



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Mores iela 26
Kadastra nr. 0100 068 0321
Novērtējums





Nr. 2025/03/E153/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.0100 068 0321) ar platību 792m² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000680321001), kadastra nr. 0100 068 0321, kas atrodas Rīgā, Mores ielā 26, 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 (kadastra apz.0100 068 0321) ar platību 792m² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000680321001), kadastra nr. 0100 068 0321, kas atrodas Rīgā, Mores ielā 26, 2025. gada 12. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

146 900EUR (simts četrdesmit seši tūkstoši deviņi 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 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, info@vertet.eu,
www.vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1. Zemesgabala raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus vērtības aprēķins	10
6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8. Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

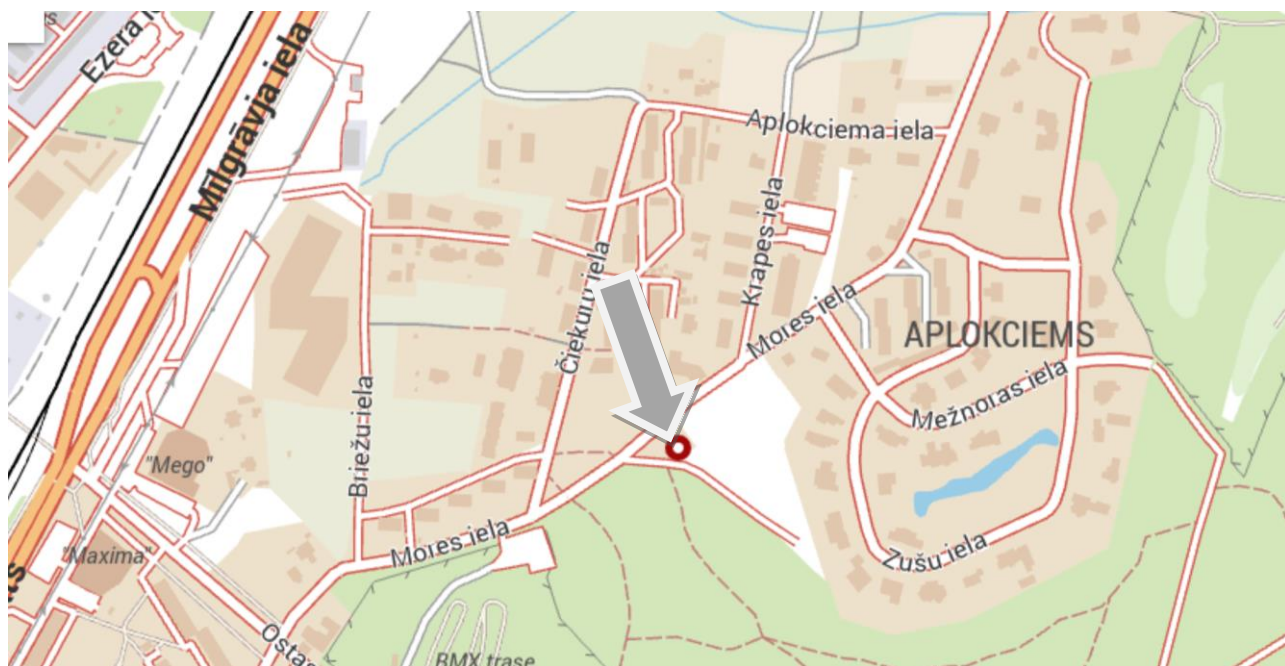
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.0100 068 0321) ar platību 792m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000680321001), kadastra nr. 0100 068 0321, kas atrodas Rīgā, Mores ielā 26.																										
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 12. marts.																										
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.																										
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																										
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																										
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	146 900EUR (simts četrdesmit seši tūkstoši deviņi simti eiro).																										
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: EDMUNDS KALNIŅŠ.																										
Kadastra Nr.	0100 068 0321.																										
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.0100 068 0321) ar platību 792m ² .																										
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000680321001) ar platību 314.3m ² .																										
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7312010300</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td><td>0.0001</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312080101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0008</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312080701</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0014</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> /Kadastra dati/			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0001	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0008	ha	7312080701	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0014	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																								
7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0001	ha																								
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha																								
7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0008	ha																								
7312080701	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha																								
7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0014	ha																								
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.																										
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 12. marts.																										
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas apliecība/izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																										

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Aplokciems, Mores ielā 26. Apkārtni veido dzīvojamās mājas, meža zemes, Ķīšezers un neapbūvēti zemesgabali. Infrastruktūras objekti (DUS, veikali, kafējnīcas u.c.) ir novietoti ~200m-3.5km attālumā. Attālums līdz Ķīšezeram ir ~950m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

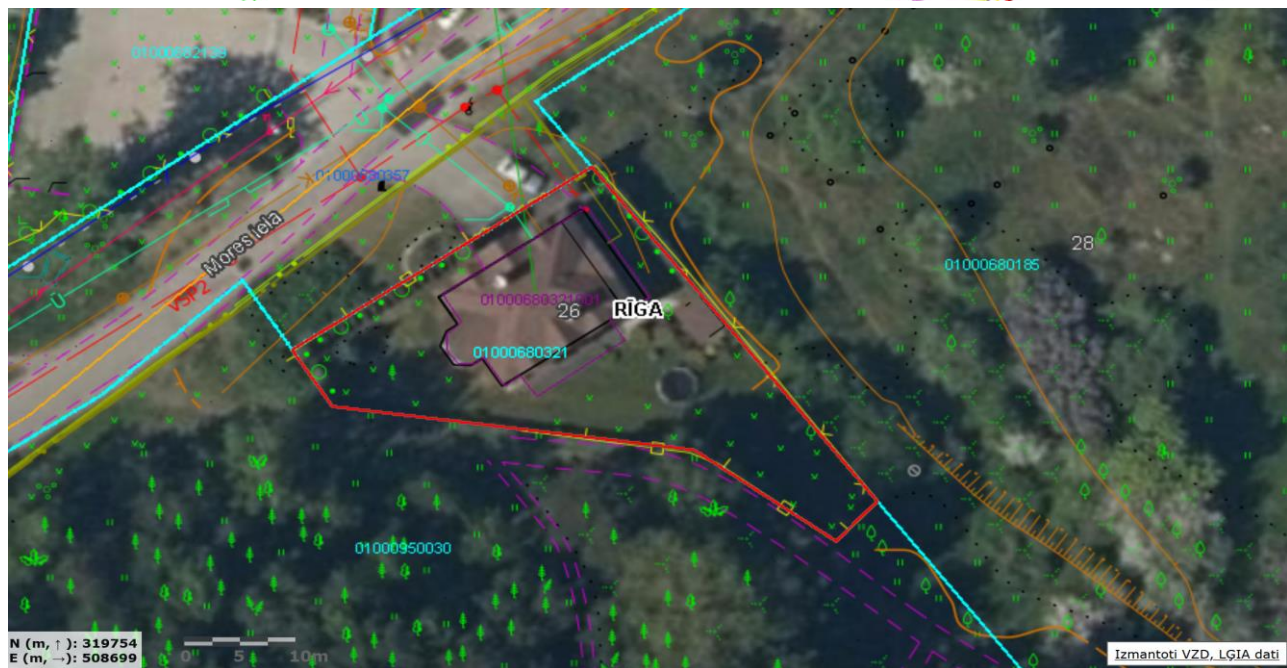
Zemes gabals (kadastra apz.0100 068 0321) ar platību 792m².

Zemesgabala forma - daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

Labiekārtojums – iekopts zālājs, žogs, bruģējums, dekoratīvie apstādījumi.

Izvietojuma kartes:



/VZD dati/

4.2.2. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000680321001) ar platību 314.3m ² .	
pamati	Dzelzsbetona/betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
jumts	Betona, slānekļa, māla kārneņi
kopējā platība	314.3m ²
ārtelpas	59.5m ²
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta (pieņēmums)
ūdensapgāde	centralizēta (pieņēmums)
kanalizācija	centralizēta (pieņēmums)
gāzes apgāde	centralizēta (pieņēmums)
apkure	Gāzes (pieņēmums)
stāvu skaits	2

Ēka ir divu stāvu dzīvojamā māja, kas ir nodota ekspluatācijā 2006. gadā. Ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī un to veido dekoratīvais apmetums. Būtiskas nolietojuma pazīmes vai defekti vizuāli netika konstatēti. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2005.g. Ēka visticamāk tiek apdzīvota.

Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

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	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.22	-	-	37.0	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.02	-	-	1.8	-
3	Istaba-halle	Dzīvojamā telpa	1	3.02	-	-	80.6	-
4	Atpūtas telpa, katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.02	-	-	10.4	-
5	Sauna	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.02	-	-	3.4	-
6	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.02	-	-	1.4	-
7	Duļšas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.02	-	-	4.8	-
8	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.02	-	-	3.4	-
9	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	23.6	-
10	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.85	-	-	13.4	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.85	-	-	31.8	-
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.85	-	-	14.7	-
13	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.85	-	-	8.3	-
14	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.85	-	-	14.0	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.85	-	-	29.8	-
16	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	24.0	-
17	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	8.3	-
18	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	3.6	-

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 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 piekrit 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 – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas daļā Vecmīlgrāvis, pēc portāla www.ss.com datiem uz vērtēšanas dienu ir ~7 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 12EUR/m² līdz pat 50EUR/m² (atkarībā no atrašanās vietas, iespējamās apbūves, komunikācijām, platības un citiem ietekmējošiem faktoriem). Rīgas daļā Vecdaugava uz pārdošanu tiek piedāvāti 5 zemesgabali, cenās no 10EUR/m² līdz pat 27EUR/m², bet Rīgas daļā Vecāķi tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenās no 10-111EUR/m². Rīgas daļā Vecāķi pārdošanā tiek piedāvātas 11 mājas cenās no 105000EUR-600000EUR. Rīgas daļā Aplokciems uz vērtēšanas dienu ir 3 mājas, cenās no 200000-300000EUR, zemesgabalu piedāvājums apkārtnē sasniedz 2, cenas ir robežās no 55-70EUR/m².

Pēdējo divu gadu laikā apkārtnē ir veikti 12 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Būve	Mežnoras iela 6B, Rīga	D	25/02/2025	2	206	0	100 000	485	0	Privātmē
Zeme Būve	Zuļu iela 32, Rīga	D	24/02/2025	2	697	2 045	350 000	502	1715	Privātmē
Zeme Būve	Ezera iela 20, Rīga	D	29/11/2024	1	16	39	2 800	176	71.72	Garāžas
Zeme Būve	Zuļu iela 1A, Rīga	D	21/08/2024	2	240	946	485 000	2 017	512.68	Privātmē
Zeme Būve	Vitupes iela 3, Rīga	D	20/06/2024	2	1150	5 181	427 000	371	82.42	Biroji
Zeme Būve	Mores iela 17, Rīga	D	17/06/2024	4	237	365	150 000	633	410.55	Daudzdz.
Zeme Būve	Lēdurgas iela 8, Rīga	D	03/04/2024	2	66	124	13 200	200	106.03	Daudzdz.
Būve	Lēdurgas iela 3 k-11, Rīga	D	22/12/2023	1	210	0	5 000	24	0	Cits
Būve	Lēdurgas iela 3 k-10, Rīga	D	22/12/2023	1	194	0	15 000	77	0	Rūpnīca
Būve	Lēdurgas iela 3 k-6, Rīga	D	22/12/2023	3	1072	0	165 000	154	0	Biroji
Zeme Būve	Briežu iela 12A, Rīga	D	27/10/2023	2	233	714	105 000	451	147.06	Privātmē

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- īpašumtiesības reģistrētas Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- ēka ir nodota ekspluatācijā;
- labs ēkas fasādes tehniskais stāvoklis;
- labiekārtojums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un teritorijā.

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.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

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

kopējā platība	314.3m ²
ārtelpas	59.5m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 260.75m².

Īpašums 1. Rīga, Zušu iela 6.

Zemesgabala platība-596m²

Ēkas platība 207.5m².

Ārtelpas – 13m².

Pagrabs – 0m².

Labs tehniskais stāvoklis.

Labiekārtojums. Gāzes apkure..

Darījums 05.2023 par

269 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

[illegible]

Īpašums 2. Rīga, Līču iela 9.

Zemesgabala platība-2543m²

Ēkas kopējā platība 354.7m².

Ārtelpas – 0m².

Pagrabs – 78.8m².

Gāzes apkure. Siltumsūkņi

Labiekārtojums.

Uz zemesgabala novietotas palīgekas
ar platību $218,5\text{m}^2$.

Darījums 02.2024 par

360 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

[illegible]

Īpašums 3. Suži, Miera iela 22.

Zemesgabala platība-1226m²

Ēkas platība 214.1m².

Ārtelpas – 5.3m².

Pagrabs – 0m².

Labiekārtojums.

Virtuves iekārta.

Gāzes apkure/malkas apkure.

Darījums 09.2024 par

205 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.

Miera iela 22, Suži, Karkales pag., Ropažu nov.

Zeme BūvePrivātmājaKasēģ

Darījuma informācijaObjekta informācijaCenaDomājams datums

DatumsIDKadstaba numursBūve, m²Zeme, m²EURBūve, EUR/m²Zeme, EUR/m²BūveiBūvei

03/09/202419528658060000136521411226205 000957167

1/11/1

InformācijaStudijumi 5DarījumiAtvērt 160KommentāriKarte

Miera iela 22, Suži, Vidzemes priekšp., Ropažu nov.

Noņem atspirdzinājumuAptiprintātTīcama

Zeme BūveMāja, vasarnīca

DatumsIDIstabasBūve, m²Zeme, m²Cena, EURCena, EUR/m²

19/07/2024189402852141226207 000957

Pamataig divstāvju savrupmāja ar labiekārtootu teritoriju Suši pirmajā līnijā.
Māja nodota ekspluatācijai 2018. gadā, ēkai pamati ir no armētā betona un ārējais no glazebetona blokiem. Jūmta segumam izmantoti metāla dakstiņi.
Apkurei uzstādīts dīzeļģeneratoris āvest – maikas apkures katls (iespējams pārslēdzot uz granulu) un gāzes apkures katls, apkures sistēma ir aprīkota ar kolektoru, kas uztur atšķirīgu ūdeni karstu, neatkarīgi no apkures enerģijas. Pirmajā stāvā ir kaitēklas apakšnodrīsis grīdas. Dzīvokļa jumts istabā izbūvētas skaistas kamīns, kas padara vēlu ziemas vakarus mājīgākus.
Ūdens sēgve no dzīvokļa – uzstādīts attīrītājs filtru un papildus filtru dezinficējam ūdeim. Vietējā kanalizācija.
Pirma stāva plānojuma apraksts:
- dzīvokļa istaba;
- atsevišķa virtuve;
- skaidra terasa;
- vannas istaba un tualete;
- garāža ar vasaars virtuvi;
- priekšteps.
Otrā stāva plānojuma apraksts:
- haile - atpūlas telpa;
- 3 loģietās istabas;

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	269000		360000		205000	
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	269000		360000		205000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	195,80		299,54		209,33	
Zemes gabala platība, m ²	596		2543		1226	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1373,85		1201,84		979,31	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	5%	60,09	10%	97,93
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-20%	-274,77	-25%	-300,46	-15%	-146,90
Dzīvojamās mājas platība	-10%	-137,39	3%	36,06	-5%	-48,97
labiekārtojums (teritorijas aprīkojums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	-10%	-120,18	-3%	-29,38
aprikojums	-5%	-68,69	-5%	-60,09	-3%	-29,38
vizuālais tēls	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas saistība ar blakus ēku	5%	8,69	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-30%	-412,16	-32%	-384,59	-16%	-156,69
Salīdzināmo dzīvojamo māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	961,70		817,25		822,62	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	867,19					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	260,75					
Vērtējamā zemes gabala platība, m2	792					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	226120					
Tirgus vērtība, EUR	226000					

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 adekvātām 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 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 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	79 100EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.0100 068 0321) ar platību 792m² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 01000680321001), kadastra nr. 0100 068 0321, kas atrodas Rīgā, Mores ielā 26, 2025. gada 12. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

146 900EUR (simts četrdesmit seši tūkstoši deviņi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no 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