LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

1/3 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Kaiju iela 2, Rīga
Kadastra nr.0100 062 0051
Novērtējums



Nr. 2026/10/E495/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 882m^2 un uz tā stāvošas vienstāva dzīvojamā ēkas ar piebūvi (lit. Nr.1, a) un saimniecības ēkas., kadastra nr. 0100 062 0051, kas atrodas **Rīgā, Kaiju ielā 2**, 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 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 0100 062 0051, kas atrodas Rīgā, Kaiju ielā 2, 2026. gada 20. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

23 000EUR (divdesmit trīs 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 Atrašanās 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 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 8
5.3. Labākais izmantošanas veids 8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 9
5.6. Vērtēšanas pieejas 9
6. (Tirgus vērtības aprēķins) 10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ..... **Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.**
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	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 882m^2 un uz tā stāvošas vienstāva dzīvojamās ēkas ar piebūvi (lit. Nr.1, a) un saimniecības ēkas., kadastra nr. 0100 062 0051, kas atrodas **Rīgā, Kaiju ielā 2.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 20. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**23 000EUR** (divdesmit trīs tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: KAROLINA VALIULINA, pieder 1/3 d.d. – vērtējamās daļas. JURIJS FIĻIPENKO, pieder 1/3 d.d. NATALJA NOVIKOVA, pieder 1/3 d.d.
Kadastra Nr.	0100 062 0051.
Apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 001) ar platību 54m^2. Pagrabs (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 002) ar platību 14.6m^2. Šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 003) ar platību 37m^2. Ateja (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 004) ar platību 1.9m^2.
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 062 0051) ar platību 882m^2.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. /Kadastra dati/

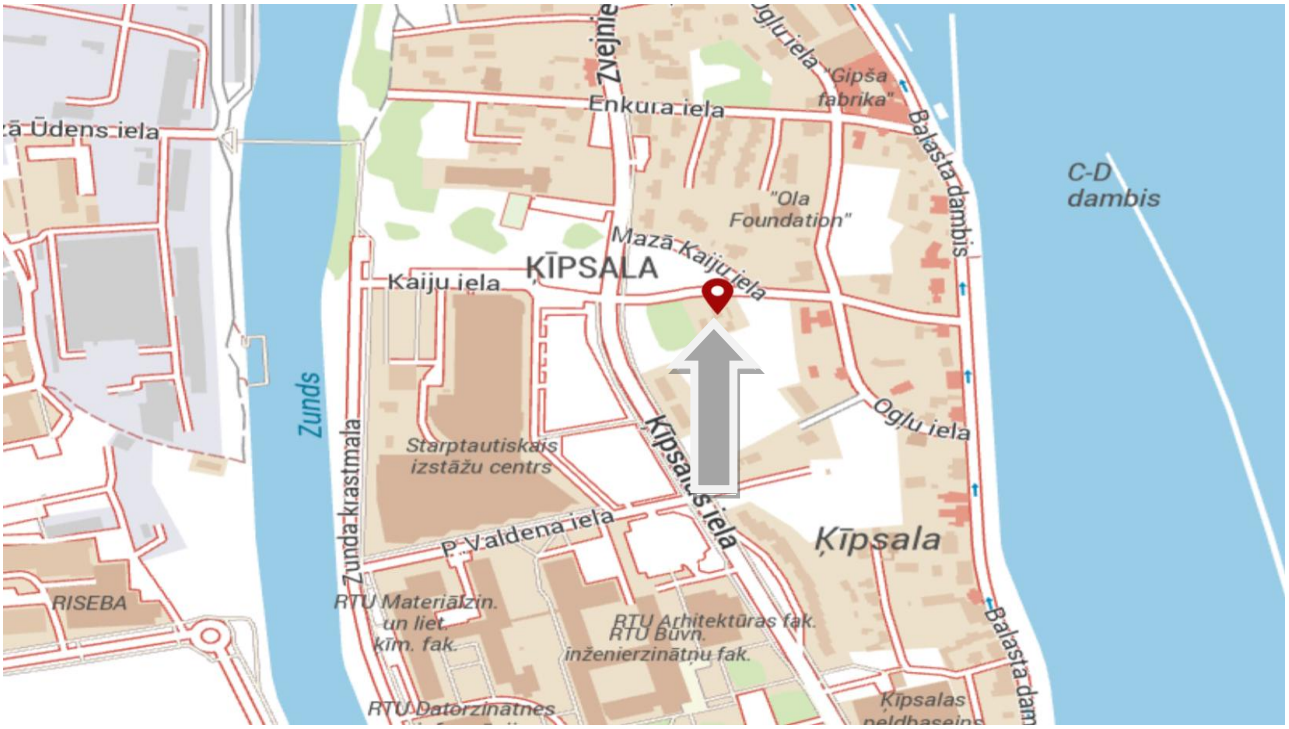
Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0004	ha
reģiona nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0882	ha
individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0882	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0882	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0104	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0104	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0008	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0002	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 uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā dzīvojamās ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir slikts.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 20. oktobris.

