LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

Būvju NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Naujenes iela 1, Rīga
Kadastra nr.0100 578 0426
Novērtējums.



Nr. 2026/10/E476/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000780291003), palīgceltnes (kadastra apzīmējumi 01000780291004, 01000780291005, 01000780291006, 01000780291007, kadastra nr.0100 578 0426, kas atrodas **Rīgā, Naujenes ielā 1,** 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 Ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kadastra nr.0100 578 0426, kas atrodas Rīgā, Naujenes ielā 1, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 6. oktobri ir noteikta:

49 200EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši divi 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 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....2
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....9
6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja....10
7. Rezultātu paziņošana....12
8.Apliecinājums....12

PIELIKUMI

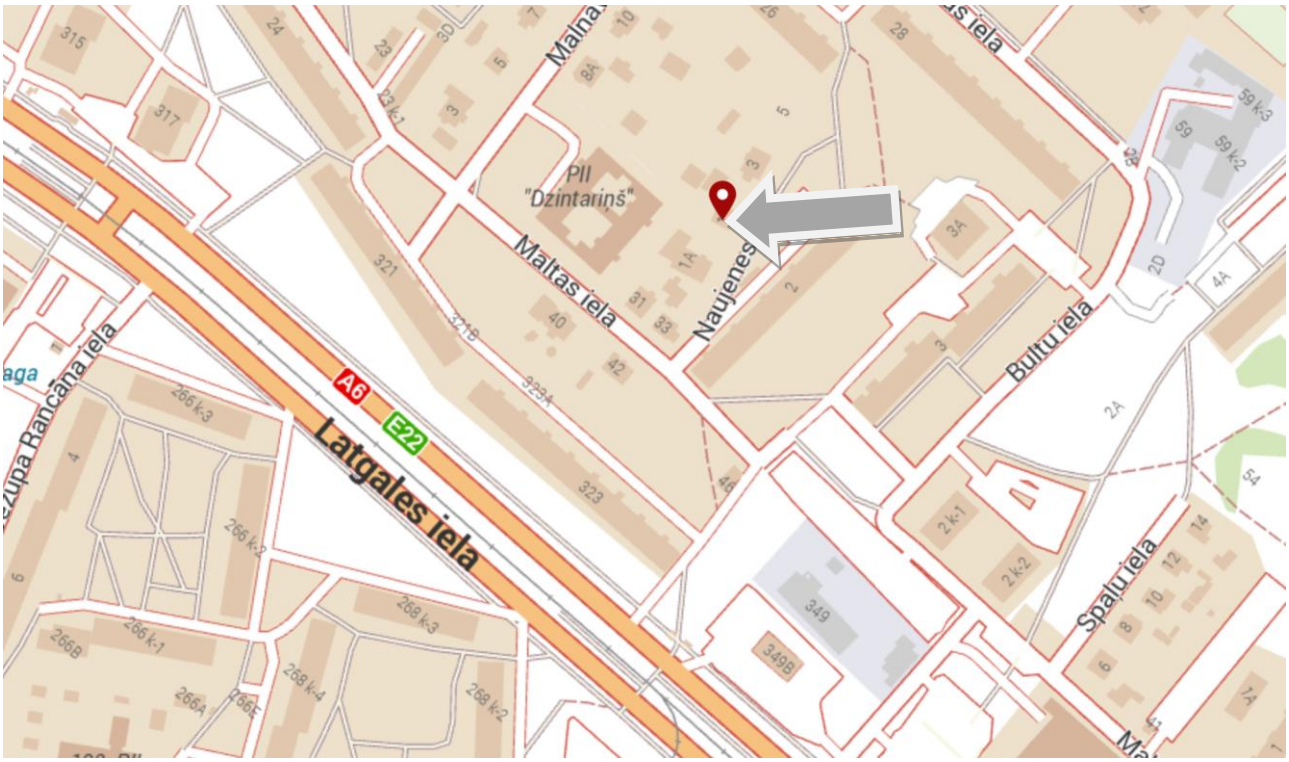
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija
Iesniegto dokumentu kopijas

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Ēku (būvju) nekustamais īpašums sastāvošs no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 01000780291003), palīgceltnes (kadastra apzīmējumi 01000780291004, 01000780291005, 01000780291006, 01000780291007, kadastra nr.0100 578 0426, kas atrodas **Rīgā, Naujenes ielā 1.**
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 6. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**49 200EUR** (četrdesmit deviņi tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: LOLITA VASIĻČENKO.
Kadastra Nr.	0100 578 0426.
Apbūve (VZD dati)	dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000780291003) ar platību 70.6m^2. pagrabs (kadastra apzīmējums 01000780291004) ar platību 5.9m^2 – netika identificēta. šķūnis (kadastra apzīmējums 01000780291005) ar platību 8.3m^2 – netika identificēta. šķūnis (kadastra apzīmējums 01000780291006) ar platību 4m^2. šķūnis (kadastra apzīmējums 01000780291007) ar platību 16.9m^2.
Zemesgabals	Zemes gabals nav īpašumā. Būves saistītas ar zemesgabalu (kadastra apzīmējums 01000780291) ar platību 891m^2. Piederība – Valsts. Universālā kadastrālā vērtība – 28512EUR. Iespējamā nomas maksa gadā var sastādīt 4% apmērā no universālās kadastrālās vērtības piesaistāmam zemesgabalam.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tiek pieņemts, ka ir veikta daļēja apdare un telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 6. oktobris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Zemesgabals/dzīvojamā māja/



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde.



Palīgēkas (lit.006 un lit.007).

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Ķengarags, Naujenes ielā 1. Blakus novietotas dzīvojamās mājas un dzīvokļu mājas. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, kafejnīcas u.c.) ir novietoti ~150m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000780291003) ar platību 70.6m^2.	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Metāli
kopējā platība (VZD dati)	70.6m^2 (ārtelpas – 0m^2 t.sk., pagrabs – 0m^2 t.sk.
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	centralizēta (VZD dati), tiek pieņemts ka ar cietā kurināmā apkures katlu
stāvu skaits	1

Vērtējamais objekts ir viena stāvu dzīvojamā māja. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1936.

Ēkas fasādes apdare kopumā ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī, to veido dekoratīvais apmetums un krāsojums, pie ieejas lieveņa apdare osb plāksnēm nav veikta. Ēkas fasādes apdarei vietām manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tiek pieņemts, ka ir veikta daļēja apdare un telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	-	-	1.1	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.62	-	-	31.5	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.62	-	-	13.9	-
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	-	-	9.6	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	-	-	2.0	-
6	sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	-	-	3.8	-
7	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	-	-	4.0	-
8	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	-	-	1.6	-
9	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	3.1	-

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

šķūnis (kadastra apzīmējums 01000780291006) ar platību 4m^2, koka apdare, apmierinošā tehniskā stāvoklī ar nolietojuma pazīmēm.

šķūnis (kadastra apzīmējums 01000780291007) ar platību 16.9m^2, ķieģeļu apdare, apmierinošā tehniskā stāvoklī ar nolietojuma pazīmēm.

4.2.2.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals nav īpašumā.

Būves saistītas ar zemesgabalu (kadastra apzīmējums 01000780291) ar platību 891m^2. Piederība – Valsts. Universālā kadastrālā vērtība – 28512EUR. Iespējamā nomas maksa gadā var sastādīt 4% apmērā no universālās kadastrālās vērtības piesaistāmam zemesgabalam.

Zemesgabala forma – četrstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta. (Pašvaldības).

Labiekārtojums: žogs, tūjas. Uz vērtēšanas brīdi zemesgabals ir aizaudzis ar zāli.



