



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Mūkupurva iela 19
Kadastra nr.0100 082 0415
Novērtējums.





Nr. 2025/12/E582/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - kadastra nr.0100 082 0415, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apz.0100 082 0415) ar platību 1335m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 082 0415 001), kas atrodas Rīgā, Mūkupurva ielā 19, novērtēšanu;

Mūsu darba mērķis bija noteikt minēto īpašumu tirgus vērtību, pasūtītāja 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 nekustamā īpašuma - kadastra nr.0100 082 0415, kas atrodas Rīgā, Mūkupurva ielā 19, tirgus vērtība uz 2025. gada 2. decembri ir noteikta:

129 000EUR (simts divdesmit deviņi tūkstoši 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 atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs 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 atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir veikts, lai pasūtītājs apzinātos īpašuma tirgus vērtību, pēc definētā mērķa un uzdevuma un nav izmantojams citām vajadzībām, bez rasktiskas SIA “Latvijas Īpašumu Vērtēšanas biroja” piekrišanas. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu 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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
FOTOATTĒLI (2023. gada 13. jūnijs)	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums īpašumam ar kadastra nr.0100 082 0415	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus vērtības aprēķins	10
6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8.Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums - kadastra nr.0100 082 0415, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apz.0100 082 0415) ar platību 1335m ² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 082 0415 001), kas atrodas Rīgā, Mūkupurva ielā 19.											
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 2. decembris.											
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis.											
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību.											
Vērtējuma mērķis	Pasūtītāja vajadzībām.											
Tirgus vērtība	129 000EUR (simts divdesmit deviņi tūkstoši eiro).											
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: SIA VIA RIGA, reģistrācijas numurs 40103455725, pieder 7/67 d.d. OLEG MATVEEV, pieder 30/67 d.d. VIACHESLAV KORENDIASEV, pieder 30/67 d.d. Koplietošanas līgums nav reģistrēts.											
Kadastra Nr.	0100 082 0415.											
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 082 0415 001) ar platību 143.7m ² . Uz zemesgabala novietota Zemesgrāmatā neregistrēta nojume (kadastra apzīmējums 0100 082 0415 0021) ar platību 74.2m ²											
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.0100 082 0415) ar platību 1335m ² .											
Izpētes apjoms	<table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu</td><td>0.00</td><td>-</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.00</td><td>-</td></tr></table> /kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu	0.00	-	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
Apraksts	Platība	Mērv.										
aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu	0.00	-										
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-										
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem. Tiek pieņemts, ka objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem un uz vērtēšanas brīdi dzīvoklis ir atbrīvots. <u>Tā kā ēkas iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts līdzvērtīgs, kāds tas bija uz 2023. gada 13. jūniju, kad bija iespējams iekļūt iekšējās.</u>											
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 2. decembris.											
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Tehniskā inventarizācijas lieta. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.											

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Īpašums.



Dzīvojamā māja.



Īpašums.



Īpašums.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

FOTOATTĒLI (2023. gada 13. jūnijs)



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Īpašums.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Zemesgabals/tenisa korti.



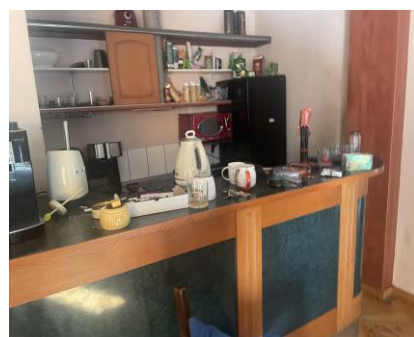
Iekštelpas.



Iekštelpas.