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

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS





www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Palīgēka.



Īpašums.



Fasāde.



Fasāde.



Jumts.



Īpašums.



Īpašums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Ķīpsala, Kaiju ielā 2. Apkārtni veido dzīvojamās ēkas, komerciāla rakstura būves un Daugavas upe. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti ~350m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 001) ar platību 54m^2.	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcementa loksnes
kopējā platība (VZD dati)	54m^2 (ārtelpas – 0m^2; pagrabs-0m^2 t.sk.)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	1

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1890.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar būtiskām nolietojuma pazīmēm un defektiem. Ēkai ir uzstādīti pakešu un standarta tipa logi. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir slikts.

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	21.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	13.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	5.0	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	7.9	-
5	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	3.0	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	2.7	-

Pēc VZD datiem uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

Pagrabs (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 002) ar platību 14.6m^2.

Šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 003) ar platību 37m^2.

Ateja (kadastra apzīmējums 0100 062 0051 004) ar platību 1.9m^2.

Šķūnis vizuāli ir sliktā tehniskā stāvoklī un būtiski vērtību neietekmē, dabā tika konstatēts tikai šķūnis, jo teritorijā nebija iespējams iekļūt.

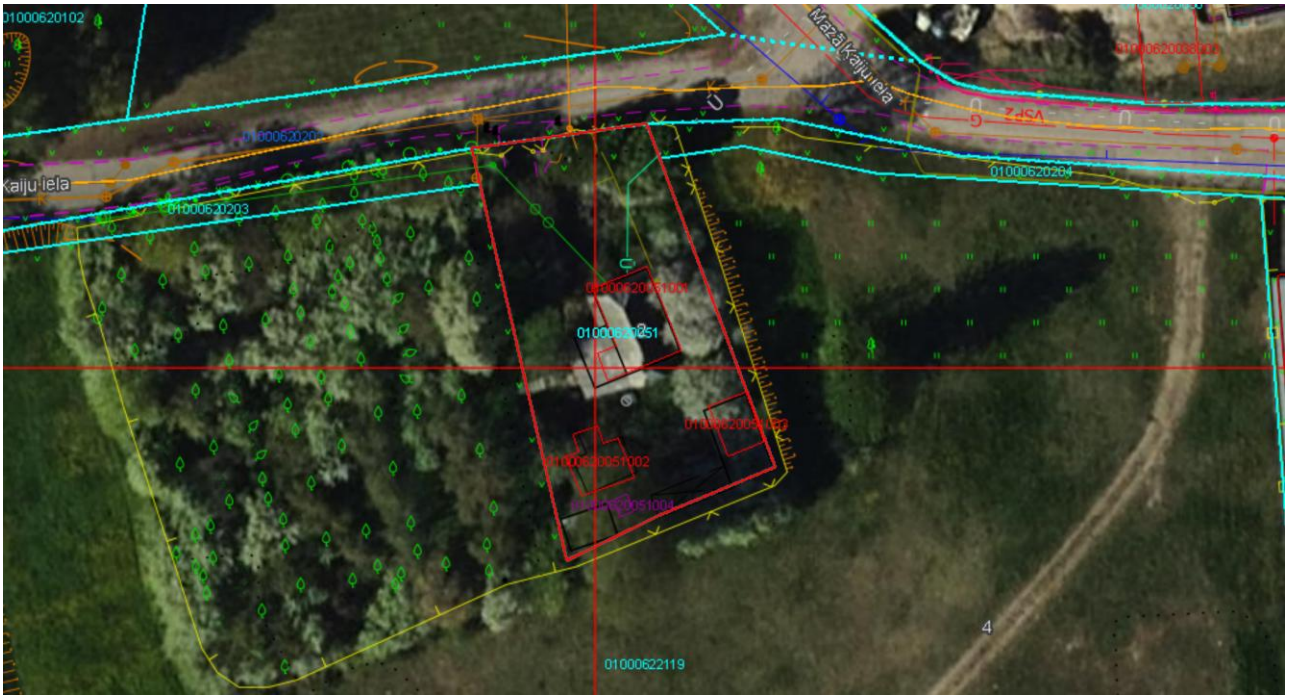
4.2.2.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 062 0051) ar platību 882m^2.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Labiekārtojums : zemesgabals ir aizaudzis ar krūmiem un kokiem.

Izvietojuma kartes:





/kadastra dati/



www.geolatvija.lv

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

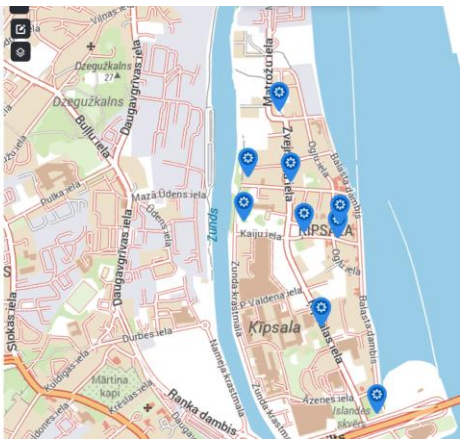
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **zemesgabals (JC8 teritorijās), ņemot vērā ēku tehnisko stāvokli.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas daļā Ķīpsala uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 3 zemesgabali, cenas ir robežās no 155EUR/m^2 un līdz pat 250EUR/m^2. Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide.

Pēdējo trīs gadu laikā Ķīpsalā ir veikti 13 darījumi ar zemesgabaliem un to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids	Dom. daļas
Zeme	Rīga	D	25/05/2026			1 198	1 198	178 883	149	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Balasta dambis 14, Rīga	D	18/12/2025			1 758	1 758	800 000	455	0	Komercobjektiem	1/1
Zeme	Zvejnieku iela 3A, Rīga	D	24/11/2025			630	630	127 000	202	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ogļu iela 9, Rīga	D	02/06/2025			3 600	3 600	610 000	169	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīga	D	02/04/2025			1 998	1 998	410 000	205	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ogļu iela 9, Rīga	D	28/11/2024			3 600	3 600	670 000	186	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīga	D	15/10/2024			95	95	6 000	63	0	Privātmājām	1/16
Zeme	Rīga	D	18/09/2024			1 998	1 998	410 000	205	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Loču iela 11, Rīga	D	17/06/2024			650	650	115 000	177	0	Privātmājām	1/2
Zeme	Zunda krastmala 28, Rīga	D	25/04/2024			1 720	1 720	238 000	138	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Mazā Kaiju iela 3, Rīga	D	14/03/2024			1 278	1 278	210 000	164	0	Privātmājām	1/2



Ēku piedāvājums Rīgas daļā Ķīpsala sasniedz 4, cenas ir robežās no 445 000EUR un līdz pat 1600 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- apkārtne ir apdzīvota;
- upes tuvums;
- zemesgabala platība;
- teritorijas plānojums;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- ēku tehniskais stāvoklis;
- reģistrētie apgrūtinājumi.

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.

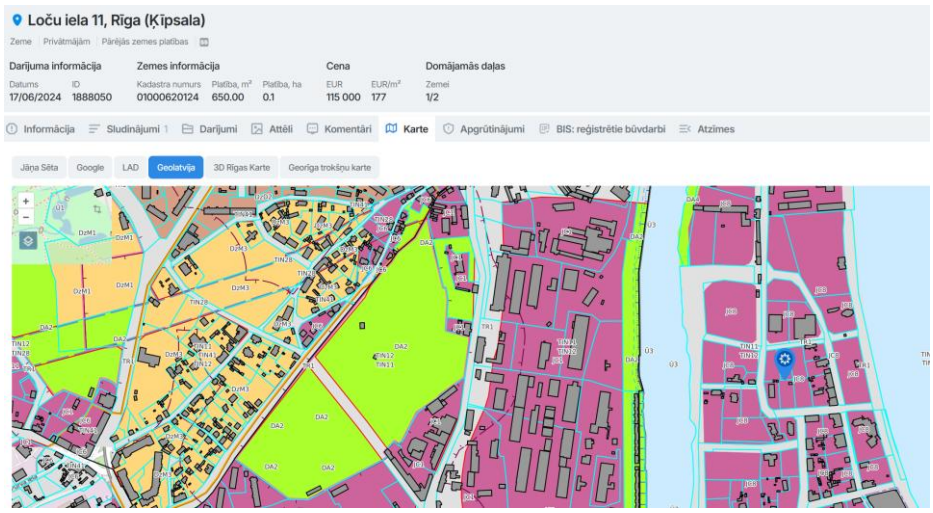
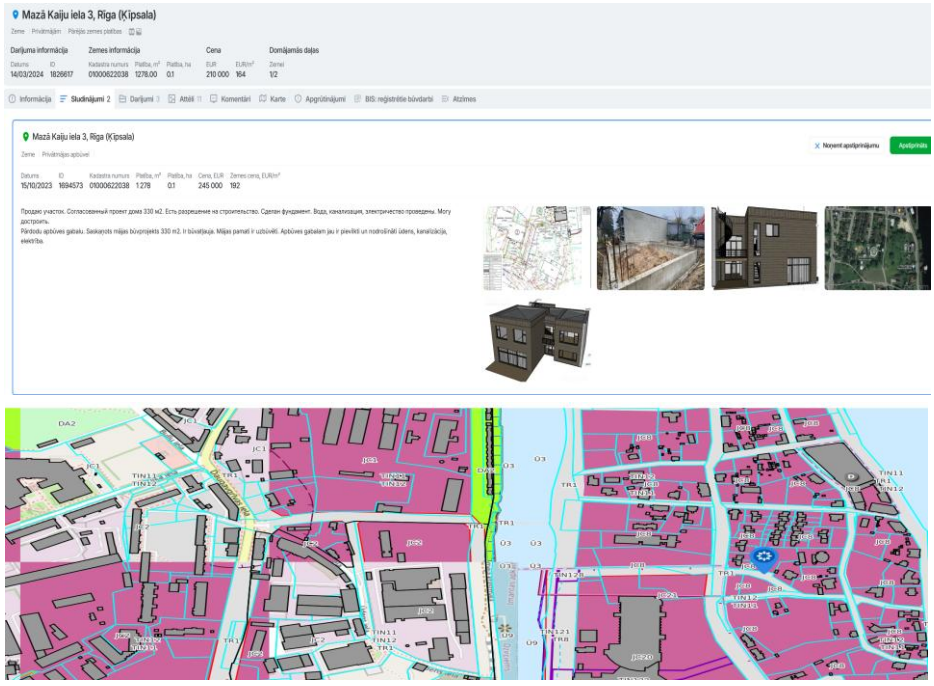
Izmaksu pieeja

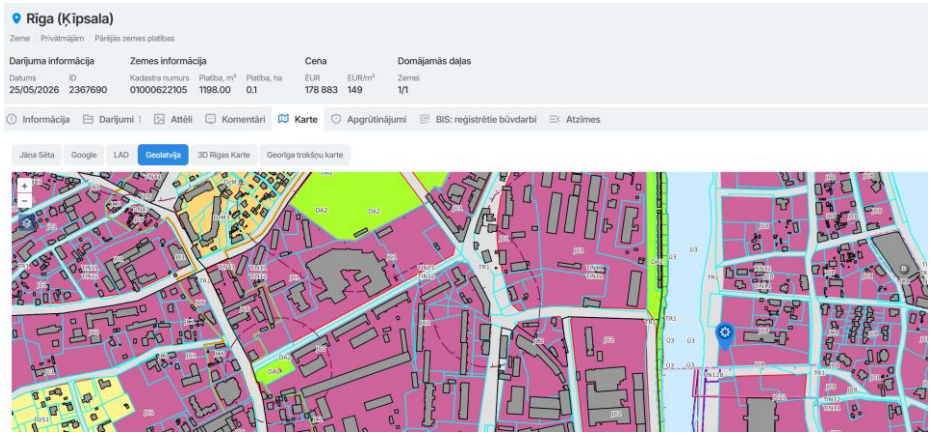
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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 datu salīdzinājumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

Īpašums 1. Rīga, Loču iela 11 Pārdotā platība-650m^2. ½ d.d. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 06.2024 par 115 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Mazā Kaiju iela 3. Pārdotā platība-1278m^2. ½ d.d. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Izbūvēti ēkas pamati. Darījums 03.2024 par 210 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Īpašums 3. Rīga, (Ķīpsala) Kopējā platība-1198m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 05.2026 par 178 883EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		115 000		210 000		178 883	
Zemes gabala platība, m2	882	650		1 278		1 198	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		176,92		164,32		149,32	
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%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	L	10%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-3%	L	3%	L	3%
apbūve		S	-3%	S	-10%	S	-3%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
kopīpašums		V	0%	V	0%	S	-10%
Kopējā piemaksa, %			-6%		-7%		0%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-10,62		-11,50		0,00
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	156,15		166,31		152,82		149,32
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**137 722**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**138 000**						
1/3 d.d. matemātiskā vērtība, EUR	**46000,00**						

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 10%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	**23 000EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 0100 062 0051, kas atrodas Rīgā, Kaiju ielā 2, 2026. gada 20. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

23 000EUR (divdesmit trīs 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 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 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