

Nekustamā īpašuma –
apbūvēta zemesgabala

Rīgā, Purvciema ielā 51



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Sandis Tomsons

Novērtējuma datums: 2025. gada 08. janvāris

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Sandim Tomsonam**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemesgabala
Rīgā, Purvciema ielā 51, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	0100 070 2504	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	100000181219
Citi apstākļi:	Uz zemesgabala Rīgā, Purvciema ielā 51, kad.nr. 0100 070 2504, atrodas apbūve. Uz zemes gabala esošā apbūve (daļa no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kad. apz. 0100 070 2006 001) neietilpst vērtējamā Objekta sastāvā.		

Īpašumtiesības uz zemi:

Īpašnieks:	Olga Paprocka
------------	---------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	874	Forma:	Neregulāras figūras.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija, centrālapkure, lietus ūdens kanalizācija. Par citiem centralizētajiem inženiertīkliem informācijas nav.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Pieņemts, ka ir dzēsts:	<ul style="list-style-type: none">- Nostiprināta hipotēka. Kredits: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691;- vērsta parāda summas un tiesāšanās izdevumu piedziņa ar tiesībām saņemt 6 procentus gadā no parāda summas līdz sprieduma izpildei par labu SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691.
Tirgus (patieso) vērtību ietekmē negatīvi:	<p>Saskaņā ar ierakstu Zemesgrāmatā:</p> <ul style="list-style-type: none">- Servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kad. Nr. 0100 070 0189 – 344 m² platībā;- Pēc zemes gabala atdalīšanas; Atzīme – ceļa servitūta teritorija – 204 m² platībā;- uz zemesgabala atrodas zemes īpašniekam nepiederīga ēka. <p>Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu:</p> <ul style="list-style-type: none">- ceļa servitūta teritorija – 204 m² platībā;- zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa – 208 m² platībā ;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdens vadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 19 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdens vadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 47 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 98 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 144 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 104 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 23 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 188 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 27 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 181 m² platībā;- aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – 7 m² platībā .
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.01.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 08. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta apbūvēta zemesgabala:

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2025. gada 08. janvārī ir
16 700 EUR (sešpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

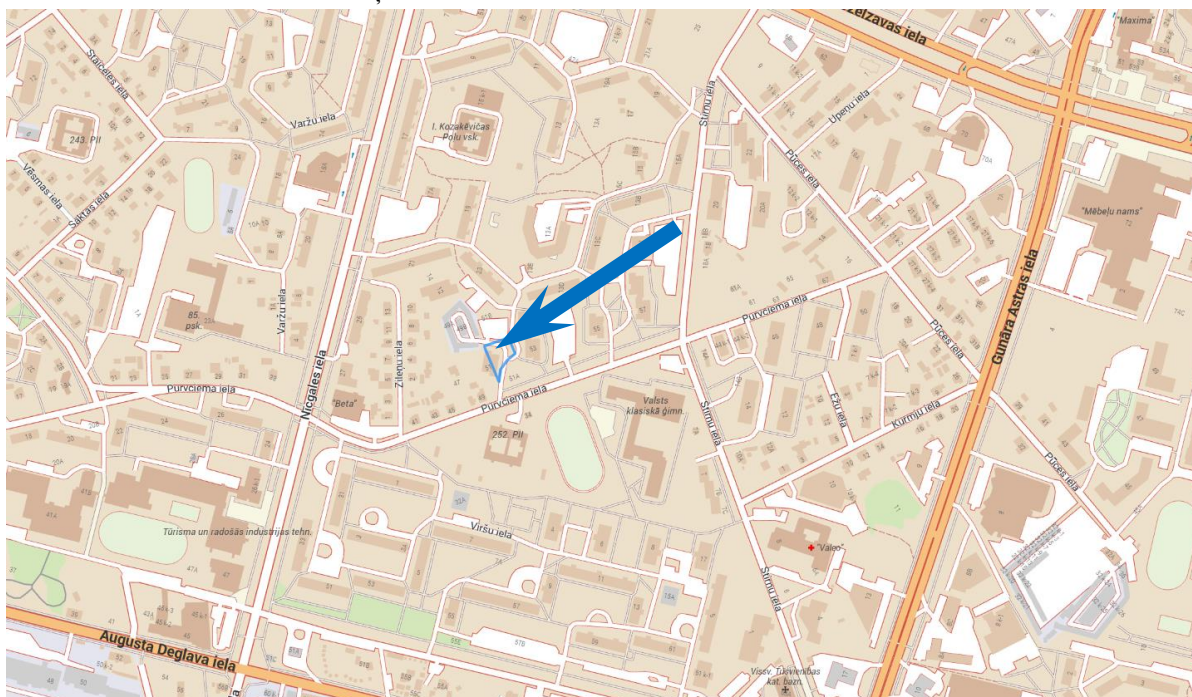
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	7
1.6. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
2.3. ZEMESGABALU VĒRTĒŠANAS TEORIJAS PAMATPRINCIPI	9
3. TIRGUS (PATIESĀS) VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS (PATIESO) VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. ZEMES TIRGUS (PATIESĀS) VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 5 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas izdruka	- 2 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

