



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Mārupes nov., Mārupe, Mežavēju iela 5
Kadastra nr. 8076 003 2794
Novērtējums.





Nr. 2024/11/E529/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Natalja Bekasova

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80760031867) ar platību 1484m², kadastra nr. 8076 003 2794, kas atrodas **Mārupes nov., Mārupē, Mežavēju ielā 5**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80760031867) ar platību 1484m², kadastra nr. 8076 003 2794, kas atrodas Mārupes nov., Mārupē, Mežavēju ielā 5, 2024. gada 25. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

2000EUR (divi tūkstoši eiro).

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

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstoam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzieni par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	10
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8.Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

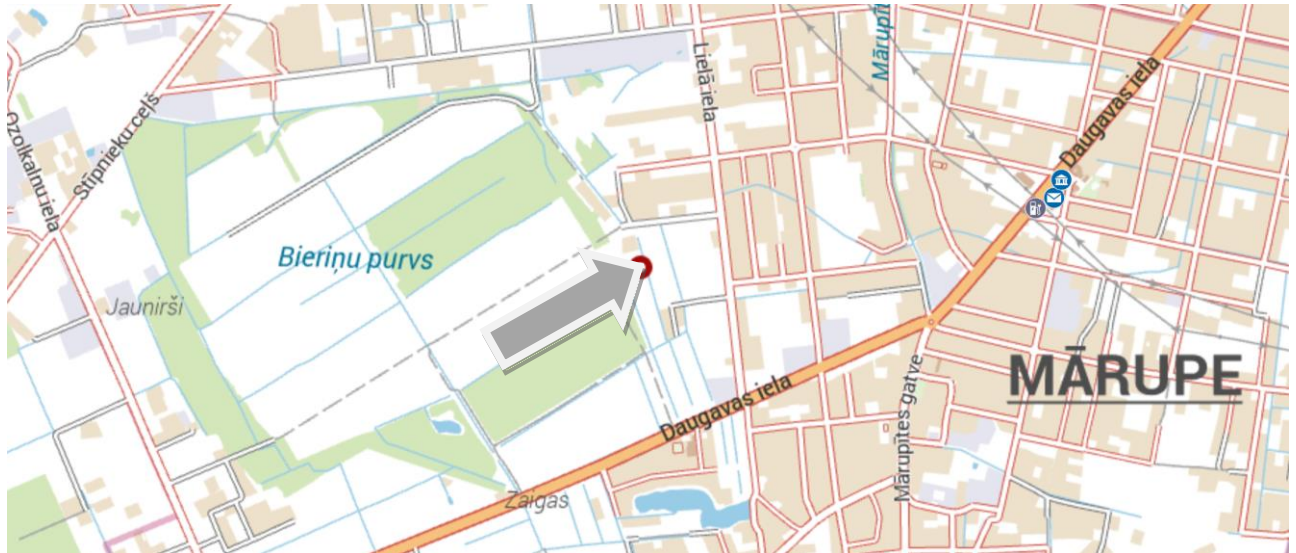
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80760031867) ar platību 1484m ² , kadastra nr. 8076 003 2794, kas atrodas Mārupes nov., Mārupē, Mežavēju ielā 5.					
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2024. gada 25. novembris.					
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Natalja Bekasova.					
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.					
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.					
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	2000EUR (divi tūkstoši eiro).					
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "WWL Houses", reģistrācijas numurs 43603025196.					
Kadastra Nr.	8076 003 2794.					
Apbūve						
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80760031867) ar platību 1484m ² .					
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.					
	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	1	30.06.2022	7312010400	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0343	ha
	2	30.06.2022	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0123	ha
	3	30.06.2022	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1484	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, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.					
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 25. novembris.					
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.					

