LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

1/2 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Zemesgabala
Rīga, Kantora iela 58
Kadastra nr.0100 106 0392
Novērtējums

Nr. 2026/06/E295/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - zemes gabala ar platību 2070m^2, kadastra nr.0100 106 0392, kas atrodas **Rīgā, Kantora ielā 58,** 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - zemes gabala ar platību 2070m^2, kadastra nr.0100 106 0392, kas atrodas Rīgā, Kantora ielā 58, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 29. jūniju, ir noteikta:

17 600EUR (septiņpadsmit tūkstoši seši 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 ir sagatavots pēc darba uzdevuma un mērķa pasūtītājam un nevar būt izmantots citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. 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
4.2.1.Zemesgabala 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 salīdzināmo darījumu pieeja 9
6.2.Ienākumu pieeja 11
7. Rezultātu paziņošana 13
8.Apliecinājums 13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

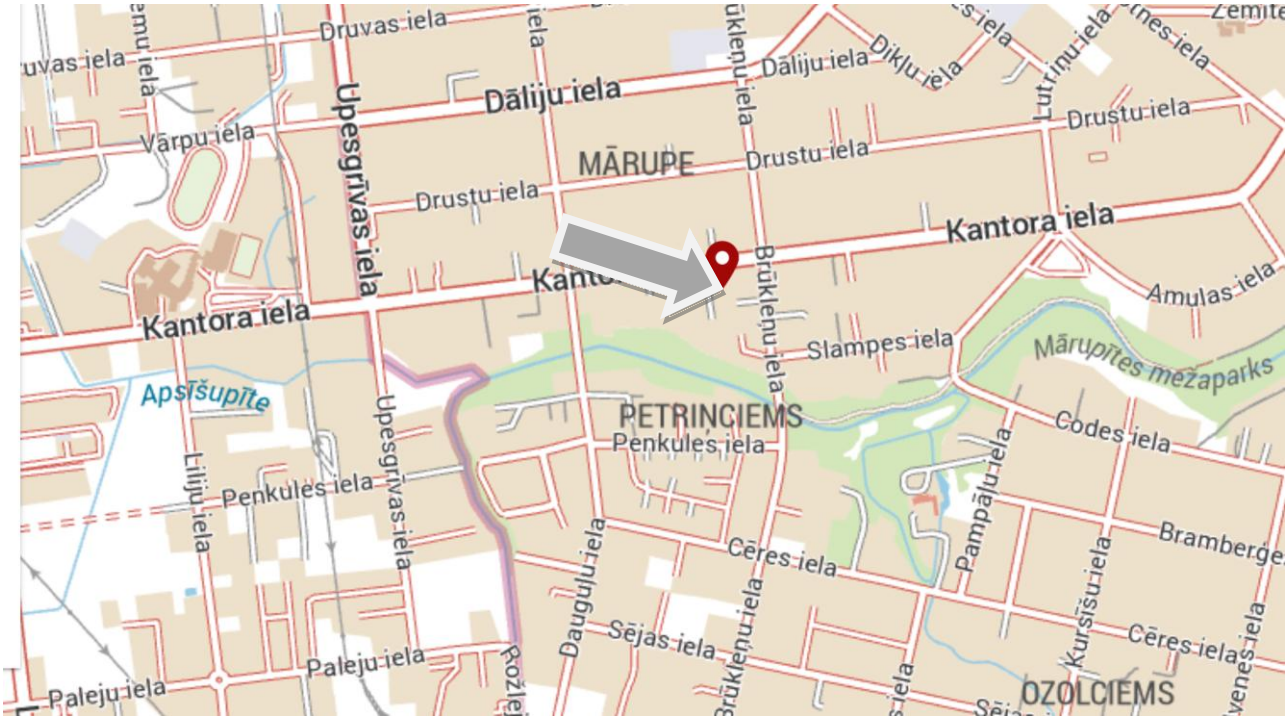
Vērtēšanas objekts	1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma - zemes gabala ar platību 2070m^2, kadastra nr.0100 106 0392, kas atrodas **Rīgā, Kantora ielā 58.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 29. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**17 600EUR** (septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: Edgars Lūsis, pieder ½ d.d. Ilga Lauze, pieder ½ d.d. – vērtējamās daļas.
Kadastra Nr.	0100 106 0392.
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apz. 0100 106 0392) ar platību 2070m^2.
Būve	Uz zemesgabala novietota dzīvojamā ēka un 2 palīgēkas, kas ir piederošas citam īpašniekam un kas ir reģistrēta citā Zemesgrāmatas nodalījumā ar citu kadastra nummuru. Siltumnīcas ēku nebija iespējams identificēt, jo novietota aiz kokiem un krūmiem.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. /kadastra dati/

