

Funkcionāli saistīto NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

977/1000 d.d. no būves, kadastra nr.0100 533 0033, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A un
523/1000 d.d. no zemesgabala, kadastra nr.0100 033 2007, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A
Novērtējums.





Nr. 2025/10/E537/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Funkcionāli saistīto NEKUSTAMO ĪPAŠUMU - 977/1000 d.d. no būves - administratīvās ēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 0100 033 0055 001) – dabā netika identificēta, kadastra nr.0100 533 0033, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A un 523/1000 d.d. no zemesgabala ar platību 1928m², kadastra nr.0100 033 2007, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A, 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 funkcionāli saistīto NEKUSTAMO ĪPAŠUMU - 977/1000 d.d. no būves - administratīvās ēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 0100 033 0055 001), kadastra nr.0100 533 0033, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A un 523/1000 d.d. no zemesgabala ar platību 1928m², kadastra nr.0100 033 2007, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A, 2025. gada 15. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

62 500EUR (sešdesmit divi 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 rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī 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

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, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI.....	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija	9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids	10
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	10
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	11
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	12
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	12
7. Rezultātu paziņošana.....	14
8.Apliecinājums.....	14

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Funkcionāli saistīto NEKUSTAMO ĪPAŠUMU - 977/1000 d.d. no būves - administratīvās ēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 0100 033 0055 001) – dabā netika identificēta, kadastra nr.0100 533 0033, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A un 523/1000 d.d. no zemesgabala ar platību 1928m ² , kadastra nr.0100 033 2007, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 15. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	62 500EUR (sešdesmit divi tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	<u>kadastra nr.0100 533 0033</u> Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: LŪCIJA BERGERE, pieder 977/1000 d.d. – vērtējamās daļas. Baronese 88A, SIA, reģistrācijas numurs 40203150971, pieder 23/1000 d.d. <u>Kadastra nr.0100 033 2007</u> Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: LŪCIJA BERGERE, pieder 523/1000 d.d. – vērtējamās daļas. Baronese 88A, SIA, reģistrācijas numurs 40203150971, pieder 23/1000 d.d. Latvijas valsts - Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā, pieder 227/500 d.d.
Kadastra Nr.	0100 533 0033 0100 033 2007.
Apbūve	<u>kadastra nr.0100 533 0033</u> administratīvās ēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 0100 033 0055 001) - dabā netika identificēta. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Krišjāņa Barona iela 84, Rīga, kadastra numurs 0100 033 0055, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2068. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Krišjāņa Barona iela 88a, Rīga, kadastra numurs 0100 033 2007, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.14137.Zemes īpašnieks Bezpeļņas organizācija valsts akciju sabiedrība "PRIVATIZĀCIJAS AĢENTŪRA", nodokļu maksātāja kods 40003192154. /Zemesgrāmatas izdruka/

Zemesgabalskadastra nr.0100 033 2007

523/1000 d.d. no zemesgabala (kadastra apz.0100 033 2007) ar platību 1928m². Koplietošanas līgums Zemesgrāmatas datos nav reģistrēts.

Uz zemesgabala nelielas daļas izvietota citiem īpašniekiem piederoša būve (kadastra apz. 01000332008002), pēc adreses Rīga, Dainas iela 12. (aptuvenā piesaistāmā platība sastāda 400m²).

**Izpētes apjoms**

Noteikta pirmpirkuma tiesība uz 523/1000 domājamo daļu. Tiesību ieguvējs: Latvijas valsts - Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.

Atzīme; uz zemesgabala Rīgā, Krišjāņa Barona ielā 88a atrodas citām personām piederoša jaunbūves daļa.

/Zemesgrāmatas dati/

Apraksts	Platība	Mērv.
zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.00	-
valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.1928	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, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.

Pēc Rīgas pilsētas būvvaldes 11.07.2016. sagatavota atzinuma Nr. BV-16-1951-atz (turpmāk – Atzinums), kurā konstatēts ka Būvei nav demontēti dzelzsbetona bloku lentveida pamati. Būvvalde secina, ka norādītajā termiņā un līdz pat šī administratīvā akta izdošanai Būve pilnā apjomā nav nojaukta, līdz ar to nav izpildīti VBN 11. punkta nosacījumi un izziņas par Būves neesību izdošanai nav tiesiska pamata. Būvvalde nolēmj: **atteikt izdot izziņu par Būves neesību.**

Tā kā būve dabā netika identificēta, aprēķinu pamatā tiek ņemta zemesgabala vērtība, pie pieņēmuma, ka zem zemes atrodas pamati.

Vērtējuma atskaites datums

2025. gada 15. oktobris.

Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti

Zemesgrāmatas izdruka.

Kadastra dati.

Rīgas Pilsētas būvvaldes izziņa.

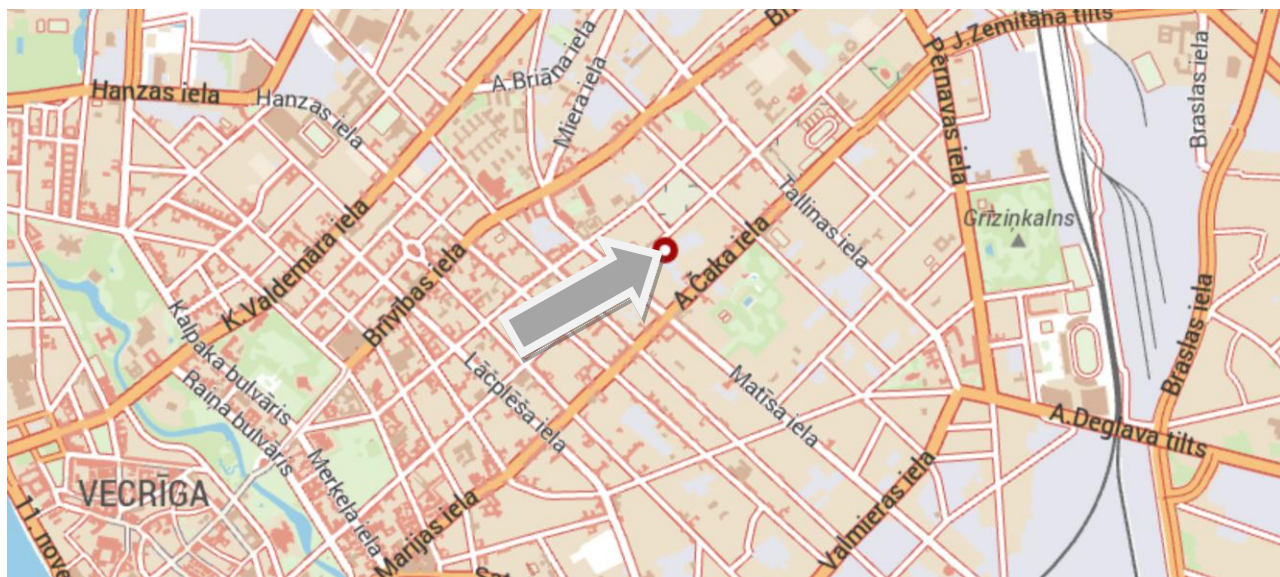
Paskaidrojuma raksts.

VZD atbilde.

Pieprasījums.

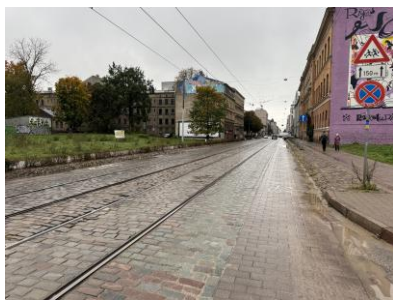
Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Zemesgabals.



Zemesgabals/citam īpašniekam
piederoša būve.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals/apkārtne.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

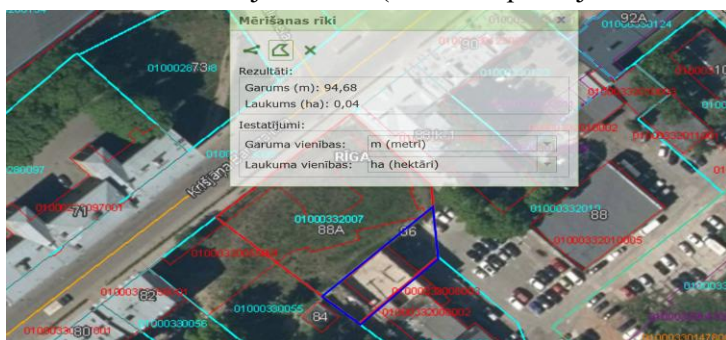
Vērtējamais objekts novietots Rīgas centra daļā Krišjāņa Barona ielā A, piekļūšana no K. Barona ielas. Apkārtni veido jaukta tipa dzīvojamā un komerciāla rakstura būves. Visi lielle infrastruktūras objekti ir novietoti tuvajā apkārtnē.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

523/1000 d.d. no zemesgabala (kadastra apz. 0100 033 2007) ar platību 1928m². Koplietošanas līgums Zemesgrāmatas datos nav reģistrēts. Uz zemesgabala nelielas daļas izvietota citiem īpašniekiem piederoša būve (kadastra apz. 01000332008002), pēc adreses Rīga, Dainas iela 12. (aptuvenā piesaistāmā platība sastāda 400m²).

