku, ķīlu un piedziņas prasību apgrūtinājumi.

SIA "Vindeks", kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA "Vindeks" ir neatkarīgs uzņēmums un šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus

Pielikumā:

- 1) Īpašuma fotoattēli;
- 2) zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas;
- 3) VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas;
- 4) sertifikātu kopijas.

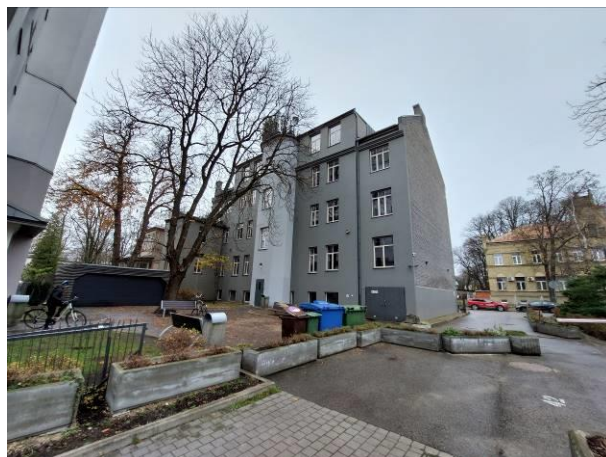
SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Novērtējamā īpašuma fotoattēli



Publiski pieejamie koplietošanas iekštelpu fotoattēli



