



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
Rīga, Jaunciema 3. līnija 10  
Kadastra nr. 0100 114 2306  
Novērtējums.



Nr. 2026/02/E71/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz. 0100 114 2306) ar platību 1839m<sup>2</sup>, kadastra nr.0100 114 2306, kas atrodas Rīgā, Jaunciema 3. līnijā 10, 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 gabala (kadastra apz. 0100 114 2306) ar platību 1839m<sup>2</sup>, kadastra nr.0100 114 2306, kas atrodas Rīgā, Jaunciema 3. līnijā 10, 2026. gada 16. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**19 500EUR** (deviņpadsmit 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 atbilstoši 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 ir izmantojams pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzieni par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēliem. 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 .....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija .....	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi .....	7
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 (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

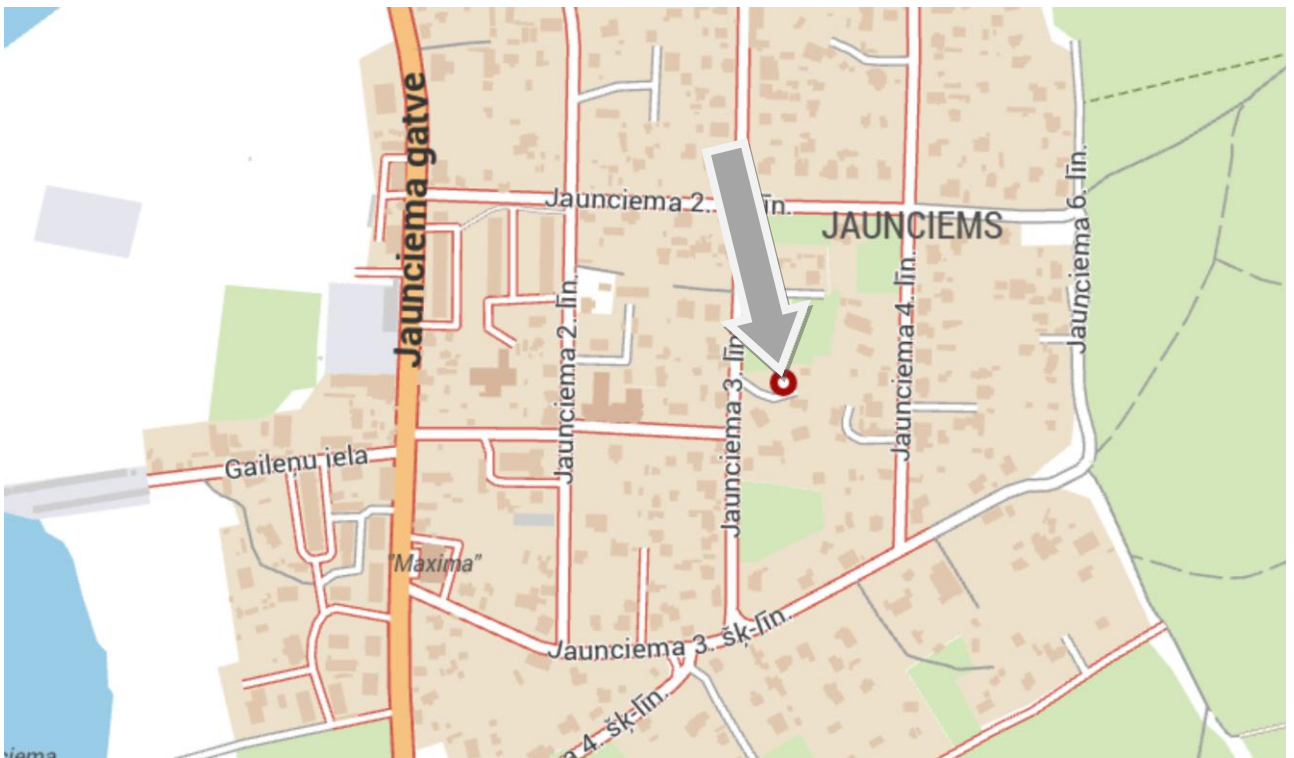
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz. 0100 114 2306) ar platību 1839m <sup>2</sup> , kadastra nr.0100 114 2306, kas atrodas Rīgā, Jaunciema 3. līnijā 10.																								
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 16. februāris.																								
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.																								
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																								
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>																								
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>19 500EUR</b> (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).																								
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SERGEJS LEPERS.																								
<b>Kadastra nr.</b>	0100 114 2306.																								
<b>Būves</b>	Uz zemesgabala novietota neregistrēta nepabeigta moduļa tipa ēka. Tā kā īpašumtiesības nav reģistrētas, kā arī BIS sistēmā nav atzīmes par būvniecību, vērtējamā objekta sastāvā neiekļaujam.																								
<b>Zemes gabals</b>	Zemes gabals (kadastra apz. 0100 114 2306) ar platību 1839m <sup>2</sup> .																								
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. /Zemesgrāmatas dati/ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td> <td>0.0040</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td> <td>0.0037</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0007</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0.0007</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0007</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td> <td>0.1839</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0108</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> /kadastra dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0040	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0037	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0007	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0007	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0007	ha	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1839	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0108	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0040	ha																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0037	ha																							
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0007	ha																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0007	ha																							
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0007	ha																							
vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1839	ha																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0108	ha																							
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.																								
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 16. februāris.																								
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																								

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)

### 3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Neregistrēta būve.



Neregistrēta būve.