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Mārupē, Mežavēju ielā 5. Apkārtni veido dzīvojamās mājas un neapbūvēti zemesgabali. Infrastruktūras objekti ir novietoti ~500m-3km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

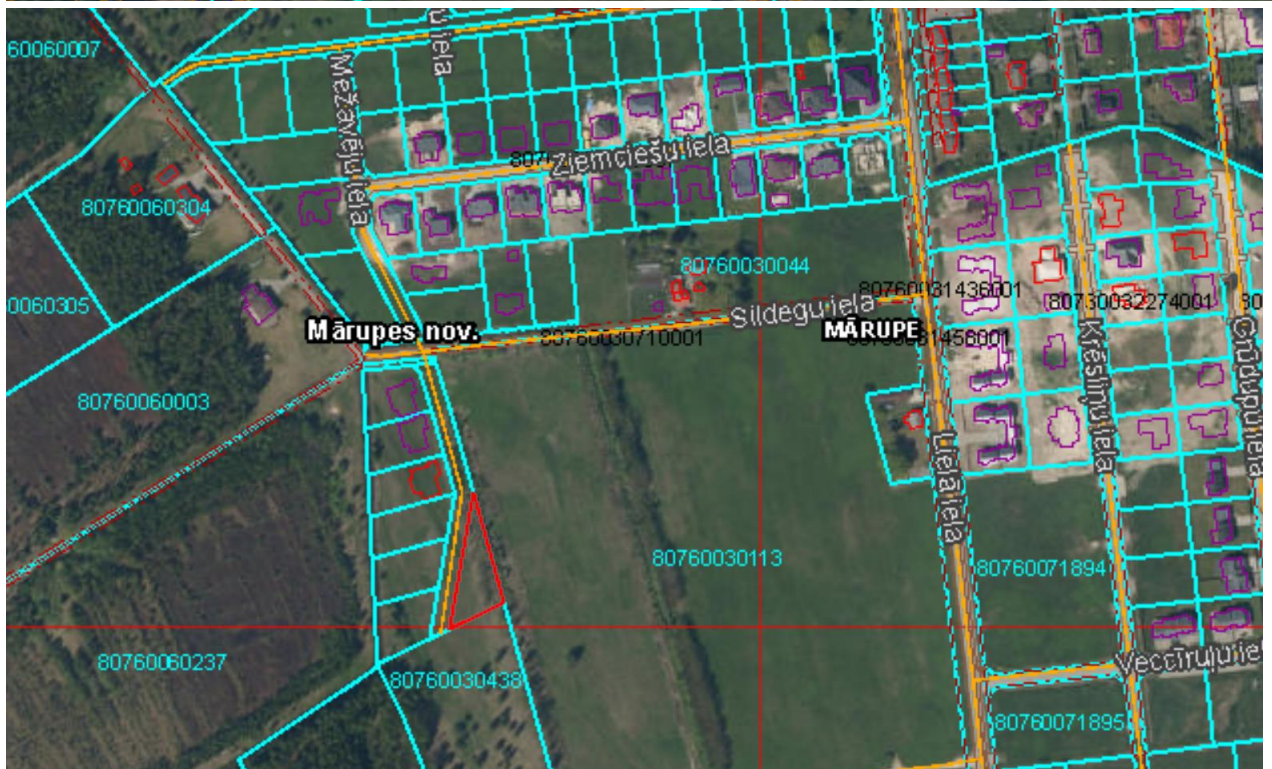
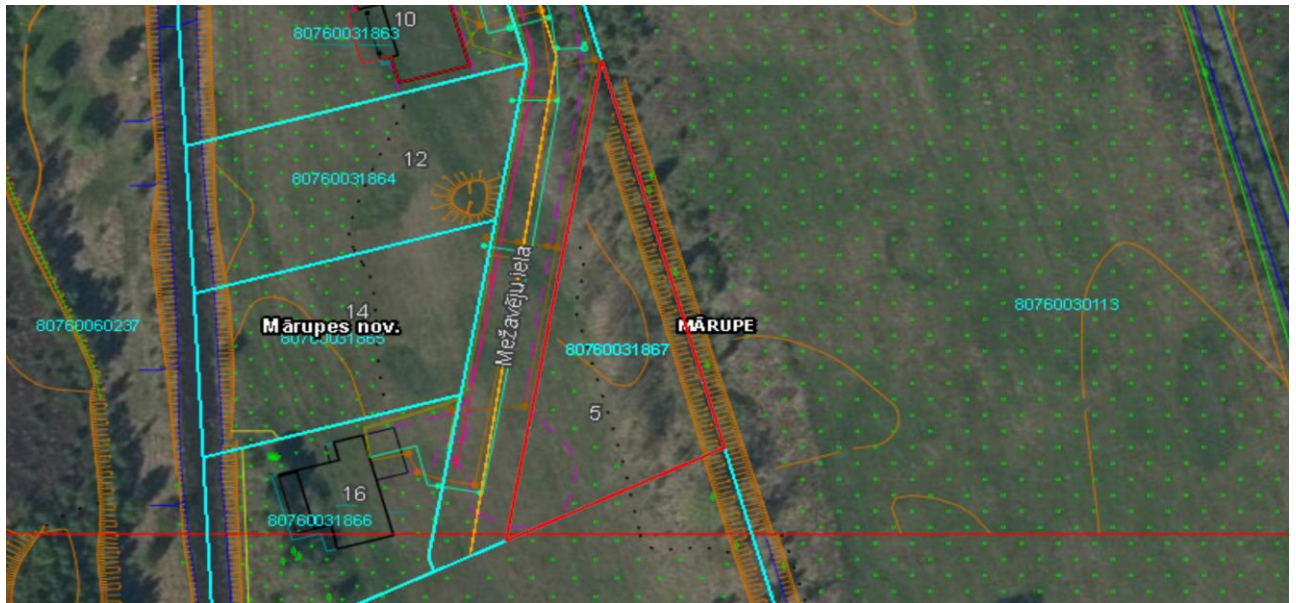
4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80760031867) ar platību 1484m².