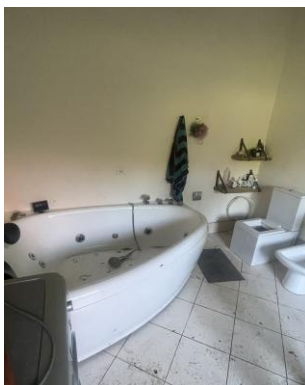
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



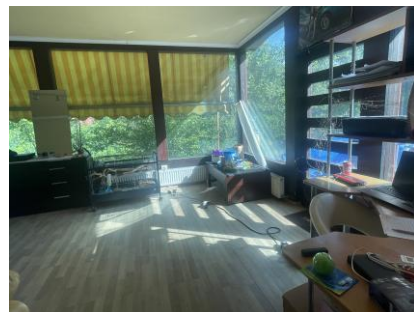
Iekštelpas.



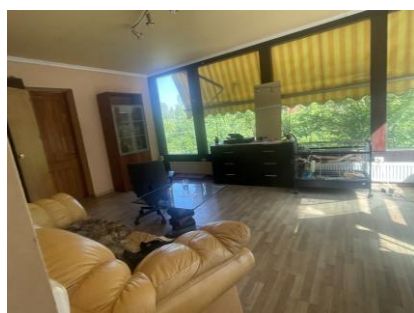
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Zemes gabals.



Fasāde.



Fasāde.

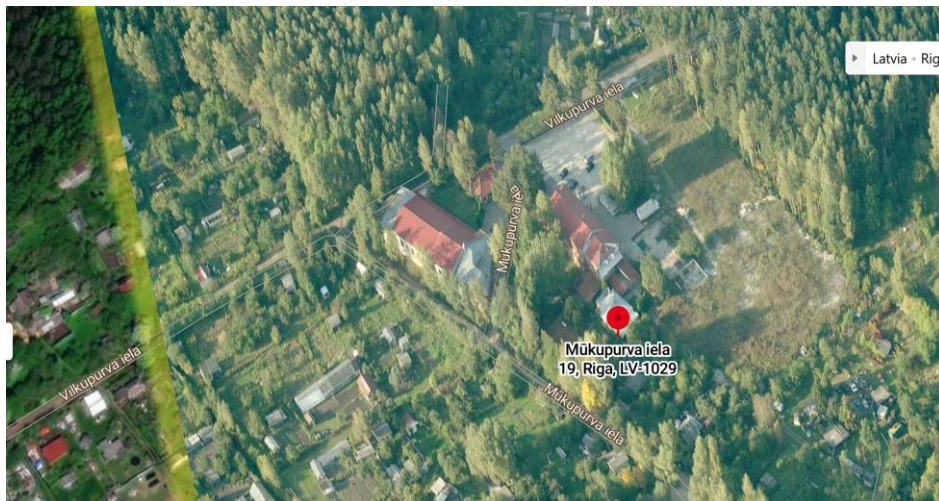


Zemesgabals/nojume.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā starp Beberbeķiem Lidostu Rīga un Zolitūdi, Mūkupurva ielā 19. Apkārtni veido privātā tipa apbūve: dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un dārza mājas, kā arī viesnīcas ēka. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, kafejnīcas u.c.) ir novietoti 700m-2,5km attālumā Zolitūdē.



<https://www.bing.com/maps>

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums īpašumam ar kadastra nr.0100 082 0415

4.2.1.Zemesgabala raksturojums

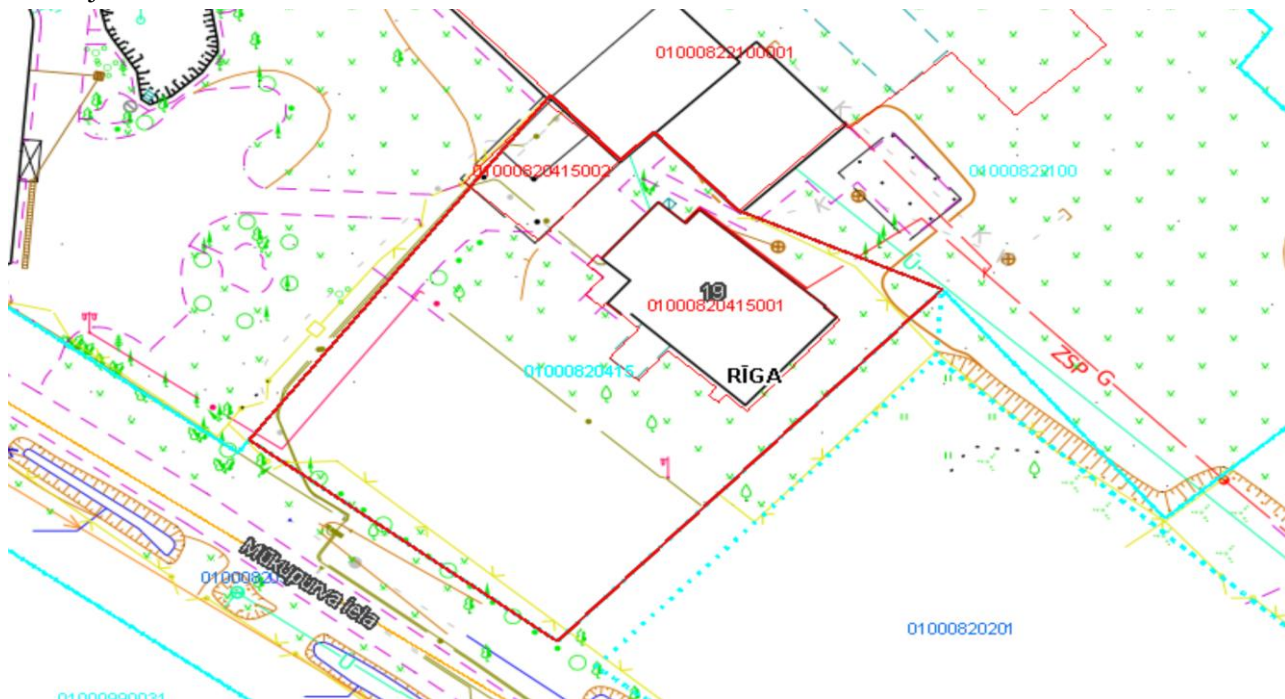
Zemes gabals (kadastra apz.0100 082 0415) ar platību 1335m².

Labiekārtojums: uzstādīts žogs un izveidots tenisa korts.

Forma-daudzstūris, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – grants tipa (Pašvaldības).

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/

4.2.2. Apbūves raksturojums

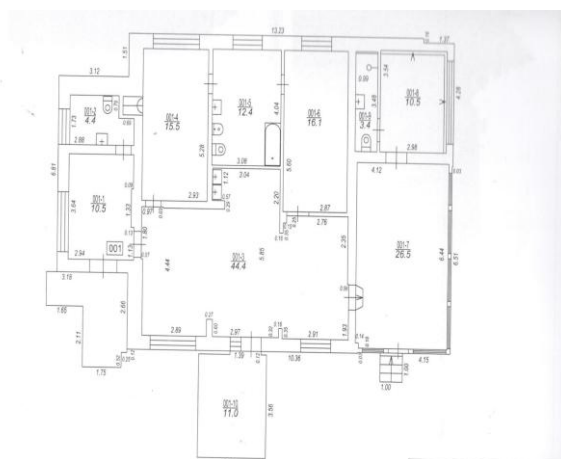
Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 082 0415 001) ar platību 143.7m ²	
pamati	Monolītais betons
ārsienas	Māla ķieģeļi/Dzelzsbetona paneļi
pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
jumts	Metāla
kopējā platība	143.7m ²
ārtelpas	0m ²
pagraba telpas	0m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņēmums)
kanalizācija	vietējā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	centralizēta (pieņēmums) -atslēgta
apkure	centralizēta cietā kurināmā
ventilācija	dabiskā
stāvu skaits	1

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1980.g.

Vērtējamais objekts ir viena stāvu dzīvojamā māja. Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis kopumā ir vērtējams kā apmierinošs ar manāmām dabiskām nolietojuma pazīmēm. To veido ķieģeļi, koka apdare un apmetums. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Tika konstatēts, ka ēkai telpas ir pārsauktas par iekštelpām, iespējams ir veikta patvaļīga telpu izbūve. Saskaņoti pārbūves dokumenti netika piestādīti.

Uz 2023. gada jūniju, ēkas iekštelpas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar atsevišķām telpām labā tehniskā stāvoklī. Ir manāmas apdares nolietojuma pēdas un defekti. Apdari veido: sienas-krāsojums/tapetes/flīzes; grīdas- parkets/lamināts/flīzes. Ieteicams veikt ēkas kosmētisko remontu. Sanitārtehniskais aprīkojums – apmierinošs. Virtuves iekārta – moderna.

Plānojums:



Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.44	2.44	2.44	10.5	-
2	Apkures telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.32	2.32	2.32	4.4	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa telpa	1	2.96	2.96	2.96	44.4	-
4	Halle	Dzīvokļa telpa	1	2.94	2.94	2.94	15.5	-
5	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	3.0	3.0	12.4	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa telpa	1	3.15	3.15	3.15	16.1	-
7	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	26.5	-
8	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.61	2.61	2.61	10.5	-
9	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	3.4	-

/Kadastra dati/

Uz zemesgabala novietota novietota Zemesgrāmatā neregistrēta nojume (kadastra apzīmējums 0100 082 0415 0021) ar platību 74.2m², kas būtiski vērtību neietekmē.

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Rīgas daļā Beberbeķi uz pārdošanu tiek piedāvātas 5 mājas, cenās no 180000EUR un līdz pat 320000EUR. Rīgas daļā Zolitūde uz pārdošanu tiek piedāvātas 6 mājas, cenās no 125000EUR un līdz pat 396000EUR.

Pēdējo 2 gadu laikā apkārtnē ir veikti 54 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Purmu iela 6, Rīga	D	10/10/2025	1939	1	29	169	5 000	173	29.67	0	Privāts
Zeme Būve	Purmu iela 6, Rīga	D	03/10/2025	1939	1	116	506	83 000	717	164.19	0	Privāts
Zeme Būve	Zantes iela 7, Rīga	D	10/09/2025	2002	2	274	1 352	214 000	781	158.31	0	Privāts
Zeme Būve	Beberbeķu 9. iņija 168, Rīga	D	01/09/2025	2021	1	102	840	189 000	1 848	225.00	0	Privāts
Zeme Būve	Jūrmalas gatve 144E, Rīga	D	21/08/2025	2023	1	112	675	180 000	1 614	266.67	0	Privāts
Zeme Būve	Jūrmalas gatve 144F, Rīga	D	14/08/2025	2023	1	82	866	205 000	2 499	236.72	0	Privāts
Būve	Vilku purva iela 30, Rīga	D	22/07/2025	1958	1	68	0	40 000	588	0	0	Privāts
Zeme Būve	Priedaines iela 72, Rīga	D	01/07/2025	2000	3	404	1 500	365 000	904	243.33	0	Privāts
Zeme Būve	Liedes iela 15, Rīga	D	16/06/2025	2005	2	213	1 171	300 000	1 410	256.19	0	Privāts
Zeme Būve	Jūrmalas gatve 144F, Rīga	D	12/06/2025	2023	1	142	1 495	212 000	1 497	141.81	0	Privāts
Zeme Būve	Purmu iela 60, Rīga	D	10/06/2025	2022	1	166	1 931	90 000	544	46.61	0	Privāts
Zeme Būve	Coriņu iela 4, Rīga	D	05/06/2025	1956	1	91	559	42 000	464	75.20	0	Privāts
Zeme Būve	Zantes iela 17, Rīga	D	29/05/2025	1963	2	54	419	50 000	918	119.33	0	Privāts
Zeme Būve	Sapaliņa iela 10, Rīga	D	15/05/2025	1957	2	52	341	55 000	1 064	161.29	0	Privāts

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;

- laba zemesgabala platība;
- piebraucamais ceļš;
- pieprasīta dzīvojamās mājas platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- grants tipa piebraucamais ceļš;
- dzīvojamās mājas apdares defekti.

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 faktiskā 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

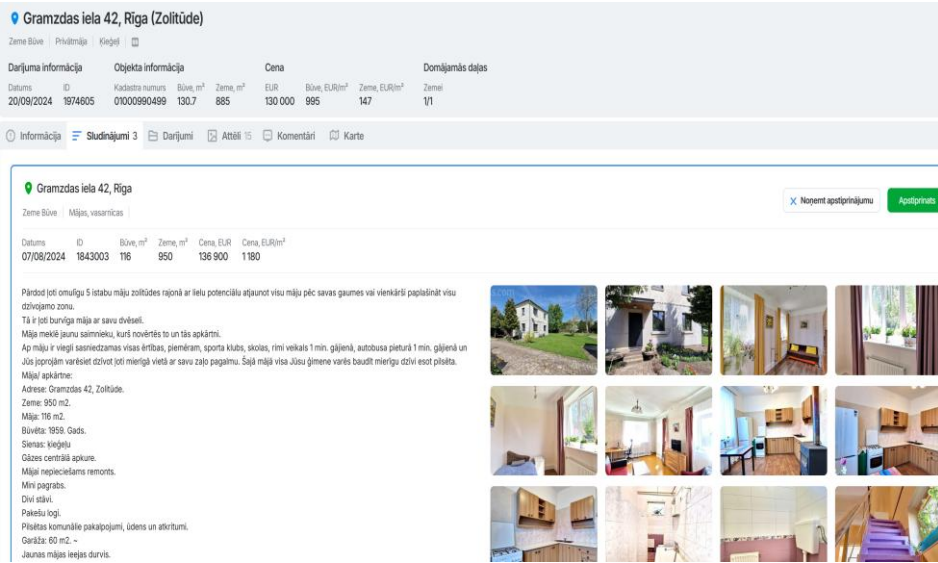
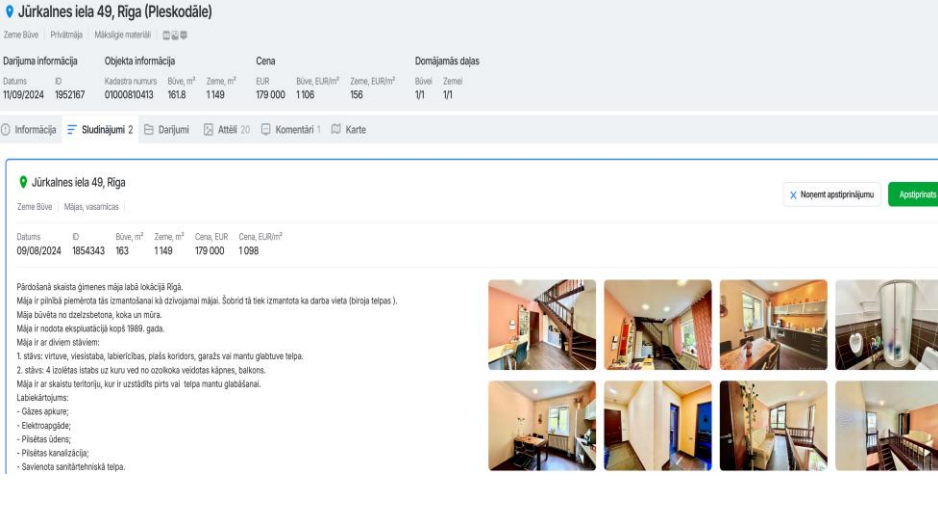
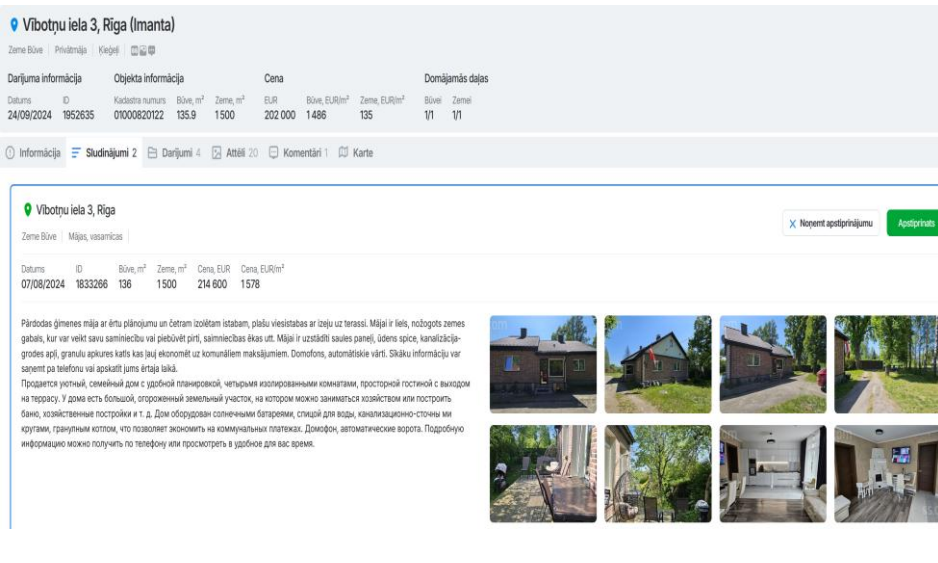
6. Tirgus vērtības aprēķins

