



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Nūrnieku iela 2, Ādaži, Ādažu nov.
Kadastra nr.8044 008 0107
Novērtējums.





Nr. 2025/03/E170/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2100m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas jaunbūves, kadastra nr. 8044 008 0107, kas atrodas **Ādažu nov., Ādaži, Nūrnieku 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 nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2100m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas jaunbūves, kadastra nr. 8044 008 0107, kas atrodas Ādažu nov., Ādaži, Nūrnieku ielā 2, 2025. gada 20. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

60 500EUR (sešdesmit tūkstoši pieci simti eiro).

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

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

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir veikts, lai pasūtītājs apzinātos īpašuma tirgus vērtību, pēc definētā mērķa un uzdevuma un nav izmantojams citām vajadzībām, bez rasktiskas SIA “Latvijas Īpašumu Vērtēšanas biroja” piekrišanas. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

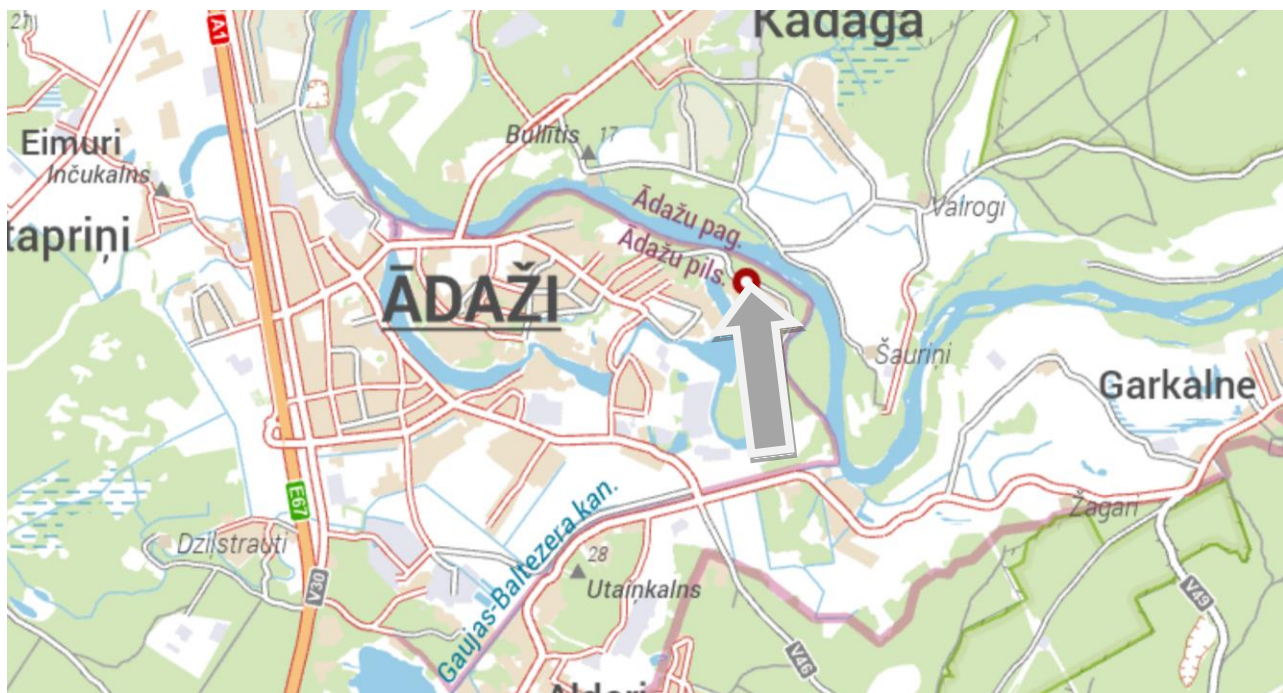
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 2100m ² un uz tā stāvoša dzīvojamās ēkas jaunbūve, kadastra nr. 8044 008 0107, kas atrodas Ādažu nov., Ādaži, Nūrnieku ielā 2.		
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 20. marts.		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.		
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	60 500EUR (sešdesmit tūkstoši pieci simti eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ŅINA KAŠAJEVA.		
Kadastra Nr.	8044 008 0107.		
Apbūve	Dzīvojamās ēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8044 008 0107 001) ar platību 598.5m ² .		
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8044 008 0107) ar platību 2100m ² .		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0025	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0013	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0023	ha
	/kadastra dati/		
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts un lielākajā daļā ēkas bez apdares. Tā kā ēka nav nodota ekspluatācijā, tiek pieņemts, ka tā ir celta pēc saskaņota projekta un nepastāv šķēršļi tās nodošanai ekspluatācijā.		
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 20. marts.		
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.		

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Īpašums



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ādažos, Nūrnieku ielā 2. Apkārtnē novietotas dzīvojamās mājas un neapbūvēti zemesgabali. Atrašanās vieta ir vērtējama kā laba. Infrastruktūras objekti (dus, skola, veikali, restorāni u.c.) ir novietoti ~300m-3km attālumā. Attālums līdz Gaujas upei sastāda 130m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamās ēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8044 008 0107 001) ar platību 598.5m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
jumts	Šindelī
kopējā platība	598.5m ²
ārtelpas	56m ²
pagrabs	164.1m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Nav zināms
stāvu skaits	2+pagrabs

Ēkas uzbūvēšanas laiks 1994.g. Ēka nav nodota ekspluatācijā.

Vērtējamais objekts ir dzīvojamās mājas jaunbūve, kas vizuāli kopumā ir nosacīti apmierinošā, vietām apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasādi veido ķieģeļu mūris un vieglbetons. Tika konstatētas nolietojuma pazīmes kā arī defekti. Ēkai ir uzstādīti standarta tipa logi, kā arī daudzās logu ailēs trūkst stiklojuma.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts un lielākajā daļā bez apdares. Ēkai visticamāk ir jāveic kapitālais remonts un apdares darbi.

Plānojums (Kadastra 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	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	6.0	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	35.0	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	22.7	-
4	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	18.3	-
5	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	3.1	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	30.2	-
7	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	14.8	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	21.6	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	42.8	-
10	Bibliotēka	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	19.0	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	19.1	-
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	14.6	-
13	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	3.9	-
14	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	19.3	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	25.5	-
16	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	23.2	-
17	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	15.6	-
18	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	43.7	-
19	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	46.3	-
20	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	9.7	-
21	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	24.4	-
22	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	8.5	-
23	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	6.2	-
24	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	2.8	-
25	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	27.6	-
26	Duļšas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	3.0	-
27	Ģērbtuve	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	4.9	-
28	Pirts	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	6.3	-
29	Kurtuve	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	14.1	-
30	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	52.8	-
31	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.7	-	-	13.5	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8044 008 0107) ar platību 2100m².

Labiekārtojums: ilglaicīgie koki.

Forma-trapece, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – (piederošs pašvaldībai)

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 piespēšanas.

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.

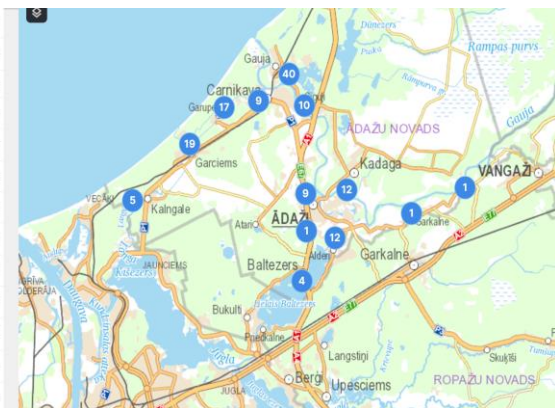
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās mājas jaunbūve**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji savrupmāju darījumi Ādažu novadā notiek cenu kategorijā no 160 000 – 320 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 130 000 – 220 000 EUR, atkarībā no ēkas celšanas gada, tehniskā stāvokļa, komunikācijām u.c. faktoriem. Darījumi ar zemēm ir dažādi. To ietekmē gan atrašanās vieta novada daļā, zemes gabala lielums, komunikāciju esamība, piebraukšanas iespējas u.c. faktori. Piedāvājumi ar apbūves zemi novadā ir no 5 – 110 eur/m². Kopumā nekustamā īpašuma tirgus apkārtnē ir vidēji aktīvs.

Pēdējā gada laikā Ādažu novadā ir veikti 143 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Lipnais iela 7, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	03/06/2024	1978	2	78	664	58 000	745	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Līnā iela 18, Garupe, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	27/05/2024	1971	1	44	476	80 200	1 810	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Rīgas gatve 136, Ādaži, Ādažu nov.	D	27/05/2024	1989	2	214	2 380	168 000	787	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Smilgju iela 23, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	23/05/2024	1985	2	102	510	55 250	543	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Remberģu iela 9, Ādaži, Ādažu nov.	D	21/05/2024	1980	1	56	1 100	56 000	1 000	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Gundegļu iela 14, Garupe, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/05/2024	1970	1	18	286	4 437	248	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Turību iela 12, Garupe, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/05/2024	1988	2	147	685	45 750	310	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Traļu iela 12, Garupe, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/05/2024	1989	2	62	718	50 000	801	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Rozību iela 5, Sigulā, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/05/2024	1981	2	62	650	15 000	242	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Līnā iela 9, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	17/05/2024	1990	2	47	711	65 000	1 374	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Draudzības iela 41, Ādaži, Ādažu nov.	D	16/05/2024	1994	3	339	2 080	250 000	737	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Gaiņmales iela 23, Ādaži, Ādažu nov.	D	14/05/2024	1971	1	69	680	62 000	895	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dziesmas iela 44, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	09/05/2024	1991	2	44	305	7 200	164	Privātmāja	1/2



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- ūdens tilpnes tuvums;
- laba zemesgabala platība;
- atrašanās vieta.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un konstatēt tehnisko stāvokli;
- ēkas fasādes tehniskais stāvoklis un vizuālais tēls;
- tirgū nepieprasītā ēkas platība;
- nolietojuma pazīmes un defekti;
- ēka nav nodota ekspluatācijā.

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,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 10% ietekmi no ārtelpām un 30% ietekmi no pagrabstāva.

kopējā platība	598.5m ²
ārtelpas	56m ²
pagrabs	164.1m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 433.23m².

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	50000		79000		120000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,20	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	50000		79000		144000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	178,98		152,30		424,00	
Zemes gabala platība, m ²	608		684		1801	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	279,36		518,71		339,62	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	3%	8,38	3%	15,56	3%	10,19
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/tēls	-15%	-41,90	-15%	-77,81	-20%	-67,92
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-10%	-27,94	-15%	-77,81	-15%	-50,94
Dzīvojamās mājas lielums	-10%	-27,94	-15%	-77,81	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	5%	13,97	5%	25,94	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-27%	-75,43	-37%	-191,92	-32%	-108,68
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	203,93		326,79		230,94	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	253,89					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	433,23					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	2100					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	109992					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	110000					

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 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 45%	49 500EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2100m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas jaunbūves, kadastra nr. 8044 008 0107, kas atrodas Ādažu nov., Ādaži, Nūrnieku ielā 2, 2025. gada 20. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

60 500EUR (sešdesmit tūkstoši pieci simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI