



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Sila iela, Rīga

Kadastra nr. 0100 121 2924

Novērtējums.



Nr. 2025/10/E555/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.0100 121 2924) ar platību 3097m², kadastra nr.0100 121 2924, kas atrodas Rīgā, Sila ielā bn, 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 – zemes gabala (kadastra apz.0100 121 2924) ar platību 3097m², kadastra nr.0100 121 2924, kas atrodas Rīgā, Sila ielā bn, 2025. gada 24. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

26 400EUR (divdesmit seši tūkstoši četri simti 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit 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 pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa 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 fotoattēliem. 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 Atrāšanās vietas raksturojums	5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	6
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	7
6. Tirgus vērtības aprēķins	8
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8. Apliecinājums.....	10

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.0100 121 2924) ar platību 3097m ² , kadastra nr.0100 121 2924, kas atrodas Rīgā, Sila ielā bn.																						
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 24. oktobris.																						
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.																						
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																						
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																						
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	26 400EUR (divdesmit seši tūkstoši četri simti eiro).																						
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: TASSMA, SIA, reģistrācijas numurs 40103401578.																						
Kadastra nr.	0100 121 2924.																						
Būves	-----																						
Zemes gabals	Zemes gabals (kadastra apz.0100 121 2924) ar platību 3097m ² .																						
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0150</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0150</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0150</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312010102</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0984</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> /kadastra dati/			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0150	ha	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0150	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0150	ha	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0984	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																				
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0150	ha																				
7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0150	ha																				
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0150	ha																				
7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0984	ha																				
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.																						
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 24. oktobris.																						
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																						

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Šķirotava. Blakus ir izvietotas dzīvokļu mājas, privātmājas, komerciāla rakstura ēkas un meža zemes. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti 400m-3,5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz.0100 121 2924) ar platību 3097m².

Zemes gabalam kontūra-trapece, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums –zālājs, žogs.

Piebraucamais ceļš – pašvaldības pa līdz galam neizbūvētu ceļu (~30-50m) no Rājumsila ielas puses.

Izvietojuma kartes:



Kadastra dati.



www.geolatl.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 piespiedības.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **apbūves zemesgabals (Savrupmāju apbūves teritorijā DZS1)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas centra daļā uz vērtēšanas dienu ir ~20 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 100EUR/m² līdz pat 800EUR/m². Rīgas daļā Maskavas forštate uz vērtēšanas dienu pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40-160EUR/m². Rīgas daļā Torņakalns ir 2 zemesgabala piedāvājumi cenās no 60-150EUR/m², Ziepiņkalnā ir 20 piedāvājumi cenās no 50-110EUR/m², Āgenskalnā ir 5 piedāvājumi robežās no 100-300EUR/m². Rīgas daļā Dzirciems uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 2 zemesgabali uz pārdošanu, cenas vidēji ir robežās no 60EUR/m² un līdz pat 95EUR/m². Rīgas daļā Mežaparks uz vērtēšanas

dienu ir 24 piedāvājumi cenās no 50-300EUR/m², Čiekurkalnā ir 6 piedāvājumi, cenās no 60-180EUR/m², Teikā ir 8 piedāvājumi cenās no 70-250EUR/m². Rīgas daļā Purvciems uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, cenas ir robežās no 35-120EUR/m². Rīgas daļā Šķīrotava uz vērtēšanas brīdi ir 10 zemesgabalu piedāvājumi, kur cenas ir robežās no 14-55EUR/m². Īpašumu piedāvātās cenas ir atkarīgas no atrašanās vietas, apbūves iespējas, zemes gabala un pievilkto komunikāciju esamības, ūdens tilpnes tuvuma un citiem faktoriem.

Pēdējo divu gadu laikā Rīgas daļā Šķīrotava ir veikts 41 darījums ar zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Plānotā platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Veids	Dom. daļa
Zeme	Dzirkaļa iela 26, Rīga	D	02/07/2025		6	6	400	64	64.21	0	Privātmājām	631/141172	
Zeme	Gravas iela 14, Rīga	D	02/07/2025		879	879	16 000	18	18.20	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Matīšu iela 1F, Rīga	D	16/06/2025		3 105	3 105	95 000	31	30.60	0	Jaukta centra apbūve	1/1	
Zeme	Rājumsila iela 59, Rīga	D	13/05/2025		1 825	1 825	10 000	5	5.48	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Rājumsila iela 61, Rīga	D	13/05/2025		1 843	1 843	10 000	5	5.43	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Ceļnieku iela 6, Rīga	D	09/05/2025		1 459	1 459	21 000	14	14.39	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Rīga	D	09/05/2025		9 961	9 961	60 000	6	6.02	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Sila iela 1C, Rīga	D	09/05/2025		2 124	2 124	40 000	19	18.83	0	Ražošanai	1/1	
Zeme	Rencīnu iela 40, Rīga	D	07/04/2025		17	17	500	30	29.94	0	Dzīvokļu mājām	174/46651	
Zeme	Nātru iela 3, Rīga	D	04/04/2025		425	425	10 500	25	24.71	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Rencīnu iela 40, Rīga	D	25/03/2025		16	16	267	17	17.14	0	Dzīvokļu mājām	162/46651	
Zeme	Elkāju iela 9, Rīga	D	24/03/2025		14 399	14 399	77 440	5	5.38	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Subātes iela 15, Rīga	D	05/03/2025		7 175	7 175	80 000	11	11.15	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Rencīnu iela 40, Rīga	D	01/03/2025		17	17	300	18	17.96	0	Dzīvokļu mājām	174/46651	
Zeme	Subātes iela 15, Rīga	D	20/02/2025		7 175	7 175	23 000	3	3.21	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Rūdas iela 10, Rīga	D	14/02/2025		4 163	4 163	50 000	12	12.01	0	Ražošanai	1/1	
Zeme	Rīga	D	10/02/2025		190	190	1	0	0.01	0	Saīksmes infrastruktūrai	1/14	

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- apbūves iespējas;
- teritorijas plānojums;
- komunikāciju tuvums;
- laba zemesgabala platība.

Negatīvie:

- piebraucamā ceļa kvalitāte;
- infrastruktūras tuvums.

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.

**Īpašums 3. Rīga,
Ceļteku iela 6.
Kopējā platība-1459m².**

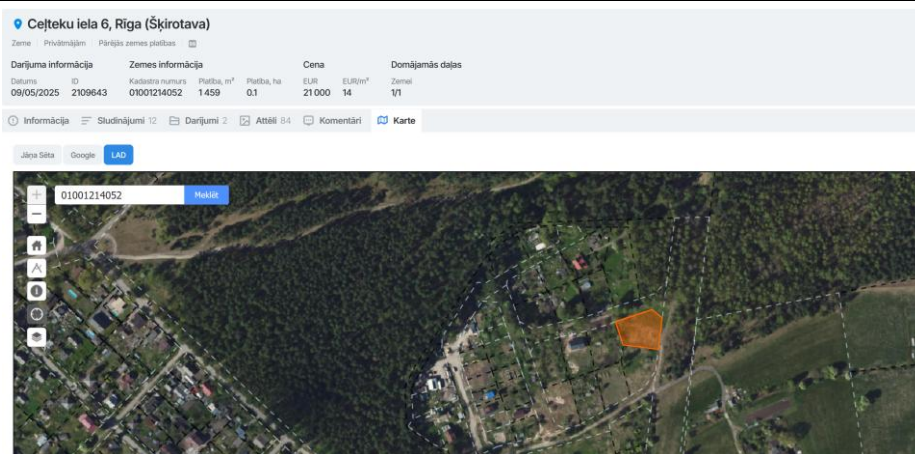
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

DZS1 teritorija.

Elektrība, spice.

Darījums 05.2025 par
21 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		16 000		22 000		21 000	
Zemes gabala platība, m2	3 097	879		1 260		1 459	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		18,20		17,46		14,39	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		10%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	L	5%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		S	-3%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	S	-3%
zemes gabala platība		S	-20%	S	-15%	S	-15%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums (būve)		V	0%	V	0%	V	0%
reģistrētie apgrūtinājumi		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-23%		-15%		-3%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-4,19		-2,62		-0,43
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	14,27		14,02		14,84		13,96
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	44 203						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	44 000						

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 pārstāvēniecību 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 40%	17 600EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.0100 121 2924) ar platību 3097m², kadastra nr.0100 121 2924, kas atrodas Rīgā, Sila ielā bn, 2025. gada 24. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

26 400EUR (divdesmit seši tūkstoši četri simti 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 **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

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 iekļāšanās, 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