Aprēķinu pamatā tiek ņemta dzīvojamās mājas iekštelpu platība ar 10% ārtelpu un 30% pagraba ietekmi.

kopējā platība	143.7m ²
ārtelpas	0m ²
pagraba telpas	0m ²

6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) piecejaAprēķinos izmantojamā platība sastāda 143.7m².

6.1.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Gramzdas iela 42. Zemesgabala platība-885m² Ēkas platība -130.7m² Ārtelpas – 0m² Pagrabs – 0m² Apmierinošs/labs iekštelpu tehniskais stāvoklis. Apmierinošs fasādes tehniskais stāvoklis. Gāzes apkures katls. Darījums 09.2024 par 130 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Jūrkalnes iela 49. Zemesgabala platība-1149m² Ēkas platība -161.8m² Ārtelpas – 4.4m² Pagrabs – 0m² Labs iekštelpu tehniskais stāvoklis. Apmierinošs fasādes tehniskais stāvoklis. Gāzes apkures katls. Darījums 09.2024 par 179 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Rīga, Vībotņu iela 3. Zemesgabala platība-1500m² Ēkas platība -135.9m² Ārtelpas – 0m² Pagrabs – 0m² Labs tehniskais stāvoklis. Granulu apkures katls. Saules paneļi. Darījums 09.2024 par 202 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	130000		179000		202000	
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	130000		179000		202000	
Dzīvojamo telpu platība, m ²	130,70		157,84		135,90	
Zemes gabala daļas platība, m ²	885		1149		1500	
Dzīvojamo telpu platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	994,64		1134,06		1486,39	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	-10%	-99,46	-10%	-113,41	-10%	-148,64
piebraucamais ceļš	-3%	-29,84	-3%	-34,02	-3%	-44,59
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-74,32
Telpu iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	-5%	-56,70	-15%	-222,96
Platība	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	3%	29,84	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-5%	-56,70	-5%	-74,32
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-10%	-99,46	-23%	-260,83	-38%	-564,83
Salīdzināmo telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	895,18		873,23		921,56	
Salīdzināmo telpu platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	896,66					
Vērtējamo telpu platība, m2	143,7					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	1335					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	128849					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	129000					

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - kadastra nr.0100 082 0415, kas atrodas Rīgā, Mūkupurva ielā 19, tirgus vērtība uz 2025. gada 2. decembri ir noteikta:

129 000EUR (simts divdesmit deviņi tūkstoši 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

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 iekļāšanās, 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