Piebraucamais ceļš – bruģa seguma (piederošs juridiskai personai)

Zemesgabals forma – trīsstūris, reljefs – līdzens ar nelielu pauguru.

Izvietojums:



Kadastra dati.

	Publiska labiekārtota ārtelpa (DA)
	Jauktas centra apbūves teritorijas (JC)
	Detālplānojuma robeža
	Zemes vienības robežas
	Zemes vienības robeža, kas tiks likvidēta
	Likvidējamās sarkanās līnijas
	Likvidējamās ceļa servitūta teritorijas
	Projektētās zemes vienības robežas
	Zemes vienības kadastra apzīmējums
	Sarkanā līnija ar tās pagrieziena punktu
	Projektētā būvvalde
	Teritorija perspektīvai apbūvei
	Aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu
	Aizsargjoslas teritorija gar drenāžu un atklātu grāvi
	Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu
	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju
	Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju
	Aizsargjoslas teritorija gar paštēces kanalizācijas vadu
	Aizsargjoslas teritorija gar ielu- sarkanā līnija
	Projektētās zemes vienības kārtas numurs un platība
	Perspektīva ēkas atrašanās vieta
	Projektējama gāzes vads
	Projektējama ūdensvads
	Projektējama kanalizācijas vads
	Projektējama lietus notekūdeņu kanalizācijas vads
	Projektējama elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācija
	Projektējama ielu apgaismojums
	Projektējama 0,4 kV kabels

Nr.	Sarkanā līnija pagrieziena punktu koordinātas
1	X=306495.70 Y=501781.70
2	X=306588.30 Y=501797.84
3	X=306613.73 Y=501790.77
4	X=306628.46 Y=501786.61
5	X=306643.19 Y=501782.45
6	X=306669.45 Y=501774.30
7	X=306686.59 Y=501739.31
8	X=306687.68 Y=501757.83
9	X=306688.17 Y=501761.99
10	X=306698.18 Y=501756.84
11	X=306700.32 Y=501761.01
12	X=306758.71 Y=501730.99
13	X=306802.85 Y=501737.72
14	X=306797.61 Y=501744.40
15	X=306837.94 Y=502076.31
16	X=306844.62 Y=502081.55
17	X=306820.81 Y=502084.30
18	X=306826.01 Y=502077.66
19	X=306823.70 Y=502058.60
20	X=306818.73 Y=502059.20
21	X=306817.77 Y=502051.26
22	X=306822.73 Y=502050.66
23	X=306785.70 Y=501745.84
24	X=306779.02 Y=501740.61



6. **Publiska labiekārtota ārtelpa (DA)** ir atklāta atpūtas vietas, kur rekreācijai tiek izmantots dabas potenciāls. Šie nosacījumi attiecināmi uz zemes vienībām Nr.42,Nr. 53.

6.1. Atļautā izmantošana:

6.1.1. Labiekārtota ārtelpa;

6.1.2. Parki, skvēri;

6.1.3. Atklātas atpūtas vietas;

6.1.4. Sporta un atpūtas būves.

6.2. Palīgizmantošana - Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,

6.3. Detalizēti noteikumi:

6.3.1. Maksimālais apbūves blīvums 10%;

6.3.2. Minimālā brīvā teritorija 80%.

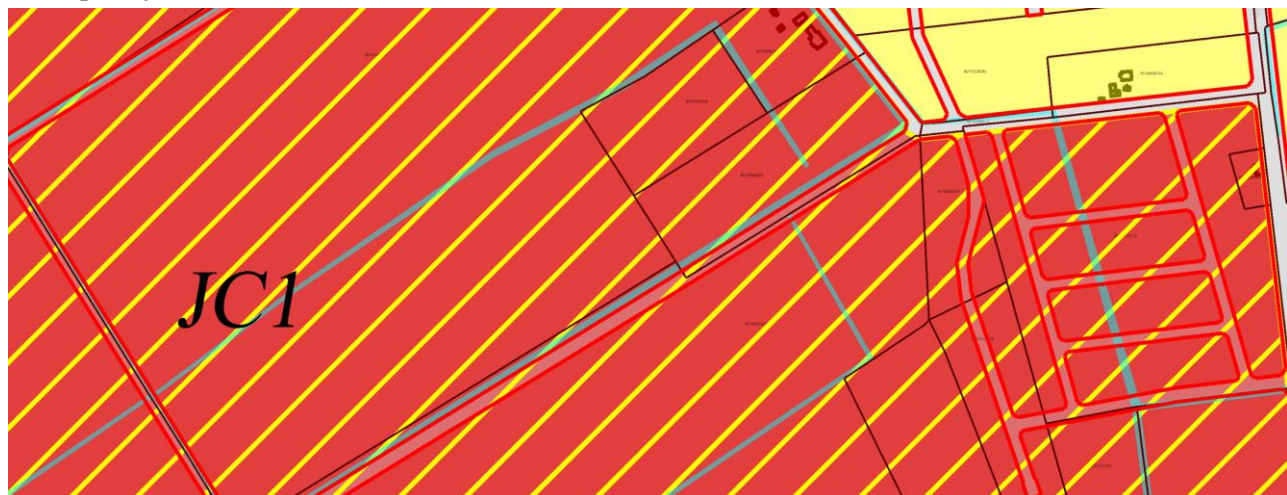
6.4. Būvju izvietošana, koku un krūmu stādīšana pieļaujama ne tuvāk kā 5m attālumā no novadgrāvja krants, ir jānodrošina brīva piekļuve novadgrāvī.

7. Vides pieejamība.

7.1. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.

7.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

/Detālplānojums/



/teritorijas plānojums/

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 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.

(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 īpašuma 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 – **zemesgabals (publiskas labiekārtotas ārtelpas teritorijā)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Mārupē tiek piedāvāti ~40 zemesgabali, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-2500m², svārstās no 25Eur/m² līdz pat 75Eur/m² atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Mārupē tiek piedāvātas ~35 mājām ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 189000EUR (nepabeigtām) līdz pat 950000EUR, atkarībā no ēkas platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.

Pēdējā gada laikā Mārupē ir veikti 137 darījumi ar ēkām:

Kategorija	Adrese	Izveidots	Datums	Daļa	Stāvu	stāvu	Platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Ķep. EUR/m ²	Veids	Dom. datums
Zeme Būve	Droves iela 23A, Mārupē	D	210502021	1967	1	44	1530	150 000	2 500	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Mācī Lieldarva iela 6, Mārupē	D	180502021	2021	2	143	600	180 000	1 262	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Mācī Lieldarva iela 4, Mārupē	D	180502021	2021	2	142	600	144 000	1 017	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Mācī Lieldarva iela 8, Mārupē	D	180502021	2021	2	149	600	180 000	1 045	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Mācī Lieldarva iela 6, Mārupē	D	180502021	2021	2	143	600	150 000	1 052	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Mācī Lieldarva iela 8, Mārupē	D	140502021	2021	2	149	600	176 000	1 179	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Zaķīru iela 28, Mārupē	D	120502021	2006	2	209	1149	135 000	646	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Bērzu iela 5, Mārupē	D	180502021	2021	1	21	92	5 000	238	Garšsēta	53/2050	
Zeme Būve	Nezarču iela 31, Mārupē	D	010502021	2007	2	207	668	192 000	247	Daudzstāvu māja	9171/181963	
Zeme Būve	Bērzu iela 5, Mārupē	D	020502021	2021	1	20	88	1 209	65	Garšsēta	53/2050	
Zeme Būve	Mācī Gūru iela 13, Mārupē	D	040502021	2019	2	145	790	145 000	1 000	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Bērzu iela 5, Mārupē	D	180502021	2002	2	494	1349	145 000	291	Privātmāja	1/2	
Zeme Būve	Mācī Lieldarva iela 4, Mārupē	D	010502021	2021	2	142	600	176 000	1 343	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Mācī iela 16, Mārupē	D	010502021	2014	1	162	1537	135 000	832	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Alouai iela 1A, Mārupē	D	180502021	2021	2	180	681	150 000	1 123	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Kurpnieku iela 1, Mārupē	D	170602021	2005	2	190	590	120 000	868	Privātmāja	3719/10000	
Zeme Būve	Zemčiņu iela 18, Mārupē	D	170502021	2021	2	171	606	190 000	1 109	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Zemčiņu iela 18, Mārupē	D	180502021	2021	2	171	606	190 000	1 109	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Mācī Droņevu iela 12, Mārupē	D	180502021	2019	2	162	1 028	177 700	1 708	Dzīvokļa māja	1/2	
Zeme Būve	Mārupes iela 62, Mārupē	D	080602021	2004	2	263	1 480	265 000	638	Privātmāja	1/1	



Pēdējā gada laikā Mārupē ir veikti 114 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Vāršu iela 62, Mārupe, Mārupes nov.	D	29/10/2024	1000	1000	10 000	10	Privātmājām	1/2
Zeme	Mūšas iela 31, Mārupe, Mārupes nov.	D	29/10/2024	1356	1356	80 000	59	Privātmājām	1/1
Zeme	Zetfļu iela 22, Mārupe, Mārupes nov.	D	17/10/2024	117	117	10 000	85	Dzīvokļu mājām	537/57098
Zeme	Meistaru iela 7, Mārupe, Mārupes nov.	D	11/10/2024	1444	1444	78 000	54	Privātmājām	1/1
Zeme	Zetfļu iela 18, Mārupe, Mārupes nov.	D	11/10/2024	151	151	5 000	33	Dzīvokļu mājām	377/25145
Zeme	Paleju iela 92, Mārupe, Mārupes nov.	D	08/10/2024	1201	1201	70 000	58	Privātmājām	1/1
Zeme	Martas iela 28, Mārupe, Mārupes nov.	D	07/10/2024	1920	1920	106 990	56	Privātmājām	1/1
Zeme	Kurpnieku iela 2, Mārupe, Mārupes nov.	D	07/10/2024	711	711	10 000	14	Privātmājām	711/2225
Zeme	Krievu iela 22, Mārupe, Mārupes nov.	D	07/10/2024	1471	1471	95 000	65	Privātmājām	1/1



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- zemesgabala platība;
- piebraucamā ceļa segums.

Negatīvie:

- zemesgabala izmantošanas veids.

5.6. Vērtēšanas pieejas

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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

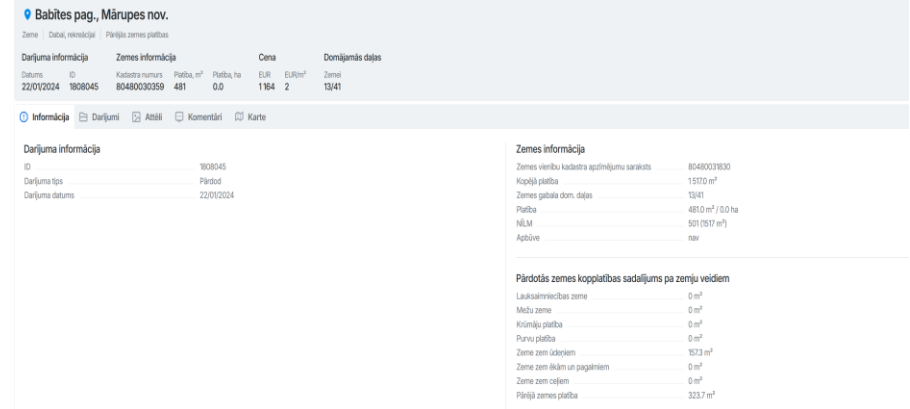
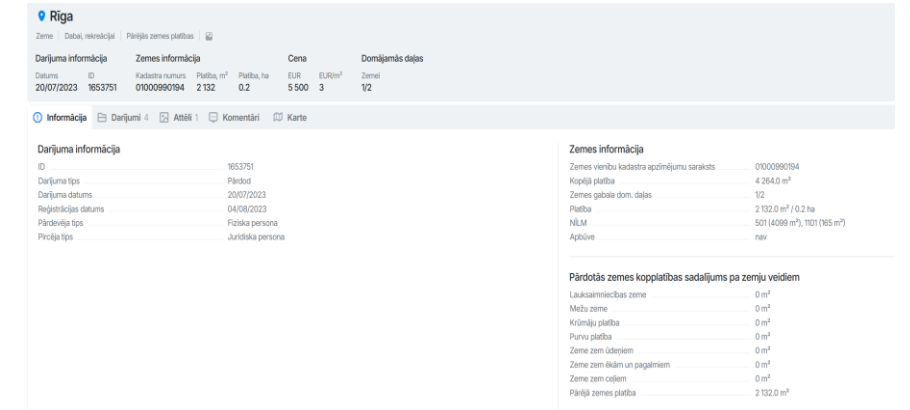
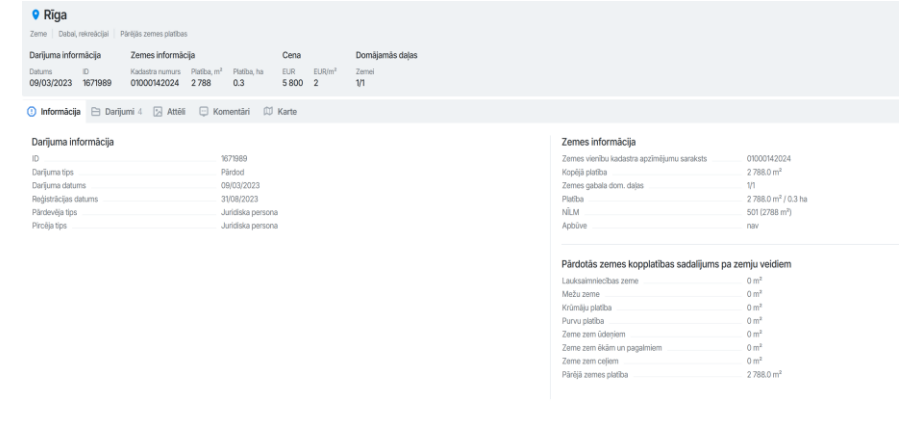
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 vērtējamu aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējams 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 *salīdzināmo darījumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

