LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Beķergrāvja iela 3
Ugunsdzēsēju sūkņu stacijas (kadastra apz. 01000970142011)
Novērtējums

*Nr. 2025/12/E637/V1*
*Rīgā*

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – Ugunsdzēsēju sūkņu stacijas (kadastra apz. 01000970142011), kas atrodas **Rīgā, Beķergrāvja ielā 3,** 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 – ugunsdzēsēju sūkņu stacijas (kadastra apz. 01000970142011), kas atrodas Rīgā, Beķergrāvja ielā 3, 2025. gada 16. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**5000EUR** (pieci tūkstoši eiro).

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 ir izmantojams pēc darba uzdevuma un mērķa pasūtītājam, un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju”. 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 pa tālruni 29101358.

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 ..... 7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums ..... 7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums ..... 7
4.2.1.Apbūves raksturojums ..... 7
4.2.2.Zemes gabala raksturojums ..... 8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE ..... 8
5.1. Tirgus vērtības definīcija ..... 8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi ..... 9
5.3. Labākais izmantošanas veids ..... 9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts ..... 9
5.5.Vērtību ietekmējošie faktori ..... 13
5.6. Vērtēšanas pieejas ..... 13
6. (Tirgus vērtības aprēķins) ..... 14
6.1.Ienākumu pieeja ..... **Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.**
6.2. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja ..... 14
7. Rezultātu paziņošana ..... 16
8.Apliecinājums ..... 16

**PIELIKUMI**

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

# 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

| | |
|---|---|
| **Vērtēšanas objekts** | Nekustamais īpašums – Ugunsdzēsēju sūkņu stacija (kadastra apz. 01000970142011), kas atrodas **Rīgā, Beķergrāvja ielā 3.** |
| **Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums** | 2025. gada 16. decembris. |
| **Pasūtītāja identifikācija** | Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis. |
| **Darba uzdevums** | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. |
| **Vērtējuma mērķis** | Izsoles vajadzībām. |
| **Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** | **5000EUR** (pieci tūkstoši eiro). |
| **Īpašumtiesības** | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu nav reģistrētas Zemesgrāmatas datos.<br>10.09.2025. tika saņemts piedzinēja Rīgas brīvostas pārvalde, reģistrācijas Nr. 90000512408, 10.09.2025. paziņojums Nr. 1-07/958, norādot, ka parādniekam Akciju sabiedrībai "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, pieder nekustamie īpašumi - ugunsdzēsēju sūkņu stacija ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0142 011 un būve ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0142 005, kas nav ierakstītas zemesgrāmatā. Papildus tika norādīts, ka SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” 2021.gada 19.augustā bija izsniegusi AS “KRĒMERI” nostiprinājuma lūgumu par ugunsdzēsēju sūkņu stacijas ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0142 011 ierakstīšanu zemesgrāmatā uz AS “KRĒMERI” vārda. Vienlaikus paziņojumam tika pievienots klāt AS “KRĒMERI” 2021.gada 27.aprīļa iesniegums, Rīgas domes 1996.gada 07.maija lēmums Nr.3146, 1 kopija uz 3.lp., 12.06.1995 nomaksas pirkuma līgums ar pielikumiem, 1 kopija uz 20.lp.; 12.03.1996. Valsts zemes dienesta Namīpašuma kartīte, 1 kopija uz 3.lp.; 15.05.1996. Zemes robežu plāns ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai, 1 kopija uz 2.lp.; AS KRĒMERI Pamatlīdzekļu saraksts, 1 kopija uz 1.lp. SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ.Nr. 40003192154, 24.09.2025. atbildē Nr. 1.17/2374 norādīja, ka būve ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 011 (ugunsdzēsības sūkņu stacija) ir privatizēta Valsts uzņēmuma “Rīgas kuģniecība” objekta Nr. 2 (turpmāk – Objekts) mantas sastāvā. Pirkuma līgumā, uzskaitot Objeka nekustamo mantu, norādīti arī ūdens apgādes tīkli, kas atbilstoši Objekta novērtējumā ietvertajam raksturojumam sastāv, t.sk., no ugunsdzēsības sūkņu stacijas – apaļas ķieģeļu mūra mājas ar iegremdētu monolīta betona stāvu. Akciju sabiedrība "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, visu pirkuma maksu ir samaksājusi. Papildus tika norādīts, ka SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ.Nr. 40003192154 sagatavoja un 2021. gada 25.augusta vēstulē Nr.1.17/6594 Akciju sabiedrībai "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, nosūtīja nostiprinājuma lūgumu būves ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 011 (ugunsdzēsības sūkņu stacija) ierakstīšanai zemesgrāmatā. Ņemot vērā minēto, tiesu izpildītājs secina, ka Akciju sabiedrība "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, nomas pirkuma līgumā noteikto visu pirkuma maksu ir samaksājis, tātad privatizācijas lieta pabeigta un īpašuma tiesība uz Objektu, kura sastāvā ir arī būve (ugunsdzēsības sūkņu stacija) ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 011, iegūta ar nomas pirkuma līguma noslēgšanas brīdi - ar 1995. gada 12. jūniju. Tomēr Akciju sabiedrība "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, īpašumtiesības zemesgtāmatā nav nostiprinājuši, lai gan SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ.Nr. 40003192154, nosūtīja nostiprinājuma lūgumu būves ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 011 (ugunsdzēsības sūkņu stacija) ierakstīšanai zemesgrāmatā. Pamatojoties uz visu augstākminēto, kaut arī nekustamais īpašums būve ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 011 (ugunsdzēsības sūkņu stacija), nav ierakstīta zemesgrāmatā uz parādnieka Akciju sabiedrības "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223 vārda, tad tomēr secināms, ka minētā būve ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 011 (ugunsdzēsības sūkņu stacija) pieder parādniekam Akciju sabiedrībai "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223. |
| **Kadastra apz** | 01000970142011. |

| | |
|---|---|
| **Ēka/būve** | Ugunsdzēsēju sūkņu stacija (kadastra apz. 01000970142011) ar platību 88m$^2$. |
| **Zemesgabals** | Nav īpašumā.<br>Netiek iekļauts vērtējamā objekta sastāvā.<br>Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000970142) ar platību 35741m$^2$. |
| **Izpētes apjoms** | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. |
| **Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi** | Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem. Tiek pieņemts, ka objekts ir brīvs no nomas un patapinājuma līgumiem. |
| **Vērtējuma atskaites datums** | 2025.gada 16. decembris. |
| **Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti** | Kadastra dati.<br>Pieprasījums.<br>Lēmums.<br>Dati par nekustamā īpašuma tirgu. |

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)

www.balticmaps.eu

# 3. FOTOATTĒLI

Piekļūšana.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Ieeja.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

# 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

## 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka novietota Rīgas daļā starp Iļģuciemu un Bolderāju, Beķergrāvja ielā 3. Apkārtni veido komerciāla rakstura būves, neapbūvēti zemesgabali un Daugavas upe. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti Iļģuciemā vai Bolderājā. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir ~9km.

## 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

### 4.2.1.Apbūves raksturojums

| **Ēka:** | | |
|---|---|---|
| | | Ugunsdzēsēju sūkņu stacija (kadastra apz. 01000970142011) ar platību 88m$^2$. |
| Ēkas uzbūvēšanas gads | | 1980. |
| Ēkas pieņemšana ekspluatācijā | | Nav zināms |
| stāvu skaits ēkā | | 1+pagrabs |
| Ārējā apdare | | ķieģeļi |
| pamati | Dzelzsbetona, betona bloki | |
| ārsienas | Ķieģeļi | |
| pārsegumi | cits | |
| jumts | Metāli (manāmi jumta defekti) – ūdens iekštelpās | |
| ārdurvis | | slēdzamas |
| Fasādes tehniskais stāvoklis kopumā | | Nosacīti apmierinošs ar defektiem |
| Ēkas kopējā platība | | 88m$^2$ (VZD dati) |
| Komunikācijas: | | Par pieslēgumiem nav informācijas |
| elektrība | | centralizēta |
| Tehniskais stāvoklis iekštelpās | | slikts |

Vērtējamais objekts ir ķieģeļu tipa ugunsdzēsēju sūkņu stacija (Rūpnieciskās ražošanas ēkas). Apsekojot tika konstatēts, ka vietām ir jumta un sienu defekti, būtu nepieciešami to labojumi. Logi ir bez stiklojuma. Iekštelpās uzkrājas ūdens uz grīdām dēļ, jumta defekta.

Plānojums nav reģistrēts VZD datos.

Ēkas izvietojums:

/kadastra dati/

### 4.2.2.Zemes gabala raksturojums

Nav īpašumā.

Netiek iekļauts vērtējamā objekta sastāvā.

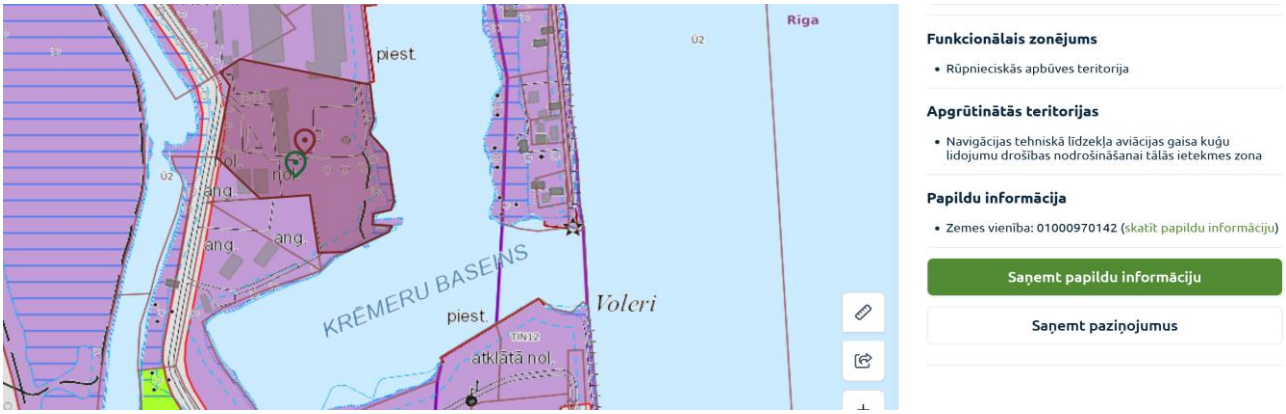
Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000970142) ar platību 35741m$^2$.