Neregistrēta būve.



Zemesgabals.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Jaunciems. Blakus ir izvietotas privātmājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes, nelielā attālumā novietotas dzīvokļu mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti 300m-2,5km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

#### 4.2.1. Zemesgabala raksturojums

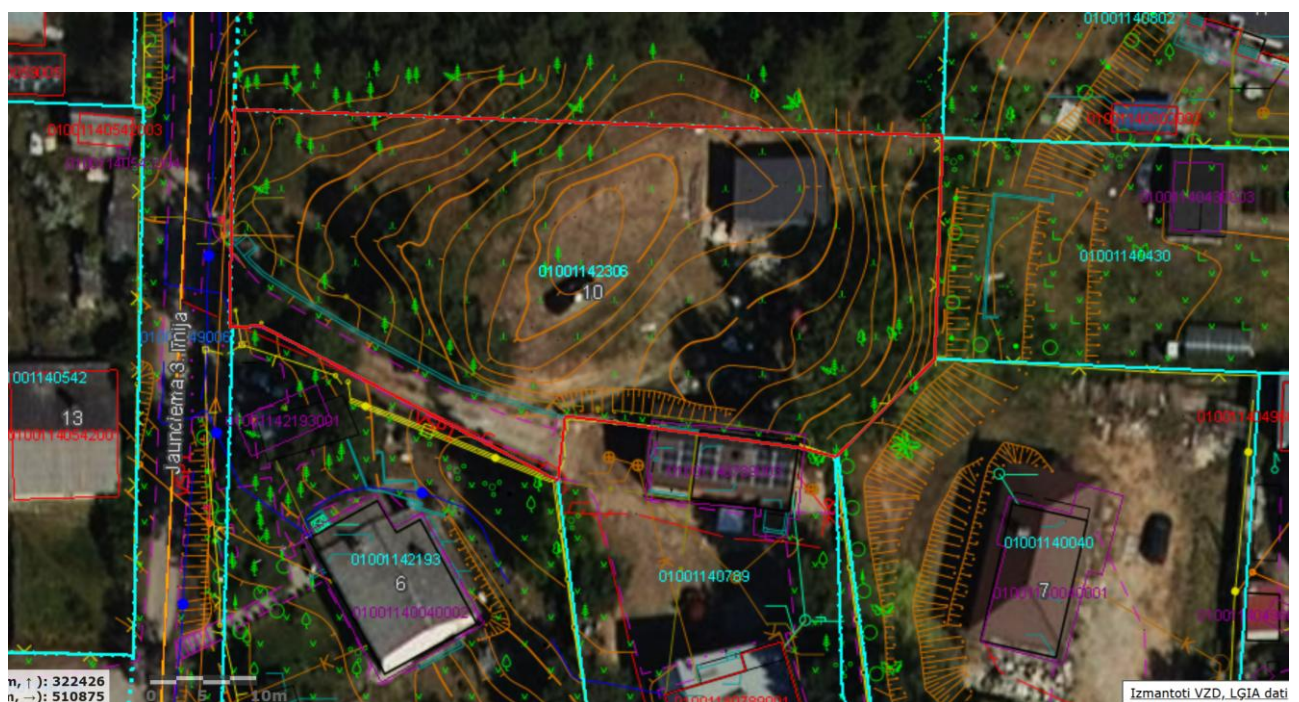
Zemes gabals (kadastra apz. 0100 114 2306) ar platību 1839m<sup>2</sup>.

Zemes gabalam kontūra-daudzstūris, reljefs-paugurains.

Labiekārtojums – žogs.

Piebraucamais ceļš – pašvaldības.

Izvietojuma kartes:



Kadastra dati.



www.geolattvija.lv

## 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 piespēšanas.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošanai 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 neizdosies aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

### 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

### 5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **apbūves zemesgabals (Savrupmāju apbūves teritorijā DZS1)**.

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 100EUR/m<sup>2</sup> līdz pat 800EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas daļā Torņakalna ir 2 zemesgabala piedāvājumi cenās no 60-150EUR/m<sup>2</sup>, Ziepiņkalnā ir 20 piedāvājumi cenās no 50-110EUR/m<sup>2</sup>, Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas daļā Dzirciems uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 2 zemesgabali uz pārdošanu, cenas vidēji ir robežās no 60EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 95EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas daļā Mežaparks uz vērtēšanas dienu ir 24 piedāvājumi cenās no 50-300EUR/m<sup>2</sup>, Čiekurkalnā ir 6 piedāvājumi, cenās no 60-180EUR/m<sup>2</sup>, Teikā ir 8 piedāvājumi cenās no 70-250EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas daļā Purvciems uz vērtēšanas brīdi ir 10

zemesgabalu piedāvājumi, cenas ir robežās no 35-120EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas daļā Šķīrotava uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, kur cenas ir robežās no 14-55EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas daļā Jaunciems pārdošanā tiek piedāvāti 13 zemesgabali, cenās no 13-41EUR/m<sup>2</sup>.

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

Pēdējo divu gadu laikā Rīgas daļā Jaunciems ir veikti 18 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Jaunciema gatve 125, Rīga	D	03/12/2025	903	903	14 000	16	15,50	0	Privātmājām	V1
Zeme	Rīga	D	05/11/2025	696	696	19 240	28	2764	0	Privātmājām	V1
Zeme	Jaunciema 2. šķērslīnija 2, Rīga	D	16/09/2025	11	11	100	10	9,50	0	Dzīvokļu mājām	475/25941
Zeme	Rīga	D	15/08/2025	19 984	19 984	51 000	3	2,55	0	Privātmājām	V1
Zeme	Jaunciema 5. šķērslīnija 2U, Rīga	D	22/05/2025	83	83	3 000	36	3614	0	Privātmājām	83/7082
Zeme	Rīga	D	21/05/2025	683	683	15 800	23	2313	0	Privātmājām	V1
Zeme	Rīga	D	11/04/2025	795	795	15 000	19	18,87	0	Privātmājām	11/24
Zeme	Jaunciema 2. līnija 5A, Rīga	D	27/01/2025	8	8	200	25	24,51	0	Dzīvokļu mājām	250/25879
Zeme	Jaunciema 7. šķērslīnija 7, Rīga	D	03/12/2024	2 134	2 134	29 000	14	13,99	0	Privātmājām	V1
Zeme	Rīga	D	27/11/2024	628	628	15 700	25	25,00	0	Privātmājām	V1
Zeme	Jaunciema 2. šķērslīnija 16, Rīga	D	16/10/2024	601	601	6 000	10	9,98	0	Privātmājām	V1
Zeme	Jaunciema gatve 129, Rīga	D	10/10/2024	1 154	1 154	67 000	58	58,06	0	Privātmājām	V1
Zeme	Rīga	D	16/09/2024	198	198	500	3	2,98	0	Privātmājām	V8
Zeme	Rīga	D	06/08/2024	1 236	1 236	40 000	32	32,36	0	Privātmājām	V1
Zeme	Jaunciema 2. līnija 5A, Rīga	D	11/07/2024	20	20	1 000	50	48,73	0	Dzīvokļu mājām	88/3697
Zeme	Jaunciema 2. šķērslīnija 16, Rīga	D	21/06/2024	601	601	2 700	4	4,49	0	Privātmājām	V1
Zeme	Rīga	D	08/04/2024	699	699	14 800	21	21,17	0	Privātmājām	V1

[www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- teritorijas plānojums;
- infrastruktūra;
- laba zemesgabala platība.

### Negatīvie:

- reljefs.

