



1140/62660 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Rīga, Buru iela 9

Kadastra nr. 0100 050 0075

Novērtējums.





Nr. 2026/02/E78/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1140/62660 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1660m², kadastra nr. 0100 050 0075, kas atrodas **Rīgā, Buru ielā 9**, 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 1140/62660 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1660m², kadastra nr. 0100 050 0075, kas atrodas Rīgā, Buru ielā 9, 2026. gada 17. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

650 EUR (seši simti piecdesmit 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.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	10
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8.Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

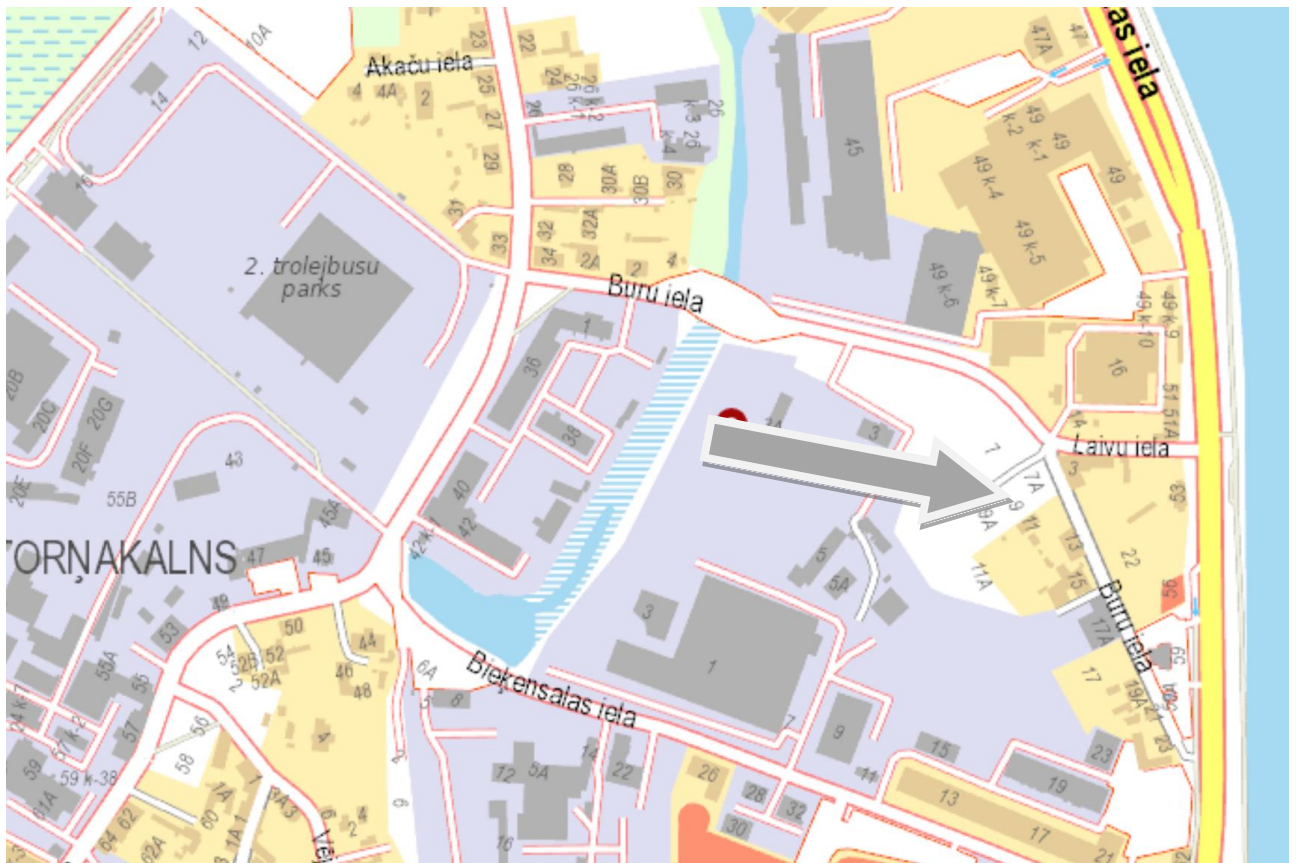
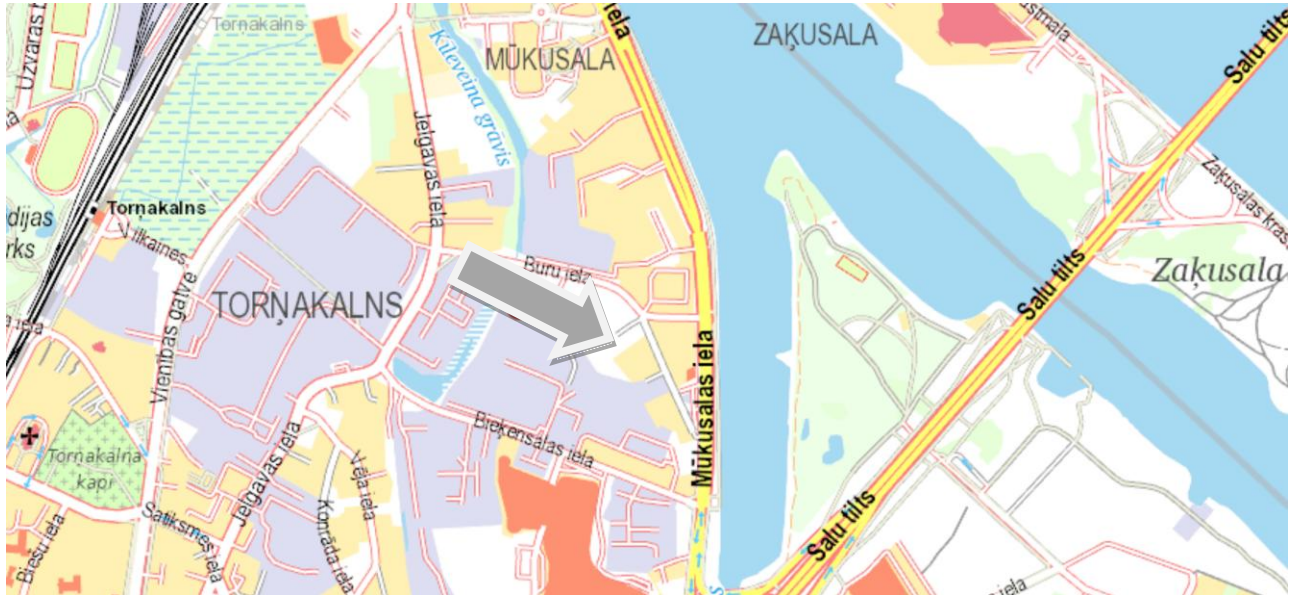
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	1140/62660 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1660m ² , kadastra nr. 0100 050 0075, kas atrodas Rīgā, Buru ielā 9.																										
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 17. februāris.																										
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.																										
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																										
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																										
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	650 EUR (seši simti piecdesmit eiro).																										
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: PJOTRS ŠAKALOVŠ, pieder 1140/62660 d.d.																										
Kadastra Nr.	0100 050 0075.																										
Apbūve																											
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 01000500075) ar platību 1660m ² .																										
Izpētes apjoms	Atzīme - PJOTRA ŠAKALOVA, domājamā daļa ir bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas dati/ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8317030100</td> <td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0274</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>7314020202</td> <td>individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā</td> <td>0.1660</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>7312070202</td> <td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td> <td>0.1660</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>7312040300</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu</td> <td>0.0078</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>7312040200</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td> <td>0.0274</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> /kadastra dati/			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0274	ha	7314020202	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.1660	ha	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1660	ha	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0078	ha	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0274	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																								
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0274	ha																								
7314020202	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.1660	ha																								
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1660	ha																								
7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0078	ha																								
7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0274	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.																										
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 17. februāris.																										
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



Apkārtne/piekļūšana.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals/apkārtne.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Mūkusalā (Torņakalns), Buru ielā 9. Apkārtni veido komerciāla rakstura būves, dzīvojamās ēkas un neapbūvēti zemesgabali. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti ~200m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 01000500075) ar platību 1660m².

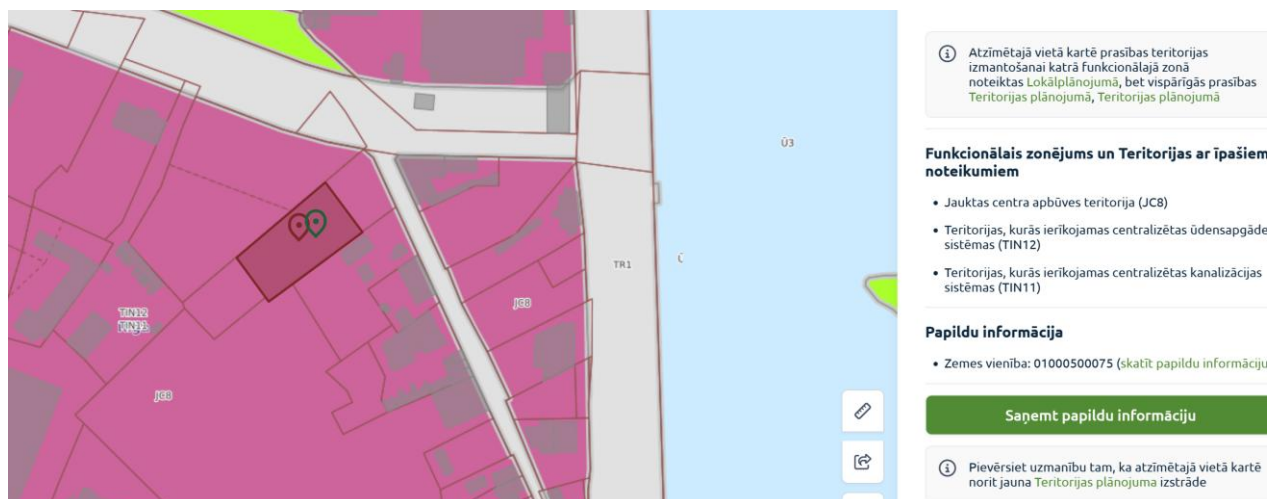
Piebraucamais ceļš – asfalta segums. Pieklūšana šķērsojot citam īpašniekam piederošu zemesgabalu.

Zemesgabals forma – taisnstūris, reljefs – līdzens. Labiekārtojums – būtisks nav veikts.

Komunikācijas – pieslēgumi netika identificēti.



Kadastra dati.



www.geolattija.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. Vieglās 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	Mīnīmāā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Mīnīmālais brīvās zālās teritorijas rādītājs (%)
890.		si	si	si		si	si

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/

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 piespiedšanas.

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 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 – **zemesgabals (JC8 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	2 900	50	49,98	0	Saīksmes infrastruktūrai	6178
Zeme	Urdziņas iela 39, Rīga	D	30/01/2026	1 196	1 196	57 000	51	51,08	0	Privātmājām	
Zeme	Jūgla iela 10 a-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	6716
Zeme	Sīdaburgas iela 40, Rīga	D	30/01/2026	1 323	1 323	15 000	11	11,34	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Bēberbeķu 6. līnija 14, Rīga	D	28/01/2026	1 146	1 146	34 500	30	30,10	0	Privātmājām	
Zeme	Rīga	D	28/01/2026	4	4	365	91	90,57	0	Saīksmes infrastruktūrai	1726
Zeme	Bēberbeķu 7. līnija 17, Rīga	D	27/01/2026	9 596	9 596	140 000	15	14,71	0	Privātmājām	
Zeme	Dzietavas 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	Prīžu iela 4, Rīga	D	27/01/2026	46	46	21 000	456	455,73	0	Dzīvokļu mājām	634/227
Zeme	Bauskas iela 41A, Rīga	D	26/01/2026	186	186	1 000	5	5,38	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Rājamala 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	397/299
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	378/274
Zeme	Dzirņaku 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. Rīgas daļā Torņakalns ir 2 zemesgabala piedāvājumi cenās no 60-150EUR/m², Ziepiņkalnā 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 Šķīrotava 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.

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;
- zemesgabala platība;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- piekļūšana;
- 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 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:

- 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

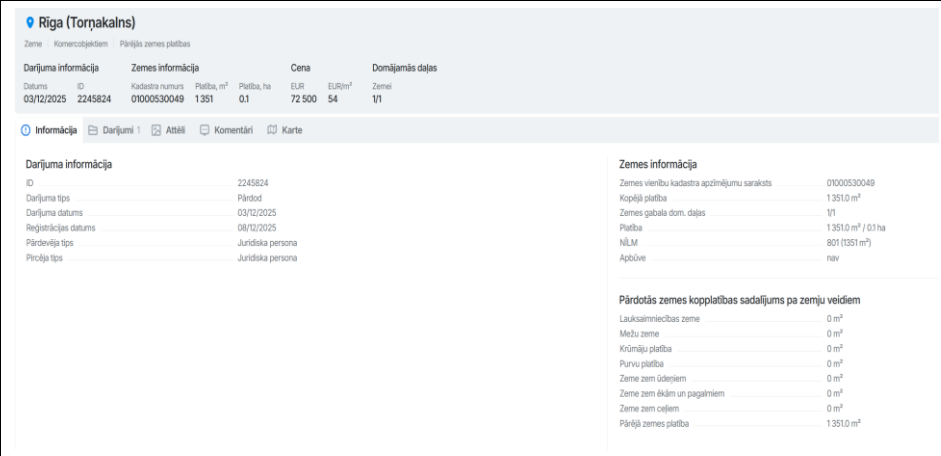
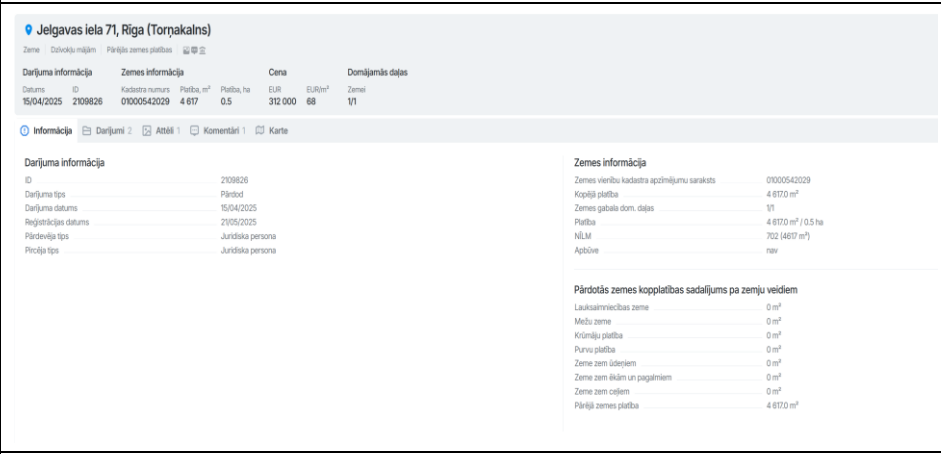
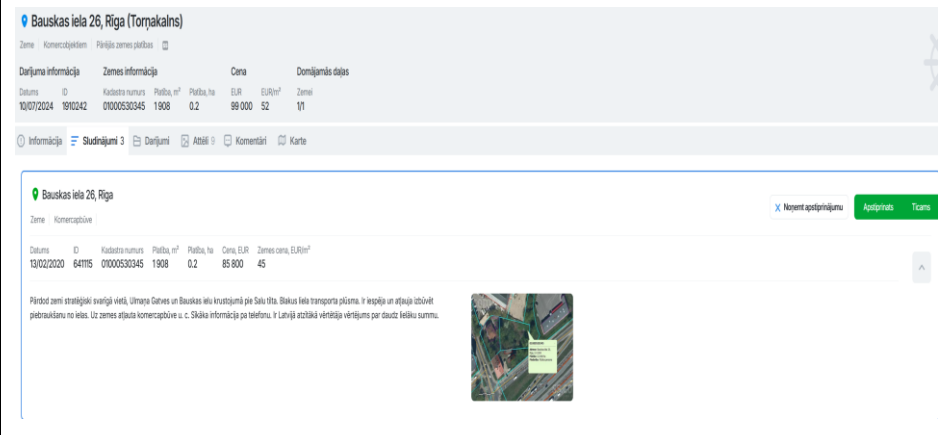
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 izvēlētajā 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 (pie Vēja ielas)</p> <p>Pārdotā platība-1351m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. DZM3 teritorija Darījums 12.2025 par 72 500EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Rīga (Torņakalns)</p> <p>Zeme Komerccelībam Pārējās zemes platības</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03/12/2025</td> <td>2245824</td> <td>01000530049</td> <td>1351</td> <td>0,1</td> <td>72 500</td> <td>54</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2245824</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>03/12/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>08/12/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Juridiska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Juridiska persona</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>01000530049</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>1 351,0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabalu dom. daļas</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>1 351,0 m² / 0,1 ha</td></tr> <tr><td>NĪM</td><td>801 (1351 m²)</td></tr> <tr><td>Apbūve</td><td>nav</td></tr> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem</p> <table border="1"> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Mežu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>1 351,0 m²</td></tr> </table>	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme	03/12/2025	2245824	01000530049	1351	0,1	72 500	54	1/1	ID	2245824	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	03/12/2025	Reģistrācijas datums	08/12/2025	Pārdevēja tips	Juridiska persona	Pircēja tips	Juridiska persona	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000530049	Kopējā platība	1 351,0 m ²	Zemes gabalu dom. daļas	1/1	Platība	1 351,0 m ² / 0,1 ha	NĪM	801 (1351 m ²)	Apbūve	nav	Lauksaimniecības zeme	0 m ²	Mežu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	1 351,0 m ²
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums																																																											
Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme																																																										
03/12/2025	2245824	01000530049	1351	0,1	72 500	54	1/1																																																										
ID	2245824																																																																
Darījuma tips	Pārdošana																																																																
Darījuma datums	03/12/2025																																																																
Reģistrācijas datums	08/12/2025																																																																
Pārdevēja tips	Juridiska persona																																																																
Pircēja tips	Juridiska persona																																																																
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000530049																																																																
Kopējā platība	1 351,0 m ²																																																																
Zemes gabalu dom. daļas	1/1																																																																
Platība	1 351,0 m ² / 0,1 ha																																																																
NĪM	801 (1351 m ²)																																																																
Apbūve	nav																																																																
Lauksaimniecības zeme	0 m ²																																																																
Mežu zeme	0 m ²																																																																
Krūmāju platība	0 m ²																																																																
Purvu platība	0 m ²																																																																
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																																																
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																																																
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																																																
Pārējā zemes platība	1 351,0 m ²																																																																
<p>Īpašums 2. Rīga, Jelgavas iela 71.</p> <p>Pārdotā platība-4617m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. JC6 teritorija Darījums 04.2025 par 312 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Jelgavas iela 71, Rīga (Torņakalns)</p> <p>Zeme Dažādu mērķu izmantošanai Pārējās zemes platības</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15/04/2025</td> <td>2109826</td> <td>01000542029</td> <td>4 617</td> <td>0,5</td> <td>312 000</td> <td>68</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2109826</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>15/04/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>21/05/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Juridiska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Juridiska persona</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>01000542029</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>4 617,0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabalu dom. daļas</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>4 617,0 m² / 0,5 ha</td></tr> <tr><td>NĪM</td><td>702 (4617 m²)</td></tr> <tr><td>Apbūve</td><td>nav</td></tr> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem</p> <table border="1"> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Mežu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>4 617,0 m²</td></tr> </table>	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme	15/04/2025	2109826	01000542029	4 617	0,5	312 000	68	1/1	ID	2109826	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	15/04/2025	Reģistrācijas datums	21/05/2025	Pārdevēja tips	Juridiska persona	Pircēja tips	Juridiska persona	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000542029	Kopējā platība	4 617,0 m ²	Zemes gabalu dom. daļas	1/1	Platība	4 617,0 m ² / 0,5 ha	NĪM	702 (4617 m ²)	Apbūve	nav	Lauksaimniecības zeme	0 m ²	Mežu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	4 617,0 m ²
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums																																																											
Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme																																																										
15/04/2025	2109826	01000542029	4 617	0,5	312 000	68	1/1																																																										
ID	2109826																																																																
Darījuma tips	Pārdošana																																																																
Darījuma datums	15/04/2025																																																																
Reģistrācijas datums	21/05/2025																																																																
Pārdevēja tips	Juridiska persona																																																																
Pircēja tips	Juridiska persona																																																																
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000542029																																																																
Kopējā platība	4 617,0 m ²																																																																
Zemes gabalu dom. daļas	1/1																																																																
Platība	4 617,0 m ² / 0,5 ha																																																																
NĪM	702 (4617 m ²)																																																																
Apbūve	nav																																																																
Lauksaimniecības zeme	0 m ²																																																																
Mežu zeme	0 m ²																																																																
Krūmāju platība	0 m ²																																																																
Purvu platība	0 m ²																																																																
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																																																
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																																																
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																																																
Pārējā zemes platība	4 617,0 m ²																																																																
<p>Īpašums 3. Rīga, Bauskas iela 26.</p> <p>Kopējā platība-1908m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. JC2 teritorija. Darījums 07.2024 par 99 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv</p>	 <p>Bauskas iela 26, Rīga (Torņakalns)</p> <p>Zeme Komerccelībam Pārējās zemes platības</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/07/2024</td> <td>1910242</td> <td>01000530345</td> <td>1 908</td> <td>0,2</td> <td>99 000</td> <td>52</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>1910242</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>10/07/2024</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>10/07/2024</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Juridiska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Juridiska persona</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td><td>01000530345</td></tr> <tr><td>Kopējā platība</td><td>1 908,0 m²</td></tr> <tr><td>Zemes gabalu dom. daļas</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>1 908,0 m² / 0,2 ha</td></tr> <tr><td>NĪM</td><td>85 800</td></tr> <tr><td>Apbūve</td><td>45</td></tr> </table> <p>Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem</p> <table border="1"> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Mežu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>1 908,0 m²</td></tr> </table>	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme	10/07/2024	1910242	01000530345	1 908	0,2	99 000	52	1/1	ID	1910242	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	10/07/2024	Reģistrācijas datums	10/07/2024	Pārdevēja tips	Juridiska persona	Pircēja tips	Juridiska persona	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000530345	Kopējā platība	1 908,0 m ²	Zemes gabalu dom. daļas	1/1	Platība	1 908,0 m ² / 0,2 ha	NĪM	85 800	Apbūve	45	Lauksaimniecības zeme	0 m ²	Mežu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	1 908,0 m ²
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums																																																											
Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme																																																										
10/07/2024	1910242	01000530345	1 908	0,2	99 000	52	1/1																																																										
ID	1910242																																																																
Darījuma tips	Pārdošana																																																																
Darījuma datums	10/07/2024																																																																
Reģistrācijas datums	10/07/2024																																																																
Pārdevēja tips	Juridiska persona																																																																
Pircēja tips	Juridiska persona																																																																
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000530345																																																																
Kopējā platība	1 908,0 m ²																																																																
Zemes gabalu dom. daļas	1/1																																																																
Platība	1 908,0 m ² / 0,2 ha																																																																
NĪM	85 800																																																																
Apbūve	45																																																																
Lauksaimniecības zeme	0 m ²																																																																
Mežu zeme	0 m ²																																																																
Krūmāju platība	0 m ²																																																																
Purvu platība	0 m ²																																																																
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																																																
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²																																																																
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																																																
Pārējā zemes platība	1 908,0 m ²																																																																

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		72 500	312 000	99 000			
Zemes gabala platība, m2	1 660	1 351	4 617	1 908			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		53,66	67,58	51,89			
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums			
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi			0%		0%		0%
atrašanās vieta		V	0%	S	-15%	S	-10%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	S	-5%	S	-3%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		L	5%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-3%	L	15%	L	3%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums (kopīpašums)		S	-20%	S	-20%	S	-20%
uzlabojums/projekti u.c.		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-18%		-25%		-30%
Kopējā piemaksa, EUR/m2			-9,66		-16,89		-15,57
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	43,67		44,00		50,68		36,32
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		72 491					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR		72 000					
1140/62660 d.d. matemātiskā vērtība, EUR		1309,93					
1140/62660 d.d. matemātiskā vērtība, EUR noapaļojot.		1300,00					

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%	650EUR
---	---------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1140/62660 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1660m², kadastra nr. 0100 050 0075, kas atrodas Rīgā, Buru ielā 9, 2026. gada 17. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

650 EUR (seši simti piecdesmit 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