/Kadastra dati/

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.*

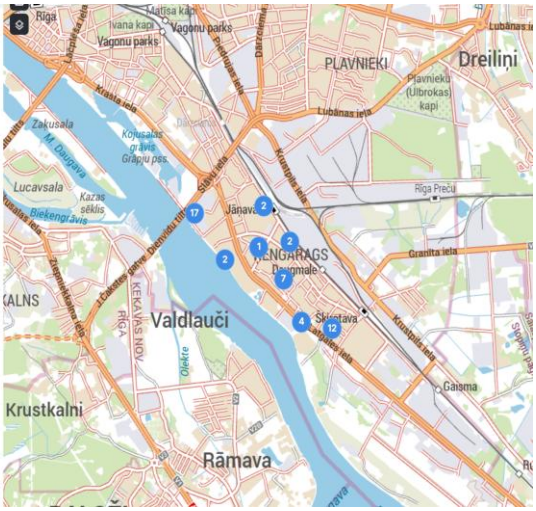
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir **– Dzīvojamā māja ar zemesgabalu.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji darījumi apkārtnē ar privātmājām notiek cenu kategorijā no 80 000 – 378 000 EUR, atkarībā no ēkas celšanas gada, tehniskā stāvokļa, komunikācijām u.c. faktoriem. Darījumi ar zemēm ir dažādi. To ietekmē gan atrašanās vieta novada daļā, zemes gabala lielums, komunikāciju esamība, piebraukšanas iespējas u.c. faktori. Darījumi ar apbūves zemi apkārtnē notiek no 35 –70 eur./m².

Kopumā pēdējo divu gadā apkārtnē ar ēkām vai to daļām ir veikti 47 darījumi:

Zeme Būve	Lokomotīves iela 24, Rīga	D	17/08/2026	1962	2	887	8 035	550 000	620	0	Tirdzniecība	1/1
Zeme Būve	Aviācijas iela 4, Rīga	D	22/07/2026	1955	2	44	104	45 000	1 034	0	Daudzdzīvokļu	26/477
Būve	Rasas iela 24, Rīga	D	25/06/2026	1960	2	60	0	12 400	206	0	Privātmāja	1/2
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	15/06/2026	1991	1	19	0	7 000	361	0	Garāžas	97/23507
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	10/06/2026	1991	1	15	0	7 432	503	0	Garāžas	74/23507
Zeme Būve	Salaspils iela 16A, Rīga	D	09/06/2026	1970	2	616	1 211	285 000	463	0	Viesnīcas	1/1
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	29/04/2026	1991	1	15	0	7 550	514	0	Garāžas	147/47014
Zeme Būve	Kvadrāta iela 11, Rīga	D	14/04/2026	2016	3	268	661	345 000	1 290	0	Privātmāja	1/1
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	24/03/2026	1991	1	15	0	1 091	74	0	Garāžas	74/23507
Zeme Būve	Bultu iela 3A, Rīga	D	23/03/2026	1974	1	376	4 466	140 000	372	0	Rūpnīcas	1/1
Būve	Pārmiju iela 14, Rīga	D	27/02/2026	1960	1	78	0	50 000	644	0	Privātmāja	1/1
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	24/02/2026	1991	1	15	0	6 612	447	0	Garāžas	74/23507
Zeme Būve	Urgu iela 23, Rīga	D	10/02/2026	1985	1	23	537	32 000	1 410	0	Privātmāja	1/1
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	12/02/2026	1991	1	15	0	7 500	511	0	Garāžas	147/47014
Zeme Būve	Aviācijas iela 4, Rīga	D	23/01/2026	1955	2	44	104	52 000	1 194	0	Daudzdzīvokļu	26/477
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	07/01/2026	1991	1	15	0	10 500	700	0	Garāžas	75/23507
Būve	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	06/01/2026	1991	1	15	0	8 100	551	0	Garāžas	147/47014
Zeme Būve	Latgales iela 324C, Rīga	D	25/12/2025	2006	1	2 115	4 848	900 000	425	0	Noliktavas, bunkuri	1/1
	Saulrieta krastmala 47 k-4, Rīga	D	18/12/2025	1991	1	15	0	9 000	609	0	Garāžas	74/23507



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrētas īpašumtiesības Zemesgrāmatā;
- pieprasīta ēkas platība;
- infrastruktūras tuvums;
- jumta segums;
- fasādes apdare.

Negatīvie:

- **nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;**
- **zemesgabals nav īpašumā.**

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 *izmaksu* un *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

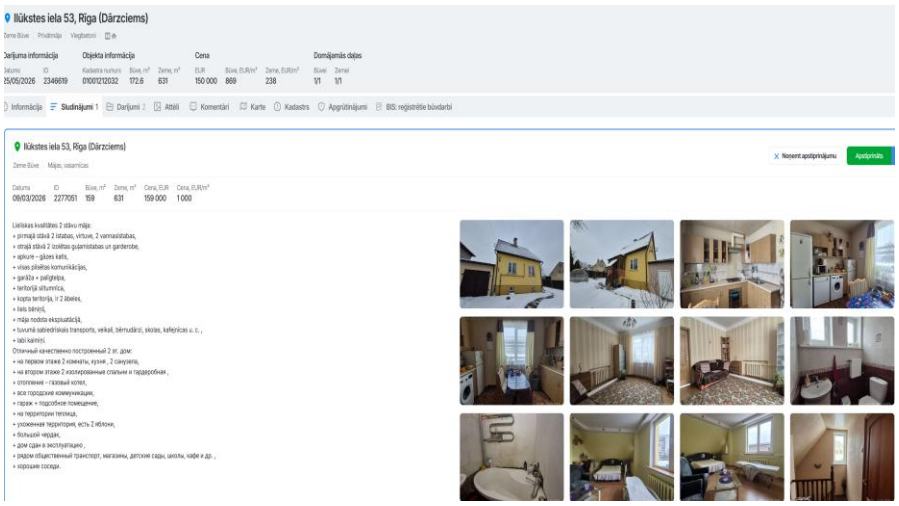
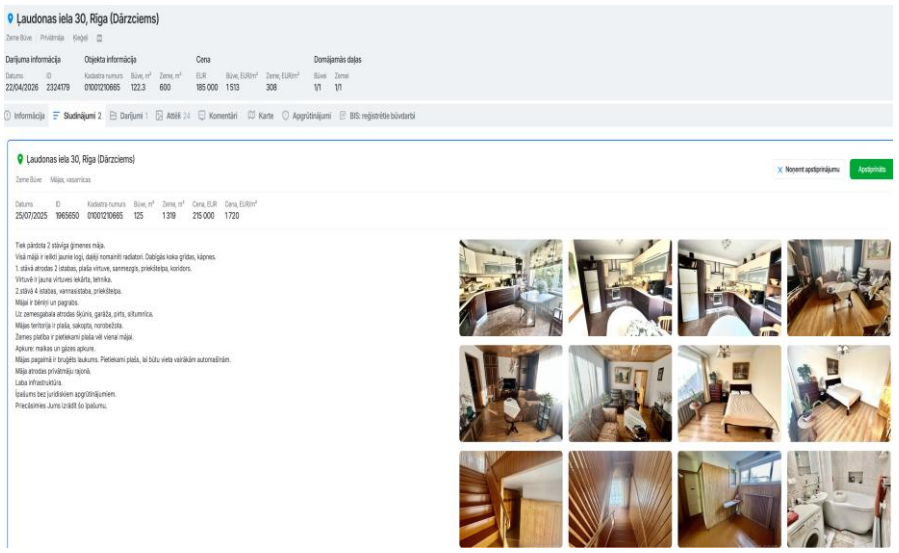
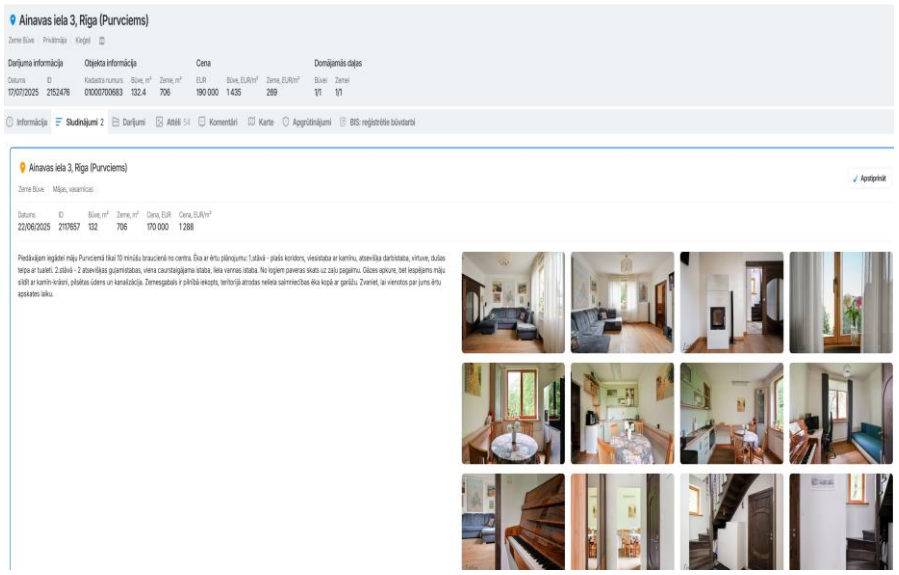
6. Tirgus vērtības aprēķins

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

kopējā platība (VZD dati)	70.6m^2 (ārtelpas – 0m^2 t.sk., pagrabs – 0m^2 t.sk.

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 70.6m^2.

6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, Ilūkstes iela 53. Zemesgabala platība-631m^2. Ēkas platība – 172.6m^2. Ārtelpas – 3.6m^2. Pagrabs – 55.3m^2 Apmierinošā tehniskā stāvoklī. 1978.g. Gāzes apkure. **Darījums 05.2026 par 150 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Ļaudonas iela 30. Zemesgabala platība-600m^2 Ēkas platība -122.3m^2. Ārtelpas– 0m^2. Pagrabs-0m^2. Apmierinošs fasādes tehniskais stāvoklis. Labs iekštelpu tehniskais stāvoklis. Malkas/Gāzes apkure. 1968.g. Uz zemesgabala novietotas 4 palīgēkas ar platību 119.8m^2. **Darījums 04.2026 par 185 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Rīga, Ainavas iela 3. Zemesgabala platība-706m^2 Ēkas platība -132.4m^2. Ārtelpas – 8.7m^2. Pagrabs-0m^2. 1962.g. Gāzes apkure. Ēkas fasāde ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, bet iekštelpas labā tehniskā stāvoklī. Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 30.9m^2. **Darījums 07.2025 par 190 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	150000		185000		190000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	150000		185000		190000	
Ēkas platība, m^2	130,65		122,30		124,57	
Zemes gabala platība, m²	631		600		706	
Mājas platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	1148,11		1512,67		1525,25	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Atrašanās vieta	-3%	-34,44	-3%	-45,38	-5%	-76,26
Labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas dizains/fasādes tehniskais stāvoklis	5%	57,41	5%	75,63	5%	76,26
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare	5%	57,41	-15%	-226,90	-15%	-228,79
Platība	10%	114,81	10%	151,27	10%	152,52
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	-3%	-45,38	-3%	-45,76
Zemes gabala lielums/ietekme	-15%	-172,22	-15%	-226,90	-15%	-228,79
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	-3%	-45,38	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*2%*	*22,96*	*-24%*	*-363,04*	*-23%*	*-350,81*
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**1171,07**		**1149,63**		**1174,44**	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**1165,05**					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	**70,6**					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**82252**					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	**82000**					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

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 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	**32 800EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kadastra nr.0100 578 0426, kas atrodas Rīgā, Naujenes ielā 1, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 6. oktobri ir noteikta:

49 200EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši divi 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 **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai 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