

1/6 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Ciedru iela 4A, Rīga

Kadastra nr.0100 111 0514

Novērtējums.





Nr. 2026/05/E208/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 1001m² un uz tā stāvošas 1-stāvu dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un palīgceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2), kadastra nr.0100 111 0514, kas atrodas **Rīgā, Ciedru ielā 4A**, 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 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 111 0514, kas atrodas Rīgā, Ciedru ielā 4A, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 8. maiju ir noteikta:

6 000EUR (seši 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 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 pa tālruni 29101358.

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
GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus vērtības aprēķins	10
6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8.Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	1/6 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 1001m ² un uz tā stāvoša 1-stāvu dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2), kadastra nr.0100 111 0514, kas atrodas Rīgā, Ciedru ielā 4A.		
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 8. maijs.		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.		
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	6 000EUR (seši tūkstoši eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: SANDRA SENČONOKA, pieder 1/6 d.d. – vērtējamās daļas. ULDIS TIMERMANIS, pieder 1/2 d.d. LILIJA TIHOMIROVA, pieder 1/6 d.d. ĻUBOVA TIHOMIROVA, pieder 1/6 d.d.		
Kadastra Nr.	0100 111 0514.		
Apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 111 0514 001) ar platību 104.7m ² . Šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 111 0514 002) ar platību 23.8m ² . Garāža (kadastra apzīmējums 0100 111 0514 003) ar platību 19.3m ² .		
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 111 0514) ar platību 1001m ² .		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0095	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0064	ha
	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0094	ha
	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1001	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0076	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. <u>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.</u>		
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 8. maijs.		
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.		

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Dzīvojamā māja/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



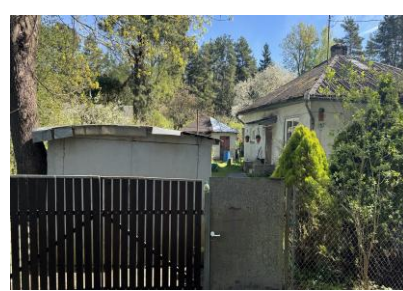
Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Šķūnis.



Garāža.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Vecmīlgrāvis, Ciedru ielā 4A. Blakus novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Nelielā attālumā novietotas dzīvokļu mājas un komerciāla rakstura būves. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, kafējnīcas u.c.) ir novietoti ~250m-2.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 111 0514 001) ar platību 104.7m ² .	
pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Skaidbetona mūris, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Ruberoīds, Azbestcements loksnes
kopējā platība	104.7m ² (ārtelpas – 0m ² t.sk., pagrabs – 5.9m ² t.sk.)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā tipa (VZD dati)
kanalizācija	Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre) – (VZD dati)
gāzes apgāde	Balonu (VZD dati)
apkure	Centralizēta (VZD dati)/kondicionieris
stāvu skaits	1

Vērtējamais objekts ir viena stāva dzīvojamā māja. Ēkas fasādes apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido ķieģeļi. Ēkas lielākajā daļā ir uzstādīti pakešu tipa koka logi. Ēkas uzbūvēšanas gads - 1963.g. Ēkai ir manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums(VZD dati):

Telpu grupa 001

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.2	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.3	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.4	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	3.0	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.8	-
6	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	11.7	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	6.0	-
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	17.6	-
9	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.06	2.06	2.06	5.9	-

Telpu grupa 002

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 paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	9.2	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	9.4	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	19.4	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	5.5	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	8.5	-
6	Duša	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.6	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	1.2	-

Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas:

Šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 111 0514 002) ar platību 23.8m², sliktā tehniskā stāvoklī, koka tipa.

Garāža (kadastra apzīmējums 0100 111 0514 003) ar platību 19.3m², apmierinošā tehniskā stāvoklī.

