



Būvju NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Kantora iela 45B
Kadastra nr.0100 605 0047
Novērtējums





Nr. 2026/01/E5/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – Saimniecības ēka-dzīvojamā (kadastra apz. 01001050227001), kadastra nr.0100 605 0047, kas atrodas **Rīgā, Kantora ielā 45B**, 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 – Saimniecības ēka-dzīvojamā (kadastra apz. 01001050227001), kadastra nr.0100 605 0047, kas atrodas Rīgā, Kantora ielā 45B, 2026. gada 7. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

46 200EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

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. Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8. Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

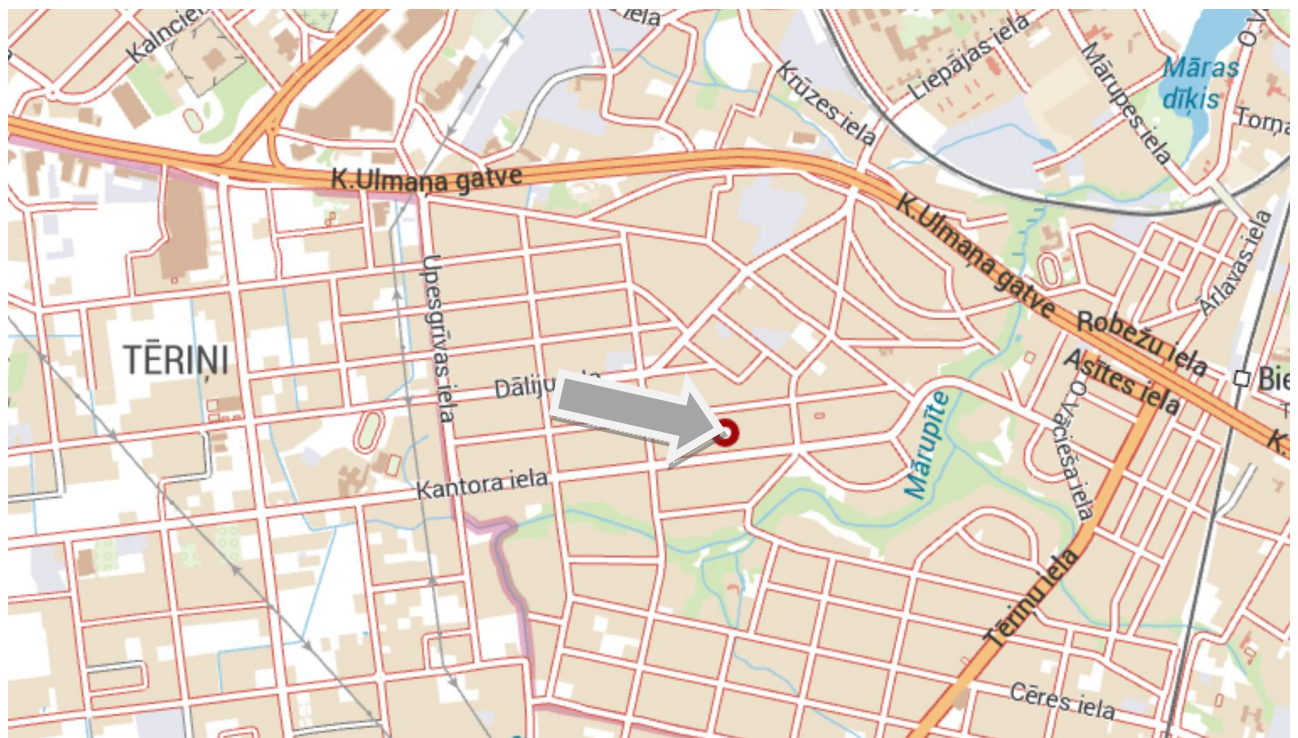
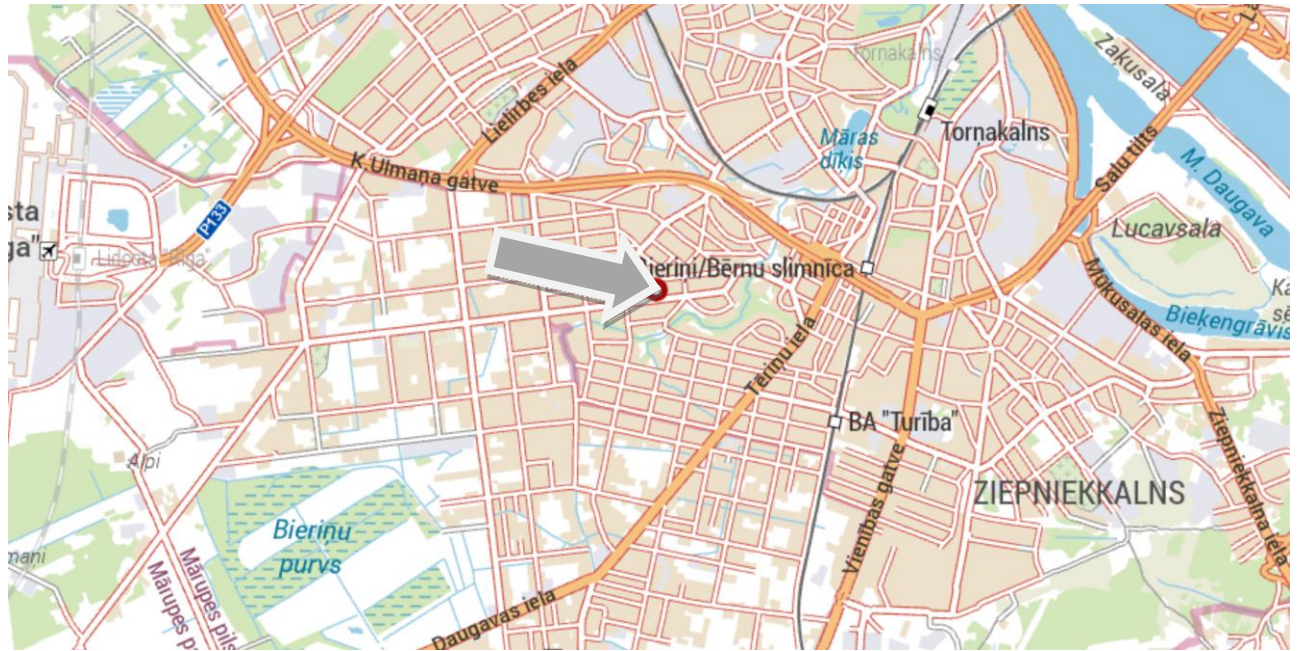
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – Saimniecības ēka-dzīvojama (kadastra apz. 01001050227001), kadastra nr.0100 605 0047, kas atrodas Rīgā, Kantora ielā 45B.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 7. janvāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	46 200EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: Gunārs Putāns (Miris)
Kadastra Nr.	0100 605 0047.
Apbūve	Saimniecības ēka-dzīvojama (kadastra apz. 01001050227001) ar platību 165.3m ² .
Zemesgabala platība	Nav īpašumā. Zemes gabals (kadastra apz. 0100 105 0227) ar platību 757m ² . Rezerves zemes fonds. Fiskālā kadastrālā vērtība – 23457EUR Universālā kadastrālā vērtība – 33308EUR
Izpētes apjoms	
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā dzīvojamās ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 7. janvāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Ēka.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Mārupe. Apkārtnē ir novietotas privātmājas. Nelielā attālumā ~300m-3km attālumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti: (Skola, veikali, kafējnīca, DUS u.c.).

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Saimniecības ēka-dzīvojamā (kadastra apz. 01001050227001) ar platību 165.3m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Cits neklasificēts materiāls
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Cits neklasificēts materiāls
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (2006.g.)
kopējā platība	165.3m ² (ārtelpas – 0m ² ; pagrabs – 48.1m ²)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu (pieņēmums) VZD dati - Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)
stāvu skaits	1 + pagrabs

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1960.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido ķieģeļu apdare/plastikāta un koka apdare. Manāmas dabiskā nolietojuma pēdas un vizuālie defekti. Tika konstatēti standarta tipa un pakešu tipa logi. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir nosacīti apmierinošs, jo visticamāk ēka netiek apdzīvota.

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	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	13.2	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.3	-
3	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	17.3	-
4	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.25	-	-	15.2	-
5	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	5.2	-
6	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	19.7	-
7	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	4.0	-
8	Vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	2.6	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	1.1	-
10	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	12.5	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	3.4	-
12	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	21.7	-
13	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	26.1	-
14	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	22.0	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Nav īpašumā.

Zemes gabals (kadastra apz. 0100 105 0227) ar platību 757m².

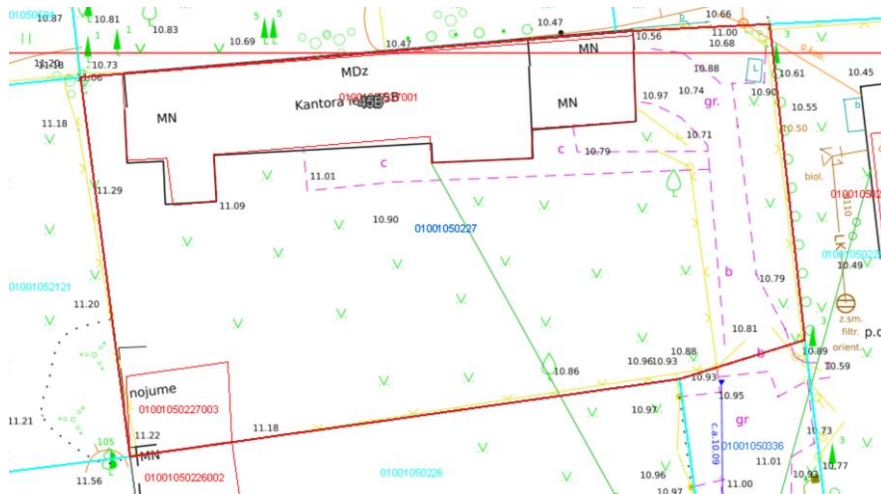
Rezerves zemes fonds.

Fiskālā kadastrālā vērtība – 23457EUR

Universālā kadastrālā vērtība – 33308EUR

Uz šo brīdi iespējamā nomas maksa var sastādīt 4% apmērā no kadastrālās vērtības, līdz regulējumā veicamajām izmaiņām, vai zemes izpirkšanas brīdim.

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 kompetēti, 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 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 – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas daļā (Bieriņi, Ozolciems/Mārupe/ Petriņciems) uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 25 zemesgabali, cenas ir robežās no 45EUR/m² un līdz pat 183EUR/m². Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide.

Pēdējā gada laikā veiktie darījumi ar zemesgabaliem apkārtnē:

Zeme	Māzozes iela 7, Rīga	D	14/08/2025	1 885	1 885	83 141	44	44.11	0	Privātmājām
Zeme	Zemītes iela 11, Rīga	D	14/08/2025	1 051	1 051	221 157	210	210.43	0	Privātmājām
Zeme	Lutru iela 14A, Rīga	D	28/07/2025	1 370	1 370	84 000	61	61.31	0	Privātmājām
Zeme	Rīga	D	28/07/2025	875	875	12 627	14	14.44	0	Privātmājām
Zeme	Cjāra Vācieta iela 63A, Rīga	D	18/07/2025	848	848	60 000	71	70.75	0	Privātmājām
Zeme	Kantora iela 8 i-4, Rīga	D	10/07/2025	3 185	3 185	80 000	25	25.28	0	Privātmājām
Zeme	Tēriņu iela 69, Rīga	D	31/05/2025	1 691	1 691	105 000	62	62.09	0	Privātmājām
Zeme	Raudas iela 38, Rīga	D	18/05/2025	727	727	36 600	50	50.34	0	Privātmājām
Zeme	Makša iela 71, Rīga	D	13/05/2025	758	758	40 000	53	52.77	0	Privātmājām
Zeme	Kummenes iela 18, Rīga	D	29/04/2025	409	409	18 000	44	44.06	0	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Kāja Līnāja gatve 69, Rīga	D	22/04/2025	1 389	1 389	64 200	46	46.22	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Brīkļu iela 20, Rīga	D	16/04/2025	799	799	60 000	75	75.09	0	Privātmājām
Zeme	Robežu iela 38A, Rīga	D	16/04/2025	707	707	11 000	16	15.56	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Kummenes iela 18, Rīga	D	26/02/2025	409	409	5 000	12	12.24	0	Sabiedriskajiem objektiem

www.cenubanka.lv

Ēku piedāvājums apkārtnē sasniedz 12, cenas ir robežās no 125 000EUR un līdz pat 595 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

Pēdējā gada laikā apkārtņē ir veikti 42 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Plānotā platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Veids
Zeme Būve	Droztceļa iela 9, Rīga	D	22/08/2025	1980	1	63	835	68 000	1076	81.44	0	Privātmāja
Zeme Būve	Posma iela 5, Rīga	D	22/08/2025	1978	2	196	462	180 000	917	389.61	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zemītes iela 13, Rīga	D	14/08/2025	2023	2	447	887	302 727	677	341.29	0	Dvīņu māja
Zeme Būve	Zemītes iela 15, Rīga	D	14/08/2025	2023	2	443	902	301 281	680	334.01	0	Dvīņu māja
Zeme Būve	Amulas iela 9, Rīga	D	13/08/2025	1972	2	267	1 235	174 000	653	140.89	0	Privātmāja
Zeme Būve	Cēses iela 2, Rīga	D	12/08/2025	1985	2	228	724	160 000	702	220.99	0	Privātmāja
Zeme Būve	Daugaju iela 62, Rīga	D	10/08/2025	1973	2	482	902	275 000	570	304.88	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zvārdes iela 12, Rīga	D	08/08/2025	1940	2	291	1 565	265 000	910	169.33	0	Daudzstāvciklu
Zeme Būve	Mēzotnes iela 32, Rīga	D	07/08/2025	1993	2	93	1 777	180 000	1 944	101.29	0	Cits
Zeme Būve	Apgādes iela 15A, Rīga	D	28/07/2025	1958	2	176	891	278 000	1 578	312.01	0	Privātmāja
Būve	Robežu iela 30, Rīga	D	28/07/2025	1990	1	131	0	107 374	817	0	0	Privātmāja
Zeme Būve	Mēzotnes iela 6A, Rīga	D	23/07/2025	2006	2	75	306	75 000	994	245.36	0	Privātmāja
Zeme Būve	Lutru iela 50, Rīga	D	17/07/2025	2004	2	211	854	288 000	1 364	337.24	0	Privātmāja

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- tirgū pieprasīta ēkas platība;
- piebraucamais ceļš;
- apkārtnē ir apdzīvota;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- ēkas nolietojuma pazīmes un pieņemtais iekštelpu tehniskais stāvoklis;
- zemesgabals nav īpašumā;
- ēkas statuss.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesē 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 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 izvēlētas 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)

kopējā platība	165.3m ² (ārtelpas – 0m ² ; pagrabs – 48.1m ²)
----------------	--

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

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 131.63m².

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, Kupravas iela 14.

Zemesgabala platība-0m².

Ēkas platība -79.9m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Krāsns apkure.

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

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 28.6m².

Darījums 12.2024 par 60 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Kupravas iela 14, Rīga (Dārzciems)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
11/12/2024	2011482	01006210456	79.9	614	60 000	751	nav
							11

Kupravas iela 14, Rīga

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

Īpašums 1. Rīga, Dārzciems, Kupravas iela 14. Īpašuma sastāvā ietilpst: saimniecības ēka – 28.6m²; dzīvokļa ēka – 79.9 m². Māja būvēta 1957.gadā. Monolīta dzīvokļa pamati, veģetācija, jautra segums – asfalta seguma līknes. Kitchens apkure, centralizētā aukstā ūdens apgāde, kanalizācija – individuālā. Visas pilsētas komunikācijas (t.sk. kanalizācijas un gāzes vad) atrodas uz ielas blakus mājai. Māja nepieciešams remonts, bet ir apdzīvājama uzreiz. Zeme – 614m² platībā ir beztermiņa zemes likumiskajā lietošanā (īrē) no Valsts nekustamie īpašumi ar ikmēneša maksu 72, 07EUR. Nepieciešamības gadījumā zemi ir iespējams izpirkt. Īpašums aktuāls īpašuma vērtēšanai. Īpašums ir atbrīvots un no 01.08. netiek apdzīvots. Sīkaka informācija pa telefonu. Lūgām iepriekš sazināties par objekta apskati.

Īpašums 2. Rīga, Kapteiņu iela 3.

Zemesgabala platība-0m².

Dzīvojamās ēkas platība - 104.3m².

Ārtelpas – 0m²

Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Iekštelpas apmierinošas/labas.

Malkas apkure.

Darījums 10.2024 par 70 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Kapteiņu iela 3, Rīga (Bolderāja)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastre numurs	Stāvs, m²	Cena, EUR	Stāvs, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Stāvs
07/10/2024	1974670	01006020017	104.3	70 000	671	nav	1/1

Kapteiņu iela 3, Rīga

Zeme		Māja, vasarnīca		Cena, EUR		Cena, EUR/m²	
Datums	ID	Stāvs, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Stāvs, EUR/m²	Cena, EUR/m²	Stāvs
30/09/2023	1681006	104	750	68 000	642		

Plānotā mājā pašā Bolderājas sīdī, Kapteiņu ielā, Māja izveidota un ierota kā divi dzīvokļi, katrs savā stāvā ar savu ieeju. Katrs apmierā 50 kv. m. Viss notiek pilnībā pārīvēti ir saskaņots un nodots ekspluatācijā. Māja ir apvienota gan garbūvē un tā ir siltināta. Ir stabili betona pamati un zem pirmā stāva ir veikta pagrābja Rīga. Terasas tiek kurtinātas ar zīvētiem ir ļoti krietns, bet apbūvē var izstrādāt arī alumīniju. Māja ir pievilkta pilnībā kanalizācija un ir izbūvēta siltā ūdens sūkņa sūkļi. Telpoju nodrošina ar sūkņa pagrabā ar trauģu sūkņu un ātrā sūkņa 2 automātiem. Ziemeļ un dienvidos gar īpašuma apbūvē.

Продается дом в самом центре Бolderāja, на улице Каптеiņu. Дом использовался как две квартиры, каждая на своем этаже с отдельными входами. Каждый этаж 50 кв. м. Все проведенные реконструкции согласованы и сданы в эксплуатацию. Дом утеплен. Под первым этажом имеется прочный бетонный фундамент и выполнен подвал с террасой. Планировка оптимизирована, есть свои входы, на первом этаже можно использовать и тепловый насос. Дом подключен к городской канализации, есть водопровод и 2+1 ванное подключение электросети. Территория оплодотворена, есть уютный двор с будущими и в нем парковочное место на 2 машины. Запишите и организуйте просмотр имущества.

Īpašums 3. Rīga, Sabiedroto iela 22.

Zemesgabala platība-0m².

Dzīvojamās ēkas platība - 91.3m².

Ārtelpas – 0m²

Labs tehniskais stāvoklis.

Granulu apkure.

Darījums 07.2024 par 65 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Sabiedroto iela 22, Rīga (Kleisti)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastre numurs	Stāvs, m²	Cena, EUR	Stāvs, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Stāvs
10/07/2024	1919885	01005970091	91.3	65 000	712	nav	1/1

Sabiedroto iela, Rīga

Zeme		Māja, vasarnīca		Cena, EUR		Cena, EUR/m²	
Datums	ID	Stāvs, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Stāvs, EUR/m²	Cena, EUR/m²	Stāvs
30/05/2024	1623055	4	91	670	680 000	676	

Tiek pārdota māja ar 3 telpām izstādīt un pirti uz zemes gabala. Zeme nomā. Ūdens, kanalizācija ir iebūvēta, apkure- gāzes katls ar gāzes baloniem un paplūdis apkures iespēja- granulu katls. Atsevišķu materiālu- glāzēšana bēniņi, pamati- monolīta betons, jumts- segums- profiļēti šraudi.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	60000		70000		65000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	60000		70000		65000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	79,9		104,3		91,3	
Zemes gabala platība, m ²						
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	750,94		671,14		711,94	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	20%	134,23	20%	142,39
Aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-21,36
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	-3%	-22,53	-10%	-67,11	-15%	-106,79
Dzīvojamās mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-10%	-75,09	-15%	-100,67	-20%	-142,39
Dzīvojamās mājas lielums	-10%	-75,09	-3%	-20,13	-5%	-35,60
Konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure	5%	37,55	5%	33,56	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas statuss	-3%	-22,53	-3%	-20,13	-3%	-21,36
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-21%	-157,70	-6%	-40,27	-26%	-185,10
Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu platības 1m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	593,24		630,87		526,83	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	583,65					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m²	131,63					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m²						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	76826					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	77000					

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

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

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

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	30 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – Saimniecības ēka-dzīvojama (kadastra apz. 01001050227001), kadastra nr.0100 605 0047, kas atrodas Rīgā, Kantora ielā 45B, 2026. gada 7. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

46 200EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

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

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

PIELIKUMI