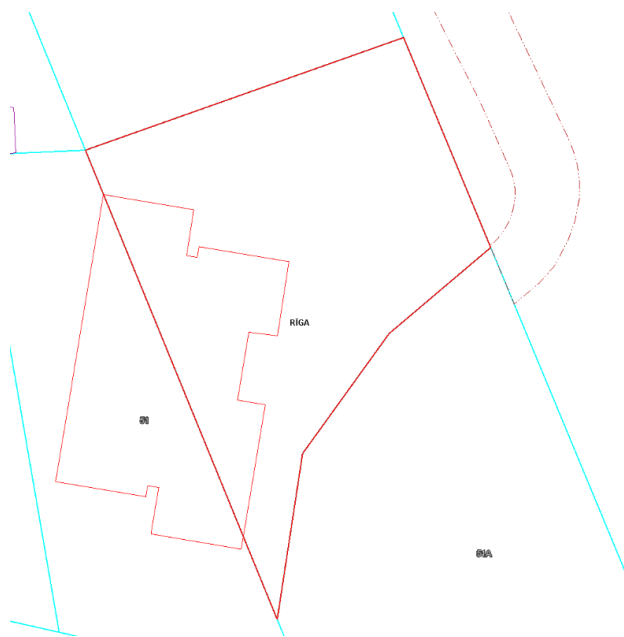
Vērtējamais īpašuma izvietots Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas mikrorajonā Purvciems, kvartālā ko veido Nīcgales, Dzelzavas, Stīrņu un Purvciema ielas, iekšējā kvartāla daļa, netālu no Purvciema ielas. Piekļūšana iekšējam pagalmam iespējama no Purvciema ielas puses šķērsojot zemesgabalu Purvciema iela 51A (nodibināts ceļa servitūts). Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu „lietuviešu projekta” (Ieriķu, Dzelzavas, Lielvārdes, Vaidavas, Stīrņu u.c. ielās), „hruščova laika” (Kastrānes, Vaidavas, Biķernieku u.c. ielās), „individuāla projekta” (Ieriķu, Biķernieku u.c. ielās) piecu – deviņu stāvu dzīvojamās ēkas, atsevišķi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, dažāda rakstura komercēkas. Teritorijas apbūves blīvums ir salīdzinoši liels, apkaimē praktiski nav brīvu apbūvei piemērotu zemesgabalu. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Attālums līdz pilsētas centram ir aptuveni 4 km. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojamās ielas asfaltētas un labā stāvoklī. Iekšgalumā esošie gājēju un transporta ceļiņi asfaltēti un labā/apmierinošā

stāvoklī. Pagalmā un apkārtējās ielās uzstādīti ielu apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Iekškvartāla ielā gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, ko galvenokārt veido apkārtējo māju iedzīvotāji. Intensīvākas transporta un gājēju plūsmas ir pa aptuveni 250 m attālumā esošo Nīcgales ielu un 500 m attālumā esošo A.Deglava ielu. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana uz Purvciema ielas ir atļauta. Mikrorajonā ir labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido vairākas sabiedriskā transporta līnijas – vairāku maršrutu autobusu, trolejbusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 400 – 700 m attālumā Nīcgales, A.Deglavas un Dzelzavas ielās. Brauciens līdz pilsētas centram ar sabiedrisko transportu ilgst apmēram 15 minūtes. Mikrorajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā īpašuma atrodas vairāki tirdzniecības (veikals “Beta”) un pakalpojumu objekti, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, bērnudārzi, skolas (Valsts klasiskā ģimnāzija), degvielas uzpildes stacijas, automazgātaves un citi sociālās infrastruktūras objekti. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	874 m ² ;
forma:	neregulāras figūras;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki un krūmi, apstādījumi;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	pie ēkas gājēju celiņi un automašīnu ceļa josla klāta ar asfaltbetonu, ir atsevišķi stāvoši koki, zālājs, krūmāji;
apbūve:	daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (kad.apz. 0100 070 2006 001);
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde, centralizēta elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija, centrālā apkure, lietuss ūdens kanalizācija; par citiem centralizētajiem inženiertīkliem vērtētājiem informācijas nav.



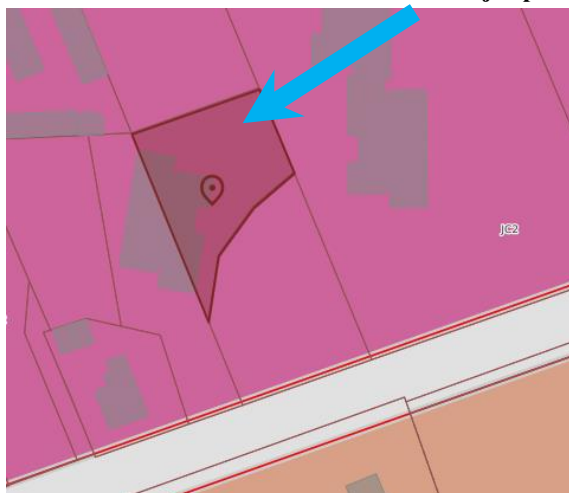
Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

Īpašums atrodas kvartāla daļā netālu no Purvciema ielas, piekļūšana iespējama no Purvciema ielas nogriežoties uz asfaltēta seguma iekškvartāla piebraucamo ceļu, ar ko robežojas zemes gabals. Zemes gabals no pārējām pusēm robežojas ar apbūvētiem zemes gabaliem, uz kuriem izvietotas gan daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, un neapbūvētu zemesgabalu.

Uz zemes gabala atrodas apbūve: daļa no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (kad.apz. 0100 070 2006 001). Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir izvietota zemesgabala DR daļā. Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija kopumā tiek kopta un apsaimniekota.

Jaunas, no esošās neatkarīgas apbūves veidošana zemes gabalā apgrūtināta, konkrētā zemes gabala potenciālais pircējs, visticamāk, ir tikai uz tā esošās apbūves īpašnieks ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM Teritorijas perspektīvā izmantošana.



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS2, DzS3)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1, DzM2, DzM3, DzM4)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR1, TR2, TR3)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA1, TA2)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2, DA3, DA4)
- Ūdeņu teritorija (Ū1, Ū2, Ū3)

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, vērtētājs uzskata, ka zemes gabala esošā izmantošana atbilst labākajam un efektīvākajam lietošanas mērķim. Jaunas, Jauktas centra apbūves teritorijas (JC2) izmantošanas mērķim atbilstošas apbūves izveidošana zemesgabalā ir maz iespējama.

1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Īpašuma apskates brīdī uz zemesgabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja un asfaltēta seguma iekškvartāla ceļš.

1.6. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Purvciema iela

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus (patiesā) vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenas pārdošanas sākcenu.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu novērtēšanai var tikt izmantota tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus (patieso) vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus (patieso) vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana esošās apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

2.3. ZEMESGABALU VĒRTĒŠANAS TEORIJAS PAMATPRINCIPI

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad ir apmaksāta darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas. Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc kaut kādām tiem nozīmīgām ērtībām. Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz kuru var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un tādejādi iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tā visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Ja vērtētājs kļūdaini nosaka zemes labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, tad viss sekojošs analītiskais un aprēķinu darbs nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā var izrādīties veltīgs. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā zemes izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl.- *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves (restorāni, viesnīcas, aptiekas un tamlīdzīgi).

Aizvietošanas princips (angl.- *substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips (angl.- *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes vertikālās (intensīvas) apbūves un horizontālās (ekstensīvas) apbūves pielietojumam. Ja kāds no šiem diviem apbūves gadījumiem dod augstāku zemes vērtību, tad izpaužas ieguldījuma princips. Otrs šī principa izpausmes piemērs ir dīķis vai baseins pie savrupmājas, kur izveides izmaksas ir mazākas, nekā šī objekta ieguldījums īpašuma (tātad - zemes) kopējā vērtībā.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošiem ekonomiskiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Apbūvētas zemes vērtēšanas pieejas

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes tirgus vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka vērtētājam jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus pieeja (Sales comparison approach);*
- 2) *izmaksu pieeja (Cost approach);*
- 3) *ienākumu pieeja (Income approach).*

No šīm trim vērtēšanas pieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Salīdzināmo darījumu un *zemes rentes (ieņēmuma) kapitalizācijas* pieejas ir klasiskās nekustamā īpašuma (šai gadījumā – zemes) vērtēšanas pieejas. Pie ieņēmumu kapitalizācijas metodes paveida, kas ietver sevī arī *izmaksu* pieeju, pieskaitāma ir *zemes atlikuma metode*. Atvasinātas ir *sadalījuma* un *nošķiršanas* metodes, kas ietver sevī gan tirgus salīdzināšanas, gan izmaksu pieejas elementus. Vērtēšanas procesā zemes vērtības aprēķināšana ir atsevišķs etaps, ko realizē pielietojot vai nu tirgus salīdzināšanas, vai neto ieņēmumu kapitalizācijas metodes. Visticamākos rezultātus zemes vērtēšanā var dot tirgus datu salīdzināšana. Gadījumos, kad tirgus informācija par zemes pārdevumiem ir nepietiekoša, var pielietot arī citas vērtēšanas metodes. Turpmāk augšminētās apbūvētas zemes vērtēšanas metodes raksturotas sīkāk.