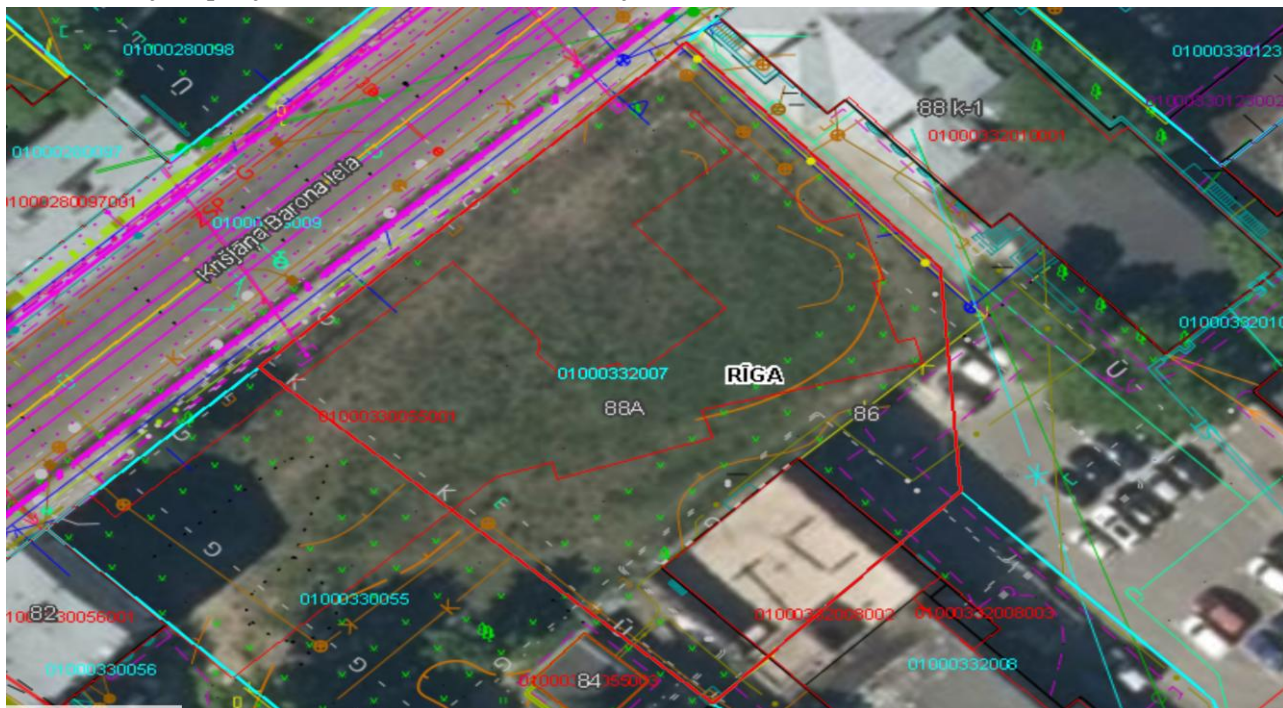
administratīvās ēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 0100 033 0055 001) - dabā netika identificēta.



Piebraucamais ceļš – bruģēta segums.

Zemesgabals forma – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens. Labiekārtojums – zālājs.

Komunikācijas –pieejamas centralizētas komunikācijas.





Kadastra dati.

**Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem**

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN11)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN12)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 01000332007 (skatīt papildu informāciju)

Zemesgabals novietots Jaukta centra apbūves teritorijā (JC8).

www.geolatvija.lv

4.5.8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)**4.5.8.1. Pamatinformācija**

872. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

873. Savrupmāju apbūve (11001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
874. Rindu māju apbūve (11005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
875. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
876. Biroju ēku apbūve (12001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
877. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
878. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
879. Kultūras iestāžu apbūve (12004): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
880. Sporta būvju apbūve (12005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
881. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
882. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

883. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
884. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
885. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
886. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
887. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

888. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
889. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizb. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zāles teritorijas rādītājs (%)
890.		88	88	88		88	88

98. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.

4.5.8.5. Citi noteikumi

891. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

/Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi/

4.2.2. Apbūves raksturojums

administratīvās ēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 0100 033 0055 001) - dabā netika identificēta.

Biroju ēka ar kopējo platību 4621.8m² (projektētā platība). Ēkas uzbūvēšanas gads – 1999.

Virszemes stāvu skaits – 1. Pamati – dzelzsbetons/betons.

/VZD dati/

Vērtētājiem tika iesniegts 2005. gada paskaidrojuma raksts par ēkas nojaukšanu, kas ir bijis saskaņots Rīgas pilsētas būvvaldē (skatīt pielikumos)



Vēsturiskie foto no paskaidrojuma raksta.

Pēc Rīgas pilsētas būvvaldes 11.07.2016. sagatavota atzinuma Nr. BV-16-1951-atz (turpmāk – Atzinums), kurā konstatēts ka Būvei nav demontēti dzelzsbetona bloku lentveida pamati. Būvvalde secina, ka norādītajā termiņā un līdz pat šī administratīvā akta izdošanai Būve pilnā apjomā nav nojaukta, līdz ar to nav izpildīti VBN 11. punkta nosacījumi un izziņas par Būves neesību izdošanai nav tiesiska pamata. Būvvalde nolēmj: **atteikt izdot izziņu par Būves neesību. (pilnu versiju skatīt pielikumos)**

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 rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (JC8 teritorijā)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Pēdējā gada laikā Rīgā ir veikti 2113 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:



Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~28 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 80EUR/m² līdz pat 300EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 10 zemesgabali, cenas ir robežās no 39-250EUR/m². Īpašumu piedāvātās cenas ir atkarīgas no atrašanās vietas, apbūves iespējām, zemes gabala un pievilkto komunikāciju esamības.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- zemesgabala platība;
- infrastruktūras tuvums;
- komunikāciju pieejamība;
- bruģa piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa;
- pamati zem zemes.

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.

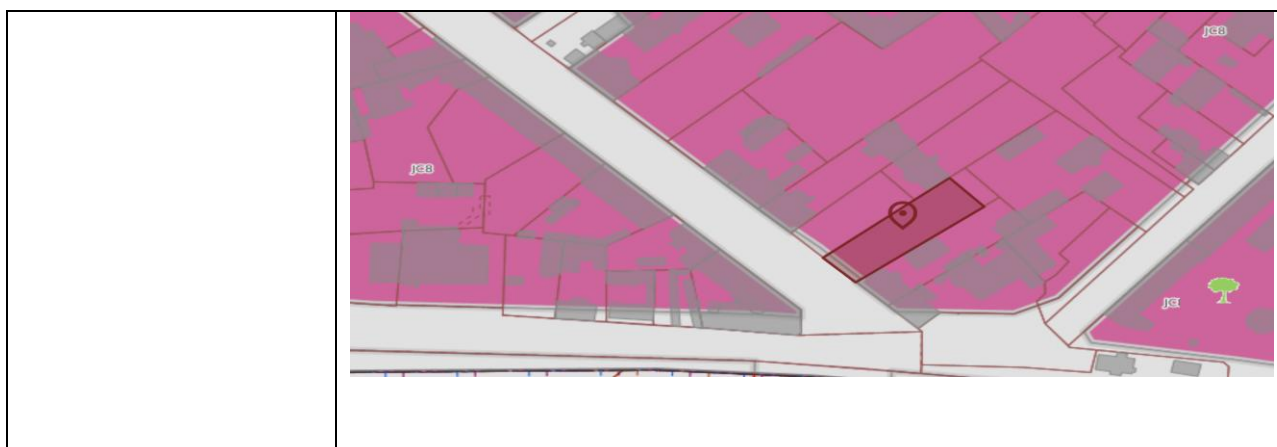
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

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 izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *salīdzināmo darījumu pieeja*.



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		118 000		128 500		191 000	
Zemes gabala platība, m2	1 928	690		1 022		1 100	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		171,01		125,73		173,64	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		L	10%	L	10%	L	15%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums (pamati)		S	-20%	S	-20%	S	-20%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-10%	S	-5%	S	-5%
zemesgabala konfugurācija/reljefs		V	0%	L	15%	V	0%
apgrūtinājums (būve)		S	-5%	S	-5%	S	-5%
kopīpašums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
Kopējā piemaksa, %			-30%		-10%		-20%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-51,30		-12,57		-34,73
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	123,93		119,71		113,16		138,91
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	238 930						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	239 000						
523/1000 d.d. matemātiskā vērtība, EUR	124997,00						
523/1000 domājamo daļu vērtība, noapaļojot	125000,00						

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

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

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

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

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	62 500EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka funkcionāli saistīto **NEKUSTAMO ĪPAŠUMU - 977/1000 d.d. no būves - administratīvās ēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 0100 033 0055 001), kadastra nr.0100 533 0033, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A un 523/1000 d.d. no zemesgabala ar platību 1928m², kadastra nr.0100 033 2007, Rīga, Krišjāņa Barona iela 88A, 2025. gada 15. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

62 500EUR (sešdesmit divi 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

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

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