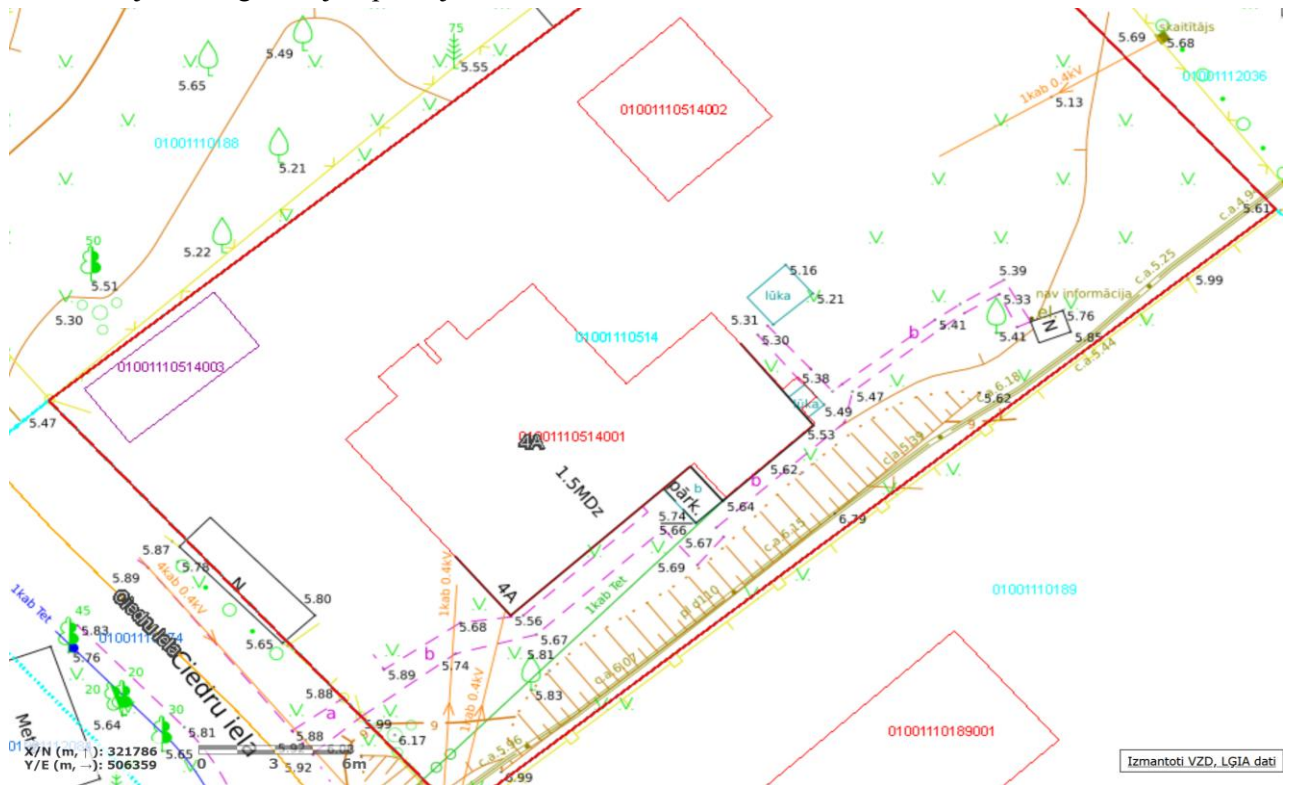
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 111 0514) ar platību 1001m².

Zemesgabala forma – taisnstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – grants tipa. (Pašvaldības).

Labiekārtojums: žogs, zālājs, apstādījumi.



/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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais 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.

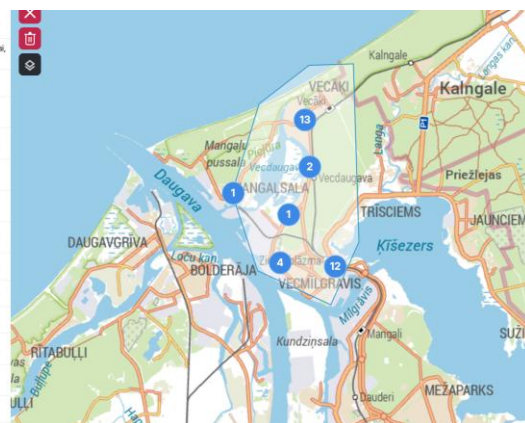
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **Dzīvojamā māja ar zemesgabalu (kopīpašuma daļa).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji savrupmāju darījumi Rīgas pilsētā notiek cenu kategorijā no 180 000 – 350 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 160 000 – 270 000 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 apkārtņē notiek no 10 – 50 eur./m².

