



1/2 domājamās daļas Būvju NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Apmetņu iela 39

Kadastra nr.0100 621 0663

Novērtējums





Nr. 2025/09/E443/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušņš

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – būves (kadastra apzīmējums 01001210486001) un būves (kadastra apzīmējums 01001210486002), kadastra nr.0100 621 0663, kas atrodas **Rīgā, Apmetņu ielā 39**, 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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 621 0663, kas atrodas Rīgā, Apmetņu ielā 39, 2025. gada 5. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

22 800EUR (divdesmit divi tūkstoši astoņi 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 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 rastas 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 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

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, info@vertet.eu,
www.vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1. Apbūves raksturojums	7
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija	9
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins)	11
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	11
Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):	13
7. Rezultātu paziņošana	14
8. Apliecinājums	14

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

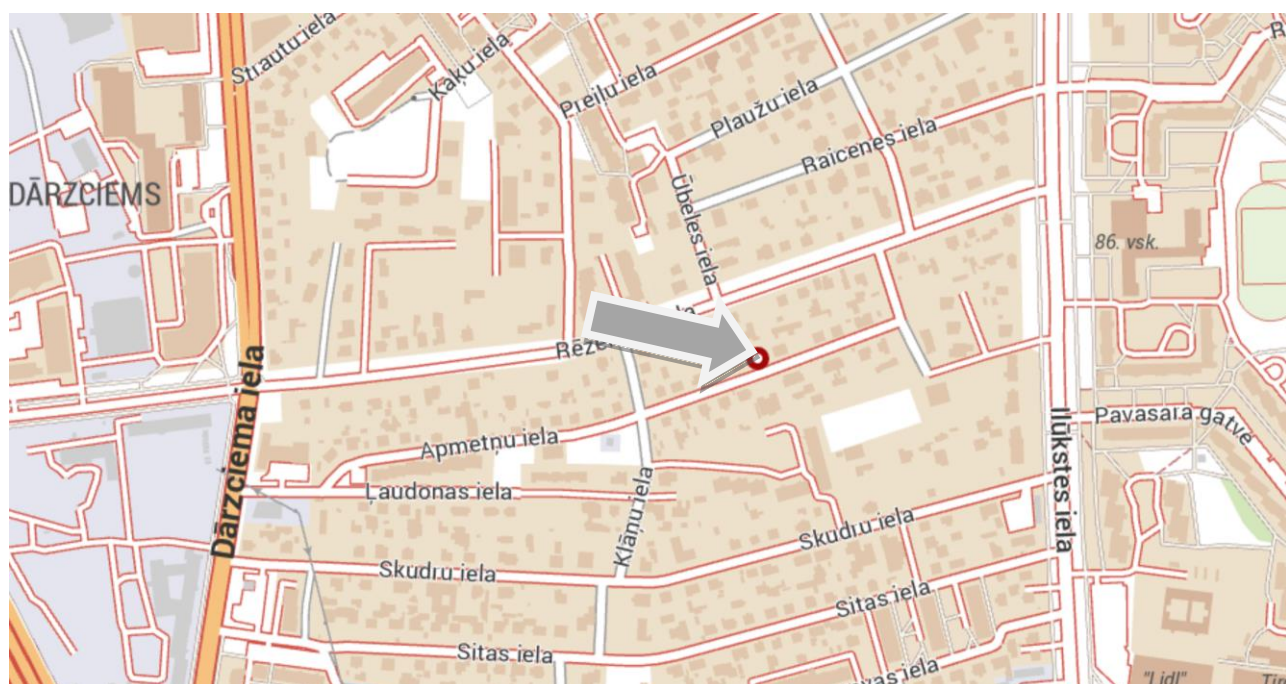
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – būves (kadastra apzīmējums 01001210486001) un būves (kadastra apzīmējums 01001210486002), kadastra nr.0100 621 0663, kas atrodas Rīgā, Apmetņu ielā 39.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 5. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušīņš.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	22 800EUR (divdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: ALEKSANDRS BUKLOVSKIS, pieder ½ d.d. Felikss Peviška, pieder ½ d.d. (īpašumtiesības reģistrētas VZD datos) – vērtējamās daļas.
Kadastra Nr.	0100 621 0663.
Apbūve	dzīvojamā māja (kadastra apz. 01001210486001) ar platību 69.7m ² ; saimniecības ēka (kadastra apz. 01001210486002) ar platību 21.2m ² .
Zemesgabala platība	1.3. Atzīme - būve (kadastra apzīmējums 01001210486001) saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01001210486). 430 m ² , īpašnieks – Valsts. 1.4. Atzīme - būve (kadastra apzīmējums 01001210486001) saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01001212701). 1405 m ² , īpašnieks – fiziska persona. 1.5. Atzīme - būve (kadastra apzīmējums 01001210486002) saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01001210486), īpašnieks – Valsts.
Izpētes apjoms	1.1. Atzīme - FELIKSA PEVIŠKA, dzim. 22.10.1909, Rīga, 1/2 domājamā daļa - bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas 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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 5. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



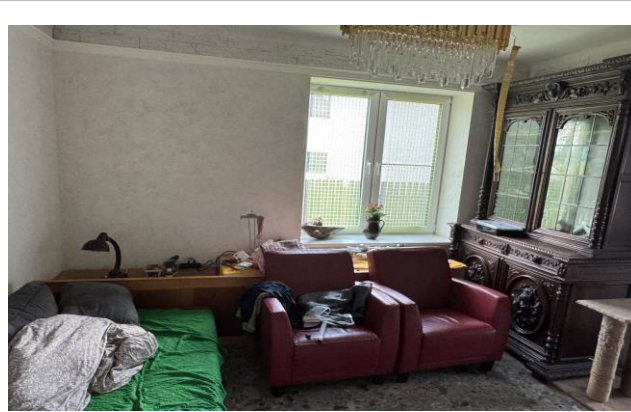
Fasāde.



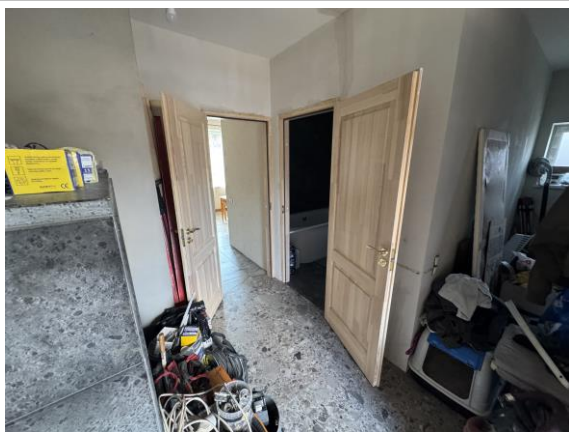
Fasāde.



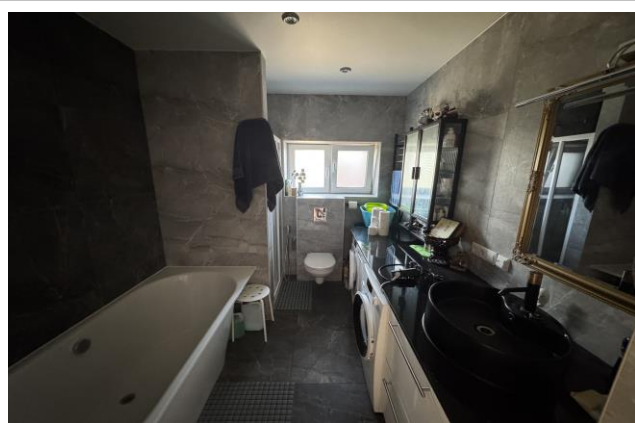
Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Virtuve.



Apkure.



Pagalms.



Fasāde/pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Dārzcietums. Apkārtnē ir novietotas privātmājas, un nelielā attālumā dzīvokļu un komerciāla rakstura būves. Nelielā attālumā ~300m-2km attālumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti: (Skola, veikali, kafejnīca, DUS u.c.).

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apz. 01001210486001) ar platību 69.7m ²	
pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V3 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
kopējā platība	69.7m ² (ārtelpas – 0m ²)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņemums)
kanalizācija	centralizēta (pieņemums)
gāzes apgāde	
apkure	Kamīnkrāsns
stāvu skaits	1

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1961.g. Ēka pieņemta ekspluatācijā 1961.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fasāde ir apmesta un sagatavota apdares veikšanai. Tika konstatēti pakešu tipa logi. Ēkas iekštelpas kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Vietām sienas un griesti ir sagatavoti gala krāsojumam. Apdari veido: sienas-krāsojums/flīzes; grīdas-flīzes. Virtuves iekārta – moderna. Sanitārtehniskais aprīkojums – labs.

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	11.1	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	1.0	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	2.9	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.79	2.79	2.79	9.2	-
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	13.0	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	18.2	-
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	12.5	-
8	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.8	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Nav īpašumā.

1.3. Atzīme - būve (kadastra apzīmējums 01001210486001) saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01001210486). 430 m², īpašnieks – Valsts.

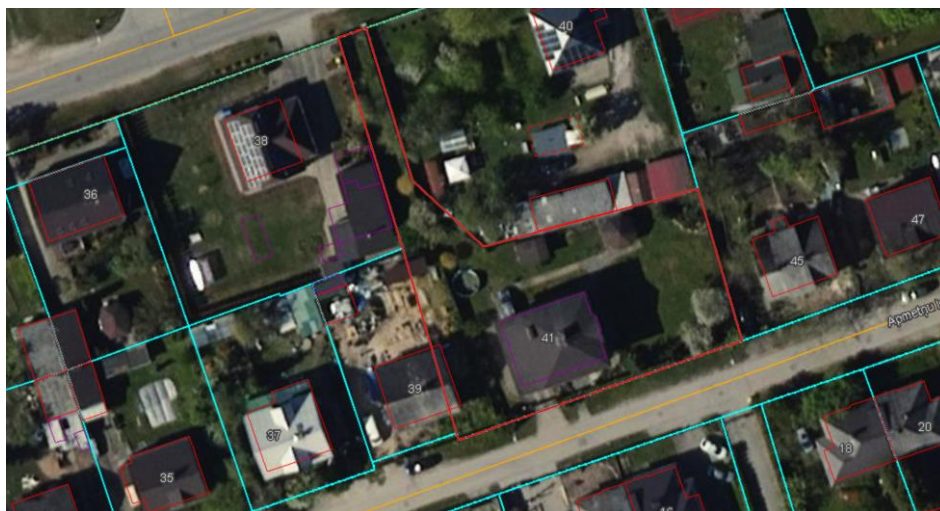
1.4. Atzīme - būve (kadastra apzīmējums 01001210486001) saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01001212701). 1405 m², īpašnieks – fiziska persona.

1.5. Atzīme - būve (kadastra apzīmējums 01001210486002) saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 01001210486), īpašnieks – Valsts.

Zemes gabals (kadastra apz. 01001210486). Kadastrālā vērtība – 14023EUR.



Zemes gabals (kadastra apz. 01001212701). Kadastrālā vērtība – 48976EUR.



Iespējamā nomas maksa var sastādīt 4% apmērā no piesaistāmās zemes daļas kadastrālās vērtības, līdz regulējumā veicamajām izmaiņām.

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 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 rastas 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 pašreizējais – **dzīvojamā māja (kopīpašuma daļa)**

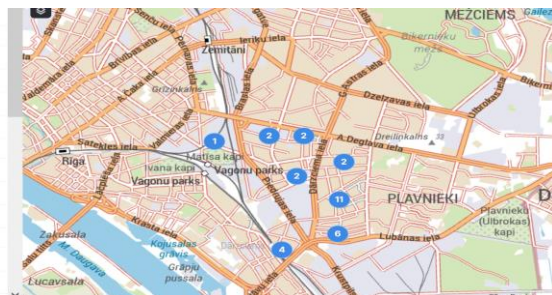
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Nekustamo īpašumu tirgus Rīgā ir vidēji aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, dzīvokļu un apbūves zemes gabalu tirdzniecība.

Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 100EUR/m² līdz pat 800EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns ir 2 zemesgabala piedāvājumi cenās no 60-150EUR/m², Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m², bet ēku piedāvājums apkārtņē sasniedz 20, kur cenas svārstās no 75000EUR un līdz pat 210000EUR. Rīgas daļā Purvciems ir 8 zemes gabalu piedāvājumi, cenās no 25-132EUR/m², Rīgas daļā Dārziņi ir 12 zemes gabalu piedāvājumi, cenās no 35-121EUR/m², ēku piedāvājums sasniedz 25, cenās no 50000EUR līdz 395000EUR.

Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Dārziņi ir veikti 30 darījumi ar būvēm vai to daļām:

Būve	Sikstas iela 16, Rīga	D	26/05/2025	1995	1	62	0	109 600	1 796	0	Privātmāja
Būve	Stropu iela 13 k-5, Rīga	D	06/05/2025	1995	1	19	0	3 750	195	0	Garšās
Zeme Būve	Stropu iela 6, Rīga	D	16/04/2025	1914	2	98	630	150 000	1 534	2 383,0	Privātmāja
Zeme Būve	Dārziņu iela 103, Rīga	D	01/04/2025	1957	2	81	853	165 000	2 045	252,68	Privātmāja
Zeme Būve	Lielu iela 3, Rīga	D	18/03/2025	1900	2	350	1 485	139 000	397	93,60	Daudzdzīvokļu
Zeme Būve	Leudonas iela 98, Rīga	D	12/03/2025	2008	2	178	271	240 000	1 352	885,61	Privātmāja
Zeme Būve	Jelka Rīdēja iela 22, Rīga	D	11/03/2025	1960	2	84	807	165 000	1 755	181,92	Privātmāja
Zeme Būve	Sesku iela 80, Rīga	D	14/02/2025	1966	3	302	775	50 000	166	64,52	Privātmāja
Zeme Būve	Rāznieks iela 9E, Rīga	D	05/02/2025	2004	2	221	1 040	325 000	1 472	312,50	Privātmāja
Būve	Priekšu iela 14, Rīga	D	03/02/2025	1990	2	324	0	176 000	543	0	Mīcībun, pilsētas
Zeme Būve	Karneju iela 10A, Rīga	D	18/10/2024	2024	2	229	995	265 000	1 160	268,33	Privātmāja
Būve	Kuprunas iela 14, Rīga	D	11/12/2024	1957	1	80	0	60 000	751	0	Privātmāja
Būve	Vietnieku iela 1, Rīga	D	10/12/2024	1958	3	3 330	0	500 000	150	0	Nobīdāms, dubults



Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Purvciems ir veikti 38 darījumi ar būvēm vai to daļām:

Zeme Būve	Madonas iela 26, Rīga	D	28/05/2025	1948	1	99	1 017	219 000	2 223	215,34	0	Privātmāja
Būve	Dzirnavas iela 10 k-2, Rīga	D	08/05/2025	1975	1	16	0	2 000	124	0	0	Garāžs
Zeme Būve	Silmu iela 32, Rīga	D	28/04/2025	2013	1	656	1 087	1 600 000	2 441	1456,52	0	Tirdzniecība
Zeme Būve	Augusta Deglava iela 75, Rīga	D	17/04/2025	1988	4	37	19	5 000	136	260,67	0	Garāžs
Zeme Būve	Pļucenes iela 32 k-21, Rīga	D	17/04/2025	1999	1	6	22	9 500	1 583	436,98	0	Garāžs
Zeme Būve	Augusta Deglava iela 51A, Rīga	D	28/03/2025	1981	1	268	1 506	212 500	794	141,10	0	Privātmāja
Būve	Silmu iela 44 k-3, Rīga	D	26/03/2025	1966	1	17	0	3 000	174	0	0	Garāžs
Būve	Dzirnavas iela 10 k-4, Rīga	D	04/03/2025	1975	1	16	0	9 700	591	0	0	Garāžs
Zeme Būve	Pļucenes iela 32 k-1, Rīga	D	20/02/2025	1999	1	9	33	3 500	385	106,06	0	Garāžs
Būve	Dzirnavas iela 10 k-6, Rīga	D	18/02/2025	1975	1	17	0	5 000	298	0	0	Garāžs
Zeme Būve	Žagatu iela 11, Rīga	D	12/02/2025	2022	0	71	0	2 500	0	35,21	0	Industriabūvniecība
Būve	Dzirnavas iela 10 k-4, Rīga	D	12/02/2025	1975	1	17	0	2 500	149	0	0	Garāžs
Zeme Būve	Varavīkšņu gatve 7, Rīga	D	10/02/2025	2012	1	73	404	57 000	782	141,09	0	Tirdzniecība
Zeme Būve	Pļucenes iela 32A, Rīga	D	22/01/2025	2012	1	3	40	949	359	23,72	0	Garāžs

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- tirgū pieprasīta ēkas platība;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- iekštelpu tehniskais stāvoklis;
- aprīkojums;
- apkārtnē ir apdzīvota;
- nelielā attālumā ir visi infrastruktūras objekti (skolas, veikali u.c.).

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa.
- zemesgabals nav īpašumā.

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 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 faktiskos apstākļus 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

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

6.1. Tirgus (salīdzinājamo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, Kupravas iela 14.

Zemesgabala platība-0m².

Ēkas platība -79.9m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Krāsns apkure.

Zeme – 614m² platībā ir beztermiņa zemes likumiskajā lietošanā (īrē) no Valsts nekustamie īpašumi ar ikmēneša maksu 72, 07EUR.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 28.6m².

Darījums 12.2024 par 60 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Kupravas iela 14, Rīga (Dārziņciems)

Blīvē | Pielikums | Kārte

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būve
11/12/2024	2017482	01006210456	79.9	80 000	751	nav	1/1

Informācija | **Sludinājumi** | Darījumi | Atbildi | Komentāri | Kārte

Kupravas iela 14, Rīga

Zeme | Būve | Mājas, vasarnīcas

Neņemot apstiprinājumu | Apstiprināt

Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
09/08/2024	1830325	01001210408	80	614	69 500	869

Pārdošanai īpašums Rīgā, Dārziņciemā, Kupravas ielā 14. Īpašuma sastāvā ietilpst: sarmieciņas ēka – 28.6m²; dzīvokļa ēka – 79.9m². Māja būvēta 1957.gadā. Mūsdienīgi dzīvokļa pamati, veģetācija, jumta segums – asfalta betona loksnes. Krievu apkure, centralizēti aukstā ūdens apgāde, kanalizācija – individuāla. Viss pilnā komunikācijā ar sūk. kanalizāciju un gāzes vadu atrodas uz ielas blakus mājai. Māja nepieciešama remontam, bet ir apdzīvājama uzreiz. Zeme – 614m² platībā ir beztermiņa zemes likumiskajā lietošanā (īrē) no Valsts nekustamie īpašumi ar ikmēneša maksu 72, 07EUR. Nepieciešamības gadījumā zemi ir iespējams izpirkt. Patejams aktuāls īpašuma vērtējums. Īpašums ir atbilstošs un no 01.08. netiek apdzīvots. Skatīt informāciju par telefonu. Lūdzam iepriekš sazināties par objekta apskati.

Īpašums 2. Rīga, Kārsavas iela 14.

Zemesgabala platība-724m².

Dzīvojamās ēkas platība - 68m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 36m².

Darījums 11.2024 par 70 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Kārsavas iela 14, Rīga (Dārziņciems)

Zeme | Būve | Pielikums | Nau info

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Būve
29/11/2024	2011104	0100070935	68.0	724	70 000	1029	1/1

Informācija | **Darījumi** | Atbildi | Komentāri | Kārte

Darījuma informācija

ID	2011104
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	29/11/2024
Reģistrācijas datums	09/12/2024
Plānotājs tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastrā apzīmējumu saraksts	0100070935
Kopējā platība	724.0 m ²
Zemes gabala dom. daļa	1/1
Platība	724.0 m ² (0.1 ha)
NĒM	601 (724 m ²)
Apdzīvotība	nav

Būves informācija

Pelbe	Apdzīvotība	Tipums	Stāvi	Fiziskais nodarījums	Uzstādītais gais	Būves kadastrā apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves būvniecības materiāls	Adrese
68.0 m ²	93.0 m ²	273 m ²	1	40%	1996	0100070935001	Viena dzīvokļa māja (1103)	1/1		Kārsavas iela 14, Rīga
68.0 m ²	36.0 m ²	108 m ²	1	20%	nav	0100070935002	Citas, iepriekš neuzskaitītas, ēkas (1274)	1/1		Kārsavas iela 14, Rīga

Pārdošanas zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem

Luksasbūvniecības zeme	0 m ²
Mēdla zeme	0 m ²
Kopējā platība	0 m ²
Purva platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	724.0 m ²

Īpašums 3. Rīga, Sitas iela 44.

Zemesgabala platība-561m².

Dzīvojamās ēkas platība - 57.3m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 96.4m².

Darījums 07.2024 par 85 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Sitas iela 44, Rīga (Dārzciems)

Zeme

Būve

Ciņš

Vērtējums

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastri numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
10/07/2024	2011005	0100210469	57.3	561	85 000	1483	152
						1/1	1/1

Informācija

Studijumi 1

Darījumi

Atbildi 0

Komentāri

Karte

Sitas iela 44, Rīga

Zeme

Būve

Mājas, vešanas

Apstiprināt

Turpināt

Datums	ID	Kadastri numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
27/05/2024	1856675	0100210469	57	561	95 000	1667

Māja uzcelta 1957. gadā, bez remonta. Mājas dzīvojamā platība 57,3 m². Pieņemtas visas pilsētas komunikācijas - ūdens, kanalizācija, gāze, elektrība. Apkures sistēma - gāzes katls.

Īpašuma projekta mājas 2. stāva izbūvē.

No mājas ir labas kvalitātes betona bēg.

Pagamā arotais kvalitātes pabeigta 96,4 m² platībā, kuru var izmantot kā garāžu 3 automašīnām, vai kā pirts (pieslēgti ūdeni un kanalizāciju). Saimniecības ēka ir vēl viena atsevišķa piebraucamā automašīnai, ar vārtiem.

Teorētiski objekts var apvienot ar mazumtirdzniecības vietas vai pakalpojumu organizācijai.

Aizbūvētais zemes gabals ir pabeigts, taču vēl ir jāveic darbi rokas laukumā vai bāzē, un tajā ir pietiekami daudz vietas bērniem vai vasaras telpām. Ir iespējams izveidot atbilstošu vai jaunu kārto.

Ēda atrodas vieta. Pasaules attālumā ir vīta perspektīvā infrastruktūra: bērnudārzs, skolas, veikali (Lidl), sabiedriskā transporta pieturas. Ar automašīnu 10 minūtes līdz dzīvokļa centrālām apkārtnē vai Lido lidlauka centrā. Tuvošā šoseja atzīmēta nodrošina ērtu vīziju uz jebkuru punktu Rīgā vai ārpus Latviju.

Darījums ir 1957. gadā, bez remonta. Mājas platība - 57,3 m². Būvniecība ir pabeigta komunikācijām - ūdens, kanalizācija, gāze, elektrība. Sistēma apkures - gāzes katls.

Ēda ir domāta dzīvojamai 2-3 istabas dzīvojamai.

Su ūdens ir apkure ar kvalitatīvu betona bēgu.

Bo dārzā ir kvalitatīva koka konstrukcija platība 96,4 m², kuru var izmantot kā garāžu vai kā pirts, un 3 automašīnas, un kā papildus telpas telpām, un kā bēni, un tam ir pieejama ūdens un kanalizācija. Ir iespējams izveidot atbilstošu vai jaunu kārto.

Teorētiski objekts var apvienot ar mazumtirdzniecības vietas vai pakalpojumu organizācijai.

Ēda ir domāta dzīvojamai 2-3 istabas dzīvojamai.

Bo dārzā ir kvalitatīva koka konstrukcija platība 96,4 m², kuru var izmantot kā garāžu vai kā pirts, un 3 automašīnas, un kā papildus telpas telpām, un kā bēni, un tam ir pieejama ūdens un kanalizācija. Ir iespējams izveidot atbilstošu vai jaunu kārto.

Teorētiski objekts var apvienot ar mazumtirdzniecības vietas vai pakalpojumu organizācijai.

Ēda ir domāta dzīvojamai 2-3 istabas dzīvojamai.

Bo dārzā ir kvalitatīva koka konstrukcija platība 96,4 m², kuru var izmantot kā garāžu vai kā pirts, un 3 automašīnas, un kā papildus telpas telpām, un kā bēni, un tam ir pieejama ūdens un kanalizācija. Ir iespējams izveidot atbilstošu vai jaunu kārto.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	60000		70000		85000	
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	60000		70000		85000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	79,9		68,0		57,3	
Zemes gabala platība, m2			724		561	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	750,94		1029,41		1483,42	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Aprīkojums	10%	75,09	5%	51,47	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	5%	37,55	5%	51,47	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	25%	187,73	20%	205,88	15%	222,51
Dzīvojamās mājas lielums	-3%	-22,53	-5%	-51,47	-10%	-148,34
Konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	-10%	-102,94	-10%	-148,34
Teritorijas labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-10%	-75,09	-10%	-102,94	-10%	-8,90
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-148,34
Kopēja korekcija	27%	202,75	5%	51,47	-25%	-231,41
Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	953,69		1080,88		1252,01	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1095,53					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	69,7					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	76358					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	76000					
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	38000					

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 adekvātām mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

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

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	15 200EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 621 0663, kas atrodas Rīgā, Apmetņu ielā 39, 2025. gada 5. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

22 800EUR (divdesmit divi tūkstoši astoņi 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 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