NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

"Remas", Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Kadastra nr. 8070 012 0030

Novērtējums.

Nr. 2025/09/E484/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušiņš

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha un zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha, kadastra nr. 8070 012 0030, kas atrodas **"Remas", Ķekavas pag., Ķekavas nov.,** 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 sastāvoša no zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha un zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha, kadastra nr. 8070 012 0030, kas atrodas "Remas", Ķekavas pag., Ķekavas nov., 2025. gada 25. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:

46 150EUR (četrdesmit seši tūkstoši simts 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 piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana"*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas 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

ATSKAITES SATURS

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums sastāvošs no zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha un zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha, kadastra nr. 8070 012 0030, kas atrodas **"Remas", Ķekavas pag., Ķekavas nov.**
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 25. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušiņš.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**46 150EUR** (četrdesmit seši tūkstoši simts piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: DAVOS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 45403036212.
Kadastra Nr.	8070 012 0030.
Zemesgabals	zemes gabals (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha; zemes gabals (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.8. Atzīme - ceļa servitūts 4 m;0.62 km. 0.14 ha. 1.13. Rīgas HES ūdens krātuve 0,5km, kuras piekrastes joslas izmantošanas kārtību nosaka LR likumdošanas akts. Atzīmes Nr.1.1 (žurnāla Nr.700343,1996), Nr.2.1.-10.1 (žurnāla Nr.19637,2000) pārnestas no Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 323, atdalot divus zemesgabalus. 2.1. Nodibināts ceļa servitūts 0.1074 ha platībā par labu nekustamam īpašumam "Raņķi 1", Ķekavas pag., Ķekavas nov., kas ierakstīts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000386892. Servitūta izlietošanai nodota nekustamā īpašuma sastāvā esoša zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700120031. 0.1074 ha. /Zemesgrāmatas dati/ zemes gabals (kadastra apz. 8070 012 0030):

Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.7600	ha
7311070100	drošības aizsargjoslas teritorija ūdens akvatorijā augšpus un lejpus aizsprosta hidrotehniskās būves	0.0526	ha
7311020107	Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.0900	ha
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7600	ha
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0398	ha
7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0398	ha

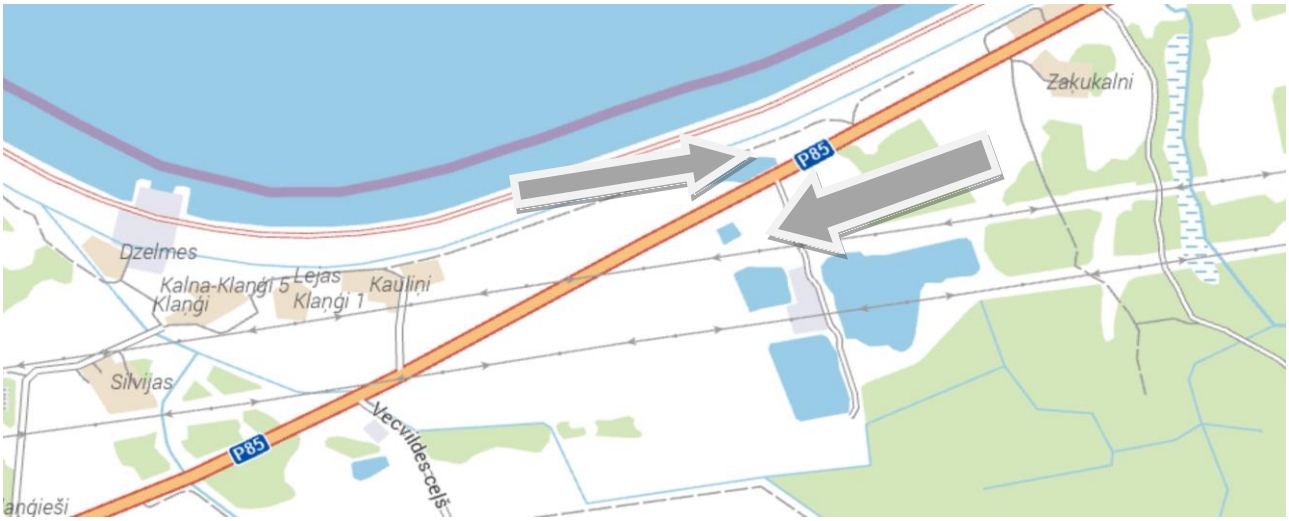
zemes gabals (kadastra apz. 8070 012 0031):

Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1700	ha
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1074	ha
7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1443	ha
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	3.2013	ha
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	2.5073	ha
7312050103	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	2.3182	ha
7311020107	Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	4.8708	ha
7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1510	ha
7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0224	ha
7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.8008	ha
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās	2.6436	ha

/VZD 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	2025. gada 25. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš.	zemes gabals (kadastra apz. 8070 012 0030).	Zemesgabals.
Zemesgabals.	Zemesgabals.	Zemesgabals.
zemes gabals (kadastra apz. 8070 012 0031) .	Zemesgabals.	Zemesgabals.
Zemesgabals.	Zemesgabals.	Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ķekavas novadā, pie Bērzmentes, ceļa P85 malā ~7km attālumā no Daugmales. Apkārtni veido dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali, lauksaimniecības zemesgabali un meža zemes. Attālums līdz Daugavas upei ir ~150m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Nekustamais īpašums sastāvošs no:

- zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha
- zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha

<u>Zemes gabals (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha</u>

Piebraucamais ceļš – asfalta. Komunikācijas – pie zemesgabala netika identificētas.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens ar ieplaku, daļa zem ūdens.

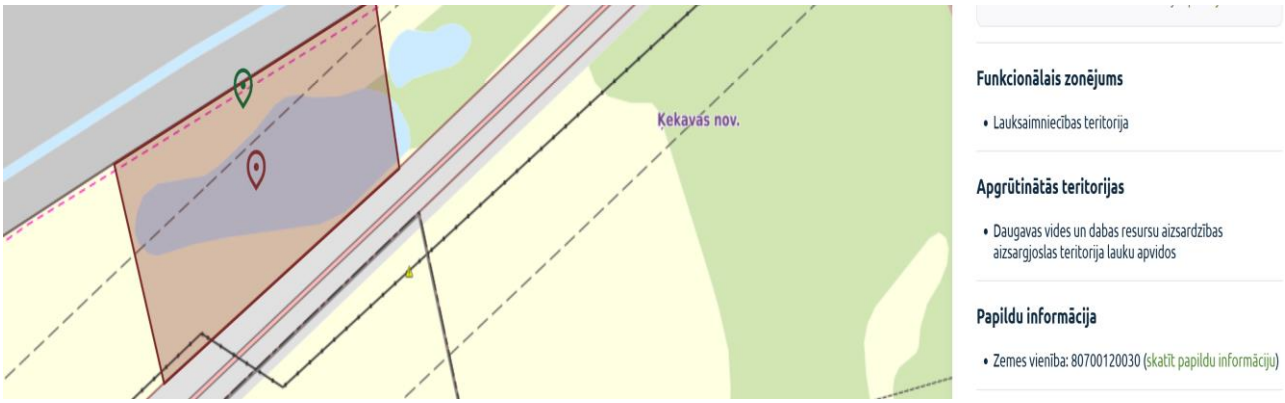
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 35

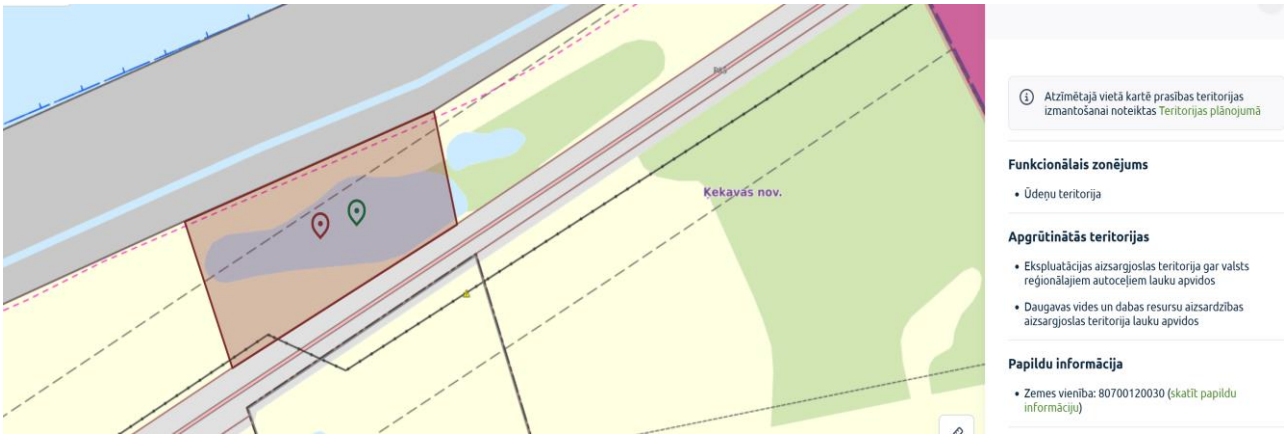
Zemesgabala sadalījums (VZD dati):

Platība:	1.0900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2900
t.sk. Aramzemes platība:	0.2900
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.5900
Ūdens objektu zeme:	0.2100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.2100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Izvietojuma kartes:

/Kadastra dati/





Zemesgabals novietots lauksaimniecības un ūdeņu teritorijās.

www.geolatvija.lv

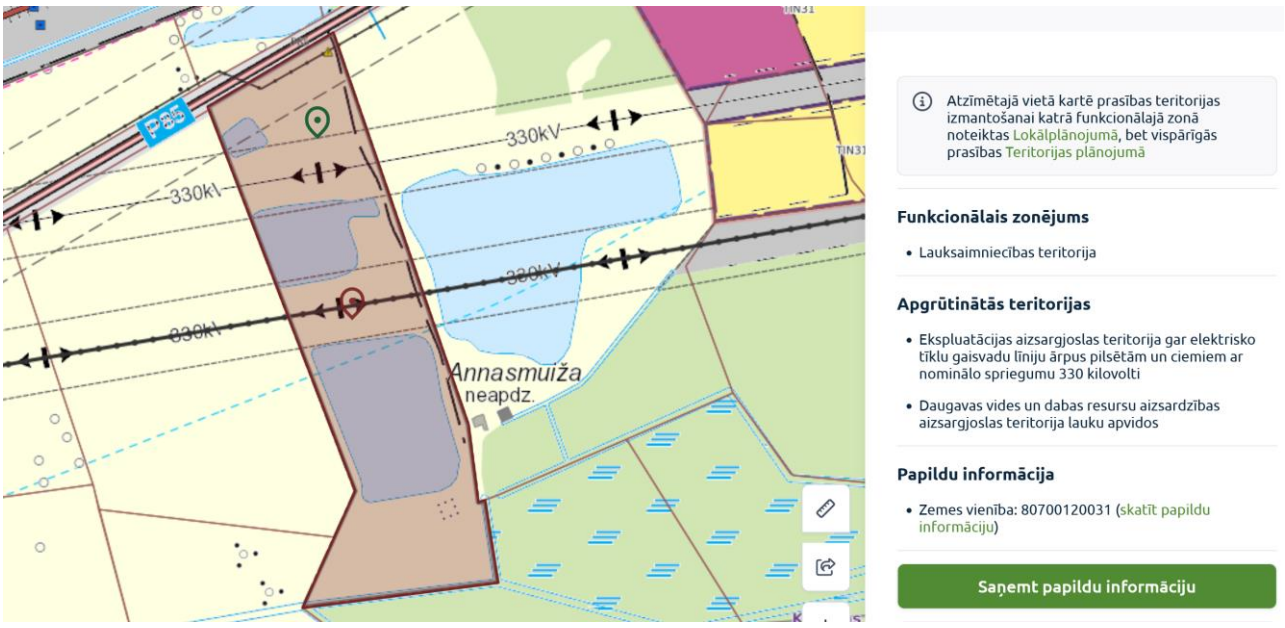
Zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha

Piebraucamais ceļš –asfalta seguma. Komunikācijas – pie zemesgabala netika identificētas.
Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens, daļa zemesgabala atrodas zem ūdens.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 35
Zemesgabala sadalījums (VZD dati):

Platība:	9.0200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	8.7700
t.sk. Aramzemes platība:	8.7700
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	7.5300
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0800
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0800
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1700
Pārējās zemes platība:	0.0000

Izvietojuma kartes:

/kadastra dati/



/teritorijas plānojums/

www.geolatvija.lv

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 piespiešanas.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

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

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – zemesgabali (lauksaimniecības un ūdeņu teritorijās).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apstrādātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenas pēdējo piecu gadu laikā ir būtiski pieaugušas. Aptuveni divus gadus atpakaļ lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Šobrīd tirgus vairs nav tik aktīvs, samazinājies ir arī cenu pieauguma temps. Analizējot reģistrētos pārdošanas gadījumus, vērtētāji secina, ka tiek pirkti gan lieli, apstrādājami zemes gabali virs 20 ha, gan mazi zemes gabali līdz 5 ha un to pircēji galvenokārt ir lielsaimniecības, kas nodarbojas ar lopkopību, graudu vai rapša audzēšanu.

Ķekavas novadā uz vērtēšanas dienu ir ~140 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 0,9EUR/m^2 līdz pat 110EUR/m^2 (atkarībā no ūdens tilpnes tuvuma, atrašanās vietas, iespējamās apbūves, komunikācijām, platības un citiem ietekmējošiem faktoriem). Zemesgabaliem ar platību 1200-4000m^2, cenas vidēji svārstās no 6EUR/m^2 līdz pat 110EUR/m^2 (atkarībā no novietojuma, iespējamās apbūves, piebraucamā ceļa un citiem faktoriem). Daugmalē uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti pārdošanā 28 zemesgabali, cenas ir robežās no 0.8-25EUR/m^2. Bērzmentē piedāvājumā ir 14 zemesgabali, cenās no 1-85EUR/m^2.

Pēdējā gada laikā Ķekavas novadā ir veikti 484 darījumi ar dažāda tipa zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/ha	Veids	Do, da
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	26/04/2023			16 900	16 900	35 000	2	20 710	Lauksaimniecībai	
Zeme	Jurģu iela 20, Baloži, Ķekavas nov.	D	25/04/2023			1 026	1 026	15 000	15	-	Privātmājām	
Zeme	Slokas iela 21, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	24/04/2023			1 769	1 769	40 500	23	-	Privātmājām	
Zeme	Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	24/04/2023			6 934	6 934	1 500	0	-	Satiksmes infrastruktūrai	
Zeme	Krūmu iela 4, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	21/04/2023			1 202	1 202	100 000	83	-	Privātmājām	
Zeme	Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	21/04/2023			10 000	10 000	12 300	1	12 300	Lauksaimniecībai	
Zeme	Atbalsta iela 1, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	20/04/2023			1 241	1 241	76 940	62	-	Privātmājām	
Zeme	Misa Nr. 22, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	19/04/2023			610	610	2 500	4	-	Privātmājām	
Zeme	Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	17/04/2023			20 620	20 620	28 457	1	13 801	Lauksaimniecībai	
Zeme	Burtnieku iela 6, Baldone, Ķekavas nov.	D	17/04/2023			1 150	1 150	17 000	15	-	Privātmājām	
Zeme	Rozenieku iela 6, Jaunsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/04/2023			886	886	3 000	3	-	Privātmājām	
Zeme	Laimas iela 11, Pulkarne, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/04/2023			2 560	2 560	12 900	5	-	Privātmājām	
Zeme	Olgas iela 1, Pulkarne, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/04/2023			1 680	1 680	10 500	6	-	Privātmājām	

Pēdējā gada laikā Daugmales pagastā ir veikti 33 darījumi ar zemesgabaliem:

Zeme	Skariņas, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	06/11/2024	2 500	2 500	6 000	2	Privātmājām
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	05/11/2024	40 000	40 000	32 800	1	Lauksaimniecībai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	01/11/2024	17 000	17 000	2 000	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	22/10/2024	20 400	20 400	8 700	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Mežciemi, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	15/10/2024	26 000	26 000	3 500	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	72	72	3	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	162	162	6	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	196	196	8	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	38	38	2	0	Cits
Zeme	Rēzijas, Dzintari, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	01/10/2024	3 100	3 100	15 000	5	Privātmājām
Zeme	Krūmāji, Dzintari, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	01/10/2024	3 000	3 000	15 000	5	Privātmājām

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- neliels attālums līdz infrastruktūras objektiem;

Negatīvie:

- apgrūtinājumi.

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 izmaksas.

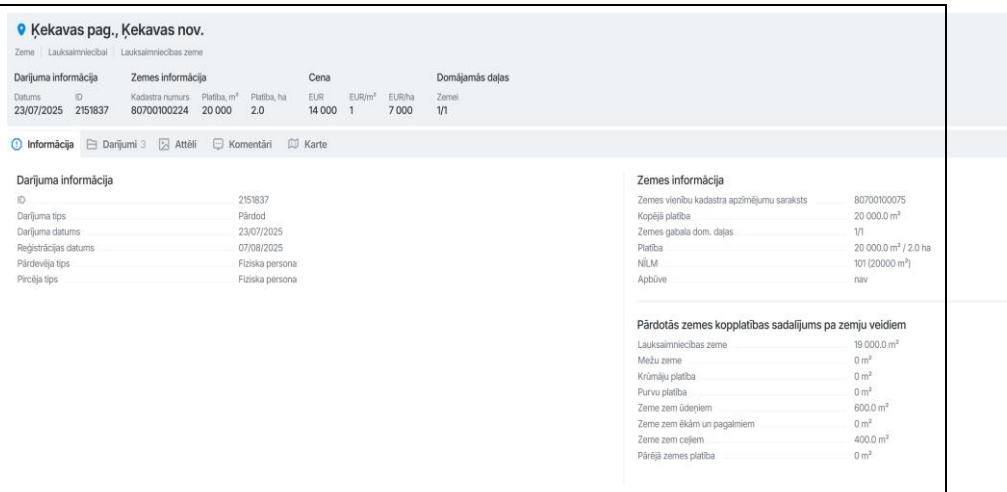
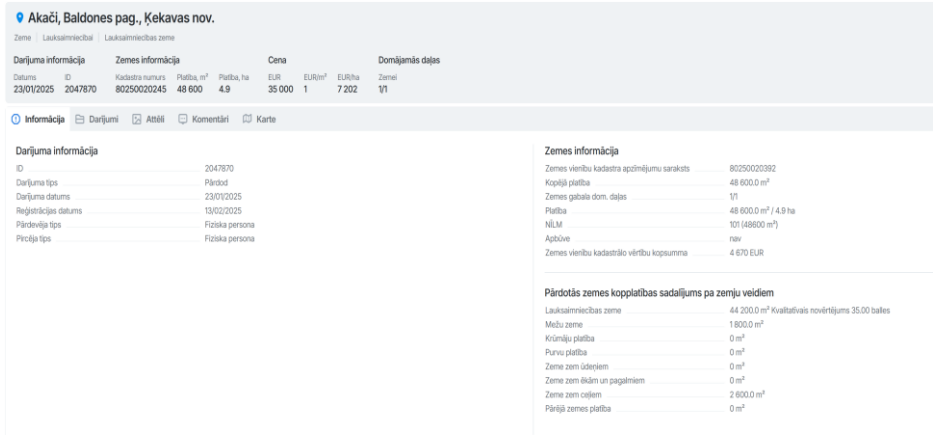
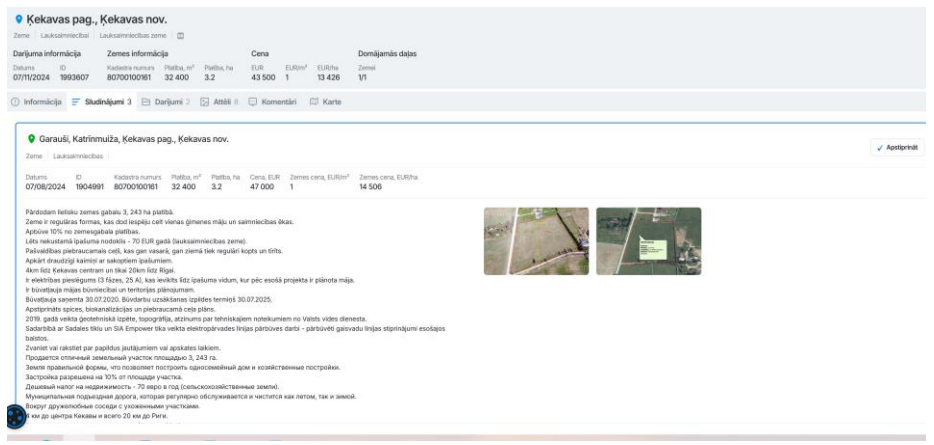
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

<u>Aprēķins zemes gabalam (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha:</u>

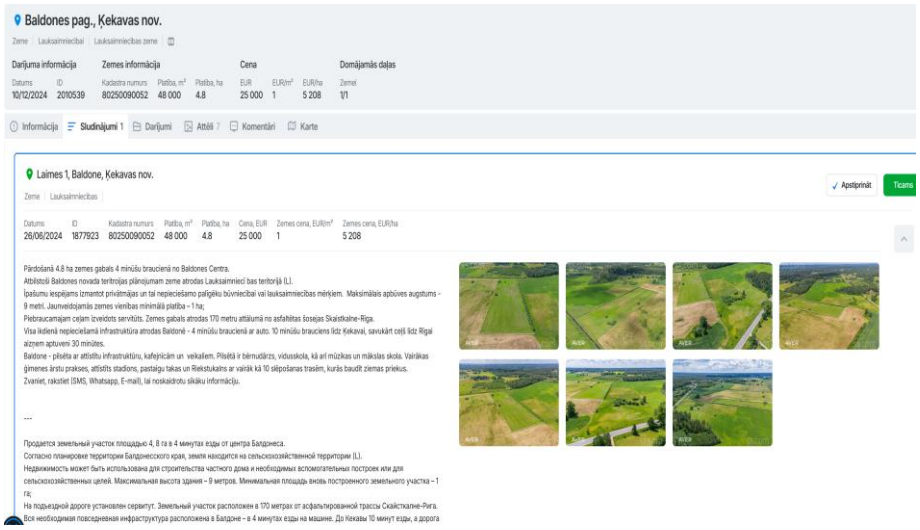
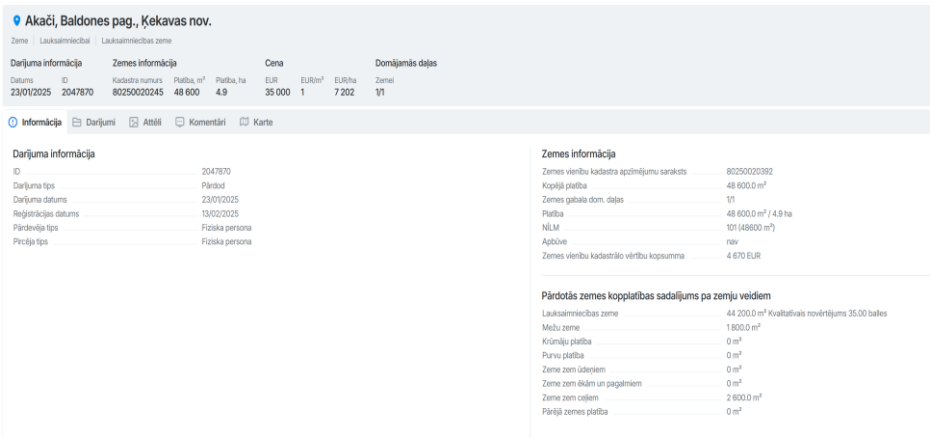
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

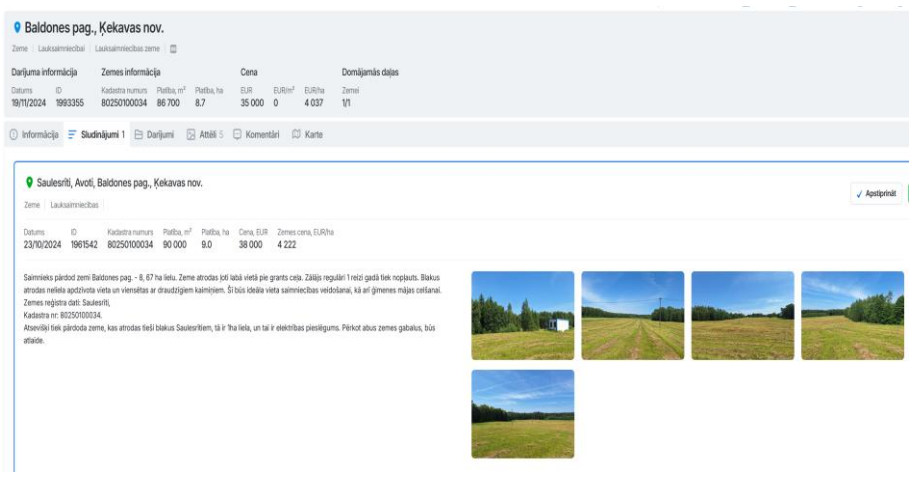
Īpašums 1. Ķekavas nov. Kopējā platība-2ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 07.2025 par 14 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Ķekavas pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 23/07/2025; ID 2151837 Zemes informācija: Kadastra numurs 80700100224; Platība, m² 20 000; Platība, ha 2.0 Cena: EUR 14 000; EUR/m² 1; EUR/ha 7 000 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Darījuma informācija: ID 2151837; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 23/07/2025; Reģistrācijas datums 07/08/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80700100075; Kopējā platība 20 000.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 20 000.0 m² / 2.0 ha; NĪLM 101 (20000 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 19 000.0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 600.0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m²; Zeme zem ceļiem 400.0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 2. Ķekavas nov., Baldones pag. Kopējā platība-4.86ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 01.2025 par 35 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Akači, Baldones pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 23/01/2025; ID 2047870 Zemes informācija: Kadastra numurs 80250020245; Platība, m² 48 600; Platība, ha 4.9 Cena: EUR 35 000; EUR/m² 1; EUR/ha 7 202 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Darījuma informācija: ID 2047870; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 23/01/2025; Reģistrācijas datums 13/02/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80250020392; Kopējā platība 48 600.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 48 600.0 m² / 4.9 ha; NĪLM 101 (48600 m²); Apbūve nav; Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma 4 670 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 44 200.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 35.00 balles; Mežu zeme 1 800.0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m²; Zeme zem ceļiem 2 600.0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 3. Ķekavas nov. Kopējā platība-3.24ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 11.2024 par 43 500EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Ķekavas pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 07/11/2024; ID 1993607 Zemes informācija: Kadastra numurs 80700100161; Platība, m² 32 400; Platība, ha 3.2 Cena: EUR 43 500; EUR/m² 1; EUR/ha 13 426 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Garauši, Katrīnmuiža, Ķekavas pag., Ķekavas nov. Datums 07/08/2024; ID 1904991; Kadastra numurs 80700100161; Platība, m² 32 400; Platība, ha 3.2; Cena, EUR 47 000; Zemes cena, EUR/m² 1; Zemes cena, EUR/ha 14 506 Pārdodam lielisku zemes gabalu 3, 243 ha platībā. Zeme ir regulāras formas, kas dod iespēju celt vienas ģimenes māju un saimniecības ēkas. Apbūve 10% no zemesgabala platības. Lēts nekustamā īpašuma nodoklis - 70 EUR gadā (lauksaimniecības zeme). Pašvaldības piebraucamais ceļš, kas gan vasarā, gan ziemā tiek regulāri kopts un tīrīts. Apkārt draudzīgi kaimiņi ar sakoptiem īpašumiem. 4km līdz Ķekavas centram un tikai 20km līdz Rīgai. Ir elektrības pieslēgums (3 fāzes, 25 A), kas ievilkts līdz īpašuma vidum, kur pēc esošā projekta ir plānota māja. Ir būvatļauja mājas būvniecībai un teritorijas plānojumam. Būvatļauja saņemta 30.07.2020. Būvdarbu uzsākšanas izpildes termiņš 30.07.2025. Apstiprināts spices, biokanalizācijas un piebraucamā ceļa plāns. 2018. gadā veikta ģeotehniskā izpēte, topogrāfija, atzinums par tehniskajiem noteikumiem no Valsts vides dienesta. Sadarbībā ar Sadales tīklu un SIA Empower tika veikta elektropārvades līnijas pārbūves darbi - pārbūvēti gaisvadu līnijas stiprinājumi esošajos balstos. Zvaniet vai rakstiet par papildus jautājumiem vai apskates laikiem. Продается отличный земельный участок площадью 3, 243 га. Земля правильной формы, что позволяет построить одноэтажный дом и хозяйственные постройки. Застройка разрешена на 10% от площади участка. Дешевый налог на недвижимость - 70 евро в год (сельскохозяйственные земли). Муниципальная подъездная дорога, которая регулярно обслуживается и чистится как летом, так и зимой. Вокруг дружелюбные соседи с ухоженными участками. 4 км до центра Кекавы и всего 20 км до Риги.

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		14 000		35 000		43 500	
Zemes gabala platība, ha	1,09	2,00		4,86		3,24	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		7000,00		7201,65		13425,93	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		20%		0%		0%	
atrašanās vieta		L	15%	L	15%	L	10%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		L	10%	L	10%	L	10%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
detālplānojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	10%	L	20%	L	15%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	S	-15%
apgrūtinājums		S	-15%	S	-15%	S	-15%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			40%		30%		5%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			2800,00		2160,49		671,30
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	11086,45		9800,00		9362,14		14097,22
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**12 084**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**12 000**						

<u>Aprēķins zemes gabalam, (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha:</u>

6.2.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Ķekavas nov. Kopējā platība-4.8ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 12.2024 par 25 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Baldones pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 10/12/2024, ID 2010539, Kadastra numurs 80250090052, Platība, m² 48 000, Platība, ha 4.8, Cena EUR 25 000, EUR/m² 1, EUR/ha 5 208, Zemei 1/1 Informācija / Sludinājumi 1 / Darījumi / Attēli 7 / Komentāri / Karte Laimes 1, Baldone, Ķekavas nov. Datums 26/06/2024, ID 1877923, Kadastra numurs 80250090052, Platība, m² 48 000, Platība, ha 4.8, Cena, EUR 25 000, Zemes cena, EUR/m² 1, Zemes cena, EUR/ha 5 208 Pārdošanā 4.8 ha zemes gabals 4 minūšu braucienā no Baldones Centra. Atbilstoši Baldones novada teritorijas plānojumam zeme atrodas Lauksaimniecī bas teritorijā (L). Īpašumu iespējams izmantot privātmājas un tai nepieciešamo palīgēku būvniecībai vai lauksaimniecības mērķiem. Maksimālais apbūves augstums - 9 metri. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1 ha; Piebraucamajam ceļam izveidots servitūts. Zemes gabals atrodas 170 metru attālumā no asfaltētas šosejas Skaistkalne-Rīga. Visa ikdienā nepieciešamā infrastruktūra atrodas Baldonē - 4 minūšu braucienā ar auto. 10 minūšu braucieni līdz Ķekavai, savukārt ceļš līdz Rīgai aizņem aptuveni 30 minūtes. Baldone - pilsēta ar attīstītu infrastruktūru, kafejnīcām un veikaliem. Pilsētā ir bērnudārzs, vidusskola, kā arī mūzikas un mākslas skola. Vairākas ģimenes ārstu prakses, attīstīts stadions, pastaigu takas un Riekstukains ar vairāk kā 10 slēpošanas trasēm, kurās baudīt ziemas priekus. Zvaniet, rakstiet (SMS, Whatsapp, E-mail), lai noskaidrotu sīkāku informāciju. ... Продается земельный участок площадью 4, 8 га в 4 минутах езды от центра Балдонеса. Согласно планировке территории Балдонесского края, земля находится на сельскохозяйственной территории (L). Недвижимость может быть использована для строительства частного дома и необходимых вспомогательных построек или для сельскохозяйственных целей. Максимальная высота здания – 9 метров. Минимальная площадь вновь построенного земельного участка – 1 га; На подъездной дороге установлен сервитут. Земельный участок расположен в 170 метрах от асфальтированной трассы Скайсткалне-Рига. Вся необходимая повседневная инфраструктура расположена в Балдоне – в 4 минутах езды на машине. До Кекавы 10 минут езды, а дорога
Īpašums 2. Ķekavas nov., Baldones pag. Kopējā platība-4.86ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 01.2025 par 35 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Akači, Baldones pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 23/01/2025, ID 2047870, Kadastra numurs 80250020245, Platība, m² 48 600, Platība, ha 4.9, Cena EUR 35 000, EUR/m² 1, EUR/ha 7 202, Zemei 1/1 Informācija / Darījumi / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija ID 2047870 Darījuma tips Pārdod Darījuma datums 23/01/2025 Reģistrācijas datums 13/02/2025 Pārdevēja tips Fiziska persona Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80250020392 Kopējā platība 48 600.0 m² Zemes gabala dom. daļas 1/1 Platība 48 600.0 m² / 4.9 ha NĪLM 101 (48600 m²) Apbūve nav Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma 4 670 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme 44 200.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 35.00 balles Mežu zeme 1 800.0 m² Krūmāju platība 0 m² Purvu platība 0 m² Zeme zem ūdeņiem 0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m² Zeme zem ceļiem 2 600.0 m² Pārējā zemes platība 0 m²

Īpašums 3. Ķekavas nov. Kopējā platība-8.67ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 11.2024 par 35 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		25 000		35 000		35 000	
Zemes gabala platība, ha	9,02	4,80		4,86		8,67	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		5208,33		7201,65		4036,91	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		L	20%	L	15%	L	20%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		L	10%	L	10%	L	10%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
detālplānojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-5%	S	-5%	V	0%
zemesgabala konfugurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			20%		15%		25%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			1041,67		1080,25		1009,23
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	6526,01		6250,00		8281,89		5046,14
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**58 865**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**59 000**						

<u>Aprēķinātā summārā vērtība sastāda 71 000EUR.</u>

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

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

<u>Fiziskā stāvokļa faktors</u> – 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%**;

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

<u>Finansēšanas faktors</u> – 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%**;

<u>Papildus izmaksu faktors</u> – 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 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	**24 850EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0030) ar platību 1.09ha un zemes gabala (kadastra apz. 8070 012 0031) ar platību 9.02ha, kadastra nr. 8070 012 0030, kas atrodas "Remas", Ķekavas pag., Ķekavas nov., 2025. gada 25. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:

46 150EUR (četrdesmit seši tūkstoši simts 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 ieķīlāšanas, 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