Salīdzināmo darījumu pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanas pieeja aktīva zemes tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu brīvu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vai pat nebūt nemaz, tad vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

Zemes rentes kapitalizācijas metode būtībā ir zemes neto ieņēmumu tiešās kapitalizācijas pieeja un visplašāk ir pielietojama lauksaimniecisko zemju vērtēšanā, taču sekmīgi var tikt pielietota arī apbūvētu zemju vērtēšanā. Apbūvētu zemju vērtēšanā *zemes neto ieņēmumu kapitalizāciju* var pielietot tad, kad ir zināmi piemērojami salīdzināmie gadījumi, kad zeme tiek iznomāta apbūves īpašniekiem par tirgus noteiktām zemes nomas maksām. Zemes nomas tirgus salīdzināmie objekti tiek salīdzināti ar vērtējamo zemes gabalu, tādējādi nosakot adekvātu nomas maksu vērtējamam zemes gabalam.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām izmantotajām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

3. TIRGUS (PATIESĀS) VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma patieso vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo mēnešu laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2024. gadā un 2023. gadā kopumā vērojams gan neliels cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2024. un 2023. gadā ir bijis aptuveni vienādā līmenī, tomēr kopumā darījumu skaits ir salīdzinoši neliels.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas citām personām piederoša apbūve, iegādāti tiek retāk, tos galvenokārt pērk ēku (būvju) īpašnieki ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

Apbūvei piemērotu zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai arī ir vērojams gan neliels cenu kritums, gan neliels cenu kāpums labiem īpašumiem pieprasītās vietās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par būtiski zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Aktivitāte šādu zemes gabalu tirgū Rīgas pilsētas Purvciema apkārtnē vērtējama kā vidēja. Komerciālas nozīmes apbūvei piemērotu zemes gabalu piedāvājumu cenu amplitūda pie aktīvām ielām vērtējamā Objekta tuvumā ir no ~ 80 EUR/m² līdz 200 EUR/m². Darījumi ar optimālas platības zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvumā, kā arī blakus esošajos rajonos, ir robežās no ~ 45 EUR/m² līdz ~ 150 EUR/m², apbūvētu zemesgabalu pārdevumu cenas ir krietni zemākas. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā zemes tirgus segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS (PATIESO) VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Rīgas pilsētā, Purvciema mikrorajonā;
- ir pieejamas nozīmīgākās centralizētās inženierkomunikācijas;
- ērta piekļūšana pie Objekta ar automašīnu.

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst uz zemes gabala esošā apbūve;
- jaunas, no esošās neatkarīgas apbūves veidošana zemes gabalā maz iespējama, konkrētā zemes gabala potenciālais pircējs, visticamāk, ir tikai uz tā esošās apbūves īpašnieks ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve;
- līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks ir samērā šaurs, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika un līdzekļu patēriņu;
- īpašums atrodas iekšējā kvartālā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtējamā Objekta (zemes gabala zem citai personai piederošas apbūves) gadījumā nevar runāt par tipisku nekustamo īpašumu tirgus objektu, šādi īpašumi reti tiek tirgoti atklātā, konkurējošā tirgū, konkrētā zemes gabala potenciālais pircējs, visticamāk, ir tikai uz tā esošās apbūves īpašnieks, kurš zemes gabalu iegādātos ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

3.4. ZEMES TIRGUS (PATIESĀS) VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU


Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus (patiesās) vērtības noteikšanai vērtētājs izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem Rīgas pilsētā. Uz visiem salīdzināšanai izmantotajiem zemes gabaliem atrodas apbūve, jauna celtniecība dažādu apstākļu ir maz iespējama.