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0012	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0050	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0009	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0003	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0024	ha
vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.2070	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2070	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0018	ha

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. Apsekojot īpašumu tika konstatēts, ka dzīvojamā māja novietota tuvāk pie ceļa nekā tas ir iezīmēts kadastra kartē.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 29. jūnijs.

Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

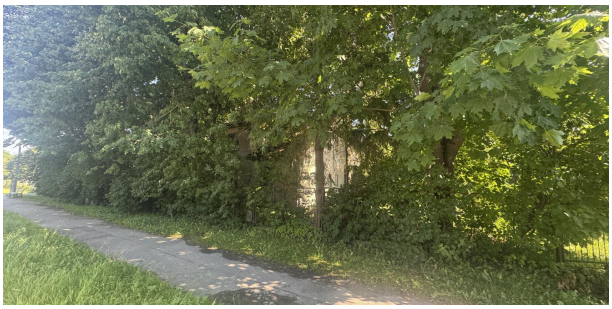
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

Apkārtne.



Zemesgabals/būve.

Zemesgabals/būve.

Zemesgabals/būve.

Zemesgabals/būve.

Zemesgabals.

Zemesgabals.

Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas daļā Bieriņi (Petriņciems). Teritoriju, kur atrodas novērtējamais īpašums, veido dzīvojamā apbūve. Apkārtnē ~200m-2.5km ir attīstīta infrastruktūra, ir novietoti veikali, kafejnīcas, skolas, bērnudārzi un citi infrastruktūras objekti.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 0100 106 0392) ar platību 2070m^2.

Zemes gabalam kontūra- taisnstūris, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums – zemesgabals ir aizaudzis ar zāli un kociņiem.

Piekļūšana pa apmierinošas kvalitātes asfalta seguma ceļu.

Izvietojuma kartes:

/kadastra dati/

www.geolatvija.lv

Uz zemesgabala novietota dzīvojamā ēka un palīgēka, kas ir piederoša citam īpašniekam un kas ir reģistrēta citā Zemesgrāmatas nodalījumā. Apsekojot īpašumu tika konstatēts, ka dzīvojamā māja novietota tuvāk pie ceļa nekā tas ir iezīmēts kadastra kartē, līdzīgi ka pieejamajā topogrāfiskajā kartē no balticmaps.eu:

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 – **kopīpašuma daļa no zemesgabala, kura daļa funkcionāli piesaistāma nepiederošām būvēm un daļa no potenciāli atdalāma zemesgabala.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Šāda tipa zemesgabali, kas atrodas zem ēkām netiek tirgū pārsvarā piedāvāti, vai arī tas notiek ļoti reti, kuru vērtību nosaka kadastrālā vērtība un iespēja tos iznomāt.

Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu mājās radās Zemes reformas rezultātā, atjaunojot īpašumtiesības uz zemi bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem. Izveidojās situācija – dzīvokļu īpašniekiem nepieder zeme, uz kuras atrodas dzīvojamā māja. Pavisam valstī identificētas aptuveni 3300 šādu daudzdzīvokļu mājas, kurās ir aptuveni 100 000 dzīvokļu. Šīs mājas atrodas uz 3 000 zemes vienībām.

Lielākais piespiedu nomā skarto daudzdzīvokļu māju skaits ir Rīgā, kurai seko Jūrmala, Daugavpils, Jelgava un Ogre. Problēma pamatā skar daudzdzīvokļu mājas lielajās pilsētās, jo pārējās pilsētās un lauku teritorijās šādu gadījumu, kad daudzdzīvokļu mājas atrodas uz dzīvokļu īpašniekiem nepiederošas zemes, skaits ir nenozīmīgs – pa kādai mājai mazpilsētā vai pagastā.

No visām daudzdzīvokļu mājām, kas ir šādā statusā, aptuveni 30% atrodas Rīgā. Tai seko Jūrmala, Daugavpils, Jelgava un Ogre. Ja Rīga ieņem līdera pozīciju arī pēc dalītajā īpašumā skarto dzīvokļu skaita (aptuveni 2/3 no visiem dzīvokļiem), tad pārējās pilsētās situācija ir nedaudz atšķirīga. Tas skaidrojams ar to, ka lielajās pilsētās vidēji uz vienu māju ir vairāk dzīvokļu (dominē arī mājas virs 5-stāviem) nekā mazajās un laukos, kur dominē mazstāvu mājas. Piemēram, Alūksne ir sestā lielākā pilsēta pēc dalītajā īpašumā iesaistīto māju skaita (53 daudzdzīvokļu mājas), bet pēc dzīvokļu skaita (1100 dzīvokļi) tikai trīspadsmitā.

http://www.vzd.gov.lv

Rīgas daļā (Bieriņi, Ozolciems/Mārupe/ Petriņciems) uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 25 zemesgabali, cenas ir robežās no 45EUR/m^2 un līdz pat 183EUR/m^2. Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide.

Pēdējā gada laikā veiktie darījumi ar zemesgabaliem apkārtnē:

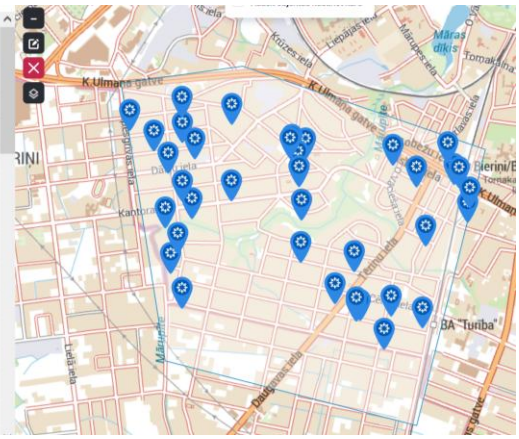
Zeme	Mežotnes iela 7, Rīga	D	14/08/2025	1 885	1 885	83 141	44	44.11	0	Privātmājām
Zeme	Zemītes iela 11, Rīga	D	14/08/2025	1 051	1 051	221 157	210	210.43	0	Privātmājām
Zeme	Lutriņu iela 14A, Rīga	D	28/07/2025	1 370	1 370	84 000	61	61.31	0	Privātmājām
Zeme	Rīga	D	28/07/2025	875	875	12 627	14	14.44	0	Privātmājām
Zeme	Ojāra Vācieša iela 63A, Rīga	D	18/07/2025	848	848	60 000	71	70.75	0	Privātmājām
Zeme	Kantora iela 8 k-4, Rīga	D	10/07/2025	3 165	3 165	80 000	25	25.28	0	Privātmājām
Zeme	Tēriņu iela 69, Rīga	D	31/05/2025	1 691	1 691	105 000	62	62.09	0	Privātmājām
Zeme	Raudas iela 36, Rīga	D	19/05/2025	727	727	36 600	50	50.34	0	Privātmājām
Zeme	Makša iela 11, Rīga	D	13/05/2025	758	758	40 000	53	52.77	0	Privātmājām
Zeme	Kurmenes iela 18, Rīga	D	29/04/2025	409	409	18 000	44	44.06	0	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Kārļa Ulmaņa gatve 69, Rīga	D	22/04/2025	1 389	1 389	64 200	46	46.22	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Brūkleņu iela 20, Rīga	D	16/04/2025	799	799	60 000	75	75.09	0	Privātmājām
Zeme	Robežu iela 38A, Rīga	D	16/04/2025	707	707	11 000	16	15.56	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Kurmenes iela 18, Rīga	D	26/02/2025	409	409	5 000	12	12.24	0	Sabiedriskajiem objektiem

www.cenubanka.lv

Ēku piedāvājums sasniedz 30, cenas ir robežās no 125 000EUR un līdz pat 595 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

Pēdējā gada laikā ir veikti 42 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids
Zeme Būve	Dzelzceļa iela 9, Rīga	D	22/08/2025	1880	1	63	835	68 000	1 076	81.44	0	Privātmāja
Zeme Būve	Posma iela 5, Rīga	D	22/08/2025	1978	2	196	462	180 000	917	389.61	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zemītes iela 13, Rīga	D	14/08/2025	2023	2	447	887	302 727	677	341.29	0	Dvīņu māja
Zeme Būve	Zemītes iela 15, Rīga	D	14/08/2025	2023	2	443	902	301 281	680	334.01	0	Dvīņu māja
Zeme Būve	Amulas iela 9, Rīga	D	13/08/2025	1972	2	267	1 235	174 000	653	140.89	0	Privātmāja
Zeme Būve	Cēres iela 2, Rīga	D	12/08/2025	1985	2	228	724	160 000	702	220.99	0	Privātmāja
Zeme Būve	Dauguļu iela 62, Rīga	D	10/08/2025	1973	2	482	902	275 000	570	304.88	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zvārdes iela 12, Rīga	D	08/08/2025	1940	2	291	1 565	265 000	910	169.33	0	Daudzdzīvokļu
Zeme Būve	Mežotnes iela 32, Rīga	D	07/08/2025	1993	2	93	1 777	180 000	1 944	101.29	0	Cits
Zeme Būve	Apguldes iela 15A, Rīga	D	28/07/2025	1956	2	176	891	278 000	1 576	312.01	0	Privātmāja
Būve	Robežu iela 30, Rīga	D	28/07/2025	1910	1	131	0	107 374	817		0	Privātmāja
Zeme Būve	Mežotnes iela 8A, Rīga	D	23/07/2025	2006	2	75	306	75 000	994	245.36	0	Privātmāja
Zeme Būve	Lutriņu iela 5D, Rīga	D	17/07/2025	2004	2	211	854	288 000	1 364	337.24	0	Privātmāja



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrētas īpašumtiesības Zemesgrāmatā;
- laba zemesgabala platība;
- atrašanās vieta;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- uz zemesgabala novietotas nepiederošas ēkas;
- nav līdz galam noteikts nomas maksas regulējums;
- kopīpašuma daļa.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos

paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

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

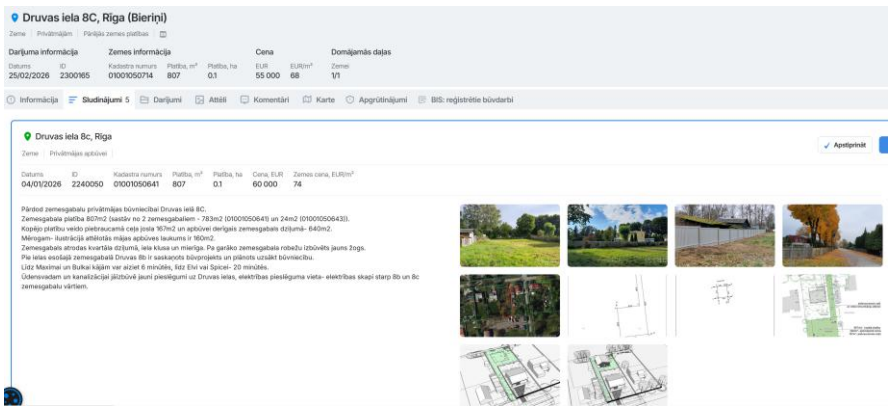
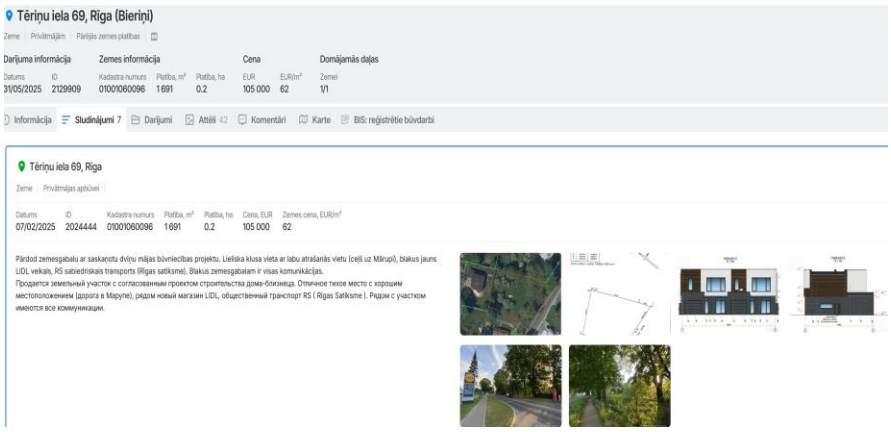
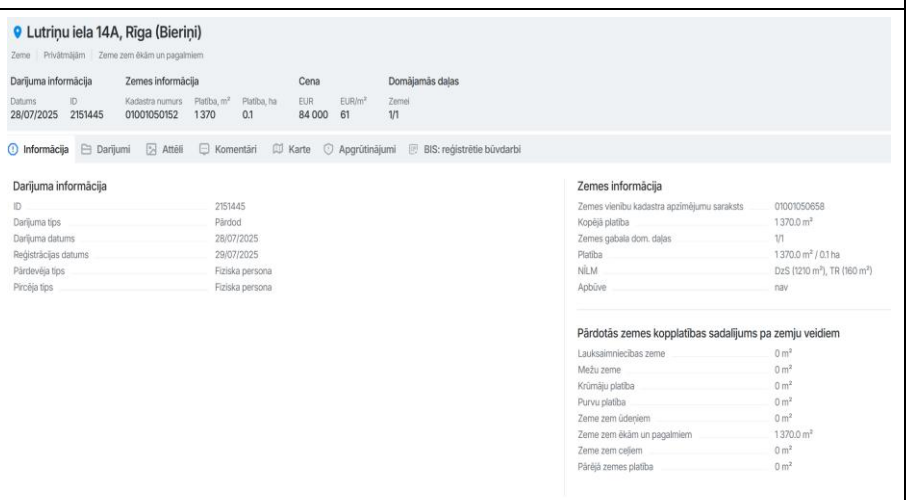
Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *Tirgus salīdzināmo darījumu un ienākumu pieeja*

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1.Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja

Ņemot vērā situāciju dabā, konstatējām, ka veidojas brīvas potenciāli apbūvējamas platības, tiek paredzēta zemes gabala daļas atdalīšana un pārdošana, paredzot iebrauktuvi no Kantora ielas:

Potenciāli atdalāmā platība sastāda 1000m^2.

Īpašums 1. Rīga, Druvas iela 8C. Kopējā platība-807m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 02.2026 par 55 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Druvas iela 8C, Rīga (Bieriņi) Darījuma informācija: Datums 25/02/2026, ID 2300165 Zemes informācija: Kadastra numurs 01001050714, Platība, m² 807, Platība, ha 0.1 Cena: EUR 55 000, EUR/m² 68 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Sludinājumi 5 / Darījumi / Attēli / Komentāri / Karte / Apgrūtinājumi / BIS: reģistrētie būvdarbi Druvas iela 8c, Rīga Datums 04/01/2026, ID 2240050, Kadastra numurs 01001050641, Platība, m² 807, Platība, ha 0.1, Cena, EUR 60 000, Zemes cena, EUR/m² 74 Pārdod zemesgabalu privātmājas būvniecībai Druvas ielā 8C. Zemesgabala platība 807m2 (sastāv no 2 zemesgabaliem - 783m2 (01001050641) un 24m2 (01001050643)). Kopēju platību veido piebraucamā ceļa josla 167m2 un apbūvei derīgais zemesgabals dzīļumā- 640m2. Mērogam- ilustrācijā attēlotās mājas apbūves laukums ir 160m2. Zemesgabals atrodas kvartāla dzīļumā, iela klusa un mierīga. Pa garāko zemesgabala robežu izbūvēta jaunā 2ogs. Pie ielas esošajā zemesgabalā Druvas 8b ir saskaņots būvprojekts un plānots uzsākt būvniecību. Līdz Maximai un Bukai kājām var aiziet 6 minūtēs, līdz Elvi vai Spicel- 20 minūtēs. Ūdensvadam un kanalizācijai jāizbūvē jauni pieslēgumi uz Druvas ielas, elektrības pieslēguma vieta- elektrības skapi starp 8b un 8c zemesgabalu vārtiem.
Īpašums 2. Rīga, Tēriņu iela 69. Kopējā platība-1691m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 05.2025 par 105 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Tēriņu iela 69, Rīga (Bieriņi) Darījuma informācija: Datums 31/05/2025, ID 2129909 Zemes informācija: Kadastra numurs 01001060096, Platība, m² 1691, Platība, ha 0.2 Cena: EUR 105 000, EUR/m² 62 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Sludinājumi 7 / Darījumi / Attēli 42 / Komentāri / Karte / BIS: reģistrētie būvdarbi Tēriņu iela 69, Rīga Datums 07/02/2025, ID 2024444, Kadastra numurs 01001060096, Platība, m² 1691, Platība, ha 0.2, Cena, EUR 105 000, Zemes cena, EUR/m² 62 Pārdod zemesgabalu ar saskaņotu divīņu mājas būvniecības projektu. Lieliska klusa vieta ar labu atrašanās vietu (ceļš uz Mārupi), blakus jauns LIDL veikals, RS sabiedriskais transports (Rīgas satiksme). Blakus zemesgabalam ir visas komunikācijas. Продается земельный участок с согласованным проектом строительства дома-близнеца. Отличное тихое место с хорошим местоположением (дорога в Марупе), рядом новый магазин LIDL, общественный транспорт RS (Rīgas Satiksme). Рядом с участком имеются все коммуникации.
Īpašums 3. Rīga, Lutriņu iela 14A. Kopējā platība-1370m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 07.2025 par 84 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Lutriņu iela 14A, Rīga (Bieriņi) Darījuma informācija: Datums 28/07/2025, ID 2151445 Zemes informācija: Kadastra numurs 01001050152, Platība, m² 1370, Platība, ha 0.1 Cena: EUR 84 000, EUR/m² 61 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Darījumi / Attēli / Komentāri / Karte / Apgrūtinājumi / BIS: reģistrētie būvdarbi Darījuma informācija: ID 2151445; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 28/07/2025; Reģistrācijas datums 29/07/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 01001050658; Kopējā platība 1 370.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 1 370.0 m² / 0.1 ha; NĪLM DzS (1210 m²), TR (160 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 1 370.0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		55 000		105 000		84 000	
Zemes gabala platība, m2	1 000,0	807		1 691		1 370	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		68,15		62,09		61,31	
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%
izvietojums kvartālā		V	0%	S	-5%	S	-5%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
izmantošana		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	L	5%	L	3%
konfigurācija		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums (kopīpašums)		S	-10%	S	-10%	S	-10%
Kopējā piemaksa, %			-10%		-10%		-12%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-6,82		-6,21		-7,36
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	57,06		61,34		55,88		53,96
Tirgus vērtība, EUR	**57 060**						
Vērtība noapaļojot, EUR	**57 000**						

6.2.Ienākumu pieeja

Uzskatām, ka potenciāli būvēm ir piesaistāma daļa zemesgabala 1070m^2 platībā.

Fiskālā Kadastrālā vērtība – 55934EUR. Universālā kadastrālā vērtība – 81061EUR.

Fiskālā kadastrālā vērtība (1070m^2) – 28913EUR. Universālā kadastrālā vērtība (1070m^2) – 41901EUR.

Ņemot vērā pieņemto likumu par piespiedu nomu:

https://likumi.lv/ta/id/75530-par-atjaunota-latvijas-republikas-1937gada-civillikuma-ievada-mantojuma-tiesibu-un-lietu-tiesibu-dalas-speka-stasanas-laiku-un-piemerosanas-kartibu:

Ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

Būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 *euro* gadā. Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas apmēru. Šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam.

Lietošanas maksa ir maksājama par katru ceturksni uz priekšu, ja būves īpašnieks un zemes īpašnieks nevienojas citādi. Pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par attiecīgo laiku atkrīt, ja zemes lietošanas tiesības nav bijis iespējams izmantot nepārvaramas varas dēļ.

Ja būve ir kopīpašumā un ir iestājies parādnieka nokavējums lietošanas maksas samaksai, būves īpašnieks sedz zaudējumus un citas papildu izmaksas par saistības kopdalībnieku noskaidrošanu, saistības daļu noteikšanu un paziņošanu parādniekam. Būves īpašnieks var prasīt samazināt pieprasītos zaudējumus un izmaksas tādā apmērā, kādā zemes īpašnieks varēja tās novērst, ievērojot pienācīgu rūpību.

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, to nosaka būves īpašnieks un zemes īpašnieks, rakstveidā vienojoties. Nosakot būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību un robežas, ņem vērā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas principus privatizējamām dzīvojamām mājām. Strīdus par lietošanā esošās zemes platību un robežām izšķir tiesa.

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, un būves īpašnieks un zemes īpašnieks par to nav vienojušies, līdz prasības celšanai tiesā uzskatāms, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, uz kuras atrodas būve. Šāds pieņēmums nav piemērojams, ja ir acīmredzami skaidrs, ka visa zemes vienība nevar būt nepieciešama būves ekspluatācijai.

Ministru kabinets nosaka kārtību, kādā publiska persona īsteno zemes likumiskās lietošanas attiecības, un gadījumus, kuros publiska persona kā zemes īpašnieks vienojas par mazāku maksu, nekā likumā paredzēta, ar noteiktām būvju īpašnieku grupām vai dažādas klasifikācijas būvju īpašniekiem saskaņā ar šā panta otro daļu.

Prasījumi par likumiskās zemes lietošanas maksas samaksu un ar to saistītajiem blakus prasījumiem noilgst trīs gadu laikā.

(30.09.2021. likuma redakcija, kas stājas spēkā 29.10.2021. Pants stājas spēkā 01.01.2022. Sk. 42. pantu)

Attiecīgi no 01.2022 stājas spēkā, 4% no piesaistāmā zemesgabala kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas spriedumu ir atcelts no 2024. gada 1.jūliju, bet jauns regulējums nav izveidots.

Pēc līdzīga tipa zemes nomas līgumiem, nomas maksa tiek noteikta 4% apmērā, no universālās kadastrālās vērtības.

Ienākumu pieeja:

Īpašumu vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- Kapitalizācijas likme 8% (izvērtējot potenciālo naudas plūsmu, tirgu darījumus, finanšu tirgus situāciju, investoru prasītās ieguldījumu likmes, kā arī ņemot vērā riskus).
- Zemes nodokli sedz iznomātājs, kas Rīgā uz vērtēšanas brīdi ir noteikts 1,5% apmērā no zemsgabala daļas kadastrālās vērtības.
- Visus labiekārtošanas un uzturēšanas darbus veic nomnieks.

Aprēķins:

	1.gads	2.gads	Pēcperiods
Ienākumi			
Zemesgabala Kadastrālā vērtība (fiskālā)	55934	28913	28913
Zemesgabala matem. Kadastrālā vērtība (universālā) - 1070m2	41901	41901	41901
Nomas maksa	4%	4%	4%
Noslodze	0,8	0,98	0,98
EBI	1340,83	1642,52	1642,52
Ienākums no zemesgabala pārdošanas	57000,00		
Kopējais EBI	58340,83	1642,52	1642,52
Izdevumi			
NĪ nodoklis, EUR	839,01	433,70	433,70
Zemesgabala atdalīšana	3000,00		
Izdevumi, kopā, EUR	3839,01	433,70	433,70
Neto nauda, EUR	54502	1209	1209
Kapitalizācijas likme			8,0%
Reversija			15110
Diskonta likme	8,0%	8,0%	8,0%
Diskonta koeficients	0,93	0,86	0,86
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	50465	1036	12955
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	64456		
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	64 000		
1/2 d.d. matemātiskā vērtība. EUR	32000		

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 5%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 45%	**14 400EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - zemes gabala ar platību 2070m^2, kadastra nr.0100 106 0392, kas atrodas Rīgā, Kantora ielā 58, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 29. jūniju, ir noteikta:

17 600EUR (septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no 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 īpašuma 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