LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Mārupes nov., Mārupe, Mežvēju iela bn
Kadastra nr. 8076 003 2822
Novērtējums.

Nr. 2025/11/E581/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80760031868) ar platību 2211m^2, kadastra nr. 8076 003 2822, kas atrodas **Mārupes nov., Mārupe, Mežavēju iela bn,** 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 80760031868) ar platību 2211m^2, kadastra nr. 8076 003 2822, kas atrodas Mārupes nov., Mārupe, Mežavēju iela bn, 2025. gada 4. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3000EUR (trīs 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 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 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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) 3
3. FOTOATTĒLI 4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 5
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 6
5.1. Tirgus vērtības definīcija 6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 6
5.3. Labākais izmantošanas veids 7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 8
5.6. Vērtēšanas pieejas 8
6. (Tirgus vērtības aprēķins) 9
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja 9
7. Rezultātu paziņošana 11
8.Apliecinājums 11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

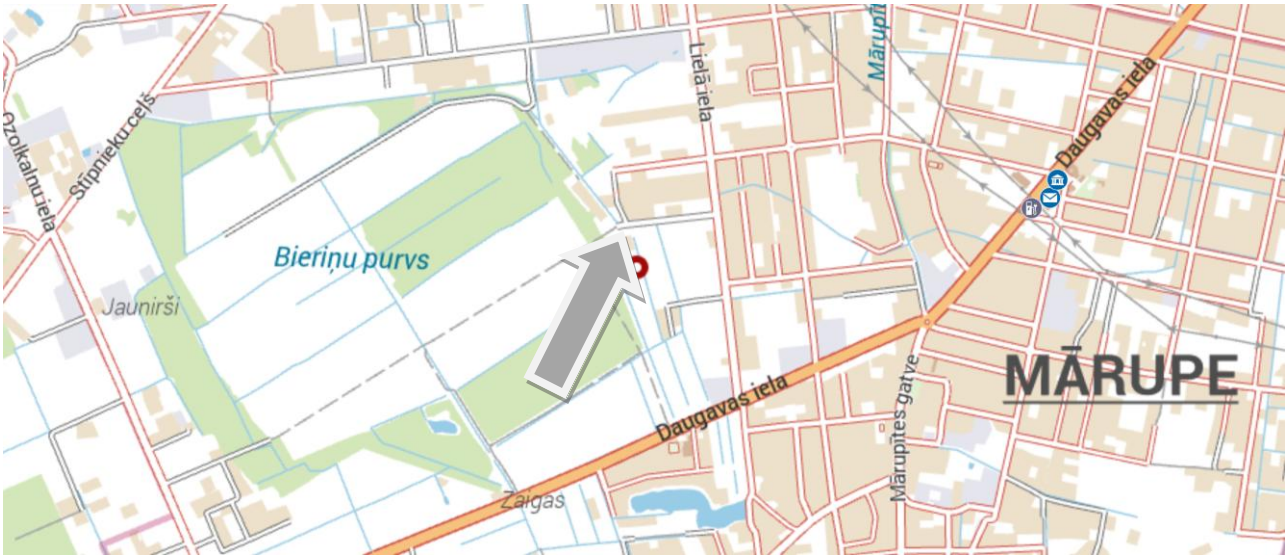
Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80760031868) ar platību 2211m^2, kadastra nr. 8076 003 2822, kas atrodas **Mārupes nov., Mārupe, Mežavēju iela bn.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 4. novembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**3000EUR** (trīs 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 2822.
Apbūve	
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80760031868) ar platību 2211m^2.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Nodibināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Mežavēju iela 12, Mārupe, Mārupes nov., kas ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000699436. 2211 m² Nodibināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Mežavēju iela 14, Mārupe, Mārupes nov., kas ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000699456. 2211 m² Nodibināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Mežavēju iela 16, Mārupe, Mārupes nov., kas ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000699477. 2211 m² Nodibināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Mežavēju iela 6, Mārupe, Mārupes nov., Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000699376. 2211 m² Nodibināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Mežavēju iela 8, Mārupe, Mārupes nov., Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000699396. 2211 m² Nodibināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Mežavēju iela 10, Mārupe, Mārupes nov., Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000699416. 2211 m². /Zemesgrāmatas dati/

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.2211	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2211	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0018	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0253	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1171	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.1113	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0961	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	2025. gada 4. novembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 Zemesgabals/ceļš.	 Zemesgabals/ceļš.	 Zemesgabals/ceļš.
 Zemesgabals/ceļš.	 Zemesgabals/ceļš.	 Zemesgabals/ceļš.
 Zemesgabals/ceļš.	 Zemesgabals/ceļš.	 Zemesgabals/ceļš.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

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

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

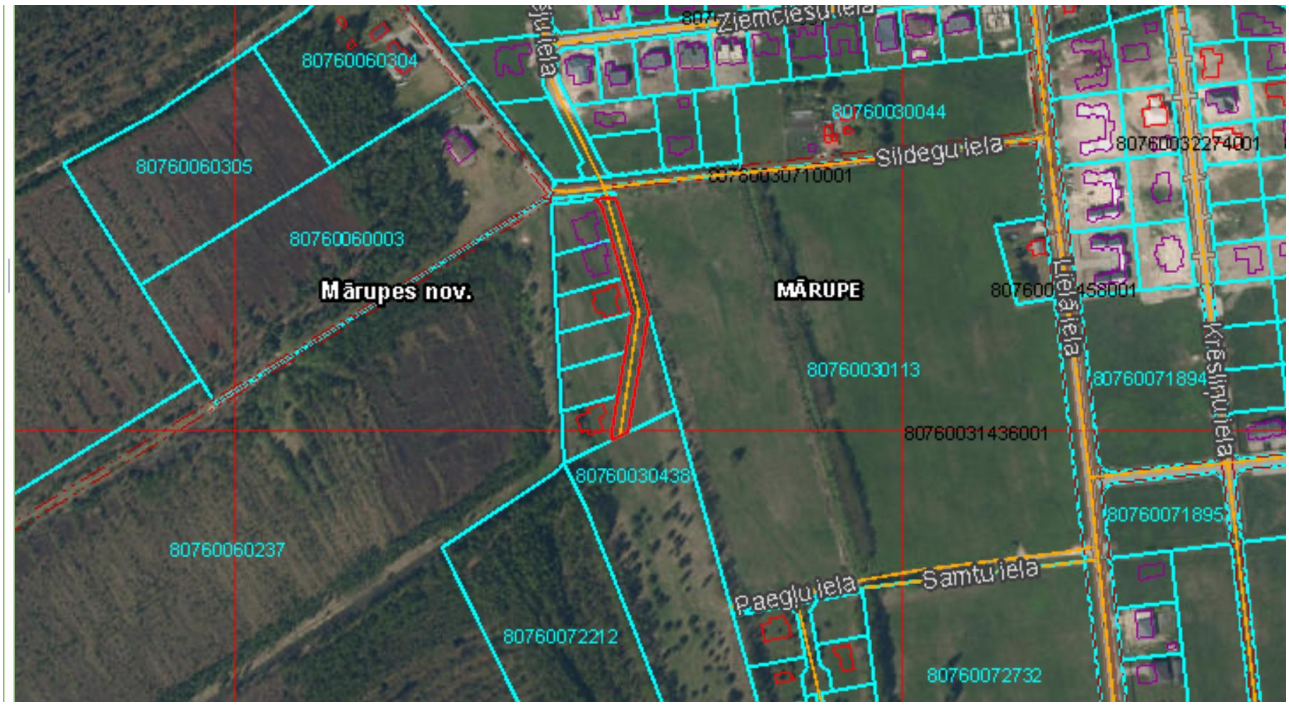
4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80760031868) ar platību 2211m^2.

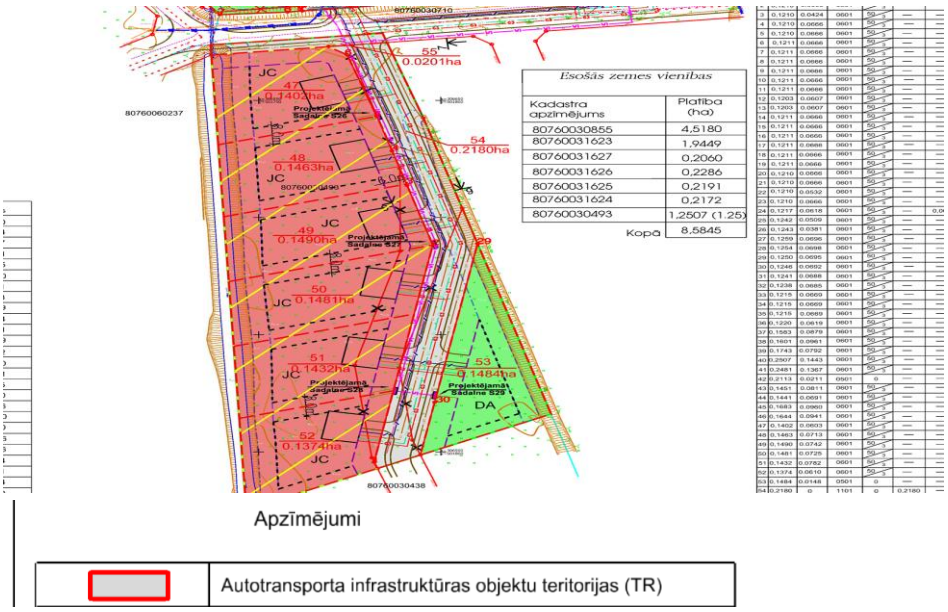
labiekārtojums – bruģa seguma/grants seguma

reljefs – līdzens.

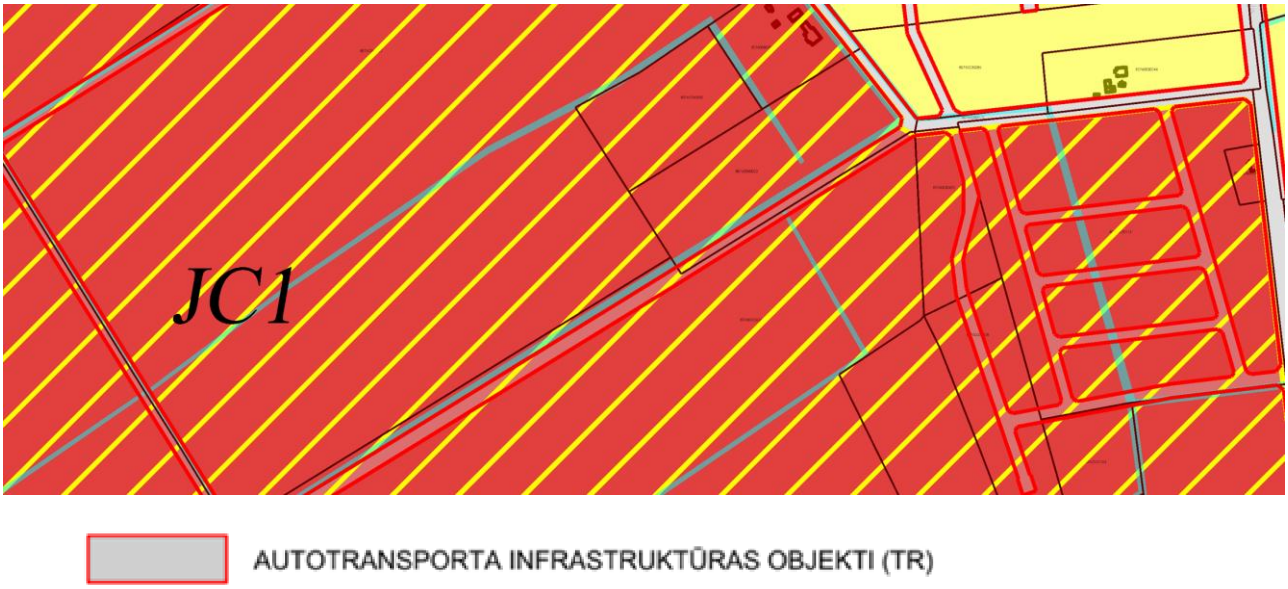
Izvietojums:



Kadastra dati.



/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 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 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.*

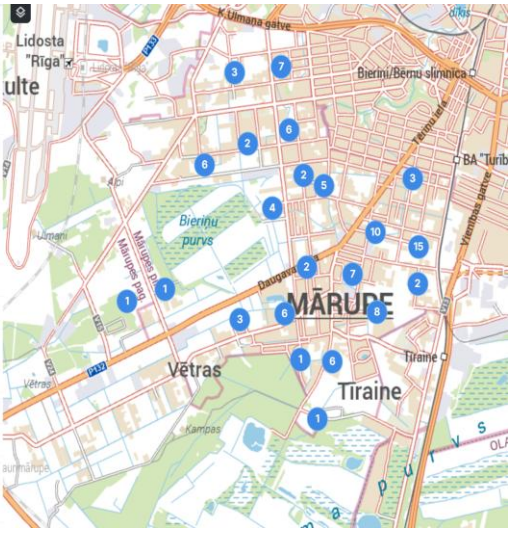
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (autotransportu infrastruktūras objektu teritorijā).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Mārupē tiek piedāvāti ~76 zemesgabali, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-2500m^2, svārstās no 26Eur/m^2 līdz pat 120Eur/m^2 atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Mārupē tiek piedāvātas ~95 mājas ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 160000EUR (nepabeigtām) līdz pat 690000EUR, atkarībā no ēkas platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.

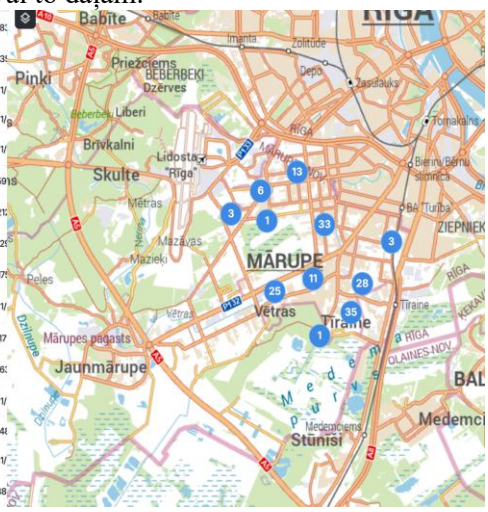
Pēdējā gada laikā Mārupē ir veikti 102 darījumi ar ēkām:

Zeme Būve	Vienības gatve 163, Mārupe, Mārupes nov.	D	17/09/2025	1939	1	60	1 600	80 000	1 331	50.00	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Veczariņu iela 31, Mārupe, Mārupes nov.	D	15/09/2025	2007	2	154	401	245 000	1 586	610.56	0	Daudzdzīvokļu	5511/19763
Zeme Būve	Brūkleņu iela 110, Mārupe, Mārupes nov.	D	15/09/2025	2024	2	207	842	64 600	312	76.77	0	Dvīņu māja	1/2
Zeme Būve	Brūkleņu iela 112B, Mārupe, Mārupes nov.	D	15/09/2025	2023	2	212	699	58 000	273	83.04	0	Dvīņu māja	1/2
Zeme Būve	Mūsas iela 31, Mārupe, Mārupes nov.	D	11/09/2025	2025	1	176	678	185 000	1 052	272.86	0	Dvīņu māja	1/2
Zeme Būve	Māras iela 22, Mārupe, Mārupes nov.	D	05/09/2025	2005	2	248	1 706	280 000	1 129	164.13	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pededzes iela 53, Mārupe, Mārupes nov.	D	03/09/2025		1	262	1 211	395 000	1 508	326.18	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Čakaiņu iela 2, Mārupe, Mārupes nov.	D	02/09/2025	2019	2	233	1 984	314 000	1 348	158.27	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vecozolu iela 9, Mārupe, Mārupes nov.	D	28/08/2025	2009	2	311	1 943	300 000	966	154.40	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mūsas iela 33, Mārupe, Mārupes nov.	D	25/08/2025	2023	1	186	667	264 400	1 418	396.70	0	Dvīņu māja	1/2
Zeme Būve	Kurmales iela 78, Mārupe, Mārupes nov.	D	25/08/2025	2019	1	1	5	25	50	5.10	0	Rūpnīcas	410/52457
Zeme Būve	Paļeļu iela 8A, Mārupe, Mārupes nov.	D	21/08/2025	2009	2	259	2 295	425 000	1 642	185.19	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kurmales iela 78, Mārupe, Mārupes nov.	D	18/08/2025	2019	1	1	6	1 000	1 613	163.67	0	Rūpnīcas	511/52457
Zeme Būve	Krones iela 24, Mārupe, Mārupes nov.	D	13/08/2025	2010	2	306	1 799	300 000	980	166.76	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ozolziļļu iela 13, Mārupe, Mārupes nov.	D	13/08/2025	2015	2	150	602	250 000	1 669	415.63	0	Dvīņu māja	1/2
Zeme Būve	Lapiņmuižas iela 11, Mārupe, Mārupes nov.	D	07/08/2025	2025	2	334	1 948	260 000	778	133.47	0	Privātmāja	1/1



Pēdējā gada laikā Mārupē ir veikti 159 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Vecozolu iela 13, Mārupe, Mārupes nov.	D	02/10/2025	291	291	30 000	103	103.25	0	Dzīvokļu mājām	939/3548
Zeme	Mazā Zemturu iela 9, Mārupe, Mārupes nov.	D	26/09/2025	94	94	9 800	104	104.24	0	Dzīvokļu mājām	116/363
Zeme	Dzelzceļa iela 65, Mārupe, Mārupes nov.	D	25/09/2025	2 127	2 127	64 000	30	30.09	0	Privātmājām	1/
Zeme	Mārupe, Mārupes nov.	D	18/09/2025	1 142	1 142	55 800	49	48.86	0	Privātmājām	1/
Zeme	Dārznieku iela 3, Mārupe, Mārupes nov.	D	18/09/2025	1 270	1 270	83 700	66	65.91	0	Privātmājām	1/
Zeme	Grāvkalnu iela 40, Mārupe, Mārupes nov.	D	17/09/2025	740	740	10 000	14	13.51	0	Dzīvokļu mājām	740/2591
Zeme	Gaujas iela 49, Mārupe, Mārupes nov.	D	16/09/2025	185	185	1 000	5	5.39	0	Dzīvokļu mājām	401/2821
Zeme	Zeltrītu iela 20, Mārupe, Mārupes nov.	D	15/09/2025	118	118	8 500	72	72.09	0	Dzīvokļu mājām	280/2822
Zeme	Mazā Zemturu iela 9, Mārupe, Mārupes nov.	D	11/09/2025	84	84	7 000	84	83.69	0	Dzīvokļu mājām	516/1817
Zeme	Krones iela 65, Mārupe, Mārupes nov.	D	10/09/2025	1 818	1 818	105 000	58	57.76	0	Privātmājām	1/
Zeme	Zeltrītu iela 12, Mārupe, Mārupes nov.	D	10/09/2025	320	320	1 200	4	3.75	0	Dzīvokļu mājām	10/17
Zeme	Zeltrītu iela 8, Mārupe, Mārupes nov.	D	04/09/2025	248	248	15 000	61	60.52	0	Dzīvokļu mājām	838/2296
Zeme	Grundmaņu iela 1, Mārupe, Mārupes nov.	D	02/09/2025	1 201	1 201	52 500	44	43.71	0	Privātmājām	1/
Zeme	Mārupe, Mārupes nov.	D	30/08/2025	50	50	1 000	20	20.00	0	Ūdeņi	1/54
Zeme	Unguru iela 12, Mārupe, Mārupes nov.	D	28/08/2025	1 216	1 216	60 000	49	49.34	0	Privātmājām	1/
Zeme	Gaujas iela 47, Mārupe, Mārupes nov.	D	28/08/2025	211	211	1 000	5	4.75	0	Dzīvokļu mājām	378/1888



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- zemesgabala platība;

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:

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

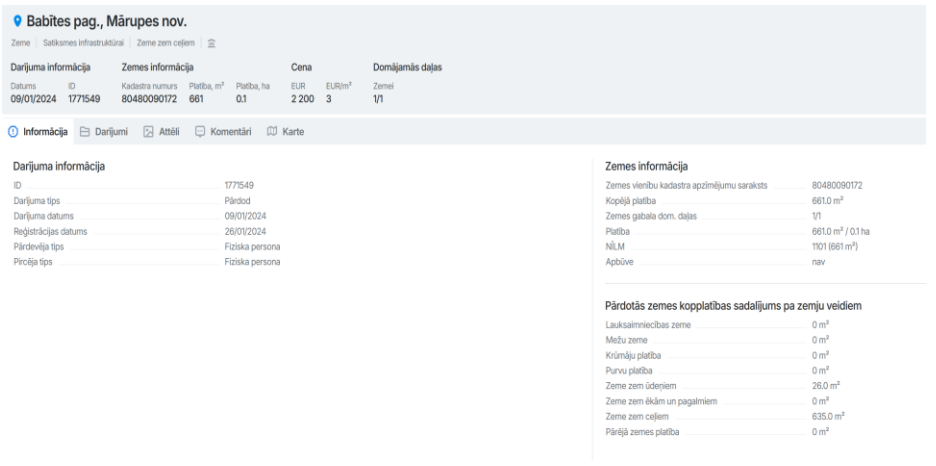
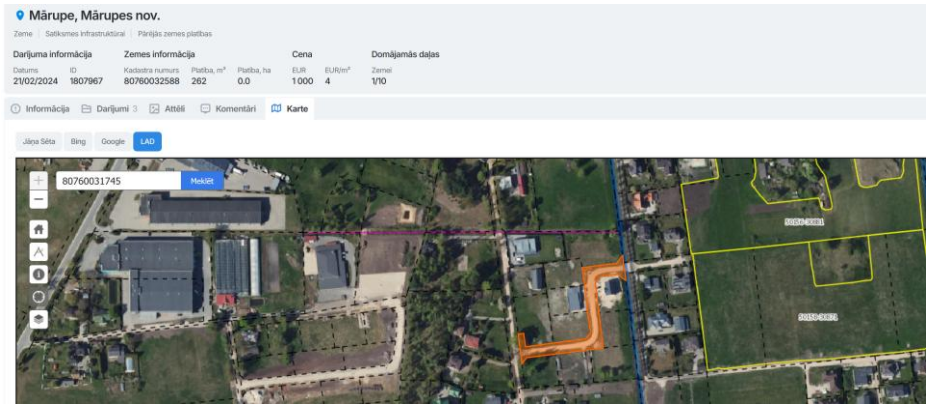
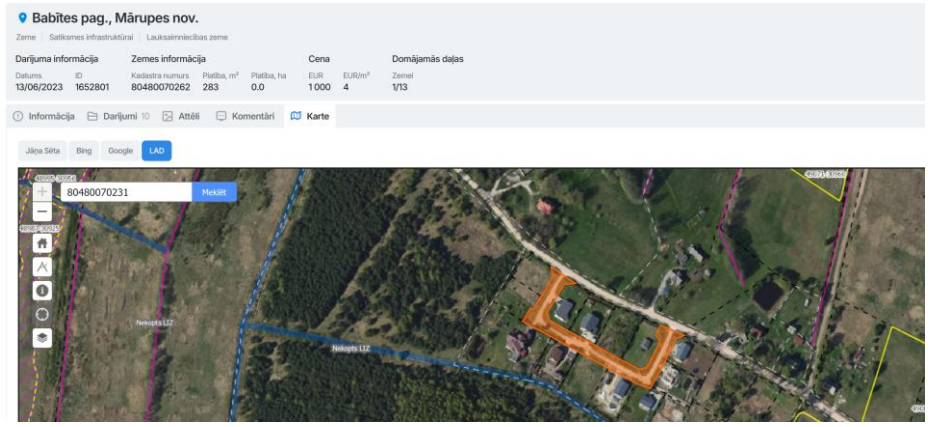
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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 izvēlētās 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. Mārupes nov. Pārdotā platība-661m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 01.2024 par 2200EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Mārupe. Pārdotā platība-262m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 02.2024 par 1000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Mārupes nov. Pārdotā platība-283m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 06.2023 par 1000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		2 200		1 000		1 000	
Zemes gabala platība, m2	2 211	661		262		283	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		3,33		3,82		3,53	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
ūdens tilpnes tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas 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	-15%	S	-30%	S	-30%
zemesgabala konfugurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
kopīpašums		V	0%	L	5%	L	5%
Kopējā piemaksa, %			-15%		-25%		-25%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-0,50		-0,95		-0,88
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	2,78		2,83		2,86		2,65
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**6 148**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**6 000**						

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 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%	**3000EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80760031868) ar platību 2211m^2, kadastra nr. 8076 003 2822, kas atrodas Mārupes nov., Mārupe, Mežavēju iela bn, 2025. gada 4. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3000EUR (trīs 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 ieķīlāšanas, 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