Ir apzināti arī vairāki līdzīgu īpašumu piedāvājumi. Nosakot zemes gabala tirgus (patieso) vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), izmantošanas veids, esošās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- | Nr. | Salīdzināmo objektu raksturojums | Salīdzināmo objektu novietojums |
|------------|---|--|
| 1. | apbūvēts zemes gabals Rīgā, Mežciemā, Druvienas ielā 36 (kad.nr. 0100 122 2090). Zemes gabala platība 1772 m ² , zemesgabala lietošanas mērķis – Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1). Uz zemesgabala atrodas daudzstāvu dzīvojamā mājas daļa. Īpašums pārdots 09.2024. par 49 000 EUR jeb 27.65 EUR/m ² . |  |
| 2. | apbūvēts zemes gabals Rīgā, Purvciemā, Zvaigznāju iela 2a (kad.nr. 0100 071 2485). Zemes gabala platība 1382 m ² , zemesgabala lietošanas mērķis – Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1). Uz zemesgabala atrodas komercēka. Īpašums pārdots 11.2023. par 38 800 EUR jeb 28.08 EUR/m ² . | |

Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemesgabala Rīgā, Purvciema ielā 51, novērtējums

3. apbūvēts zemes gabals Rīgā, Teika, Ūnijas iela 55 (kad.nr. 0100 070 0087). Zemes gabala platība 1300 m², zemesgabala lietošanas mērķis – Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1). Uz zemesgabala atrodas daļa no daudzstāvu dzīvojamās mājas. Īpašums pārdots 07.2024. par 45 500 EUR jeb 35.00 EUR/m².
4. apbūvēts zemes gabals Rīgā, Purvciems, Džohara Dudajeva iela 8a (kad.nr. 0100 071 2658). Zemes gabala platība 1262 m², zemesgabala lietošanas mērķis – Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1). Uz zemesgabala atrodas daļa no daudzstāvu dzīvojamās mājas. Īpašums pārdots 07.2024. par 42 700 EUR jeb 34.00 EUR/m².



Nosakot zemes gabala tirgus (patieso) vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Rīga, Purvciems, Purvciema iela 51	Rīga, Mežciems, Druvienas iela 36 (kad.nr. 0100 122 2090)	Rīga, Purvciems, Zvaigznāju iela 2a (kad.nr. 0100 071 2485)	Rīga, Teika, Ūnijas iela 55 (kad.nr. 0100 070 0087)	Rīga, Purvciems, Džohara Dudajeva iela 8a (kad.nr. 0100 071 2658)				
Zemes gabala platība, kv.m.	874	1772	1382	1300	1262				
Pārdevuma cena, EUR		49000	38800	45500	42700				
Darījuma laiks		09.2024.	11.2023.	07.2024.	07.2024.				
Nosacītā l kv.m. cena, EUR		27.65	28.08	35.00	33.84				
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 27.65	EUR 28.08	EUR 35.00	EUR 33.84				
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 27.65	EUR 28.08	EUR 35.00	EUR 33.84				
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 27.65	EUR 28.08	EUR 35.00	EUR 33.84				
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-7%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 28.21	EUR 28.08	EUR 32.55	EUR 33.84				
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	7%	lielāks	5%	lielāks	5%	lielāks	4%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-2%	sliktāk	2%	labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (zemesgabala reljefs, izmantošanas iespēja)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		7%		3%		4%
		EUR 29.62		EUR 30.04		EUR 33.53		EUR 35.19	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		7%		7%		-4%		4%	
Pārreķinu korekcija		EUR 1.96		EUR 1.97		-EUR 1.47		EUR 1.35	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 29.62		EUR 30.04		EUR 33.53		EUR 35.19	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 52 479		EUR 41 516		EUR 43 584		EUR 44 408	
6. Citi faktori:									
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 52 479		EUR 41 516		EUR 43 584		EUR 44 408	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		29.62		30.04		33.53		35.19	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena		EUR 32.09							
Vērtējamā zemes gabala tirgus (patiesā) vērtība		EUR 28 049							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus (patiesā) vērtība ir EUR 28 049.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus (patiesā) vērtība, aprēķinu rezultātus noapaļojot, ir **EUR 28 000**.

3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemesgabala Rīgā, Purvciema ielā 51, novērtējums

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājam un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētājs izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Riska faktoru summa tika aprēķināta kā svērtais lielums. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopoti sekojošā tabulā.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus (patiesā) vērtība, EUR:	28049
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	20%
Papildus izmaksu riski	10%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	3%
Izsvērtie riska faktori kopā:	40%
Tirgus (patiesās) vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	11300
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	16749

Attiecīgi *īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība*, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus (patieso) vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 16 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemesgabala, kas atrodas Rīgā, Purvciema ielā 51, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus (patiesā) vērtība, kas 2025. gada 08. janvārī ir
28 000 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši eiro).

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2025. gada 08. janvārī ir
16 700 EUR (sešpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apsekojot tās vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**