



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Bolderājas iela 20

Kadastra nr.0100 080 0099

Novērtējums





Nr. 2026/07/E303/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000800099) ar platību 1200m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 01000800099001), šķūņa (kadastra apz. 01000800099002) un šķūņa (kadastra apz. 01000800099003), kadastra nr. 01000800099, kas atrodas **Rīgā, Bolderājas ielā 20**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 01000800099, kas atrodas Rīgā, Bolderājas ielā 20, 2026. gada 6. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

48 000EUR (četrdesmit astoņi 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 piespiešanas.

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

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī 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.....	6
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
4.2.1. Apbūves raksturojums	6
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējamā 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.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

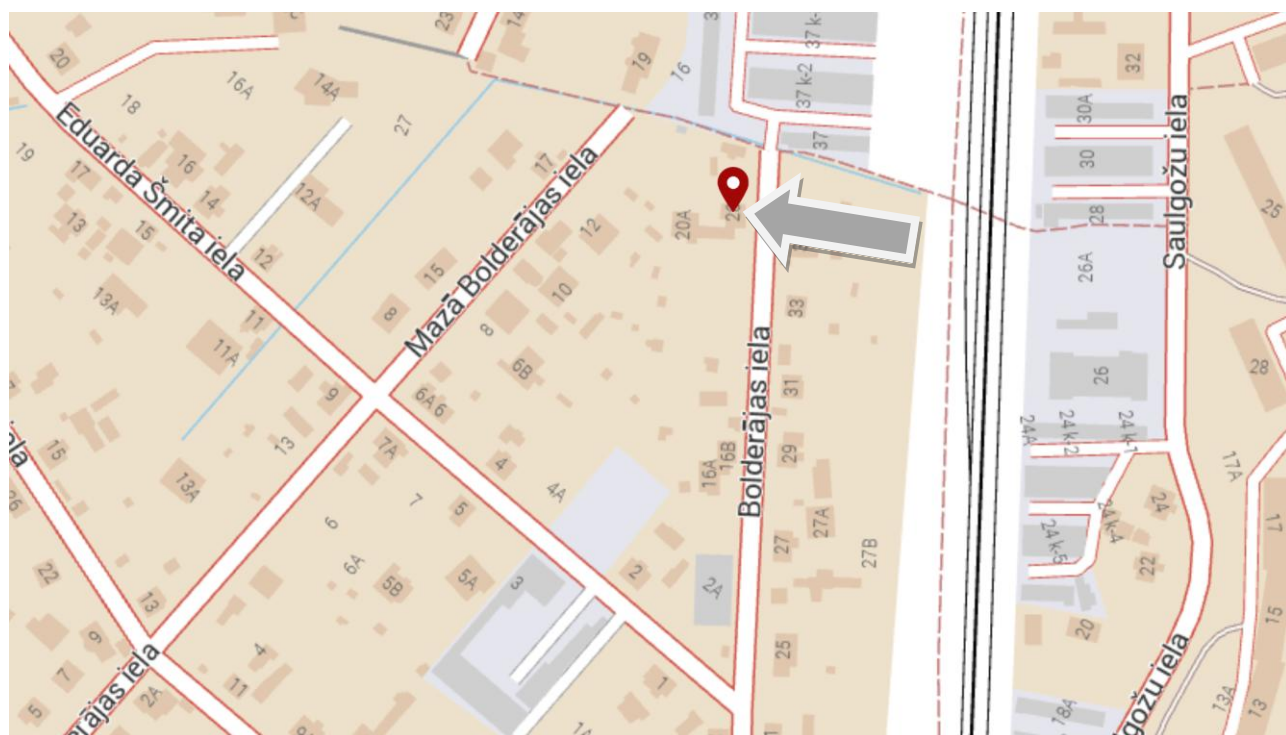
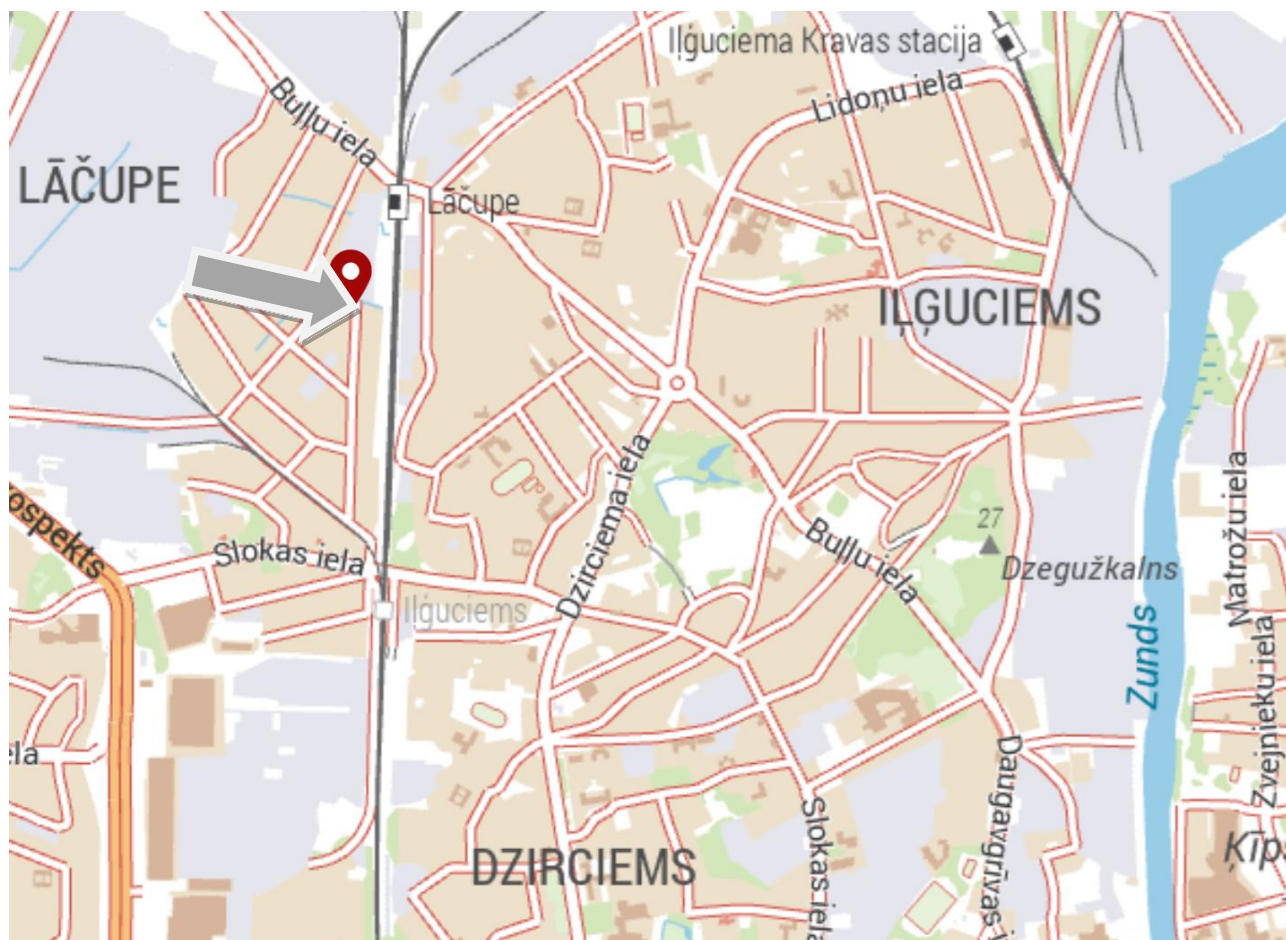
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000800099) ar platību 1200m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka (kadastra apz. 01000800099001), šķūnis (kadastra apz. 01000800099002) un šķūnis (kadastra apz. 01000800099003), kadastra nr. 01000800099, kas atrodas Rīgā, Bolderājas ielā 20.														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 6. jūlijs.														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss.														
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	48 000EUR (četrdesmit astoņi tūkstoši eiro).														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: Pēteris Krūts (Miris)														
Kadastra Nr.	0100 080 0099.														
Apbūve (VZD dati)	dzīvojamā ēka (kadastra apz. 01000800099001) ar platību 64m ² . šķūnis (kadastra apz. 01000800099002) ar platību 12m ² . šķūnis (kadastra apz. 01000800099003) ar platību 23m ² .														
Zemesgabala platība	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000800099) ar platību 1200m ² .														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0016</td><td>ha</td></tr><tr><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.1200</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0075</td><td>ha</td></tr></table> /Kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0016	ha	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1200	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0075	ha
Apraksts	Platība	Mērv.													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0016	ha													
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1200	ha													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0075	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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā dzīvojamās ēkas iekšējās nebija iespējams iekļūt, pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekšējās ir nosacīti apmierinošs.														
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 6. jūlijs.														
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.														