Forma: daudzstūris, Reljefs – līdzens.

Izvietojuma kartes:

www.kadastrs.lv

Spēkā esošs 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;

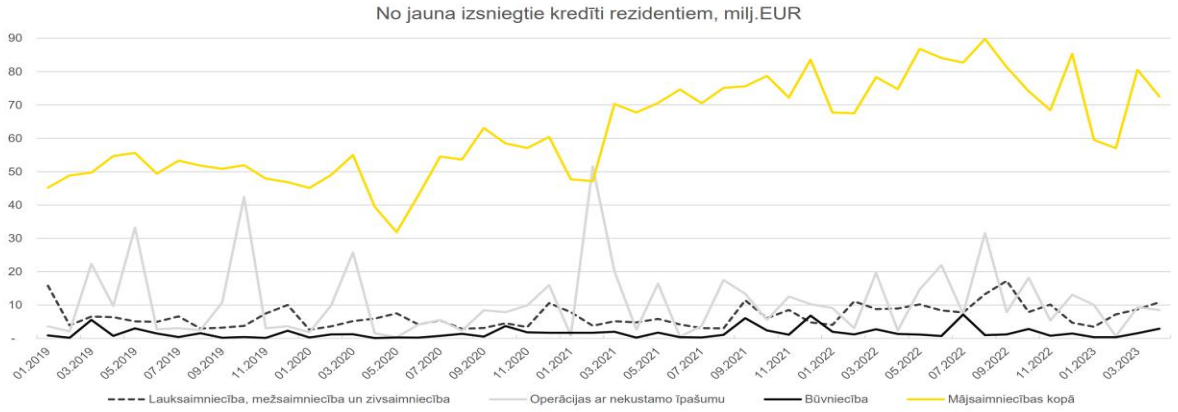
### 5.3. Labākais izmantošanas veids

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 pašreizējais – rūpnieciskā ražošanas tipa ēka.

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

4 VISPĀRĒJS EKONOMIKAS RAKSTUROJUMS

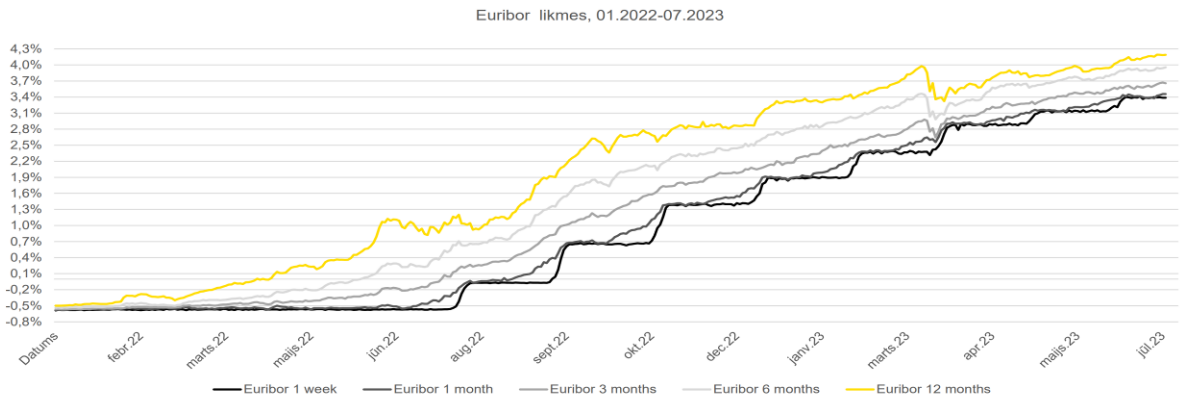



- 2023. gada aprīlī bija **1,14 milj. spēkā esošu saistību**.
- Mājsaimniecību kredītu uzskaitē iekļauti: kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei, pārējie kredīti.
- Neraugoties uz nesenajām pozitīvajām tendencēm kreditēšanā, joprojām **samazinās** uzņēmumu un mājsaimniecību **interese par kredītiem**.
- Pēc ECB SDW Financial markets and interest rates sniegtās informācijas par **uzņēmumu kredītu vidējo eiro procentu likmēm** jauniem darījumiem kopš 2022.gada marta līdz 2023.gada martam fiksēts **pieaugums**:

— Latvijā 2x;
— Igaunijā 2,2x;
— Lietuvā 1,7x.

Datu avots: Latvijas Banka, CSP

5 VISPĀRĒJS EKONOMIKAS RAKSTUROJUMS

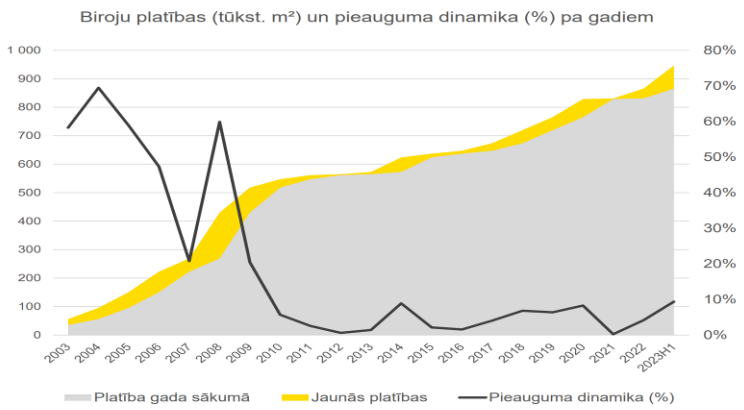



- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%,** taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4%** slieksnis tika pārkāpts.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

| | Euribor % | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 06.07.2023 | 07.07.2023 | 10.07.2023 | 11.07.2023 | 12.07.2023 |
| 1 nedēļa | 3,398% | 3,393% | 3,395% | 3,386% | 3,387% |
| 1 mēnesis | 3,377% | 3,425% | 3,438% | 3,456% | 3,457% |
| 3 mēneši | 3,612% | 3,640% | 3,661% | 3,672% | 3,657% |
| 6 mēneši | 3,905% | 3,945% | 3,931% | 3,940% | 3,955% |
| 12 mēneši | 4,155% | 4,193% | 4,190% | 4,184% | 4,191% |

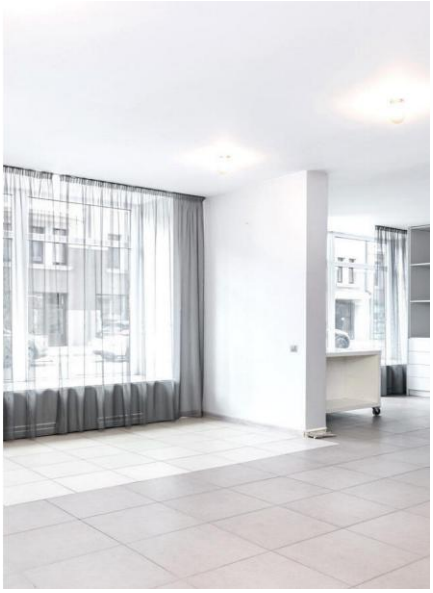
Datu avots: Euribor rates, ECB

BIROJU PLATĪBAS 11




- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvapjomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

BIROJU PLATĪBAS 13



BIROJU PLATĪBAS

14

**Centrālais darījumu rajons (CBD)**
- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni : Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis

**A klases biroju telpas**
- prestižas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcils interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

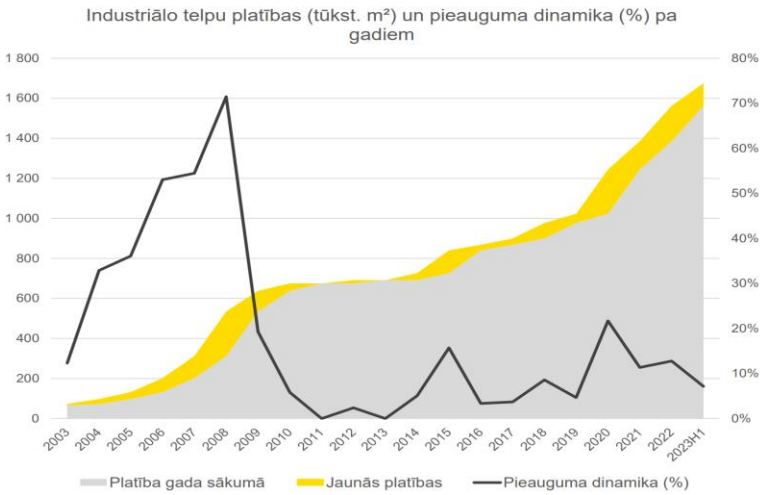
**B1 klases biroji**
- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojamās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākās cenas variantus.

**B2 klases biroji**
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

**C klases biroji**
- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

16



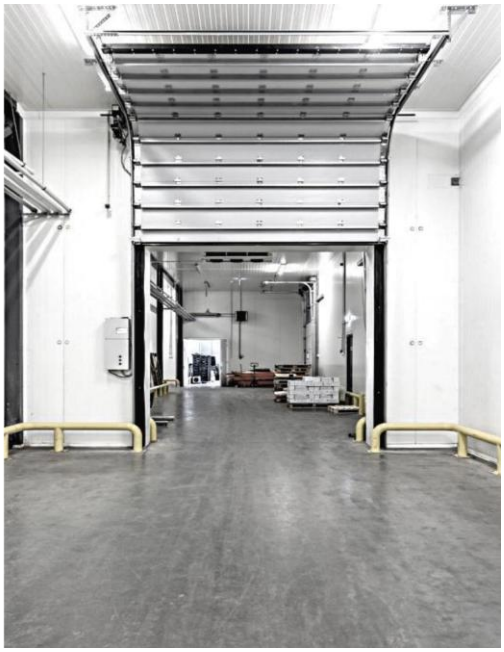

- Zivju pārstrādes uzņēmums SIA Syfud, kas darbojas ar preču zīmi Port Lite, ir paziņojis par ievērojamām investīcijām 6 miljonu eiro apmērā modernas zivju pārstrādes rūpnīcas būvniecībai **Liepājā**. Plānots, ka jaunā ražotne tiks pabeigta un sāks darboties līdz 2023. gada vasarai, palielinot uzņēmuma ražošanas jaudu.
- Baltic Electro Company ir vērienīgi plāni ieguldīt 8 miljonus eiro vairumtirdzniecības un loģistikas centra izveidē **Dreiliņu mikrorajonā**.
- Attīstītājs "Piche" tuvākajā laikā plāno sākt divu industriālo parku ēku celtniecību Iidostas apkaimē, kurās plānots ieguldīt ap 25 miljoniem eiro, **"Green Park III" otro ēku** un industriālā parka **"Lidostas parks III" otro ēku**.
- Schneider Electric īsteno nozīmīgu paplašināšanās iniciatīvu, būvējot piebūvi esošajai **rūpnīcai Rīgā**. Šis vērienīgais projekts faktiski dubultos rūpnīcas platību. Jaunās piebūves platība būs 20 000 kvadrātmetri, un to plānots pabeigt jau šā gada beigās.
- Metālapstrādes uzņēmums ICS Steel līdz gada beigām plāno izveidot jaunu ražotni **Liepājā, Meldru ielā.**

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

18

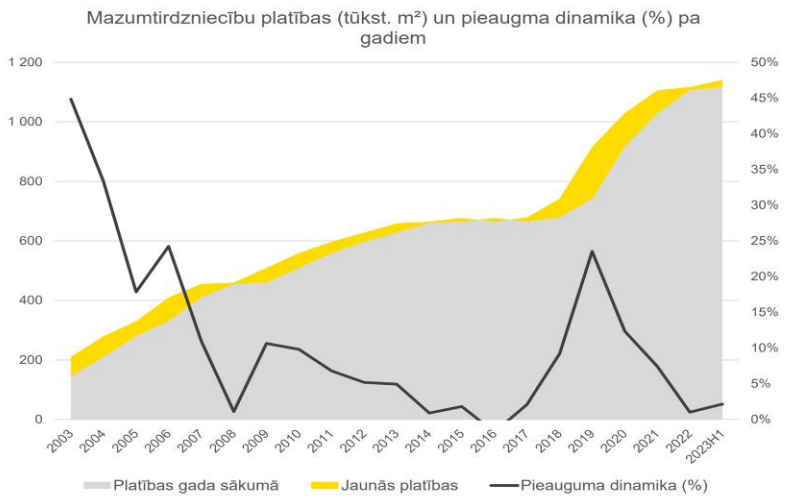
**A klases noliktavas**
- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
- moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.
- parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar lieliskiem transporta savienojumiem.

**B klases noliktavas**
- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
- nodrošina ar vienkāršākām noliktavu vajadzībām;
- atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās vietās.



MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

20



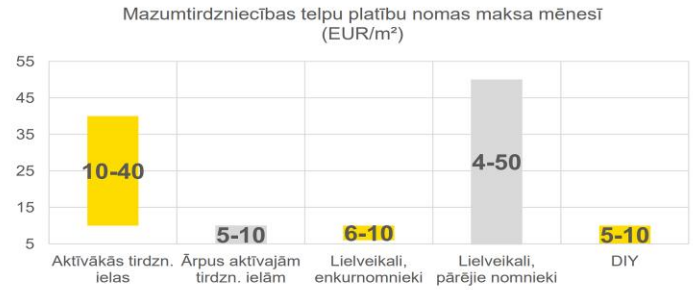

- SIA Depo DIY ir piesaistījusi aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

- Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalnciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtējo vidi. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas** Lidl metropoles koncepta veikalā ar blakus esošo ātrās ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzaļumošanas darbi, kopējais ieguldījumu apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.

- **Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietojumu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tikšot atvērti arī Ķengaragā, **Maskavas ielā,** un **Dobeles šosejā,** Jelgavā.

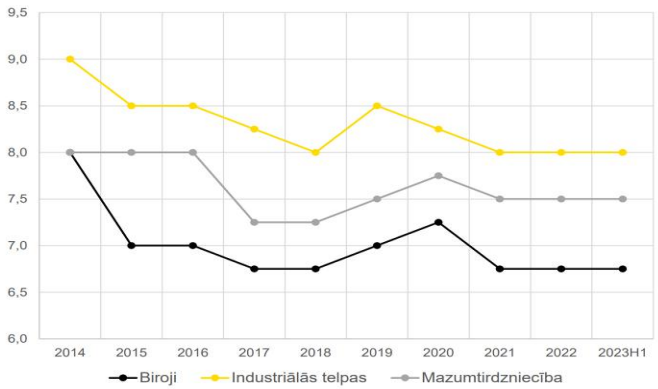
MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

23



IENESĪGUMA LIKMES

25



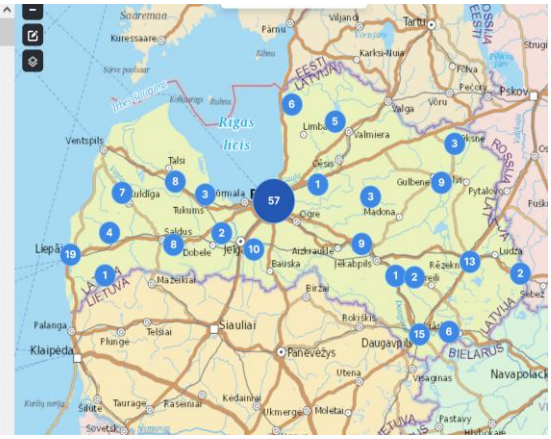

Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latio* tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

Avots – [www.latio.lv](http://www.latio.lv)

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa ēkām svārstās no 100EUR/m$^2$-800EUR/m$^2$ atkarībā no atrašanās vietas, platības, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem.

Pēdējā gada laikā Latvijā ar ražošanas/noliktavas ēkām vai to daļām ir veikti 465 darījumi:

| Kategorija | Adrese | Ieraksts | Datums | Gads | Stāvs | Platība, m² | Zeme, m² | Cena, EUR | Kop., EUR/m² | Zeme, EUR/ha | Veids | Do |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Būve | Komunālā iela 71, Kalkūni, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov. | D | 25/08/2023 | 1980 | 3 | 3 463 | 0 | 42 000 | 12 | - | Noliktavas, bunkuri | 3 |
| Zeme Būve | Lielā iela 81, Saldus, Saldus nov. | D | 24/08/2023 | 1943 | 1 | 374 | 1 176 | 90 000 | 241 | - | Rūpnīcas | |
| Būve | Liginišķu iela 26L, Daugavpils | D | 23/08/2023 | 1980 | 1 | 1 016 | 0 | 11 200 | 11 | - | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Ķeipenes pag., Ogres nov. | D | 23/08/2023 | 1980 | 2 | 457 | 15 000 | 13 000 | 28 | 8 667 | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Eiras, Penkules pag., Dobeles nov. | D | 23/08/2023 | 1961 | 1 | 112 | 15 800 | 9 000 | 80 | 5 696 | Rūpnīcas | |
| Zeme Būve | Dižāres, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov. | D | 23/08/2023 | 1972 | 1 | 154 | 3 516 | 12 020 | 78 | - | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Spriņģu Ceriņi, Kokneses pag., Aizkraukles nov. | D | 22/08/2023 | 1990 | 1 | 2 226 | 19 439 | 115 000 | 52 | 59 159 | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Smilgas, Liāste, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov. | D | 18/08/2023 | | 1 | 98 | 3 413 | 10 000 | 102 | - | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Aglonas iela 27, Krāslava, Krāslavas nov. | D | 15/08/2023 | 1986 | 1 | 413 | 1 917 | 25 000 | 61 | - | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Aglonas iela 25, Krāslava, Krāslavas nov. | D | 15/08/2023 | 1986 | 1 | 411 | 1 244 | 25 000 | 61 | - | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Zeltā Vārpa, Piltenes pag., Ventspils nov. | D | 14/08/2023 | 1964 | 1 | 2 228 | 12 000 | 20 000 | 9 | 18 667 | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Sakas iela 6, Aizpute, Dienvidkurzemes nov. | D | 14/08/2023 | 1980 | 2 | 821 | 14 074 | 28 000 | 34 | 19 895 | Noliktavas, bunkuri | |
| Zeme Būve | Savienības iela 6K, Jelgava | D | 10/08/2023 | 1968 | 1 | 509 | 713 | 7 090 | 14 | - | Noliktavas, bunkuri | |




Cenubanka.lv

## 5.5.Vērtību ietekmējošie faktori

**Pozitīvie:**

- ēkas platība;
- upes tuvums;
- piebraucamais ceļš.

**Negatīvie:**

- ēkas tehniskais stāvoklis;
- plānojums;
- ierobežots pieprasījums.

## 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.

<u>Izmaksu pieeja</u>

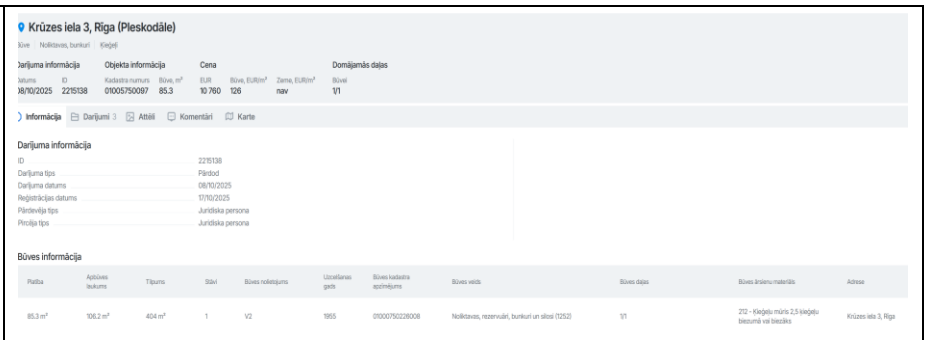
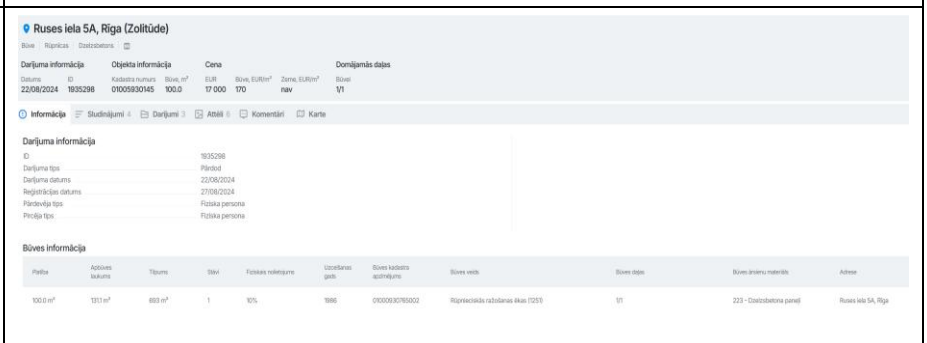
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

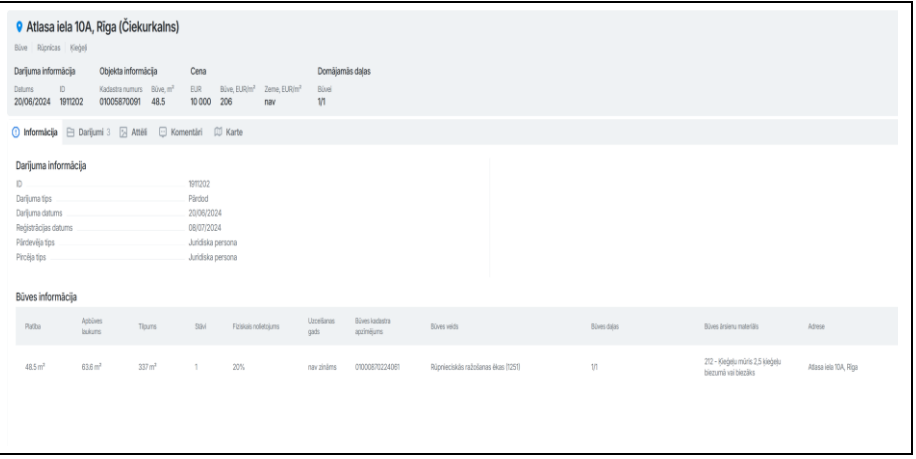
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais 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.

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

# 6. (Tirgus vērtības aprēķins)

## 6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

| | |
|---|---|
| **Īpašums 1**. Rīga, Krūzes iela 3.<br>Zemesgabala platība-0m$^2$<br>Ēkas kopējā platība – 85.3m$^2$.<br>Ķieģeļu tipa.<br>**Darījums 10.2025 par 10 760EUR.**<br>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv |  <br>Krūzes iela 3, Rīga (Pleskodāle)<br>Darījuma informācija: Datums 08/10/2025, ID 2215138<br>Objekta informācija: Kadastra numurs 01005750097, Būve, m² 85.3<br>Cena: EUR 10 760, Būve, EUR/m² 126, Zeme, EUR/m² nav<br>Domājamās daļas: Būvei 1/1<br>Darījuma informācija: ID 2215138; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 08/10/2025; Reģistrācijas datums 17/10/2025; Pārdevēja tips Juridiska persona; Pircēja tips Juridiska persona<br>Būves informācija: Platība 85.3 m²; Apbūves laukums 106.2 m²; Tilpums 404 m²; Stāvi 1; Būves nolietojums V2; Uzcelšanas gads 1955; Būves kadastra apzīmējums 01000750028008; Būves veids Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi (1252); Būves daļas 1/1; Būves ārsienu materiāls 212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks; Adrese Krūzes iela 3, Rīga |
| **Īpašums 2**. Rīga, Ruses iela 5A.<br>Zemesgabala platība-0m$^2$.<br>Ēkas kopējā platība – 100m$^2$.<br>Paneļu tipa.<br>**Darījums 08.2024 par 17 000EUR.**<br>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv |  <br>Ruses iela 5A, Rīga (Zolitūde)<br>Darījuma informācija: Datums 22/08/2024, ID 1935298<br>Objekta informācija: Kadastra numurs 01005930145, Būve, m² 100.0<br>Cena: EUR 17 000, Būve, EUR/m² 170, Zeme, EUR/m² nav<br>Domājamās daļas: Būvei 1/1<br>Darījuma informācija: ID 1935298; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 22/08/2024; Reģistrācijas datums 27/08/2024; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona<br>Būves informācija: Platība 100.0 m²; Apbūves laukums 131.1 m²; Tilpums 693 m²; Stāvi 1; Fiziskais nolietojums 10%; Uzcelšanas gads 1986; Būves kadastra apzīmējums 01000930765002; Būves veids Rūpnieciskās ražošanas ēkas (1251); Būves daļas 1/1; Būves ārsienu materiāls 223 - Dzelzsbetona paneļi; Adrese Ruses iela 5A, Rīga |

| | |
|---|---|
| **Īpašums 3**. Rīga, Atlasa iela 10A.<br>Zemesgabala platība-0m$^2$.<br>Ēkas kopējā platība – 48.5m$^2$.<br>Ķieģeļu tipa.<br>**Darījums 06.2024 par 10 000EUR.**<br>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv |  <br>Atlasa iela 10A, Rīga (Čiekurkalns)<br>Darījuma informācija: Datums 20/06/2024, ID 1911202<br>Objekta informācija: Kadastra numurs 01005870091, Būve, m² 48.5<br>Cena: EUR 10 000, Būve, EUR/m² 206, Zeme, EUR/m² nav<br>Domājamās daļas: Būvei 1/1<br>Informācija, Darījumi 3, Attēli, Komentāri, Karte<br>Darījuma informācija<br>ID 1911202<br>Darījuma tips Pārdod<br>Darījuma datums 20/06/2024<br>Reģistrācijas datums 08/07/2024<br>Pārdevēja tips Juridiska persona<br>Pircēja tips Juridiska persona<br>Būves informācija<br>Platība 48.5 m², Apbūves laukums 63.6 m², Tipums 337 m², Stāvi 1, Fizikālais noletējums 20%, Uzcelšanas gads nav zināms, Būves kadastra apzīmējums 01005870224081, Būves veids Rūpnieciskās ražošanas ēkas (1251), Būves daļas 1/1, Būves ārsienu materiāls 2/2 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Adrese Atlasa iela 10A, Rīga |

| | Īpašums Nr.1 | | Īpašums Nr.2 | | Īpašums Nr.3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR | 10760 | | 17000 | | 10000 | |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | |
| Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR | 10760 | | 17000 | | 10000 | |
| Ēkas platība, m$^2$ | 85,3 | | 100,0 | | 48,5 | |
| Zemes gabala platība, m² | | | | | | |
| Ēku platības 1 m$^2$ nosacītā pārdošanas cena, EUR/m$^2$ | 126,14 | | 170,00 | | 206,19 | |
| **Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības** | **%** | **EUR** | **%** | **EUR** | **%** | **EUR** |
| Novietojums/novietojums kvartālā | -10% | -12,61 | -10% | -17,00 | -20% | -41,24 |
| saistība ar blakus ēku | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| tehniskais stāvoklis/fasāde | -5% | -6,31 | -10% | -17,00 | -5% | -10,31 |
| iekšējā apdare | -5% | -6,31 | -10% | -17,00 | -5% | -10,31 |
| ēkas lielums | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | -5% | -10,31 |
| komunikācijas | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| aprīkojums | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| Zemes gabala lielums/ietekme | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| labiekārtojums | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| konstruktīvais risinājums | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| apgrūtinājums | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| **Kopēja korekcija** | *-20%* | *-25,23* | *-30%* | *-51,00* | *-35%* | *-72,16* |
| **Salīdzināmo ēku platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR** | **100,91** | | **119,00** | | **134,02** | |
| **Salīdzināmo ēku platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR** | **117,98** | | | | | |
| **Vērtējamās ēkas platība, m2** | **88** | | | | | |
| **Vērtējamā zemes gabala platība, m2** | | | | | | |
| **Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR** | **10382** | | | | | |
| **Noapaļota tirgus vērtība, EUR** | **10000** | | | | | |

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%** | **5000EUR** |

# 7. Rezultātu paziņošana

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – ugunsdzēsēju sūkņu stacijas (kadastra apz. 01000970142011), kas atrodas Rīgā, Beķergrāvja ielā 3, 2025. gada 16. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**5000EUR** (pieci tūkstoši eiro).

# 8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis
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, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju sniegto informāciju. 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*