



½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Mencu iela 30

Kadastra nr. 0100 101 2006

Novērtējums.





Nr. 2026/04/E187/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001012006) ar platību 697m², kadastra nr. 0100 101 2006, kas atrodas **Rīgā, Mencu ielā 30**, 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001012006) ar platību 697m², kadastra nr. 0100 101 2006, kas atrodas Rīgā, Mencu ielā 30, 2026. gada 22. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

6000 EUR (seši tūkstoši 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)..... | 4 |
| 3. FOTOATTĒLI..... | 5 |
| 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS | 6 |
| 4.1 Atrašanās vietas raksturojums..... | 6 |
| 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums | 6 |
| 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE..... | 8 |
| 5.1. Tirgus vērtības definīcija | 8 |
| 5.2 Vērtējumā 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 datu salīdzinājumu pieeja | 10 |
| 7. Rezultātu paziņošana..... | 12 |
| 8.Apliecinājums..... | 12 |

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

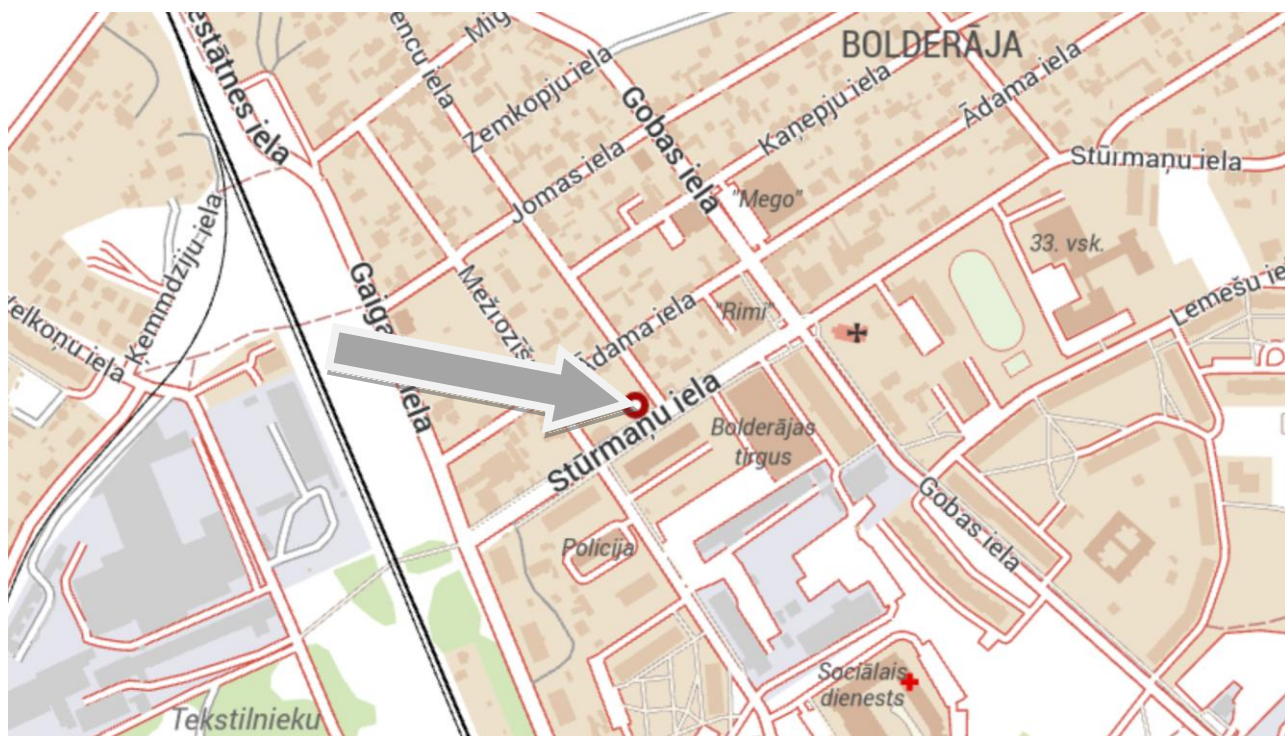
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

| | | | |
|--|---|----------------|--------------|
| Vērtēšanas objekts | ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001012006) ar platību 697m ² , <u>kadastra nr. 0100 101 2006</u> , kas atrodas Rīgā, Mencu ielā 30 . | | |
| Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums | 2026. gada 22. aprīlis. | | |
| Pasūtītāja identifikācija | Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena. | | |
| Darba uzdevums | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. | | |
| Vērtējuma mērķis | Izsoles vajadzībām. | | |
| Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos | 6000 EUR (seši tūkstoši eiro). | | |
| Īpašumtiesības | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: JĀNIS UMURS, pieder ½ d.d. – vērtējamā daļa. JURIS JURKJĀNS, pieder ½ d.d. | | |
| Kadastra Nr. | 0100 101 2006. | | |
| Apbūve | | | |
| Zemesgabals | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001012006) ar platību 697m ² . | | |
| Izpētes apjoms | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. | | |
| | Apraksts | Platība | Mērv. |
| | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0011 | ha |
| | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0047 | ha |
| | būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā | 0.0697 | ha |
| | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem | 0.0038 | ha |
| | navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona | 0.0697 | ha |
| | Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0104 | ha |
| | vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu | 0.0697 | ha |
| | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu | 0.0013 | ha |
| | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju | 0.0104 | ha |
| | Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija | 0.0697 | ha |
| | /kadrā 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. | | |
| Vērtējuma atskaites datums | 2026. gada 22. aprīlis. | | |
| Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti | Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu. | | |

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Zemesgabals.



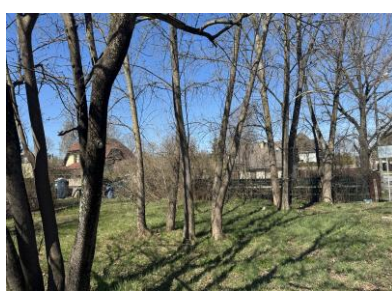
Zemesgabals.



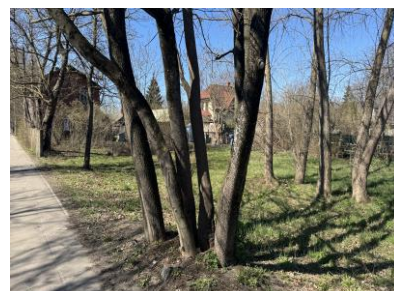
Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Apkārtne.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Bolderāja, Mencu un Stūrmaņu ielas krustojumā. Apkārtni veido dzīvojamās ēkas un komerciāla rakstura ēkas. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti ~100m-1km attālumā.

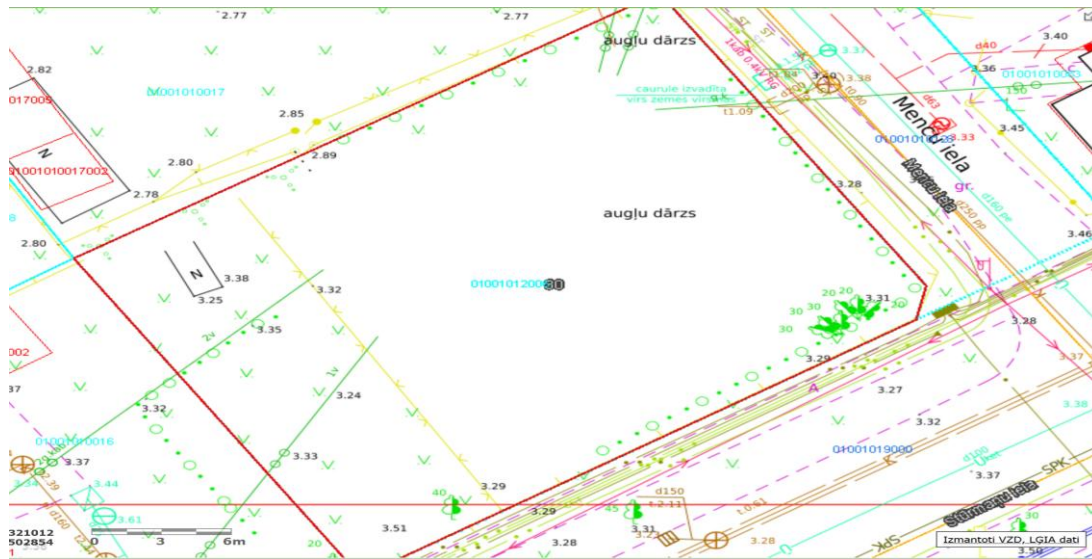
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

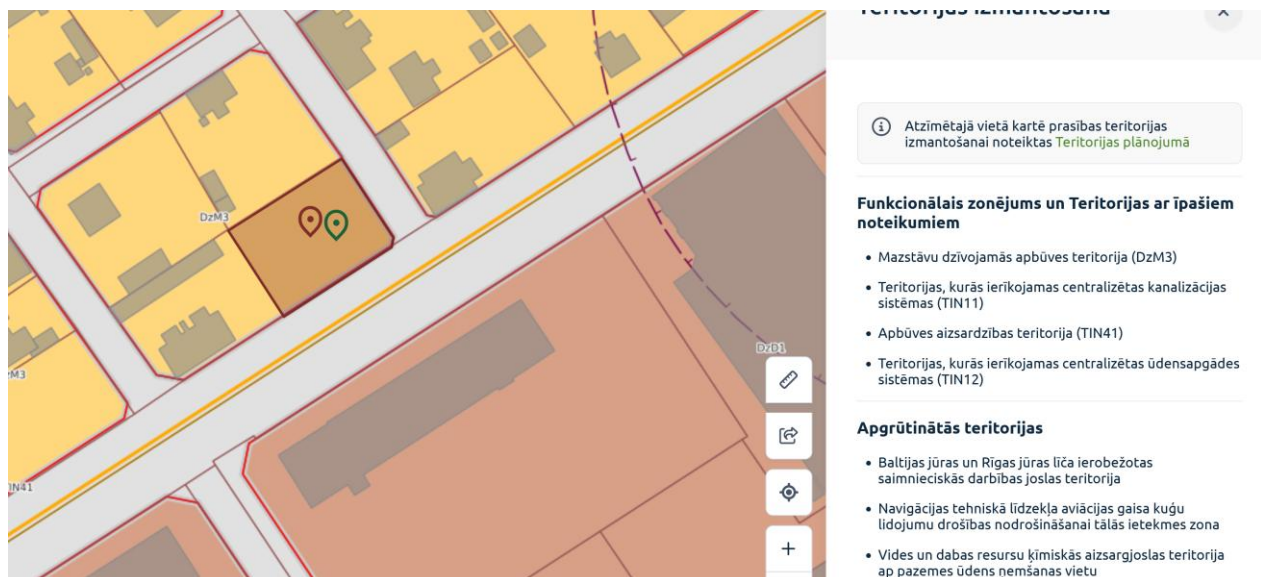
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001012006) ar platību 697m².

Piebraucamais ceļš – asfalta segums.

Zemesgabals forma – četrstūris, reljefs – līdzens.



Kadastra dati.



Zemesgabals novietots mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā – Dz M3

www.geolattvija.lv

4.2.3. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz M3)

4.2.3.1. Pamatinformācija

502. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz M3) ir funkcionālā zona apbūves aizsardzības teritorijās un pilsēt būvniecības pieminekļos: valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis "Kalnciema ielas koka apbūve" teritorijā un valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis "Pārdaugavas apbūves fragments" teritorijā, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru, saglabājot un aizsargājot to kultūrvēsturisko vērtību.

4.2.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

503. Savrupmāju apbūve (11001).
504. Rindu māju apbūve (11005).
505. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.2.3.3. Teritorijas papildizņemšanas veidi

506. Biroju ēku apbūve (12001): biroju ēku apbūve ar stāvu platību līdz 500 m². Biroju ēku apbūve ar stāvu platību virs 500 m², veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
507. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, atklāta tipa pašpalpošanās automazgātavas, ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Objekta maksimālā stāvu platība ir 2000 m², pie E kategorijas ielas atļauts izvietot objektus, kuru maksimālā stāvu platība ir 500 m².
508. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas. Viesnīcas, dienesta viesnīcas un viesu mājas ar ietilpību līdz 30 numuriem, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
509. Kultūras iestāžu apbūve (12004): kultūras iestāžu apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, izņemot bibliotēkām, muzejiem un izstāžu zālēm.
510. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve sporta nodarbībām bez skatītājiem, apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem, ja būve nepieciešama izglītības iestādes funkciju veikšanai. Apbūve nodarbībām un sporta pasākumiem ar skatītājiem vietām līdz 300 cilvēkiem, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.
511. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
512. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses, veselības centri un citi ambulatorai ārstniecībai paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.
513. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
514. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses.
515. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
516. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
517. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

534. Autonovietni un velonovietni var paredzēt arī kā vienīgo (vienīgos) izmantošanas veidu (veidus) atsevišķā zemes vienībā kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (Dz M3) noteikto galveno vai papildizņemšanas veidu apkalpojošo infrastruktūru.

535. Citas prasības ir noteiktas šo noteikumu 2.11. apakšnodaļā, 5.4.1. apakšnodaļā un 1. pielikumā.

/Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi/

4.2.3.4. Apbūves parametri

| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā jaunizvērtē zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zāles teritorijas rādītājs (%) |
|------|--|---|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| 518. | Savrupmāju apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 519. | Rindu māju apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 520. | Daudzdzīvokļu māju apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 521. | Biroju ēku apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 522. | Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 523. | Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 524. | Kultūras iestāžu apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 525. | Sporta būvju apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 526. | Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | 25 |
| 527. | Veselības aizsardzības iestāžu apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 528. | Sociālās aprūpes iestāžu apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 529. | Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 530. | Reliģisko organizāciju ēku apbūve | 25 | 30 | | 25 | 40 | |
| 531. | Labiekārtota ārtelpa | 25 | 25 | | 25 | 25 | 25 |
| 532. | Ārtelpa bez labiekārtojuma | 25 | 30 | | 25 | 25 | 25 |

30. Nosaka, evērojot šo noteikumu 2.11.2. apakšnodaļas, 5.1.5. apakšnodaļas, 5.4.1. apakšnodaļas un 1. pielikuma nosacījumus.

31. Nenosaka.

32. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

33. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

34. Vienāda ar stāvu platību.

35. Nosaka, evērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

4.2.3.5. Citi noteikumi

533. Ja zemes vienībā ir esoša vai tiek projektēta savrupmāja vai diviņu māja, attiecībā uz šo apbūvi piemēro šo noteikumu prasības savrupmāju apbūves teritorijām (Dz S3).

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 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 (Dz3 teritorijā) – kopīpašuma daļa.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Pēdējā gada laikā Rīgā ir veikti 2203 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām:

| | | | | | | | | | | | |
|------|----------------------------|---|------------|-------|-------|---------|-----|--------|---|--------------------------|----------|
| Zeme | Krievu iela 95, Rīga | D | 02/02/2026 | 50 | 50 | 2 500 | 50 | 49,98 | 0 | Saīksmes infrastruktūral | 61782 |
| Zeme | Līdzīgo iela 39, Rīga | D | 30/01/2026 | 1196 | 1196 | 57 000 | 51 | 51,08 | 0 | Privātmājām | |
| Zeme | Juglas iela 18 k-10, Rīga | D | 30/01/2026 | 409 | 409 | 12 000 | 29 | 29,34 | 0 | Privātmājām | |
| Zeme | Ūnijas iela 71, Rīga | D | 30/01/2026 | 23 | 23 | 1 000 | 43 | 42,79 | 0 | Dzīvokļu mājām | 67165 |
| Zeme | Sīkabrūnijas iela 40, Rīga | D | 30/01/2026 | 1323 | 1323 | 15 000 | 11 | 11,34 | 0 | Dzīvokļu mājām | |
| Zeme | Bēberbeķu 6. šīņa 14, Rīga | D | 28/01/2026 | 1146 | 1146 | 34 500 | 30 | 30,03 | 0 | Privātmājām | |
| Zeme | Rīga | D | 28/01/2026 | 4 | 4 | 365 | 91 | 90,57 | 0 | Saīksmes infrastruktūral | 17216 |
| Zeme | Bēberbeķu 7. šīņa 17, Rīga | D | 27/01/2026 | 9 516 | 9 516 | 140 000 | 15 | 14,71 | 0 | Privātmājām | |
| Zeme | Dzelzavas iela 40, Rīga | D | 27/01/2026 | 22 | 22 | 1 000 | 45 | 44,54 | 0 | Dzīvokļu mājām | 4894/439 |
| Zeme | Ierķu iela 66, Rīga | D | 27/01/2026 | 15 | 15 | 1 000 | 65 | 65,36 | 0 | Dzīvokļu mājām | 1241/399 |
| Zeme | Prīšu iela 4, Rīga | D | 27/01/2026 | 46 | 46 | 21 000 | 456 | 455,73 | 0 | Dzīvokļu mājām | 634/227 |
| Zeme | Baukas iela 41A, Rīga | D | 26/01/2026 | 186 | 186 | 1 000 | 5 | 5,38 | 0 | Dzīvokļu mājām | |
| Zeme | Rājamāla iela 64, Rīga | D | 26/01/2026 | 755 | 755 | 21 000 | 28 | 27,81 | 0 | Privātmājām | |
| Zeme | Ūnijas iela 71, Rīga | D | 26/01/2026 | 17 | 17 | 1 000 | 58 | 57,77 | 0 | Dzīvokļu mājām | 397/129 |
| Zeme | Ierķu iela 75, Rīga | D | 26/01/2026 | 62 | 62 | 1 000 | 16 | 16,22 | 0 | Dzīvokļu mājām | 416/5 |
| Zeme | Rīga | D | 26/01/2026 | 8 | 8 | 5 000 | 620 | 619,58 | 0 | Dzīvokļu mājām | 378/1274 |
| Zeme | Dzirņku iela 31, Rīga | D | 26/01/2026 | 8 170 | 8 170 | 135 800 | 17 | 16,62 | 0 | Dzīvokļu mājām | |

Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 80EUR/m² līdz pat 759EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m². Ziepniekkalnā ir 20 piedāvājumi cenās no 50-110EUR/m², Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m². Rīgas daļā Dzirciems uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 2 zemesgabali uz pārdošanu, cenas vidēji ir robežās no 60EUR/m² un līdz pat 95EUR/m². Rīgas daļā Mežaparks uz vērtēšanas dienu ir 24 piedāvājumi cenās no 50-300EUR/m², Čiekurkalnā ir 6

piedāvājumi, cenās no 60-180EUR/m², Teikā ir 8 piedāvājumi cenās no 70-250EUR/m². Rīgas daļā Purvciems uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, cenas ir robežās no 35-120EUR/m². Rīgas daļā Šķirotava uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, kur cenas ir robežās no 14-55EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns pārdošanā tiek piedāvāti 5 zemesgabali, cenās no 70-300EUR/m². Rīgas daļā Bolderāja tiek piedāvāti uz pārdošanu 6 zemesgabali, cenās no 25-60EUR/m².

Īpašumu piedāvātās cenas ir atkarīgas no atrašanās vietas, apbūves iespējas, zemes gabala un pievilktu komunikāciju esamības, ūdens tilpnes tuvuma un citiem faktoriem.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- piebraucamie ceļi;
- zemesgabala platība;
- teritorijas plānojums;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa.

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 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

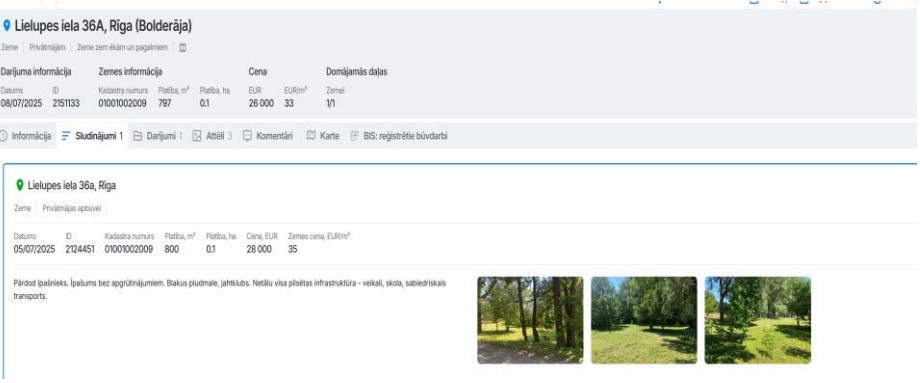
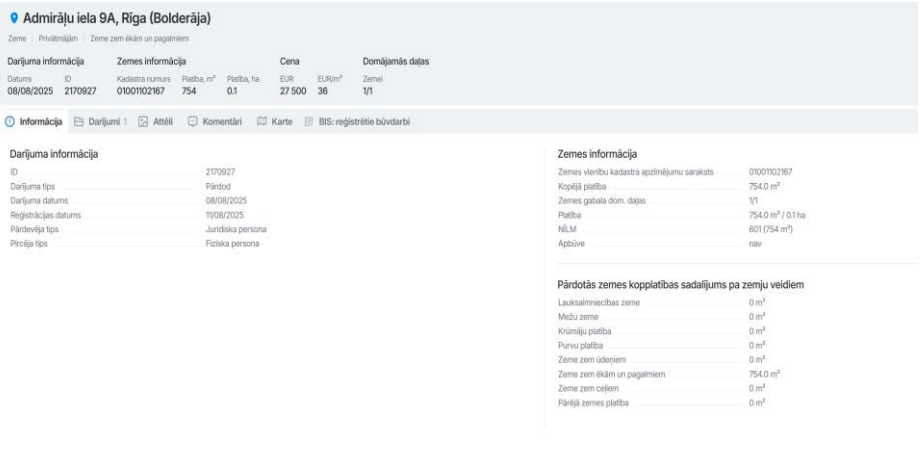

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 vērtējamu 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.

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

| | |
|--|--|
| <p>Īpašums 1. Rīga, Lielupes iela 36A. Pārdotā platība-797m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. DZM3 teritorija Darījums 07.2025 par 26 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p> |  |
| <p>Īpašums 2. Rīga, Admirāļu iela 9A. Pārdotā platība-754m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. DZM1 teritorija Darījums 08.2025 par 27 500EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p> |  |
| <p>Īpašums 3. Rīga, Lielupes iela 22. Kopējā platība-1338m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. DZM3 teritorija. Piedāvājums par 45 000EUR. Izmantošanas avots: www.ss.com</p> | <p>Pārdodas sauss, taisnstūrveida formas zemes gabals 1338 m2 ar skaistu ozolu Bolderājas privātmāju Dabīgā vieta blakus Loču kanālam un visām nepieciešamajām infrastruktūras ērtībām. Ir gatavs īstermiņa projekts ērtas viena stāva mājai ar pārdomātu plānojumu. Uz zemes gabalā jau ir pieslēgta elektrība Zemes gabala izmēri un plānojums jau papildus izvietot nojumi, garāžu un pirti.</p> <p>Продаётся сухой участок прямоугольной формы 1338 м2 с красивым дубом в частном секторе Бс Природистое место рядом с Лоцманским каналом и всей необходимой инфраструктурой. Имеется реализация проект удобного 1 этажного дома с продуманной планировкой. На участке уже пров электричество (3Ф, 24А) Размеры и планировка участка позволяют дополнительно разместить и навес, гараж и баню.</p> <p>Pilsēta: Rīga Rajons: Bolderāja Iela: Lielupes 22 [Karte] Platība: 1338 m² Pielietojums: Zeme privātmājas būvēšanai</p> <p>Cena: 45 000 € (33.63 €/m²)</p> <p>Mēneša maksājums: Objekta cena: Pirmā iemaksa: Likme(i): Termiņš: 164,- € (?) 45000 € 25 % 11250 € 4.17 % 30 gadi</p> <p>Pieteikties GPL*: 4.4%, kopā atmaksai: 59541,-€, kredīts: 33750,-€ (komisija: 337.50 €)</p> <p>Foto:</p>  |

| | | | | | | | |
|--|-------|-----------------|----------|-------------|-------|------|-------|
| Zemes gabala pārdošanas cena, EUR | | 26 000 | 27 500 | 45 000 | | | |
| Zemes gabala platība, m2 | 697 | 797 | 754 | 1 338 | | | |
| Viena kvadrātmetra cena, EUR | | 32,62 | 36,47 | 33,63 | | | |
| Pārdošanas/piedāvājuma datums | | darījums | darījums | piedāvājums | | | |
| Vērtību ietekmējošie faktori: | | Apz. | % | Apz. | % | Apz. | % |
| darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi | | 0% | | 0% | | -10% | |
| atrašanās vieta | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| atrašanās vieta kvartālā | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| pieklūšanas iespējas | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| piebraucamo ceļu kvalitāte | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| teritorijas plānojums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| inženierkomunikācijas to tuvums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| zemes gabala platība | | V | 0% | V | 0% | L | 10% |
| zemesgabala konfigurācija/reljefs | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| apgrūtinājums (kopīpašums) | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| uzlabojums/projekti u.c. | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| Kopējā piemaksa, % | | | 0% | | 0% | | 0% |
| Kopējā piemaksa, EUR/m2 | | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |
| Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2 | 34,24 | | 32,62 | | 36,47 | | 33,63 |
| Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR | | 23 867 | | | | | |
| Tirgus vērtība noapaļojot, EUR | | 24 000 | | | | | |
| 1/2 d.d. matemātiskā vērtība, EUR | | 12000,00 | | | | | |

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 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 10%**.

| | |
|---|----------------|
| Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50% | 6000EUR |
|---|----------------|

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 01001012006) ar platību 697m², kadastra nr. 0100 101 2006, kas atrodas Rīgā, Mencu ielā 30, 2026. gada 22. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

6000 EUR (seši tūkstoši 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