## 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 nesē 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

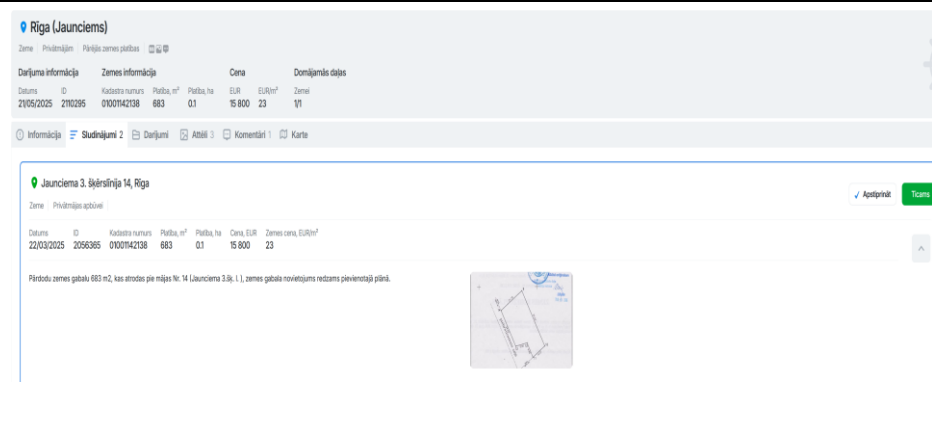
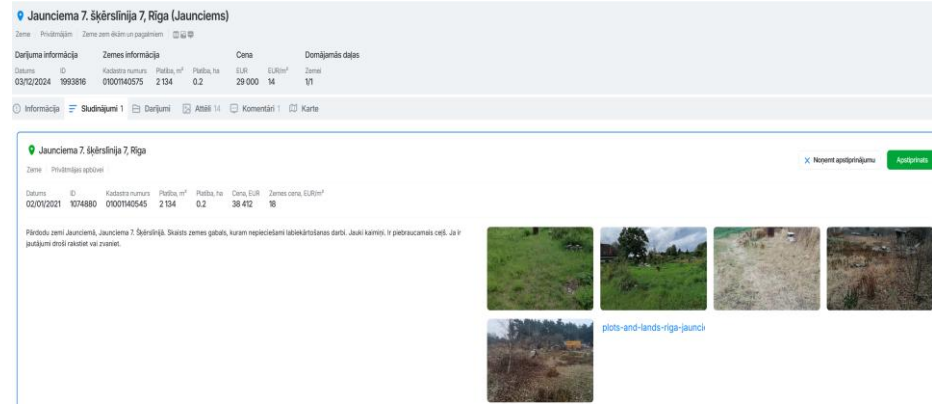
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 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 izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja.

## 6. Tirgus vērtības aprēķins

### 6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

<p><b>Īpašums 1.</b> Rīga, Jaunciema 3. šķ. 14. Kopējā platība-683m<sup>2</sup>. DZS1 teritorija. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 05.2025 par 15 800EUR. Izmantošanas avots: <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	
<p><b>Īpašums 2.</b> Rīga, Jaunciema 7. šķ. 7. Kopējā platība-2134m<sup>2</sup>. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. DZS1 teritorija. Darījums 12.2024 par 29 000EUR. Izmantošanas avots: <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	

**Īpašums 3. Rīga**  
**Kopējā platība-699m<sup>2</sup>.**  
 Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.  
 DZS1 teritorija.  
 Darījums 04.2024 par 14 800EUR.  
 Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Darījuma ID	1866994	Kadastra numurs	01001140345	Platība, m <sup>2</sup>	0,1	EUR	14 800
Darījuma datums	08/04/2024	Platība, ha	0,1	EUR/m <sup>2</sup>	21	Zeme	1/1
Reģistrācijas datums	14/05/2024						
Pārdevēja tips	Fiziska persona						
Pārdevēja tips	Fiziska persona						

Darījuma informācija		Zemes informācija	
ID	1866994	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01001140345
Darījuma tips	Pārdevē	Kopējā platība	699,0 m <sup>2</sup>
Darījuma datums	08/04/2024	Zemes gabala dom. datums	1/1
Reģistrācijas datums	14/05/2024	Platība	699,0 m <sup>2</sup> / 0,1 ha
Pārdevēja tips	Fiziska persona	MĻM	601 (699 m <sup>2</sup> )
Pārdevēja tips	Fiziska persona	Apzīve	nav

Pārdošās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem	
Lauksaimniecības zeme	0 m <sup>2</sup>
Mežu zeme	0 m <sup>2</sup>
Krūmāju platība	0 m <sup>2</sup>
Purvu platība	0 m <sup>2</sup>
Zeme zem ūdeņiem	0 m <sup>2</sup>
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m <sup>2</sup>
Zeme zem ceļiem	0 m <sup>2</sup>
Pārējā zemes platība	699,0 m <sup>2</sup>

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		15 800	29 000	14 800		
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 839	683	2 134	699		
Viena kvadrātmetra cena, EUR		23,13	13,59	21,17		
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums		
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi			0%		10%	
atrašanās vieta	V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā	V	0%	V	0%	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	-20%	V	0%	S	-20%
zemesgabala konfigurācija/reljefs	S	-5%	S	-5%	S	-5%
labiekārtojums	V	0%	L	5%	V	0%
reģistrētie apgrūtinājumi	V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %		-25%		10%		-25%
Kopējā piemaksa, EUR/m <sup>2</sup>		-5,78		1,36		-5,29
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	16,06		17,35		14,95	15,88
<b>Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR</b>						<b>29 533</b>
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>						<b>30 000</b>

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 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 0%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%</b>	<b>10 500EUR</b>
---	------------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz. 0100 114 2306) ar platību 1839m<sup>2</sup>, kadastra nr.0100 114 2306, kas atrodas Rīgā, Jaunciema 3. līnijā 10, 2026. gada 16. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 500EUR (deviņpadsmit 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      **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 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***