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā ēka.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Palīgēkas.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā starp Ilģuciemu un Imantu, Bolderājas ielā 20. Apkārtne ir novietotas dzīvojamās mājas un garāžu ēkas. Visi infrastruktūras objekti: (Skola, veikali, kafejnīca, DUS u.c.) ir novietoti ~1-2,5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 01000800099001) ar platību 64m ²	
pamati	Nav zināms
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Nav zināms
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	64m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Centralizēta
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
stāvu skaits	1

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1966.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido apmetums. Tika manītas dabiskā nolietojuma un konstruktīvo elementu (sienu/skursteņa) defektu pazīmes. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir nosacīti apmierinošs. Ēka ar vienu sienu ir sabloķēta ar blakus esošo ēku.

Plānojums (VZD datos) nav reģistrēts.

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

šķūnis (kadastra apz. 01000800099002) ar platību 12m², koka karkasa konstrukcijas.

šķūnis (kadastra apz. 01000800099003) ar platību 23m², vieglbetona konstrukcijas.

Ēkas ir nosacīti apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī un būtiski vērtību neietekmē.

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000800099) ar platību 1200m².

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Labiekārtojums : zemesgabals ir aizaudzis ar zāli un krūmiem.

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas 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**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas daļā Ilģuciems uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 7 zemesgabali, cenas ir robežās no 25EUR/m² un līdz pat 75EUR/m². Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide.

Pēdējā gada laikā Ilģuciemā veiktie darījumi ar zemesgabaliem un to daļām:

Zeme	Garā iela 23, Rīga	D	01/06/2026	54	5 000	93	0	Dzīvokļu mājām	48
Zeme	Buļļu iela 31A, Rīga	D	29/05/2026	25	588	23	0	Dzīvokļu mājām	1
Zeme	Patangas iela 14, Rīga	D	25/05/2026	52	1 050	20	0	Saiksmes infrastruktūrai	40
Zeme	Buļļu iela 33 k-3, Rīga	D	07/05/2026	94	2 000	21	0	Dzīvokļu mājām	66
Zeme	Saulgožu iela 15, Rīga	D	30/04/2026	45	1 000	22	0	Dzīvokļu mājām	7
Zeme	Grīvas iela 25, Rīga	D	24/04/2026	302	2 000	7	0	Dzīvokļu mājām	50
Zeme	Patangas iela 7, Rīga	D	17/04/2026	60	500	8	0	Dzīvokļu mājām	27
Zeme	Garā iela 21, Rīga	D	01/04/2026	64	100	2	0	Dzīvokļu mājām	3
Zeme	Lidozu iela 15, Rīga	D	26/03/2026	31	692	22	0	Dzīvokļu mājām	48
Zeme	Vaidelotes iela 4, Rīga	D	25/03/2026	21	1 000	48	0	Dzīvokļu mājām	27
Zeme	Reņģes iela 4, Rīga	D	24/03/2026	7	500	72	0	Dzīvokļu mājām	3
Zeme	Reikstu iela 9, Rīga	D	13/03/2026	46	1 067	23	0	Dzīvokļu mājām	48
Zeme	Reņģes iela 2A, Rīga	D	02/03/2026	87	1 000	12	0	Dzīvokļu mājām	27
Zeme	Buļļu iela 31, Rīga	D	02/03/2026	56	1 800	32	0	Dzīvokļu mājām	27

www.cenubanka.lv

Ēku piedāvājums Rīgas daļā Ilģuciems sasniedz 4, cenas ir robežās no 75 000EUR un līdz pat 195 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

Pēdējā gada laikā Ilģuciemā ir veikti 14 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Pārdošana, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓	Iekš., EUR/m ² ↓	Veids ↓	Dom. daļa ↓
Zeme Būve	Buļļu iela 20, Rīga	D	26/02/2026	1910	2	37	23 800	641	0	Daudzdzīvokļu	29/106
Būve	Saulgožu iela 24 k-3, Rīga	D	21/01/2026	1963	1	15	2 000	130	0	Garāžas	1639/9703
Būve	Saulgožu iela 24 k-3, Rīga	D	06/01/2026	1963	1	15	1 600	104	0	Garāžas	1639/9703
Zeme Būve	Saulgožu iela 22, Rīga	D	30/12/2025	1924	1	77	43 000	561	0	Dvīņu māja	1
Zeme Būve	Baltā iela 5A, Rīga	D	12/12/2025	1910	1	124	83 000	672	0	Cits	1
Zeme Būve	Buļļu iela 20, Rīga	D	06/11/2025	1910	2	30	21 000	709	0	Daudzdzīvokļu	11/50
Būve	Dzirčiema iela 119D, Rīga	D	06/11/2025	1979	1	1 412	465 643	330	0	Noāktavas, bunkuri	1
Zeme Būve	Dzirčiema iela 119B, Rīga	D	06/11/2025	2007	3	12 809	6 763 571	528	0	Noāktavas, bunkuri	1
Zeme Būve	Buļļu iela 20, Rīga	D	23/10/2025	1910	2	30	16 000	531	0	Daudzdzīvokļu	38/172
Būve	Dzirčiema iela 86, Rīga	D	21/10/2025	1940	2	77	19 000	248	0	Daudzdzīvokļu	1
Zeme Būve	Buļļu iela 38A, Rīga	D	18/10/2025	1934	2	278	90 000	324	0	Daudzdzīvokļu	1
Zeme Būve	Baltā iela 1B, Rīga	D	25/09/2025	1980	9	4 701	1 656 000	352	0	Biroji	1

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- tirgū pieprasīta ēkas platība;
- piebraucamais ceļš;
- apkārtnē ir apdzīvota;
- zemesgabala platība;
- pakešu logi.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliedzināties par tehnisko stāvokli;
- nolietojuma pazīmes.

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:

- 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

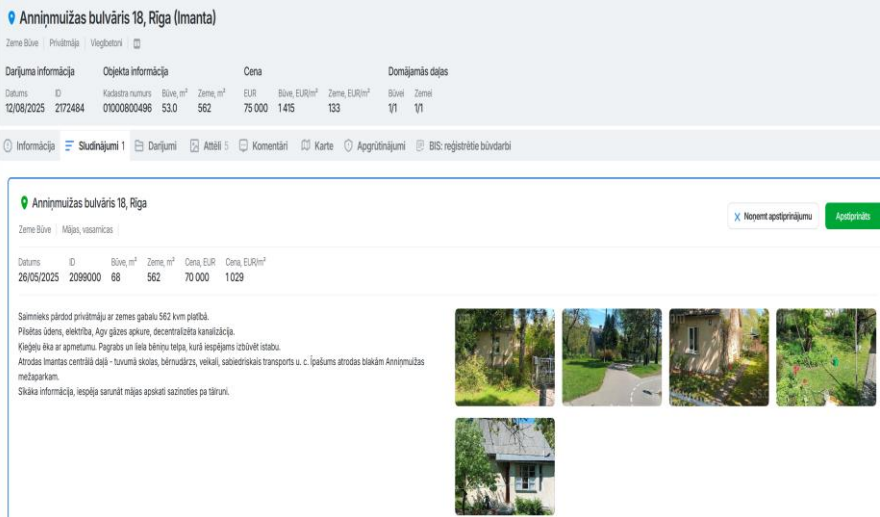
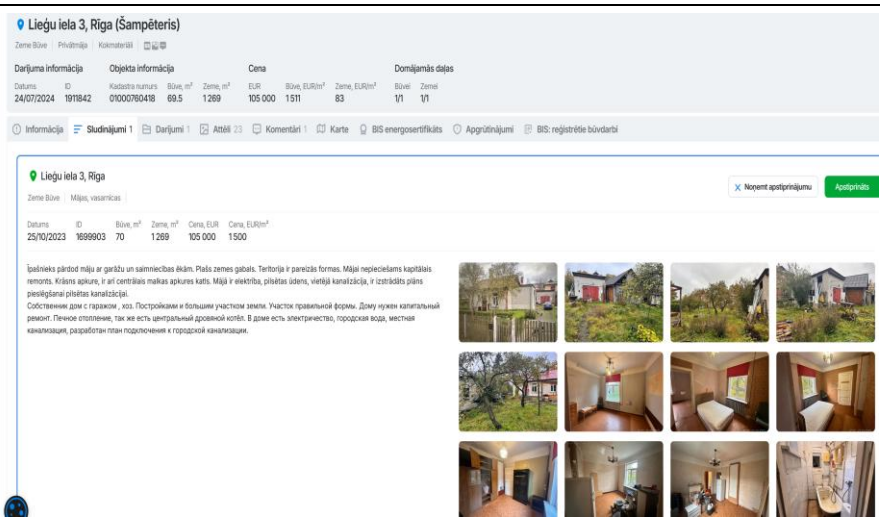
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 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)

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, Anniņmuižas bulvāris 18. Zemesgabala platība-562m². Ēkas platība -53m². Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Gāzes apkure. Uz zemesgabala novietota 1 palīgēka ar platību 32.4m². Darījums 08.2025 par 75 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Lieģu iela 3. Zemesgabala platība-1269m². Dzīvojamās ēkas platība - 69.5m². Nepieciešami remontu. Cietā kurināmā apkure. Darījums 07.2024 par 105 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

Īpašums 3. Rīga, Airītes iela 8A.Zemesgabala platība-975m².Dzīvojamās ēkas platība - 88m².

Nosacīti apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Nepieciešami remontī.

Krāsns apkure.

Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas ar platību 48m².**Darījums 05.2025 par 98 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Airītes iela 8A, Rīga (Imanta)

Zeme Būve Privātmāja Vieglojumi

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
14/05/2025	211109	0100170038	88,0	975	98 000	1114	101
							1/1 1/1

Informācija Studijām 2 Darījumi Atbilst 2 Komentāri Karte Aprūtinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Airītes iela 8A, Rīga

Zeme Būve Mājas, vasarnīcas

Datums ID Būve, m² Zeme, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

15/04/2025 2074227 90 975 98 000 1089

Zemes gabala labā lokācijā Imantā, blīvu sabiedriskais transports, visa infrastruktūra. Uz zemes gabala atrodas remontējama māja. Nepieciešami kopīgie ieguldījumi. Visapkārt labi iekārtotas mājas, ātrai un klusai, mierīgai videi. Ir elektrība, ūdens, vienlīdz kanalizācija. Plot of land in a good location in Imanta, next to public transport, all infrastructure. There is a house on the plot that needs renovation. Capital investments are required. Well-maintained houses, gardens and a quiet, peaceful environment all around. There is electricity, water, local sewage.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	75000		105000		98000	
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	75000		105000		98000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	53,00		69,50		88,00	
Zemes gabala platība, m2	562		1269		975	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1415,09		1510,79		1113,64	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	-10%	-141,51	-15%	-226,62	-5%	-55,68
Aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	5%	55,68
Dzīvojamās mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	0%	0,00	0%	0,00	5%	55,68
Dzīvojamās mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	3%	33,41
Konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure	-5%	-70,75	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	5%	70,75	0%	0,00	0%	0,00
ēkas statuss	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-10%	-141,51	-15%	-226,62	8%	89,09
Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1273,58		1284,17		1202,73	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1253,49					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	64					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	1200					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	80224					
Noapalota tirgus vērtība, EUR	80000					

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

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

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

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	32 000EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 01000800099, kas atrodas Rīgā, Bolderājas ielā 20, 2026. gada 6. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

48 000EUR (četrdesmit astoņi 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 iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI