

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Sātiņu iela 10

kadastra Nr. 0100 082 2546

NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Novērtēšanas datums: 2026. gada 3. septembris



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem
pakalpojumiem.*

2026. gada 3. septembris
Nr. RG – NĪ – 22/2026.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 082 2546) ar platību 1337m², kadastra Nr.0100 082 2546, kas atrodas Rīgā, Sātiņu ielā 10, novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot salīdzināmo darījumu metodi. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Aprēķinu un analīzes rezultātā vērtētāji ir secinājuši, ka novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

EUR 27 950 (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±10% robežās.

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 piespiedu. (LVS 401:2013, p.3.12.).

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.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaides tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,

E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

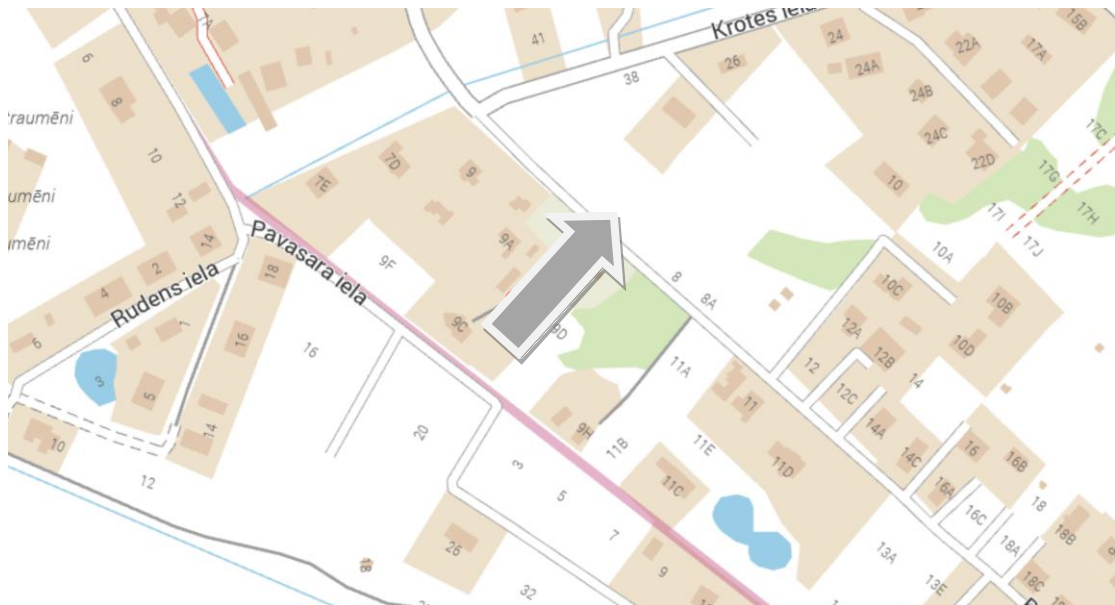
SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS	5
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
4.1. Novērtējamais īpašums.....	7
4.2. Vērtēšanas mērķis	7
4.3. Vērtēšanas datums.....	7
4.4. Īpašuma apskate	7
4.5. Izmantotie informācijas avoti.....	7
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS	8
5.1. Atrāšanās vietas raksturojums.....	8
5.2. Zemes apraksts	8
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	9
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	9
6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts	10
6.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze	11
6.4. Vērtējuma (pielietoto metožu izvēles) pamatojums	11
7. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS).....	12
7.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja	13
7.2. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	15
8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 082 2546) ar platību 1337m ² , kadastra Nr.0100 082 2546, kas atrodas Rīgā, Sātiņu ielā 10.			
Vērtēšanas datums	2026. gada 3. septembris.			
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.			
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.			
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 27 950 (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).			
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu – ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ARMANDS LEIMANIS.			
Zemes apraksts	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 082 2546) ar platību 1337m ² .			
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.			
	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0034	ha
	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecības kanalizācijas vadu	0.0015	ha
	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0096	ha
	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0087	ha
	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0087	ha
	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0113	ha
	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1337	ha
	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0087	ha
	/kadastra dati/			
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. <u>Īpašums ir novietots pie Beberbeku 9. līnijas pretī īpašumiem Beberbeku 9. līnija 9B un Beberbeku 9. līnija 9C.</u>			

2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS



3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Piebraucamais ceļš.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 082 2546) ar platību 1337m², kadastra Nr.0100 082 2546, kas atrodas Rīgā, Sātiņu ielā 10, bet faktiski novietots pie Beberbeķu 9.līnijas.

4.2. Vērtēšanas mērķis

Novērtēšanas uzdevums ir:

- noteikt nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību**, novērtēšanas datumā.

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 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 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.

(Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013).

4.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē. Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2026. gada 3. septembrī**.

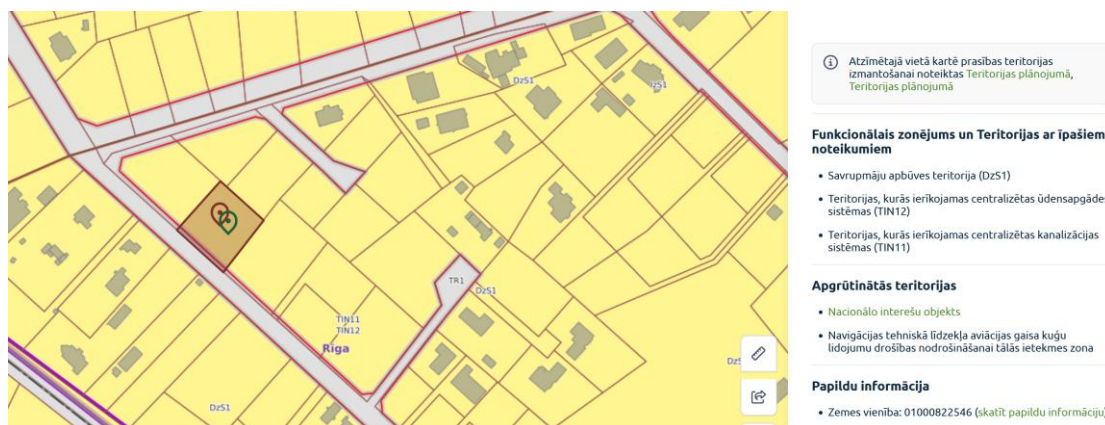
4.4. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2026. gada 3. septembrī veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

4.5. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas izdrukā.
2. Kadastra dati.
3. Pieprasījums.
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS



www.geolativija.lv

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesāņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.

- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

Pēdējā gada laikā Rīgā ir veikti 2203 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:

Zeme	Krieva iela 95, Rīga	D	02/02/2028	50	50	2 500	50	49,98	0	Saīksties Infrastrukturai	61678
Zeme	Uldrupu iela 39, Rīga	D	30/01/2028	1198	1198	57 000	51	51,08	0	Privātmājām	
Zeme	Jūrgas iela 18-1-10, Rīga	D	30/01/2028	409	409	12 000	29	29,34	0	Privātmājām	
Zeme	Ūriņu iela 71, Rīga	D	30/01/2028	23	23	1 000	43	42,79	0	Dzīvokļu mājām	63796
Zeme	Silstruburgas iela 40, Rīga	D	30/01/2028	1323	1323	15 000	11	11,34	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Beberbeķi-6. Iņģa 14, Rīga	D	28/01/2028	1146	1146	34 500	30	30,10	0	Privātmājām	
Zeme	Rīga	D	28/01/2028	4	4	365	91	90,57	0	Saīksties Infrastrukturai	17218
Zeme	Beberbeķi 7. Iņģa 11, Rīga	D	27/01/2028	9 516	9 516	140 000	15	14,71	0	Privātmājām	
Zeme	Dzirnavu iela 40, Rīga	D	27/01/2028	22	22	1 000	45	44,54	0	Dzīvokļu mājām	4894439
Zeme	Ieriņu iela 95, Rīga	D	27/01/2028	15	15	1 000	65	65,36	0	Dzīvokļu mājām	1241399
Zeme	Priekšu iela 4, Rīga	D	27/01/2028	46	46	21 000	496	495,73	0	Dzīvokļu mājām	6340227
Zeme	Baudakas iela 41A, Rīga	D	26/01/2028	186	186	1 000	5	5,38	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Rīgas iela 64, Rīga	D	26/01/2028	755	755	21 000	38	27,81	0	Privātmājām	
Zeme	Ūriņu iela 71, Rīga	D	26/01/2028	17	17	1 000	58	57,77	0	Dzīvokļu mājām	3971209
Zeme	Ieriņu iela 75, Rīga	D	26/01/2028	62	62	1 000	16	16,22	0	Dzīvokļu mājām	41615
Zeme	Rīga	D	26/01/2028	8	8	5 000	620	619,58	0	Dzīvokļu mājām	3761274
Zeme	Dzirnavu iela 21, Rīga	D	26/01/2028	9 170	9 170	135 800	17	16,62	0	Dzīvokļu mājām	

Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 80EUR/m² līdz pat 759EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns ir 2 zemesgabala piedāvājumi cenās no 60-150EUR/m², Ziepniekkalnā ir 20 piedāvājumi cenās no 50-110EUR/m², Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m². Rīgas daļā Dzirciems uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 2 zemesgabali uz pārdošanu, cenas vidēji ir robežās no 60EUR/m² un līdz pat 95EUR/m². Rīgas daļā Mežaparks uz vērtēšanas dienu ir 24 piedāvājumi cenās no 50-300EUR/m², Čiekurkalnā ir 6 piedāvājumi, cenās no 60-180EUR/m², Teikā ir 8 piedāvājumi cenās no 70-250EUR/m². Rīgas daļā Purvciems uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, cenas ir robežās no 35-120EUR/m². Rīgas daļā Šķirotava uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, kur cenas ir robežās no 14-55EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns pārdošanā tiek piedāvāti 5 zemesgabali, cenās no 70-300EUR/m². Rīgas daļā Sarkandaugava tiek piedāvāti 11 zemesgabali, cenu robežās no 23-91EUR/m². Rīgas daļā Beberbeķi uz pārdošanu ir 9 zemesgabali, cenās no 16-42EUR/m².

Īpašumu piedāvātās cenas ir atkarīgas no atrašanās vietas, apbūves iespējas, zemes gabala un pievilkto komunikāciju esamības, ūdens tilpnes tuvuma un citiem faktoriem.

Pēdējo divu gadu laikā Rīgas daļā Beberbeķi ir veikti 22 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Ģeogr.	Stāvs	Pārveid. platība, m²	Zemes, m²	Cena, EUR	Kap., EUR/m²	Ind., EUR/m²	Veids	Dom. stāv.
Zeme	Rīga	1	10/06/2026			1576	1576	49 000	31	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Rīga	1	10/06/2026			1514	1514	33 000	22	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Rīga	1	10/06/2026			800	800	17 000	21	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 9. Rīga 21, Rīga	1	04/06/2026			398	398	8 900	22	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 9. Rīga 21, Rīga	1	29/03/2026			398	398	5 158	13	0	Prūdāņi	1/2
Zeme	Sātiņu iela 10, Rīga	1	03/03/2026			1375	1375	45 000	33	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Turkavas iela 24, Rīga	1	03/03/2026			600	600	12 000	20	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 6. Rīga 14, Rīga	1	29/03/2026			1148	1148	34 500	30	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 7. Rīga 12, Rīga	1	27/03/2026			9 516	9 516	140 500	15	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 6. Rīga 29, Rīga	1	06/10/2025			1301	1301	28 000	22	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Rīga	1	26/08/2025			1236	1236	10 000	8	0	Rabotnieki	1/1
Zeme	Belorietes iela 44B, Rīga	1	28/07/2025			3 028	3 028	30 000	10	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 9. Rīga 6A, Rīga	1	16/06/2025			883	883	25 000	28	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 5. Rīga 5A, Rīga	1	13/05/2025			1228	1228	18 000	15	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Vilņes iela 1A, Rīga	1	07/05/2025			875	875	7 000	8	0	Dzīvokļu mājām	1/1
Zeme	Belorietes 5. Rīga 18, Rīga	1	24/03/2025			1340	1340	15 000	12	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 6. Rīga 29, Rīga	1	19/02/2025			1000	1000	31 000	31	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Rīga	1	24/01/2025			2 828	2 828	30 000	11	0	Prūdāņi	1/1
Zeme	Belorietes 9. Rīga 21, Rīga	1	14/01/2025			398	398	2 500	6	0	Rabotnieki	1/2



www.cenubanka.lv

6.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labāka un efektīvāka izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumu:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot vērtējamā objekta specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – zemesgabals (Savrupmāju apbūves teritorijā – DZS1).

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

6.4. Vērtējuma (pielietoto metožu izvēles) pamatojums

Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus salīdzinājumu darījumu pieeja.

7. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)

7.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, Sātiņu iela 16.

Kopējā platība-1375m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 03.2026 par
45 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

[illegible]

Īpašums 2. Rīga,
(Beberbeki) pie Kroles
ielas

Kopējā platība-1576m²
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 06.2026 par
49 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

[illegible]

Īpašums 3. Rīga,
Beberbeku 6. līnija 48.

Kopējā platība-1000m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 02.2025 par
31 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Beberbeķu 6. līnija 48, Rīga (Beberbeķi)

Zeme Pirkšanai | Rādīt zemes plānu

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena	Darījumās daļa
Datums	ID	Pārbaudot numurs	Pārbauda m ²	Pārbauda ha	EUR/m ²
16/02/2025	2047973	00006822198	1000	0.1	31 000

Informācija **Sudrājumi 23** Darījumi Atbalsts Komandīts Karte Apgriešanās BGS reģistrētie būvdarbi

Beberbeķu 6. līnija 48, Rīga (Beberbeķi)

Zeme Pirkšanai apskatīt

X Noyent apstiprinājums **Apturējams**

Datums ID Pārbaudot m² Pārbauda ha Cena EUR Zemes cena, EUR/m²

02/01/2025 2003503 1000 0.1 32 000 32

Pirkdam Zemesgabalu 1000 m², privātā ziņojumā Beberbeķos, Rīga.
Gada nekustamā īpašuma nodoklis ir 170 EUR
Blakus zemesgabalam ir:
- elektrības pildinājs;
- izveidots zemesgabala topogrāfija.

Uz zemesgabala atrodas divi vecie koki darza mājībai - nav reģistrēti zemesgrāmatā.

Bez apdrošināšanas. Nepieciešamības gadījumā palīdzība ar Nopietnā kredīta saņemšanu Iedzīvotājiem ar Swed, SEB, Luminor, Citadele bankām).

Продать земельный участок (1000 м²) для строительства частного дома в Бебербеках, Рига.
Ежегодный налог на недвижимое имущество составляет 170 евро.
Рядом с участком есть:
- подключение электричества
- сделана топография участка.

На участке стоят два старых дачных домика - из земли и жилая не зарегистрированы.

При необходимости помощь в оформлении ипотечного кредита (сотрудничество с банками Swed, SEB, Luminor, Citadele).



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		45 000		49 000		31 000	
Zemes gabala platība, m2	1 337	1 375		1 576		1 000	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		32,73		31,09		31,00	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		5%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
izvietojums kvartālā/ciematā		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
potenciālā apbūve/teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	V	0%	V	0%
zemesgabala konfigūracija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
projekta ietekme		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			0%		0%		5%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			0,00		0,00		1,55
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	32,12		32,73		31,09		32,55
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	42 948						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	43 000						

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 20%**;

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 35%	15 050EUR
---	------------------

7.2. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma – kadastra Nr.0100 082 2546, kas atrodas Rīgā, Sātiņu ielā 10, uz 2026. gada 3. septembri, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

EUR 27 950 (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- tika veikta novērtējamā īpašuma apskate dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

PIELIKUMI