<p>Īpašums 1. Mārupes nov.</p> <p>Pārdotā platība-481m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 01.2024 par 1164EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Ziemeļi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22/01/2024</td> <td>1808045</td> <td>80480030359</td> <td>481</td> <td>Q.D</td> <td>1164</td> <td>2</td> <td>13/41</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>80480031930</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>15710 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>13/41</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>481.0 m² / 0.0 ha</td></tr> <tr><td>NĒLM</td><td>501 (1617 m²)</td></tr> <tr><td>Apbūve</td><td>nav</td></tr> </tbody> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Mēžu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>1573 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>323.7 m²</td></tr> </tbody> </table>	Darījuma ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Ziemeļi	22/01/2024	1808045	80480030359	481	Q.D	1164	2	13/41	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80480031930	Kopējā platība	15710 m ²	Zemes gabala dom. daļas	13/41	Platība	481.0 m ² / 0.0 ha	NĒLM	501 (1617 m ²)	Apbūve	nav	Lauksaimniecības zeme	0 m ²	Mēžu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	1573 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	323.7 m ²
Darījuma ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Ziemeļi																																						
22/01/2024	1808045	80480030359	481	Q.D	1164	2	13/41																																					
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80480031930																																											
Kopējā platība	15710 m ²																																											
Zemes gabala dom. daļas	13/41																																											
Platība	481.0 m ² / 0.0 ha																																											
NĒLM	501 (1617 m ²)																																											
Apbūve	nav																																											
Lauksaimniecības zeme	0 m ²																																											
Mēžu zeme	0 m ²																																											
Krūmāju platība	0 m ²																																											
Purvu platība	0 m ²																																											
Zeme zem ūdeņiem	1573 m ²																																											
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																											
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																											
Pārējā zemes platība	323.7 m ²																																											
<p>Īpašums 2. Rīga.</p> <p>Pārdotā platība-2132m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 07.2023 par 5500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Ziemeļi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20/07/2023</td> <td>1653751</td> <td>01000990194</td> <td>2132</td> <td>0.2</td> <td>5500</td> <td>3</td> <td>1/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>01000990194</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>4264.0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>2132.0 m² / 0.2 ha</td></tr> <tr><td>NĒLM</td><td>501 (4099 m²), 101 (165 m²)</td></tr> <tr><td>Apbūve</td><td>nav</td></tr> </tbody> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Mēžu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>2132.0 m²</td></tr> </tbody> </table>	Darījuma ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Ziemeļi	20/07/2023	1653751	01000990194	2132	0.2	5500	3	1/2	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000990194	Kopējā platība	4264.0 m ²	Zemes gabala dom. daļas	1/2	Platība	2132.0 m ² / 0.2 ha	NĒLM	501 (4099 m ²), 101 (165 m ²)	Apbūve	nav	Lauksaimniecības zeme	0 m ²	Mēžu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	2132.0 m ²
Darījuma ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Ziemeļi																																						
20/07/2023	1653751	01000990194	2132	0.2	5500	3	1/2																																					
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000990194																																											
Kopējā platība	4264.0 m ²																																											
Zemes gabala dom. daļas	1/2																																											
Platība	2132.0 m ² / 0.2 ha																																											
NĒLM	501 (4099 m ²), 101 (165 m ²)																																											
Apbūve	nav																																											
Lauksaimniecības zeme	0 m ²																																											
Mēžu zeme	0 m ²																																											
Krūmāju platība	0 m ²																																											
Purvu platība	0 m ²																																											
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																											
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																											
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																											
Pārējā zemes platība	2132.0 m ²																																											
<p>Īpašums 3. Rīga.</p> <p>Kopējā platība-2788m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 03.2023 par 5800EUR.</p> <p>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Ziemeļi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09/03/2023</td> <td>1671989</td> <td>01000142024</td> <td>2788</td> <td>0.3</td> <td>5800</td> <td>2</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>01000142024</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>2788.0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>2788.0 m² / 0.3 ha</td></tr> <tr><td>NĒLM</td><td>501 (2788 m²)</td></tr> <tr><td>Apbūve</td><td>nav</td></tr> </tbody> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Mēžu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>2788.0 m²</td></tr> </tbody> </table>	Darījuma ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Ziemeļi	09/03/2023	1671989	01000142024	2788	0.3	5800	2	1/1	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000142024	Kopējā platība	2788.0 m ²	Zemes gabala dom. daļas	1/1	Platība	2788.0 m ² / 0.3 ha	NĒLM	501 (2788 m ²)	Apbūve	nav	Lauksaimniecības zeme	0 m ²	Mēžu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	2788.0 m ²
Darījuma ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Ziemeļi																																						
09/03/2023	1671989	01000142024	2788	0.3	5800	2	1/1																																					
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000142024																																											
Kopējā platība	2788.0 m ²																																											
Zemes gabala dom. daļas	1/1																																											
Platība	2788.0 m ² / 0.3 ha																																											
NĒLM	501 (2788 m ²)																																											
Apbūve	nav																																											
Lauksaimniecības zeme	0 m ²																																											
Mēžu zeme	0 m ²																																											
Krūmāju platība	0 m ²																																											
Purvu platība	0 m ²																																											
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																											
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																											
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																											
Pārējā zemes platība	2788.0 m ²																																											

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		1 164	5 500	5 800			
Zemes gabala platība, m2	1 484	481	2 132	2 788			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		2,42	2,58	2,08			
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums			
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrasšanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
ūdens tilpnes tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
uzlabojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-10%	L	5%	L	10%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		L	10%	L	10%	L	10%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
kopīpašums		L	5%	L	5%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			5%		20%		20%
Kopējā piemaksa, EUR/m2			0,12		0,52		0,42
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	2,71		2,54		3,10		2,50
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		4 023					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR		4 000					

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 adekvātām mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību 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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	2000EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80760031867) ar platību 1484m², kadastra nr. 8076 003 2794, kas atrodas Mārupes nov., Mārupē, Mežavēju ielā 5, 2024. gada 25. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

2000EUR (divi 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

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI