

Nekustamā īpašuma –
zemesgabala

Rīgā, Purvciema ielā 51a



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Sandis Tomsons

Novērtējuma datums: 2025. gada 08. janvāris

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Sandim Tomsonam**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemesgabala
Rīgā, Purvciema ielā 51a, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	0100 070 2546	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	100000449054
Citi apstākļi:	-		

Īpašumtiesības uz zemi:

Īpašnieks:	Olga Paprocka
------------	---------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1125	Forma:	Neregulāras figūras.
Komunikācijas u.c.:	Blakus zemesgabalam atrodas pieslēgumu vietas pilsētās galvenajām centralizētajām inženierkomunikācijām: elektrolīnija, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure, lietus ūdens kanalizācija. Par citiem centralizētajiem inženiertīkliem informācijas nav.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Pieņemts, ka ir dzēsts:	<ul style="list-style-type: none">- Nostiprināta hipotēka. Kreditors: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691;- Vērsta parāda summas un likumisko 6 procentus gadā no parāda summas piedziņa par labu SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691.
Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<p>Saskaņā ar ierakstu Zemesgrāmatā:</p> <ul style="list-style-type: none">- Atzīme – ceļa servitūta teritorija – 140 m² platībā; <p>Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu:</p> <ul style="list-style-type: none">- ceļa servitūta teritorija – 140 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 3 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 70 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 151 m² platībā;- aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – 246 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 23 m² platībā;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 23 m² platībā.
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.01.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 08. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta zemesgabala:

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2025. gada 08. janvārī ir
28 800 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

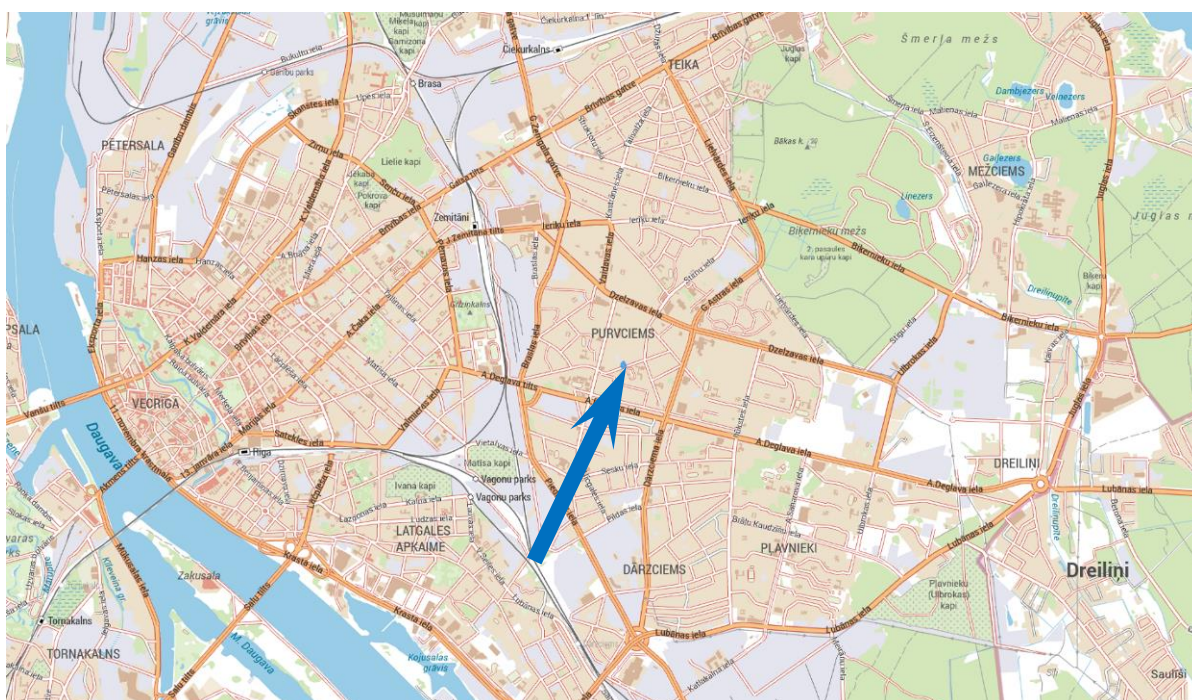
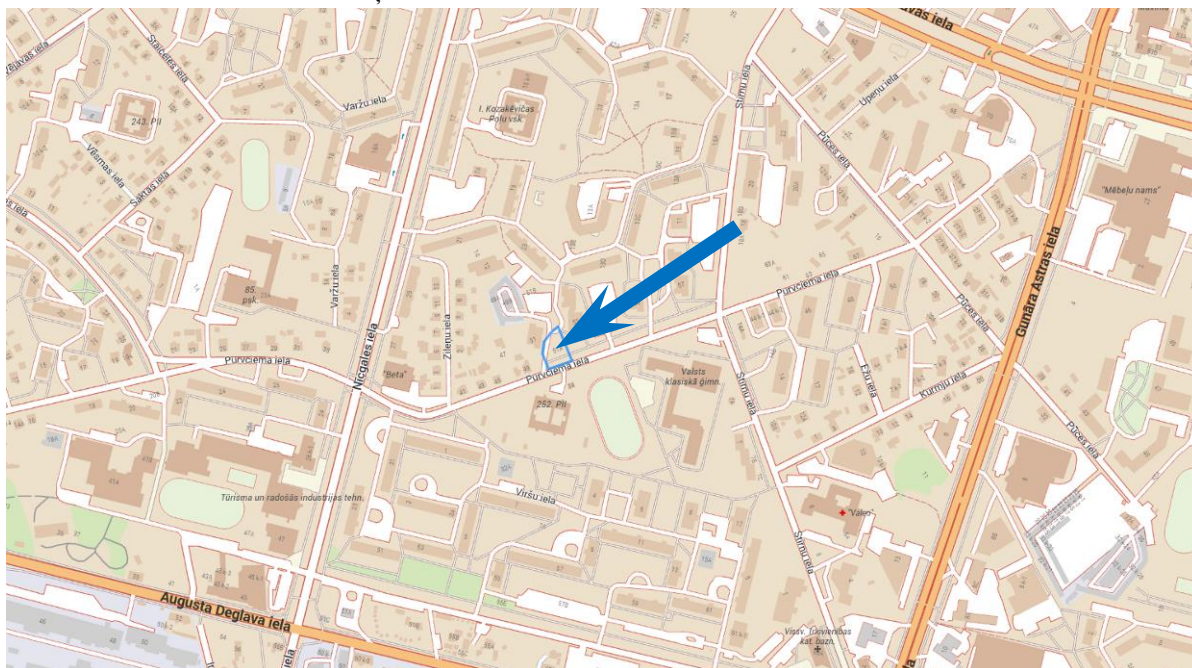
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	7
1.6. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas izdruka	- 2 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašuma izvietots Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas mikrorajonā Purvciems, kvartālā ko veido Nīcgales, Dzelzavas, Stirnu un Purvciema ielas, kvartāla daļā pie Purvciema ielas. Zemesgabala šķērso ceļa servitūta ceļš, kurš ved uz blakus esošo īpašumu Purvciema iela 51 un Purvciema iela 53. Apkārtnē apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu „lietuviešu projekta” (Ieriķu, Dzelzavas, Lielvārdes, Vaidavas, Stirnu u.c. ielās), „hruščova laika” (Kastrānes, Vaidavas, Biķernieku u.c. ielās), „individuāla projekta” (Ieriķu, Biķernieku u.c. ielās) piecu – deviņu stāvu dzīvojamās ēkas, atsevišķi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, dažāda rakstura komercēkas. Teritorijas apbūves blīvums ir salīdzinoši liels, apkaimē praktiski nav brīvu apbūvei piemērotu zemesgabalu. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Attālums līdz pilsētas centram ir aptuveni 4 km. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojamās ielas asfaltētas un labā stāvoklī. Iekšgalma esošie gājēju un transporta celiņi asfaltēti un labā/apmierinošā stāvoklī. Pagalmā un apkārtnē ielas uzstādīti ielu apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Iekškvartāla ielā gar

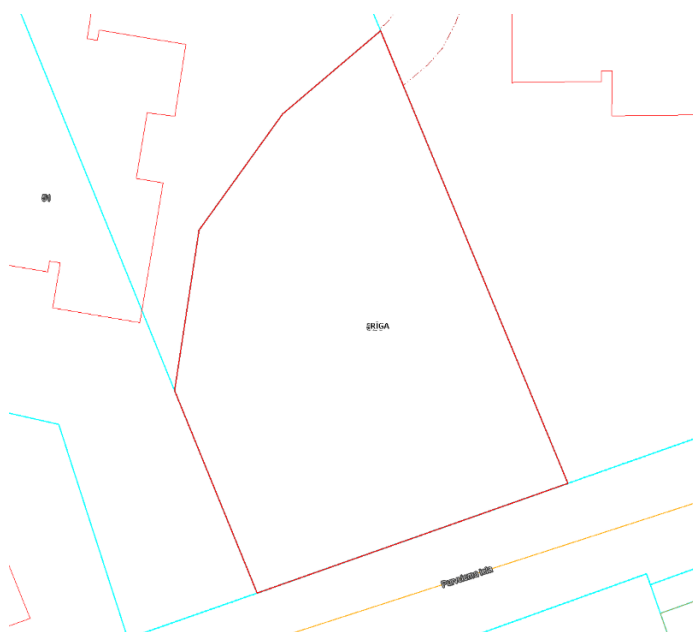
Nekustamā īpašuma – zemesgabala Rīgā, Purvciema ielā 51a, novērtējums

vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, ko galvenokārt veido apkārtējo māju iedzīvotāji. Intensīvākas transporta un gājēju plūsmas ir pa aptuveni 250 m attālumā esošo Nīcgales ielu un 500 m attālumā esošo A.Deglava ielu. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana uz Purvciema ielas ir atļauta. Mikrorajonā ir labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido vairākas sabiedriskā transporta līnijas – vairāku maršrutu autobusu, trolejbusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 400 – 700 m attālumā Nīcgales, A.Deglavas un Dzelzavas ielās. Brauciens līdz pilsētas centram ar sabiedrisko transportu ilgst apmēram 15 minūtes. Mikrorajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā īpašuma atrodas vairāki tirdzniecības (veikals “Beta”) un pakalpojumu objekti, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, bērnudārzi, skolas (Valsts klasiskā ģimnāzija; 252 pirmskola izglītības iestāde), degvielas uzpildes stacijas, automazgātaves un citi sociālās infrastruktūras objekti. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	1125 m ² ;
forma:	neregulāras figūras;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki un krūmi, apstādījumi;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	zemesgabala nav īpaši labiekārtots, to šķērso asfalta segumu servitūta ceļš, ir atsevišķi stāvoši koki, zālājs, krūmāji;
apbūve:	-
inženierkomunikācijas:	par centralizēto inženiertīklu pieslēgumu vietām vērtētāju rīcībā nav informācijas (ņemot vērā, ka netālu atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, tika pieņemts, ka blakus atrodas visas pilsētas centralizētās inženierkomunikāciju pieslēguma vietas).



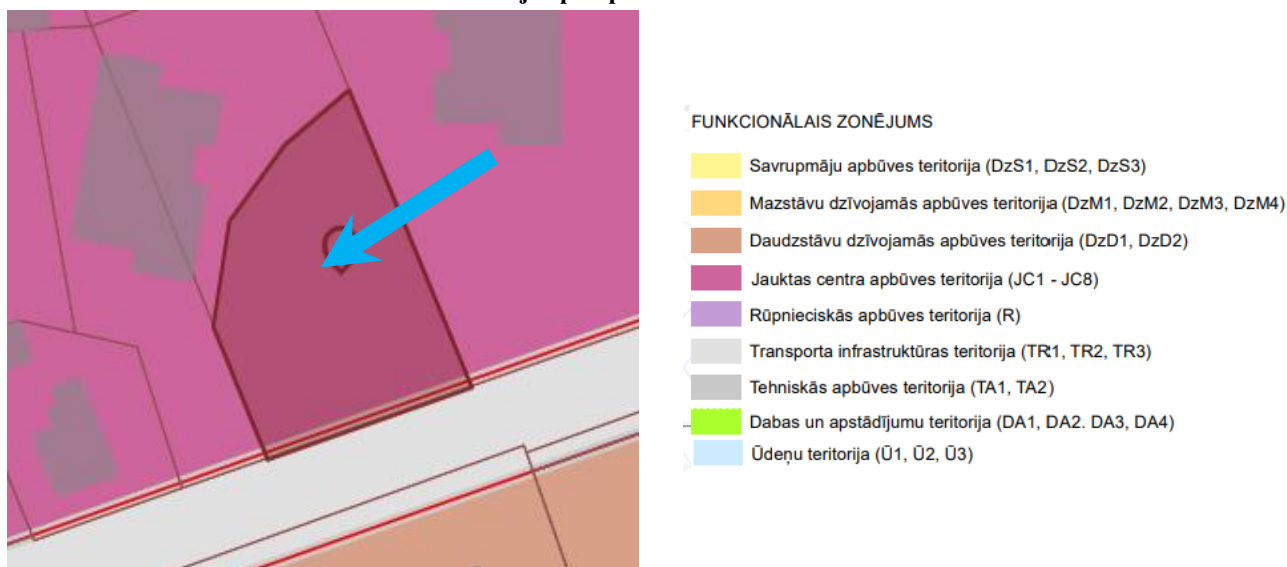
Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

Īpašums atrodas kvartāla daļā pie Purvciema ielas, ar ko robežojas zemes gabals. Zemes gabals no pārējām pusēm robežojas ar apbūvētiem zemes gabaliem, uz kuriem izvietotas gan daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, un neapbūvētu zemesgabalu.

Zemesgabalu šķērso asfaltēta seguma servitūta ceļš. Teritorija kopumā tiek kopta, nav īpaši piegružota.

1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals izvietots Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Savrupmāju apbūve (11001).
- Rindu māju apbūve (11005).
- Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- Biroju ēku apbūve (12001).
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- Sporta būvju apbūve (12005).
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Zemesgabals apskates brīdī netiek izmantots, daļa tiek izmantota servitūta ceļa vajadzībām, kurš ved uz blakus esošajiem īpašumiem – Purvciema iela 51 un Purvciema iela 53.

1.6. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

Purvciema iela



Servitūta ceļš



Servitūta ceļš



Purvciema iela

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenas pārdošanas sākcenu.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu novērtēšanai var tikt izmantota tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

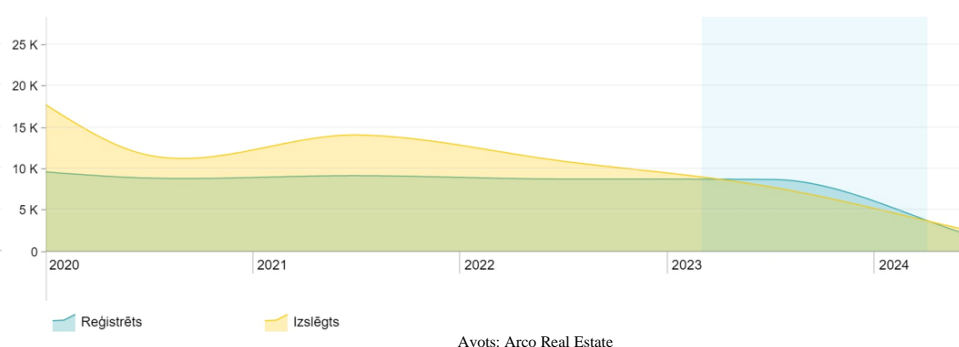
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar komerciālas nozīmes zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgā.

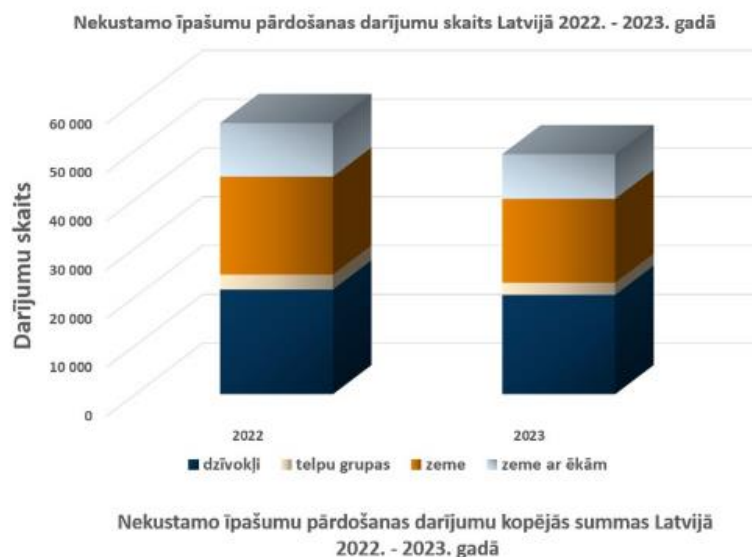
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Uzņēmuma reģistrs: dati dibināto un likvidēto uzņēmumu skaita dinamika



Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

2023. gads kopumā sliktākais gads pēdējā desmitgadē, jo kopumā tika novērota stagnācija. Jaunu komercobjektu būvniecība uzsākta reti, kā arī komercīpašumu piedāvājumu skaits pēdējā gadā pieaug. Tika novērots, ka pandēmijas gados tirgus ir bijis aktīvāks nekā 2023. gadā. Savukārt, 2023. gads gads ir bijis pieticīgs arī investīciju apjoma ziņā.



Baltijas investīciju tirgus darījumu skaita ziņā, salīdzinot ar Rietumeiropu, pērn bija daudz aktīvāks. Ja investīcijas komerciālajā nekustamajā īpašumā visā Eiropā pērn piedzīvoja būtisku apjomu samazinājumu – par 51%, Baltijā tās samazinājās tikai par 6%, salīdzinot ar 2022. gadu. Tomēr kopumā ģeopolitiskie riski joprojām būtiski kavē investīciju aktivitāti Baltijas reģionā. Mazāks investīciju kritums komerciālajā nekustamajā īpašumā Baltijā 2023. gadā, galvenokārt, ir pateicoties vairākiem Baltijas valstīs notikušiem ļoti liela apjoma darījumiem.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievadceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Mazāks pieprasījums ir pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievadceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredītēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītojot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalu iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalu īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir komerciālas nozīmes apbūvei piemērotiem zemes gabaliem pie aktīvām ielām vai šosejām, tomēr īpašumu realizācija tagad prasa lielāku laika periodu.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūvei piemērotu salīdzinoši mazas platības dzīvojamai apbūvei paredzētu zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai arī ir vērojams gan neliels cenu kritums, gan neliels cenu kāpums labiem īpašumiem pieprasītās vietās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par būtiski zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Aktivitāte šādu nelielas platības zemes gabalu tirgū Rīgas pilsētā un apkārtnē vērtējama kā zema. Dzīvojami apbūvei piemērotu zemes gabalu piedāvājumu cenu amplitūda pie vidēji aktīvām ielām vērtējamā Objekta tuvumā ir no ~ 60 EUR/m² līdz 80 EUR/m². Darījumi ar nelielas platības zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvumā, kā arī blakus esošajos rajonos, ir robežās no ~ 35 EUR/m² līdz ~ 50 EUR/m². Darījumu cenas pie aktīvākām ielām ir robežās no 70 EUR/m² līdz ~ 100 EUR/m². Pēdējā gada laikā ir notikuši aptuveni 5-6 darījumi ar līdzīga izmantošanas veida, nelielas platības zemes gabaliem Rīgas pilsētā.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas. Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Rīgas pilsētā, Purvciema mikrorajonā;
- ir pieejamas nozīmīgākās centralizētās inženierkomunikācijas;
- ērta piekļūšana pie Objekta ar automašīnu;
- atbilstoši pilsētas attīstības plānam, ir iespējama apbūves veidošana teritorijā.

Negatīvie:

- zemesgabala konfigurācija un apgrūtinājumi ierobežo zemesgabala racionālu izmantošanu;
- līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks ir samērā šaurs, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika un līdzekļu patēriņu.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

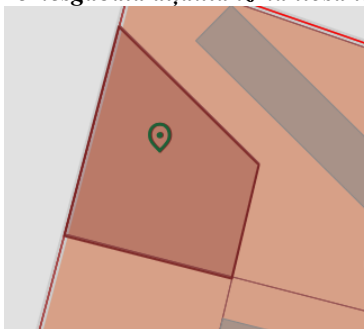
Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem Rīgas pilsētas Purvciema rajonā un blakus esošajos Rīgas mikrorajonos, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumiem.

Katra konkrētā zemes gabala darījuma cenu šajā pilsētas daļā būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Analizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

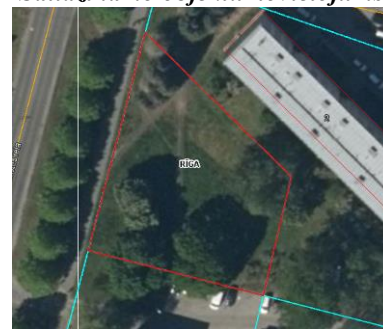
Nr. **Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. zemes gabals Rīga, Purvciems, Ilūkstes iela b/n (kad.nr. 0100 071 2447). Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1578 m². Blakus atrodas galvenās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 02.2024. par 72 000 EUR jeb 46,0 EUR/m².

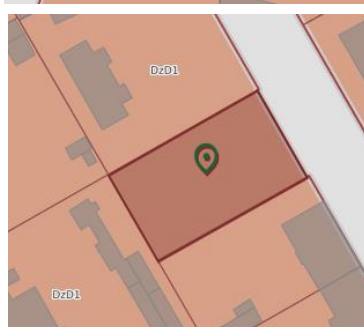
Zemesgabala atļautā izmantošana



Salīdzināmo objektu novietojums

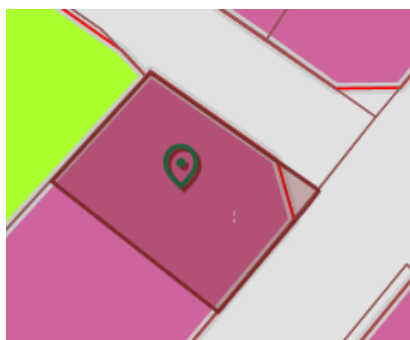


2. zemes gabals Rīga, Krasta masīvs, Rītupes iela 14A (kad.nr. 0100 072 2127). Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 895 m². Blakus atrodas galvenās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 11.2024. par 30 800 EUR jeb 34,0 EUR/m².

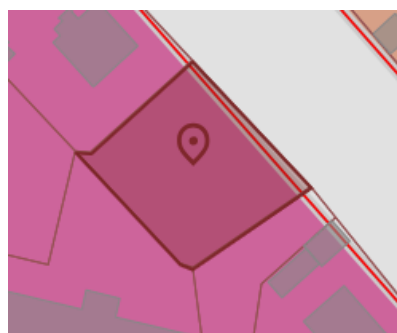


Nekustamā īpašuma – zemesgabala Rīgā, Purvciema ielā 51a, novērtējums

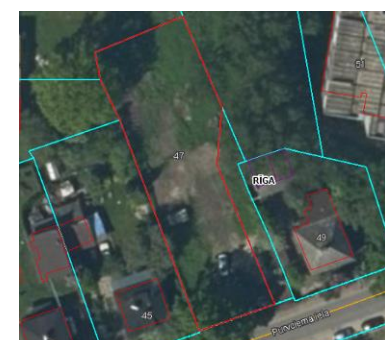
3. zemes gabals Rīga, Krasta masīvs, Fridriķa iela 5 (kad.nr. 0100 048 0042). Jauktas centra apbūves teritorijā paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 760 m². Blakus atrodas galvenās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 05.2024. par 40 000 EUR jeb 53,0 EUR/m².



4. zemes gabals Rīga, Purvciems, Kalsnavas iela b/n (kad.nr. 0100 070 2167). Jauktas centra dzīvojamās apbūves teritorijā paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 663 m². Blakus atrodas galvenās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 09.2021. par 24 240 EUR jeb 37,0 EUR/m².



5. zemes gabals Rīga, Purvciems, Purvciema iela 47 (kad.nr. 0100 070 0037). Jauktas centra dzīvojamās apbūves teritorijā paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1074 m². Blakus atrodas galvenās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 12.2021. par 47 000 EUR jeb 44,0 EUR/m².



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, potenciālās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Aprēķiniem izmantota zemesgabala kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajam. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5
		Rīga, Purvciems, Purvciema iela 51	Rīga, Purvciems, Ilūkstes iela b/n (kad.nr. 0100 071 2447)	Rīga, Krasta masīvs, Rītupe iela 14A (kad.nr. 0100 072 2127)	Rīga, Krasta masīvs, Fridriķa iela 5 (kad.nr. 0100 048 0042)	Rīga, Purvciems, Kalsnavas iela b/n (kad.nr. 0100 070 2167)
Zemes gabala platība, kv.m.	1125	1578	895	760	663	1074
Pārdevuma cena, EUR		72000	30800	40000	24240	47000
Darījuma laiks		02.2024.	11.2024.	05.2024.	09.2021.	12.2021.
Nosacītā 1 kv.m. cena, EUR		45.63	34.41	52.63	36.56	43.76
Izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	Jauktas centra apbūves teritorija	Jauktas centra apbūves teritorija	Jauktas centra apbūves teritorija
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 45.63	EUR 34.41	EUR 52.63	EUR 36.56	EUR 43.76
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 45.63	EUR 34.41	EUR 52.63	EUR 36.56	EUR 43.76
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 45.63	EUR 34.41	EUR 52.63	EUR 36.56	EUR 43.76

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4		Salīdzināmais objekts nr.5	
		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 45.63		EUR 35.45		EUR 54.21		EUR 36.56		EUR 43.76	
5. Zemes funkcionālie parametri:											
- zemes gabala lielums		lielāks	4%	mazāks	-3%	mazāks	-4%	mazāks	-6%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		-7%		-8%		-10%		-4%
		EUR 45.63		EUR 32.96		EUR 49.87		EUR 32.90		EUR 42.01	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		0%		-4%		-5%		-10%		-4%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0.00		-EUR 1.45		-EUR 2.76		-EUR 3.66		-EUR 1.75	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 45.63		EUR 32.96		EUR 49.87		EUR 32.90		EUR 42.01	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 72 000		EUR 29 503		EUR 37 904		EUR 21 816		EUR 45 120	
6. Citi faktori:											
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 72 000		EUR 29 503		EUR 37 904		EUR 21 816		EUR 45 120	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		45.63		32.96		49.87		32.90		42.01	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0.2		0.2		0.2		0.2		0.2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 40.68									
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 45 761									

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 45 761.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība, aprēķinu rezultātus noapaļojot, ir **EUR 45 800**.

3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājam un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētājs izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Riska faktoru summa tika aprēķināta kā svērtais lielums. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopoti sekojošā tabulā.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība, EUR:	45761
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	20%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	3%
Izsvērtie riska faktori kopā:	37%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	16918
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	28843

Attiecīgi **īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 28 800.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala, kas atrodas Rīgā, Purvciema ielā 51a, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 08. janvārī ir
45 800 EUR (četrdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2025. gada 08. janvārī ir
28 800 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apsekojot tās vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)