Kopumā pēdējā gadā apkārtņē ar ēkām vai to daļām ir veikti 33 darījumi:

Zeme Būve	Kūrkma iela 10, Rīga	D	05/03/2026	1961	1	47	589	86 000	1 842	146.01	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vecmīlgrāvis 5. finja 26A, Rīga	D	25/02/2026	1958	3	3 002	6 070	100 000	33	16.47	0	Arīniecība, veselība
Zeme Būve	Pakaines iela 30, Rīga	D	23/02/2026	2004	2	32	658	18 000	557	27.38	0	Cits
Zeme Būve	Emmas iela 28, Rīga	D	23/01/2026	1956	4	17	19	27 000	1 565	1425.55	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Vecāķu prospekts 115, Rīga	D	23/01/2026	1992	3	137	588	70 000	510	118.98	0	Privātmāja
Zeme Būve	Attāntijas iela 4, Rīga	D	19/01/2026	1968	5	4 477	3 734	1 087 648	243	291.28	0	Viesnīcas
Būve	Bākas iela 11, Rīga	D	13/01/2026	1986	1	127	0	20 000	158	0	0	Cits
Zeme Būve	Airu iela 22, Rīga	D	03/12/2025	1992	3	178	600	230 000	1 181	350.00	0	Privātmāja
Zeme Būve	Jaunciema gatve 217, Rīga	D	13/11/2025	1935	1	54	742	44 368	822	59.83	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vecāķu prospekts 177, Rīga	D	12/11/2025	1910	1	25	348	14 000	553	40.23	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vecāķu prospekts 99, Rīga	D	04/11/2025	2013	2	94	376	58 000	618	153.64	0	Privātmāja
Zeme Būve	Ziedu iela 12, Rīga	D	31/10/2025	1963	2	196	1 185	270 000	1 381	227.85	0	Privātmāja
Zeme Būve	Emmas iela 28, Rīga	D	24/10/2025	1956	4	30	33	42 300	1 412	1285.71	0	Viesnīcas
Būve	Jaunciema gatve 231D, Rīga	D	14/10/2025	1985	2	31	0	14 808	478	0	0	Garāžas



Kopumā pēdējā gadā apkārtņē ar zemesgabaliem vai to daļām ir veikti 135 darījumi:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Pārdošā ↓ platība, m ²	Zeme, ↓ m ²	Cena, ↓ EUR	Kop., ↓ EUR/ m ²	Zeme, ↓ EUR/ m ²	Iekš., ↓ EUR/ m ²	Viens ↓
Zeme	Augusta Dombrovska iela 98, Rīga	D	2/03/2026			164	164	5 350	33	32.57	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Vecāku prospekts 63, Rīga	D	18/03/2026			248	248	2 976	12	12.00	0	Privātmājām
Zeme	Mēldas iela 1, Rīga	D	18/03/2026			42	42	400	10	9.64	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Vecāku prospekts 63, Rīga	D	18/03/2026			258	258	3 096	12	12.00	0	Privātmājām
Zeme	Vecmīlgrāvis 1. līnija 21, Rīga	D	18/03/2026			3	3	200	61	61.35	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Vecmīlgrāvis iela 8A, Rīga	D	18/03/2026			7	7	300	41	41.38	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Emmas iela 7A, Rīga	D	18/03/2026			36	36	600	17	16.71	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Vanadzija gatve 2, Rīga	D	09/03/2026			43	43	500	12	11.54	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Augusta Dombrovska iela 45A, Rīga	D	05/03/2026			25	25	900	35	35.35	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Sniega iela 3, Rīga	D	03/03/2026			48	48	650	14	13.54	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Sniega iela 3, Rīga	D	03/03/2026			23	23	1 000	43	43.48	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Pūķu iela 3, Rīga	D	02/03/2026			1252	1252	34 000	27	27.16	0	Privātmājām
Zeme	Bākas iela 11, Rīga	D	26/02/2026			418	418	3 595	9	8.60	0	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Sniega iela 2, Rīga	D	25/02/2026			44	44	1 000	23	22.94	0	Dzīvokļu māja
Zeme	Rīga	D	20/02/2026			5	5	50	11	10.99	0	Dzīvokļu māja

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrētas īpašumtiesības Zemesgrāmatā;
- pieprasīta ēkas platība;
- infrastruktūras tuvums;
- zemes gabala platība.

Negatīvie:

- **Nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un konstatēt tehnisko stāvokli;**
- **Nolietojuma pazīmes;**
- **Kopīpašuma daļa.**

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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:

- 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 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	104.7m ² (ārtelpas – 0m ² t.sk., pagrabs – 5.9m ² t.sk.)
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 100.57m².

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

<p>Īpašums 1. Rīga, Sēkļu iela 10. Zemesgabala platība-1139m². Ēkas platība – 134.4m². Ārtelpas – 0m². Pagrabs – 0m² Apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. 1910.g. Gāzes apkure. Darījums 09.2025 par 129 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 2. Rīga, Vecāķu prospekts 77. Zemesgabala platība-1504m² Ēkas platība -118.6m². Ārtelpas– 22.6m². Pagrabs-0m². Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Bojāts jumts un viena telpa. Gāzes apkure. 1963.g. Uz zemesgabala novietotas 6 palīgēkas ar platību 106.9m². Darījums 09.2024 par 68 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	

Īpašums 3. Rīga, Sēkļu iela 4.
 Zemesgabala platība-1196m²
 Ēkas platība -167.4m².
 Ārtelpas – 11.2m².
 Pagrabs-29.8m².
 1963.g.
 Centralizēta apkure.
 Uz zemesgabala novietota
 palīgēka ar platību 37.3m².
Darījums 10.2024 par
114 000EUR.
 Izmantošanas avots
 www.cenubanka.lv

Sēkļu iela 4, Rīga (Vecāki)

Zeme: Būve, Privātmāja | Kopējā

Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums	
Darījuma ID: 1470/2024	Kopējais platība: 1196 m ²	€37	Būve, Būvniecība	Zeme, Ēkniecība
Darījuma ID: 1574777	Platība: 1274 m ²	114 000 €	95	91

Informācija | Darījumi | Atbilst | Komentāri | Karte | Būvniecības būvdarbi

Darījuma informācija

ID: 1574777

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 14/10/2024

Reģistrācijas datums: 17/10/2024

Pārdevēja tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kārtošanas apzīmējumu saraksts: 01021200176

Kopējā platība: 1196.0 m²

Zemes gabala dom. daļas: 1/1

Platība: 1196.0 m² / (31 ha)

NĒLM: 601 (1196 m²)

Apbūve: nav

Pārdošanas zemes koplietošanas sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme: 0 m²

Māja zeme: 0 m²

Komerciālā platība: 0 m²

Purvu platība: 0 m²

Zeme zem ūdeņiem: 0 m²

Zeme zem akām un pagaišiem: 0 m²

Zeme zem ceļiem: 0 m²

Pārējā zemes platība: 1196.0 m²

Būves informācija

Platība	Apbūve	Tipums	Stāvi	Fotostāvs noteikums	Uzstādīšanas gads	Būves kārtošanas apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves izstrādes noteikums	Adrese	Būves tips
167.4 m ²	131.5 m ²	620 m ²	2	30%	1963	01021200176001	Viena stāva māja (TTT)	1/1	2/2 - Krievu mūra 2.5 (ingļu) beidzot vai beidzot	Sēkļu iela 4, Rīga	Individuāls dzīvoklis mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-ķieģa iekšējām
									243 - Ķieģa ķarkausis		Ķieģa ar kopējā platību līdz 60 m ²

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	129500		68000		114000	
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	129500		68000		114000	
Ēkas platība, m ²	134,40		98,26		136,46	
Zemes gabala platība, m ²	1139		1504		1196	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	963,54		692,04		835,41	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Atrašanās vieta	-5%	-48,18	-5%	-34,60	-5%	-41,77
Labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas dizains/fasādes tehniskais stāvoklis	-5%	-48,18	5%	34,60	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare	-10%	-96,35	5%	34,60	0%	0,00
Platība	3%	28,91	0%	0,00	3%	25,06
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-3%	-28,91	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	-3%	-20,76	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-10%	-96,35	-10%	-69,20	-10%	-83,54
Kopēja korekcija	-30%	-289,06	-8%	-55,36	-12%	-100,25
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	674,48		636,68		735,16	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	682,11					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	100,57					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	1001					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	68599					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	69000					
1/6 d.d. Matemātiskā vērtība	11500					
1/6 d.d. vērtība noapaļojot, EUR	12000,00					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izolēm 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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	6000EUR
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 111 0514, kas atrodas Rīgā, Ciedru ielā 4A, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 8. maiju ir noteikta:

6 000EUR (seši 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 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 iekļāšanās, 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