



½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Čuguna iela 34C

Kadastra nr. 0100 082 2148

Novērtējums.





Nr. 2026/07/E332/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000822148) ar platību 1007m², kadastra nr. 0100 082 2148, kas atrodas **Rīgā, Čuguna ielā 34C**, 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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000822148) ar platību 1007m², kadastra nr. 0100 082 2148, kas atrodas Rīgā, Čuguna ielā 34C, 2026. gada 22. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

6500 EUR (seši tūkstoši pieci simti 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 atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. 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

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 Atrāšanās 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	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	11
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	11
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8.Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

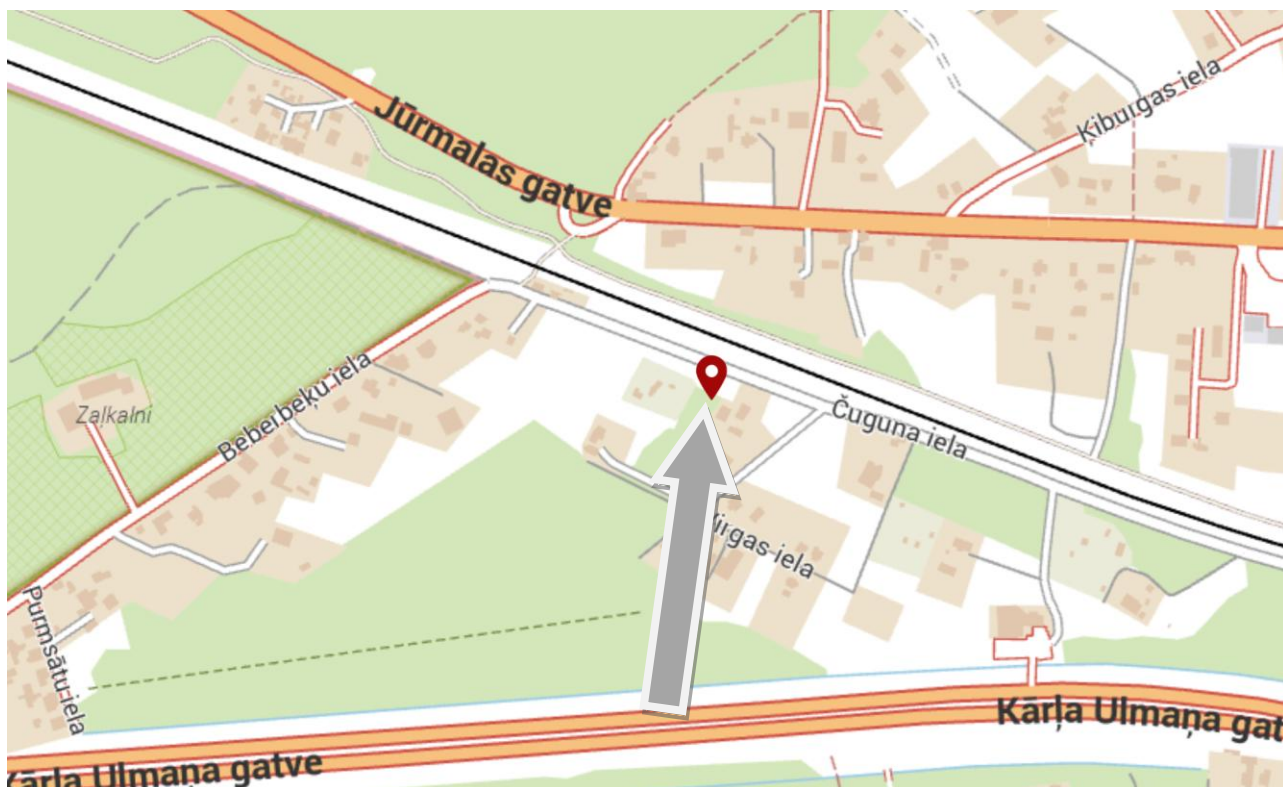
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000822148) ar platību 1007m ² , <u>kadastra nr. 0100 082 2148</u> , kas atrodas Rīgā, Čuguna ielā 34C .		
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 22. jūlijs.		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis.		
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	6500 EUR (seši tūkstoši pieci simti eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: EDIJS BLUMFELDS, pieder ½ d.d. – vērtējamā daļa. RODŽERS BLUMFELDS, pieder ½ d.d.		
Kadastra Nr.	0100 082 2148.		
Apbūve			
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000822148) ar platību 1007m ² .		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0049	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0043	ha
	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1007	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0023	ha
	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1007	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0015	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	2026. gada 22. jūlijs.		
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/apkārtne.	Zemesgabals.	Zemesgabals.
		
Zemesgabals.	Zemesgabals.	Zemesgabals.
		
Piebraucamais ceļš.	Zemesgabals.	Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots starp Rīgas daļu Zolitūde, Imantu un babīti. Apkārtni veido dzelzceļa līnijas, dzīvojamās ēkas un neapbūvēti zemesgabali. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti ~450m-2.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

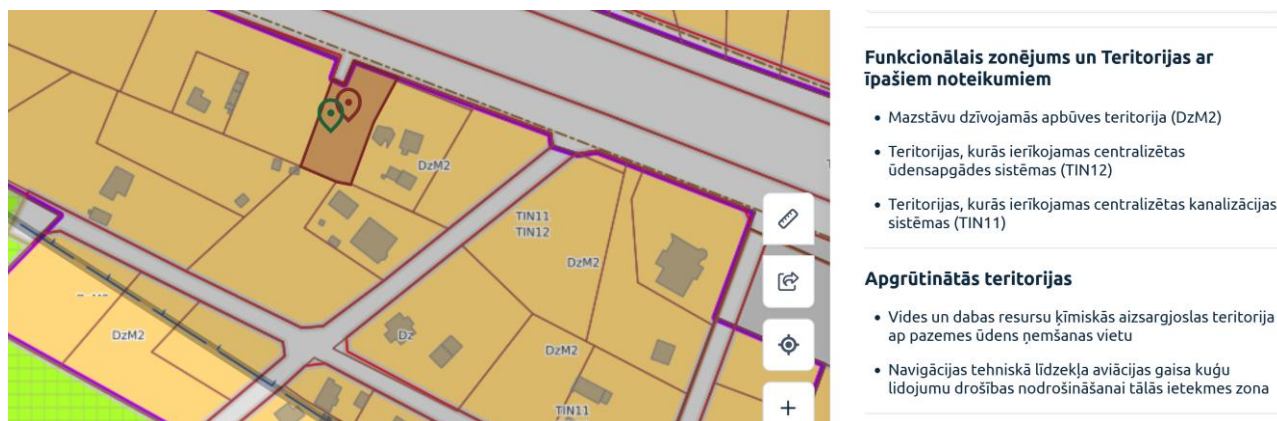
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000822148) ar platību 1007m².

Piebraucamais ceļš – grants segums.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens. Zemesgabals ir aizaudzis ar zāli un kociņiem.



Kadastra dati.



Zemesgabals novietots mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā – DzM2.

www.geolativija.lv

4.2.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM2)

4.2.2.1. Pamatinformācija

469. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 470. Savrupmāju apbūve (11001).
- 471. Rindu māju apbūve (11005).
- 472. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.2.2.3. Teritorijas papildizmantotības veidi

- 473. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve ar stāvu platību līdz 500 m², veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 474. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Objekta maksimālā stāvu platība ir 2000 m², pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².
- 475. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas. Viesnīcas, dienesta viesnīcas un viesu mājas ar ietilpību līdz 30 numuriem, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 476. Kultūras iestāžu apbūve (12004): kultūras iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, izņemot bibliotēkām, muzejiem un izstāžu zālēm.
- 477. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītāju vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.
- 478. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 479. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses, veselības centri un citi ambulatorai ārstniecībai paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.
- 480. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 481. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses.
- 482. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 483. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
- 484. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
485.	Savrupmāju apbūve	25	20	līdz 60		līdz 3	60
486.	Rindu māju apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
487.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
488.	Biroju ēku apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
489.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
490.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
491.	Kultūras iestāžu apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
492.	Sporta būvju apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
493.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	28
494.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
495.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
496.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
497.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	25	25	līdz 60		līdz 3	60
498.	Labiekārtota ārtelpa	25	27	25		25	25
499.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	25	25	25		25	25

25. Nenosaka.

26. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu tornus u.tml. konstrukcijas).

27. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

28. Vienāda ar stāvu platību.

29. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

4.2.2.5. Citi noteikumi

500. Ja zemes vienībā ir esoša vai tiek projektēta savrupmāja vai dvīņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro šo noteikumu prasības savrupmāju apbūves teritorijām (DzS2).
501. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM2) noteikto galveno vai papildizmantošanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

/Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi/

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 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.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

Nekustamā īpašuma, Rīga, Čuguna iela 34C, novērtējums

- 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 – **zemesgabals (DzM2 teritorijā) – kopīpašuma daļa.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

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

Zeme	Krasta iela 95, Rīga	D	02/02/2026	50	50	2 500	50	49.88	0	Saikmes infrastruktūrai	61/782
Zeme	Undzijas iela 36, Rīga	D	30/01/2026	116	116	57 000	51	51.08	0	Privātmājām	
Zeme	Juglas iela 18 n-10, Rīga	D	30/01/2026	409	409	12 000	29	29.34	0	Privātmājām	
Zeme	Ūnijas iela 71, Rīga	D	30/01/2026	23	23	1 000	43	42.79	0	Dzīvokļu mājām	67/762
Zeme	Sidaburģas iela 40, Rīga	D	30/01/2026	1323	1323	15 000	11	11.34	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Seberbeļu 6. šīņa 14, Rīga	D	29/01/2026	1146	1146	34 500	30	30.10	0	Privātmājām	
Zeme	Rīga	D	29/01/2026	4	4	365	91	90.57	0	Saikmes infrastruktūrai	172/6
Zeme	Seberbeļu 7. šīņa 17, Rīga	D	27/01/2026	9 516	9 516	140 000	15	14.71	0	Privātmājām	
Zeme	Dziesavas iela 40, Rīga	D	27/01/2026	22	22	1 000	45	44.54	0	Dzīvokļu mājām	489/4339
Zeme	Ierķu iela 66, Rīga	D	27/01/2026	15	15	1 000	65	65.36	0	Dzīvokļu mājām	1241/399
Zeme	Prānu iela 4, Rīga	D	27/01/2026	46	46	21 000	456	455.73	0	Dzīvokļu mājām	634/227
Zeme	Bauskas iela 41A, Rīga	D	26/01/2026	186	186	1 000	5	5.38	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Rājamāla iela 64, Rīga	D	26/01/2026	755	755	21 000	28	27.81	0	Privātmājām	
Zeme	Ūnijas iela 71, Rīga	D	26/01/2026	17	17	1 000	58	57.77	0	Dzīvokļu mājām	397/229
Zeme	Ierķu iela 75, Rīga	D	26/01/2026	62	62	1 000	16	16.22	0	Dzīvokļu mājām	416/55
Zeme	Rīga	D	26/01/2026	8	8	5 000	620	619.58	0	Dzīvokļu mājām	376/274
Zeme	Dzirkaļu iela 31, Rīga	D	26/01/2026	8 170	8 170	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. 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 Šķīrotava 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 Bolderāja tiek piedāvāti uz pārdošanu 6 zemesgabali, cenās no 25-60EUR/m². Rīgas daļā Zolitūde pārdošanā ir 20 zemesgabalu piedāvājumi, cenu robežās no 39-98EUR/m². Rīgas daļā Imanta tiek piedāvāti 20 zemesgabali uz pārdošanu, cenas ir no 27EUR/m² un līdz pat 130EUR/m².

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

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- zemesgabala platība;
- teritorijas plānojums;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- dzelzceļa līniju tuvums;
- kopīpašuma daļa.

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:

- 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

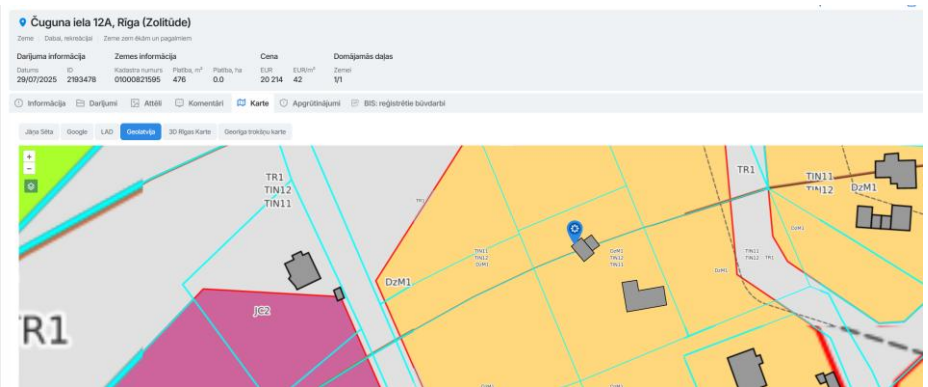
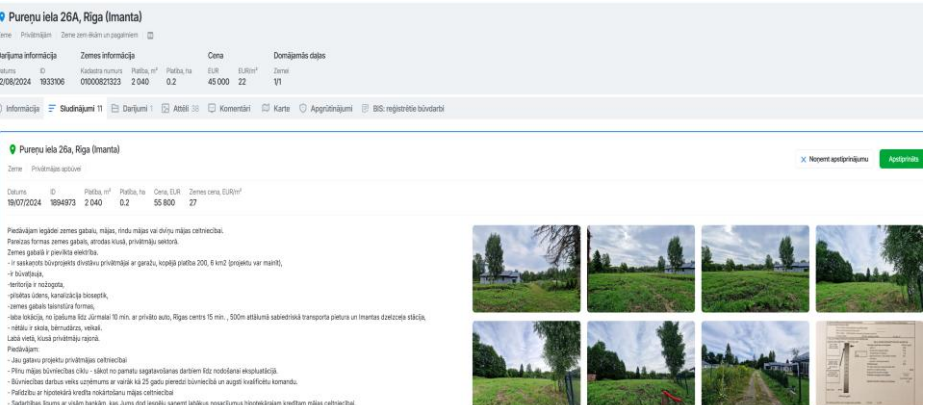
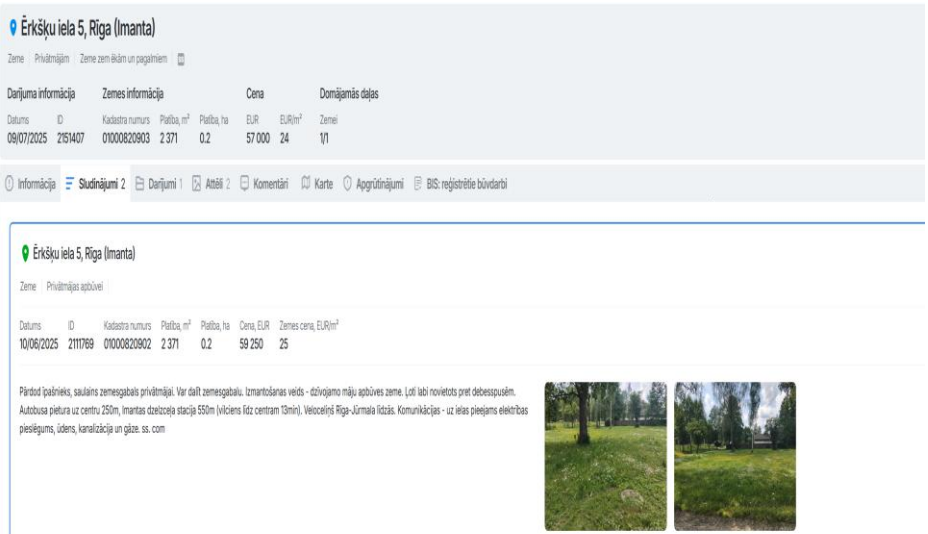
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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.

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

Īpašums 1. Rīga, Čuguna iela 12A. Kopējā platība-476m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 07.2025 par 20 214EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Pūreņu iela 26A. Kopējā platība-2040m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 08.2024 par 45 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Rīga, Ērkšķu iela 5. Kopējā platība-2371m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 07.2025 par 57 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		20 214		45 000		57 000	
Zemes gabala platība, m2	1 007	476		2 040		2 371	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		42,47		22,06		24,04	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		5%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		S	-10%	S	-10%	V	0%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-10%	L	10%	L	10%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		L	5%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums (kopīpašums)		S	-10%	S	-10%	S	-10%
uzlabojums/projekti u.c.		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-25%		-5%		0%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-10,62		-1,10		0,00
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	25,62		31,85		20,96		24,04
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	25 795						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	26 000						
1/2 d.d. matemātiskā vērtība. EUR	13000,00						

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 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 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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	6500EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000822148) ar platību 1007m², kadastra nr. 0100 082 2148, kas atrodas Rīgā, Čuguna ielā 34C, 2026. gada 22. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

6500 EUR (seši tūkstoši pieci simti 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