

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: Maksātnespējas procesa administratore Sandra Poļanska

Nekustamā īpašuma ar adresi
Aizkraukles iela 34, dz. 38, Rīga
novērtējums



Darba izpildītājs: Nekustamā īpašuma vērtētāja Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110.

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Maksātnespējas procesa administratorei Sandrai Poļanskai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu novērtējusi nekustamo īpašumu ar adresi:

Aizkraukles iela 34, dz. 38, Rīga.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību un iespējamo piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 11. augustā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaides sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaides tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 34 ar tam piederošajām 4790/54070 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu ēkas un zemes.
Kadastra numurs:	0100 922 1584
platība:	47,5 kv.m., t.sk. ārtelpas nav (saskaņā ar VZD KR datiem)
stāvoklis:	Apmierinošs.
pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis.
labākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis.
infrastruktūra:	Labi attīstīta.
Labierīcības:	Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, centralizēta apkure.
Īpašie pieņēmumi :	Nav
Īpašuma tiesības:	Nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 1000 0009 0930 - 38, īpašnieks – MADARAS DĀRZS, SIA, reģistrācijas numurs 44103000414.
Pasūtītājs:	Maksātnespējas procesa administratore Sandra Poļanska
Apgrūtinājumi: - Noteikts aizliegums bez SIA "BONO", reģistrācijas numurs 44103079618 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām - Atzīme - pasludināts SIA "MADARAS DĀRZS", reģistrācijasnumurs 44103000414, maksātnespējas process. Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2026.gada 19.jūnijaspriedums lietā Nr. C71252926 Novērtējamā objekta vērtība tiek noteikta, kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.	
Vērtējuma mērķis:	Noteikt īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību maksātnespējas procesa administratora vajadzībām. Šis novērtējums ir sagatavots tikai minētajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētājas iepriekšējas rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2026. gada 11. augusts
Vērtēšanas datums:	2026. gada 11. augusts
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica : Certificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Daru Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi Aizkraukles iela 34, dz. 38, Rīga tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir noteikta:

EUR 52 300 (piecdesmit divi tūkstoši trīs simti eiro)

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Aizkraukles iela 34, dz. 38, Rīga, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem novērtēšanas dienā ir noteikta:

EUR 41 800 (četrdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro)

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

Nekustamā īpašuma vērtējuma dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu. PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".

Saturs.

1.Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Foto fiksācija.

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

5.3. Objekta vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

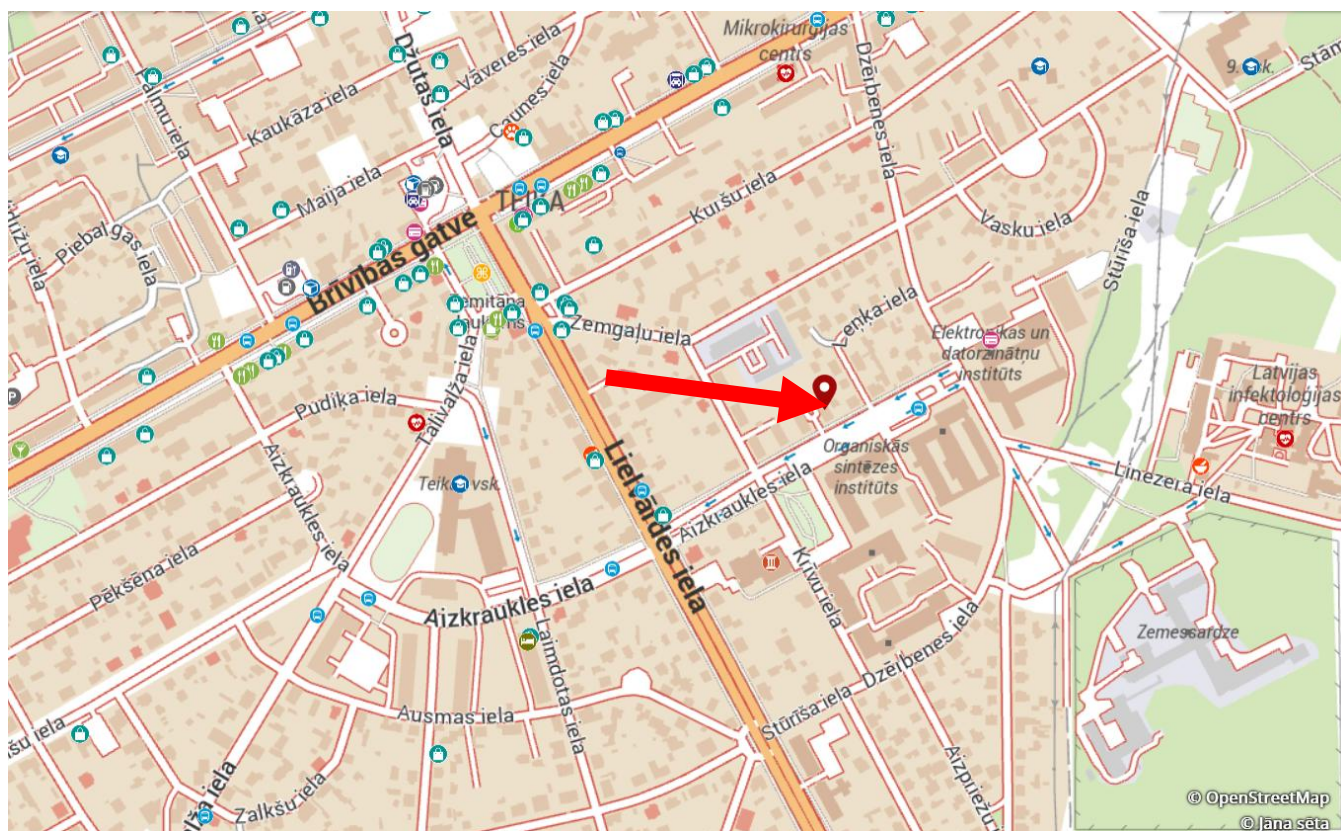
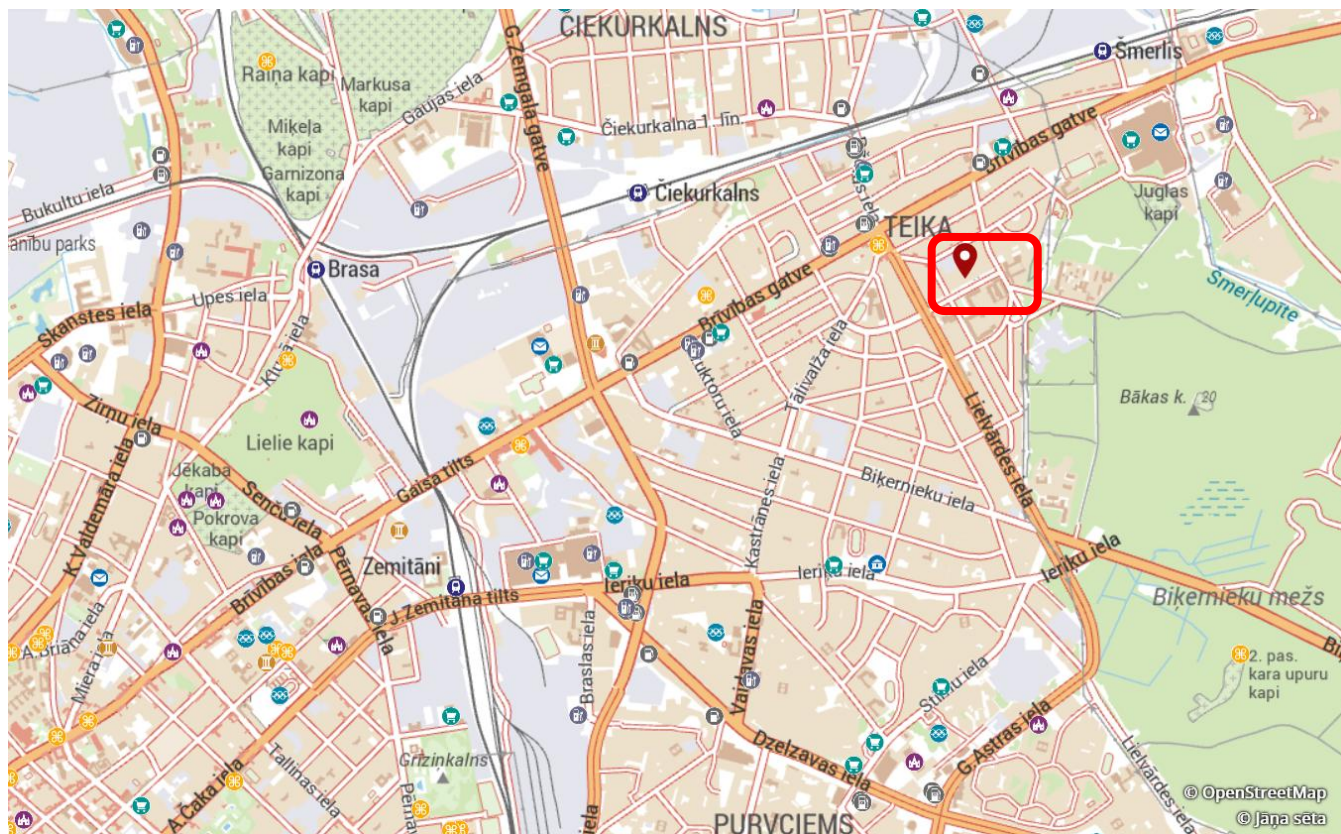
5.4. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

6. Slēdziens.

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

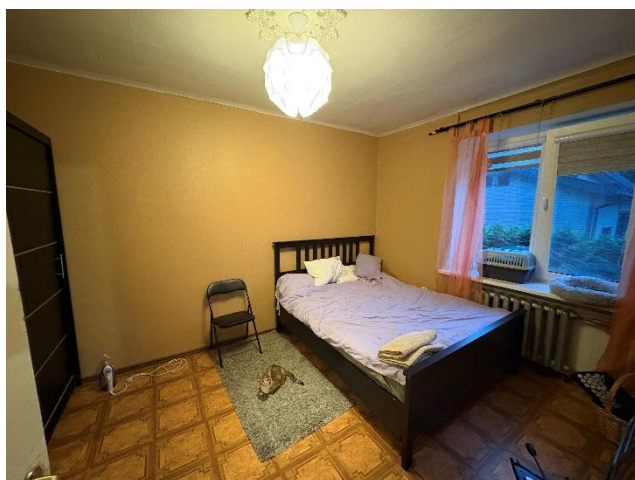
8. Neatkarības apliecinājums.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

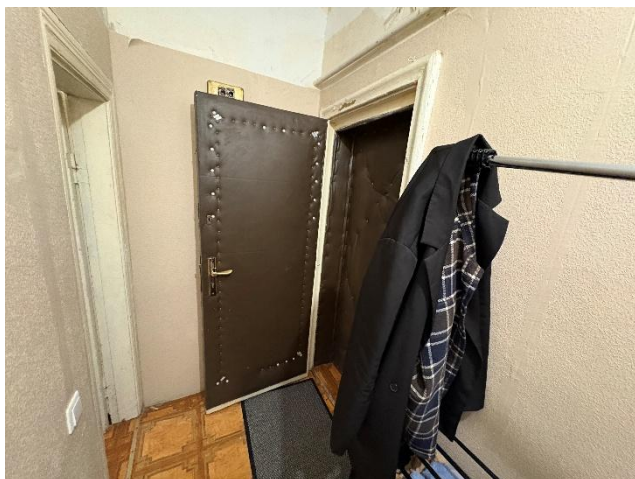


Vērtējamā objekta fotoattēli.

1. - 5. attēls. Dzīvokļa iekšējas.



6. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā.



2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Nekustamā īpašuma tirgus apskats – Teika, 2026 (sērijveida dzīvokļi)

1. Cenu līmenis Teikā

- Teika saglabā dārgākā sērijveida dzīvokļu mikrorajona statusu Rīgā.
- 2026. gada sākumā vidējā cena: ~1068 EUR/m²
- 2026. gada beigās – ap 1088 EUR/m² (neliels kāpums aptuveni par 2%)
- remontēti sērijveida dzīvokļi no 1400 – 1600 EUR/m² (neliels kāpums aptuveni par 1%)
- Cenu pieaugums 2025. gadā Teikā bija viens no zemākajiem Rīgas mikrorajonu vidū — tikai ~2% gadā. Tas iezīmē tirgus stabilitāti un augstu bāzes cenu līmeni.

2. Cenu dinamika gada griezumā

- Kopējais Rīgas sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums 2025. gadā: +4.1%, bet Teikā – tikai +2%. (Piemēram, Juglā +8%, Imantā un Ķengaragā +5–6%)
- Teika izceļas kā mikrorajons, kur cenas kāpj vislēnāk, jo tās jau ir starp augstākajām Rīgā.

3. Piedāvājuma apjoms

- Teikā uz 2025. gada beigām un 2026. gada sākumu bija viens no lielākajiem sērijveida dzīvokļu piedāvājumiem – tas saglabājās pietiekami augsts salīdzinājumā ar citiem dārgajiem mikrorajoniem (Bieriņi, Āgenskalns).
- Decembrī Teika kopā ar Āgenskalnu uzrādīja augstāko piedāvājumu līmeni visā Rīgā.
- Kopējais Rīgas sērijveida piedāvājums 2026. gadā samazinājās no ~1600 līdz ~1050 dzīvokļiem, bet Teika saglabāja relatīvi plašu piedāvājumu.

4. Pieprasījuma tendences

- 2026. gadā pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem bija stabils, bet koncentrēts vidējā cenu segmentā.
- Teikas augstā cena ierobežo pircēju loku, kas daļēji izskaidro nelielo cenu pieaugumu – pircēji izvēlas lētākus mikrorajonus ar lielāku platību par to pašu budžetu.
- 2025. un 2026. gadā vērojama pirkjspējas piesardzība, kas vairāk ietekmēja dārgākos rajonus.

5. Kopsavilkums par Teiku 2026. gadā

- Augstākās cenas Rīgā starp sērijveida dzīvokļiem.
- Lēnākais cenu kāpums – tirgus ir piesātināts, stabils un pieprasījums ir selektīvs.
- Piedāvājums pircējiem salīdzinoši plašāks nekā citos dārgajos rajonos.
- Tirgus iezīmējas ar stabilitāti un augstu kapitāla saglabāšanas potenciālu, nevis strauju ienesīgumu.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums

Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais īpašums atrodas Rīgā, Teikas apkaimē, kas ir viena no attīstītākajām un pieprasītākajām dzīvojamajām teritorijām Rīgas Vidzemes priekšpilsētā. Apkārtnē apbūvi galvenokārt veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī tirdzniecības, pakalpojumu un biroju objekti. Rajonam raksturīga attīstīta pilsētas infrastruktūra un stabila sociālā vide.

Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba. Piekļuve īpašumam tiek nodrošināta pa asfaltētām pilsētas ielām, un tuvumā atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas, kas nodrošina ērtu satiksmi ar Rīgas centru un citām pilsētas daļām. Apkārtnē pieejami pārtikas veikali, izglītības iestādes, ārstniecības iestādes, sporta un atpūtas objekti, kā arī citi ikdienā nepieciešamie pakalpojumi.

Teikas apkaimi raksturo laba transporta pieejamība, attīstīta infrastruktūra un noturīgs pieprasījums pēc nekustamajiem īpašumiem, kas kopumā pozitīvi ietekmē īpašuma tirgus pievilcību. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 6 km.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	Hruščova projekta ēka
Ēkas būvniecības gads	1960.
Stāvu skaits ēkai	3
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Lifts	Nav
Slēdzama kāpņutelpa	Ir

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	47,5 kv.m.
t.s. ārtelpu platība	Nav
Istabu skaits	2
T.sk.izolētas istabas	1
Griestu augstums	2,5 m
Ārdurvis	Koka

Iekštelpu stāvoklis

Kopumā apmierinošs.

Grīdu apdare – linolejs, flīzes

Sienas – tapetes, krāsojums, flīzes

Griesti - krāsojums

VZD KR eksplikācija

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	4.8
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	4.1
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	6.6
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	18.1
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	13.4
6	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	0.5
6 ieraksti.							

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta
Apkure	Centralizēta
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta
Kanalizācija	Centralizēta
Gāze	Centralizēta
Santehnika	Apmierinošā tehniskā stāvoklī

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu, autostāvvietu

Pieklūšana ar sabiedrisko transportu nodrošināta ar trolejbusu un autobusu līnijām. Automašīnas novietošana iespējama uz ielas un iekšpagalmā, kā arī maksas autostāvvietās.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

1. Labi attīstīta infrastruktūra,
2. Visas nepieciešamās inženierkomunikācijas,
3. Stabils pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem Teikas apkaimē.
4. Īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā,
2. Vēlams atsvaidzināt apdari.

5. Objekta vērtējums

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli,
- 5) objekta atrašanās vietu,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams, kā dzīvoklis, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

a) īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,

b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),

c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$$V = NOI/R, \text{ kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.}$$

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu

saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

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.

Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslogdes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes)

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo novērtējamais objekts ir ēkas daļa.

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi īpašumi tiek izmantoti pārsvarā personīgai lietošanai un nevis kā ieņēmumus nesoši nekustami īpašumi. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

5.3. Objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Vērtētājam zināmi vairāki līdzīgu objektu (pēc izmantošanas veida, atrašanās vietas un zemes platības) pārdošanas gadījumi vai atrašanās piedāvājumā fakti. Salīdzināšanai izvēlētas trīs pārdoti vai piedāvājumā esoši līdzīgi nekustamie īpašumi:

1.salīdzināmais objekts

Vaidavas iela 2 k-2 - 130, Rīga (Purvciems)

Dzīvoklis

Dzīvokļa īpašums

Sērījveida projekts, Hruščova laika projekts (ķieģeļu)

Ķieģeļi

Darījuma informācija

Datums17/02/2026

ID2278894

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs01009125473

Stāvs3/5

Istabas2

Platība, m²41.7

Ārtelpas0.0

Cena

EUR55 000

Kop., EUR/m²1 319

Iekš., EUR/m²1 319

Domājamās daļas

Telpām1/1

Būvei423/27893

Datums

ID

Stāvs

Lifts

Istabas

Platība, m²

Cena, EUR

Cena, EUR/m²

24/01/2026

2253951

3/5

nav

2

42.0

55 000

1310

Pārdošanā 2 istabu dzīvoklis klusā apkaimē ar ērtu piekļuvi pilsētas centram.

Dzīvokļa plānojuma apraksts:

- dzīvojamā istaba un virtuves zona;
- izolēta istaba;
- vannas istaba un tualete;
- priekštelpa.

Spiediet "apskatīties" sludinājuma apakšā, lai virtuāli izstaigātu dzīvokli (3D tūre).

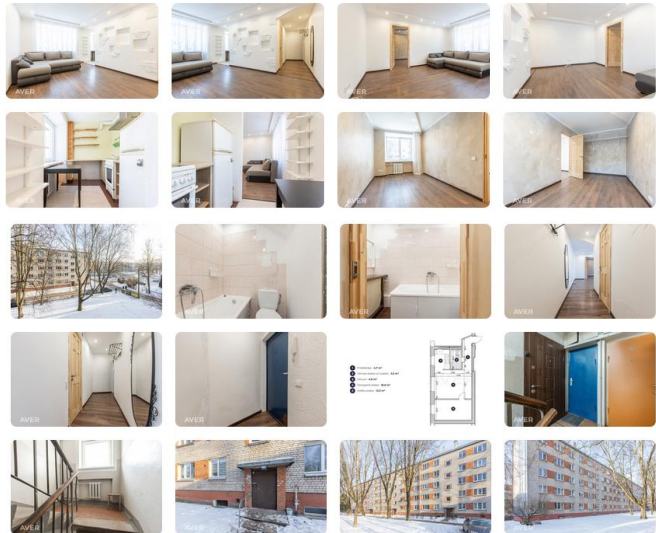
Dzīvoklī mainīti stāvvadi un elektroinstalācija. Cenā iekļautas visas attēlos redzamās mēbeles un sadzīves tehnika.

Centrālā pilsētas apkure, komunālie maksājumi ziemā ~ 200 EUR/mēn. , vasarā ~ 130 EUR/mēn. Dzīvoklis reģistrēts kā atsevišķs dzīvokļa īpašums. Ēku apsaimnieko Rīgas Namu Pārvaldnieks.

Pie mājas pieejama bezmaksas autostāvvietā.

2 minūšu gājienā sabiedriskā transporta pietura, kā arī pasta nodaļa, pakomāts un aptieka. 4 minūšu gājienā atrodas lielveikals Rimi. Tuvākajā apkaimē pieejamas izglītības iestādes dažādām vecuma grupām, kā arī t/c Domina Shopping. 10 minūšu brauciens līdz pilsētas centram.

Zvaniet, rakstiet (SMS, Whatsapp, E-mail), lai noskaidrotu sīkāku informāciju.



2.salīdzināmais objekts

Zemgaļu iela 23 k-2 - 38, Rīga (Teika)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Sērījeida projekts, Hruščova laika projekts (kieģeļu) | Kieģeļi |

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājāmās daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārtelpas

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

Zemei

26/11/2025

2230526

01009069546

1/3

2

48.0

0.0

62 000

1292

1292

1/1

2398/53897

2398/53897

Informācija

Sludinājumi 1

Darījumi 5

Attēli

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Datums

ID

Stāvs

Lifts

Ērtības

Istabas

Platība, m²

Cena, EUR

Cena, EUR/m²

23/12/2024

1967096

1/3

nav

Parkošanas vieta

2

48.0

62 000

1292

Pārdošanā mājīgs 2 istabu dzīvoklis ar mantu glabātuvi Teikas Apkaime.

Dzīvokļa plānojuma apraksts:

- dzīvojamā istaba;
- izolēta istaba;
- atsevišķa virtuve;
- vannas istaba un tualete;
- priekštelpa.

Spiediet "apskatīties" sludinājuma apakšā, lai virtuāli izstaigātu dzīvokli (3D tūre).

Apkurei un karstajam ūdenim uzstādīts individuāls gāzes katls ar attālinātas vadības funkciju. Komunālie maksājumi ziemā ~ 220 EUR/mēn. , vasarā ~ 80 EUR/mēn. Dzīvoklis reģistrēts kā atsevišķs dzīvokļa īpašums, zeme ir īpašumā.

Nekustamā īpašuma nodoklis 100 EUR/gadā. Ēku apsaimnieko Dzīks "Zinātne".

Cenā iekļauta slēdzama mantu glabātuve ēkas pagrabstāvā.

Pie mājas pieejama bezmaksas autostāvvietā.

4 minūšu gājiena attālumā pieejams pārkais veikals un sabiedriskā transporta pietura. 10 minūšu gājiena attālumā atrodas tirdzniecības centrs AKROPOLE Alfa. Apkaimē pieejamas vairākas izglītības iestādes dažādām vecuma grupām. 7 minūšu brauciens līdz pilsētas centram. Dažu minūšu braucienā no mājas atrodas Bābelīša ezera peldvieta.

Zvaniet, rakstiet (SMS, Whatsapp, E-mail), lai noskaidrotu sīkāku informāciju.



3.salīdzināmais objekts

Raunas iela 36 - 27, Rīga (Teika)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Sērījeida projekts, Brežņeva laika projekts | Kieģeļi | Siltināta ēka |

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājāmās daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Lifts

Ērtības

Istabas

Platība, m²

Ārtelpas

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

11/02/2026

2278126

01009086374

4/5

2

47.5

1.0

52 000

1095

1118

1/1

88/4797

Informācija

Sludinājumi 1

Darījumi 22

Attēli 14

Komentāri

Karte

BIS energosertifikāts

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Datums

ID

Stāvs

Lifts

Ērtības

Istabas

Platība, m²

Cena, EUR

Cena, EUR/m²

25/01/2026

2253776

4/5

nav

Balkons

2

47.0

52 000

1106

Pārdošanā 2istabu dzīvoklis Raunas ielā 36. Māja renovēta 2025.gadā- nosiltināta, nomainīti stāvvadi, logi, ārdurvis, balkoniem uzliktas jaunas margas.

Dzīvoklis atrodas ēkas 4.stāvā.

Plānojums:

- +koridors;
- +2 izolētas istabas;
- +balkons;
- +virtuve;
- +WC;
- +vannas istaba.

Slēgta kāpnutelpa, metāla ārdurvis ar koda atslēgu.

Pie mājas ar iedzīvotāja caurlaidi var novietot automašīnu. Pagalms sakopts un apzaļumots.

Perfekta lokācija- blakus sabiedriskā transporta pietura, 5min gājienā veikali, skola, bērnudārzi.

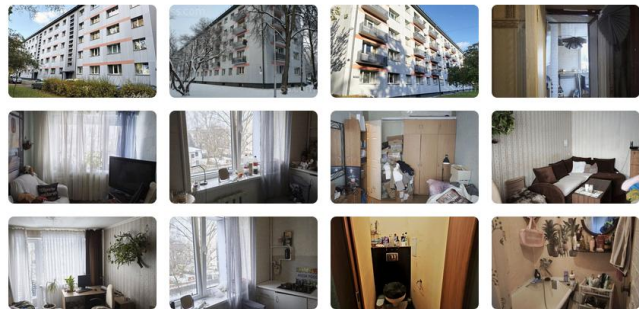
NiN nodoklis 39Eur/gadā.

Komunālie maksājumi vasarā ap 120Eur/mēnesī, ziemā ap 200Eur/mēnesi.

Māju apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku biedrība.

Vērtējumu un kredītu palīdzēs sākot.

Lūgums saskaņot īpašuma apskati.



Nekustamā īpašuma ar adresi Aizkraukles iela 34 - 38, Rīga, vērtējuma atskaite

13

Tirgus vērtības noteikšana

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Vaidavas iela 2 k-2 - 130, Rīga		Zemgaļu iela 23 k-2 - 38, Rīga		Raunas iela 36 - 27, Rīga	
Darījuma laiks		02.2026.		11.2025.		02.2026.	
Kadastra numurs		1009125473		1009069546		1009147097	
Darījuma cena, EUR		55000		62000		52000	
Renovācija	nav	nav		nav		ir	
Zemes domājamā daļa	ir	nav		ir		nav	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	47.5	41.7		48.0		47.5	
t.sk. ārtelpas platība, kv.m.	0.0	0.0		0.0		1.0	
Dzīvokļa stāvs/ ēkas stāvi	1(3)	3(5)		1(3)		4(5)	
Ēkas celšanas gads	1960	1963		1962		1966	
Telpu apdares stāvoklis	apmierinošs	labs		labs		apmierinošs	
Komunikācijas	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure		elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure		elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	
Pārbūve, neatbilstība plānojumam	nav	nav		nav		nav	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			55000		62000		52000
Īpašuma tiesības		0%	55000	0%	62000	0%	52000
Finansējuma apstākļi		0%	55000	0%	62000	0%	52000
Darījuma apstākļi		0%	55000	0%	62000	0%	52000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	55000	0%	62000	0%	52000
Darījuma veikšanas laiks		0%	55000	0%	62000	0%	52000
Koriģētā darījuma cena, EUR		55000		62000		52000	
Vienības cena, EUR/kv.m.		1318.94		1291.67		1094.74	
Objekta atrašanās vietas faktors		2%	26.38	0%	0.00	0%	0.00
Novietojums, infrastruktūra		2%		0%		0%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Zemes īpašuma tiesības		2%	26.38	0%	0.00	2%	21.89
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		-13%	-171.46	-10%	-129.17	-10%	-109.47
Arhitektūra, sērija un plānojums		0%		0%		-5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%		0%		-5%	
Dzīvokļa novietojums ēkā		-3%		0%		-3%	
Lifta esamība		0%		0%		0%	
Dzīvokļa iekštelpu apdare		-10%		-10%		3%	
Inženierkomunikācijas		0%		0%		0%	
Iebūvētas mēbeles		0%		0%		0%	
Dzīvokļa platības ietekmes faktors		-3%	-39.57	0%	0.00	0%	0.00
Ārtelpu platības ietekme		0%	0.00	0%	0.00	1%	10.95
Autostāvvietas ietekmes faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Noliktavas telpas faktors		0%	0.00	-3%	-38.75	0%	0.00
Labierīcības dzīvoklī		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-12%	-158.27	-13%	-167.92	-7%	-76.63
Koriģētā vienības vērtība, EUR	1100.84	1160.67		1123.75		1018.11	
Objekta tirgus vērtība, EUR		52290					
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR (noteikta 80% apmērā no tirgus vērtības)							41832
Objekta piespiedu pārdošanas vērtība, (noapaļojot), EUR		41800					

6. Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Aizkraukles iela 34, dz. 38, Rīga, tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir 2026. gada 11. augustā, sastāda.

EUR 52 300 (piecdesmit divi tūkstoši trīs simti eiro)

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Aizkraukles iela 34, dz. 38, Rīga, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem novērtēšanas dienā ir noteikta:

EUR 41 800 (četrdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtējums pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu un izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 15 lapām ar pielikumiem.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110;
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;
- VZD KR dati.

8. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

I.Apeine