



2025.gada 24.oktobrī

Atzinums par būvju nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Ogres ielā 2**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši būvju nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 572 0170, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Ogres ielā 2**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.29871 un sastāv no sporta kompleksa kad.apz.002 ar kopējo platību 792,1 m², kas atrodas uz citām personām piederoša zemes gabala kad.Nr.0100 072 0054, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka būvju nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Ogres ielā 2**, 2025.gada 16.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

91 000 (deviņdesmit viens tūkstotis) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties pasūtītāja sniegto informāciju, uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām bez apdares), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

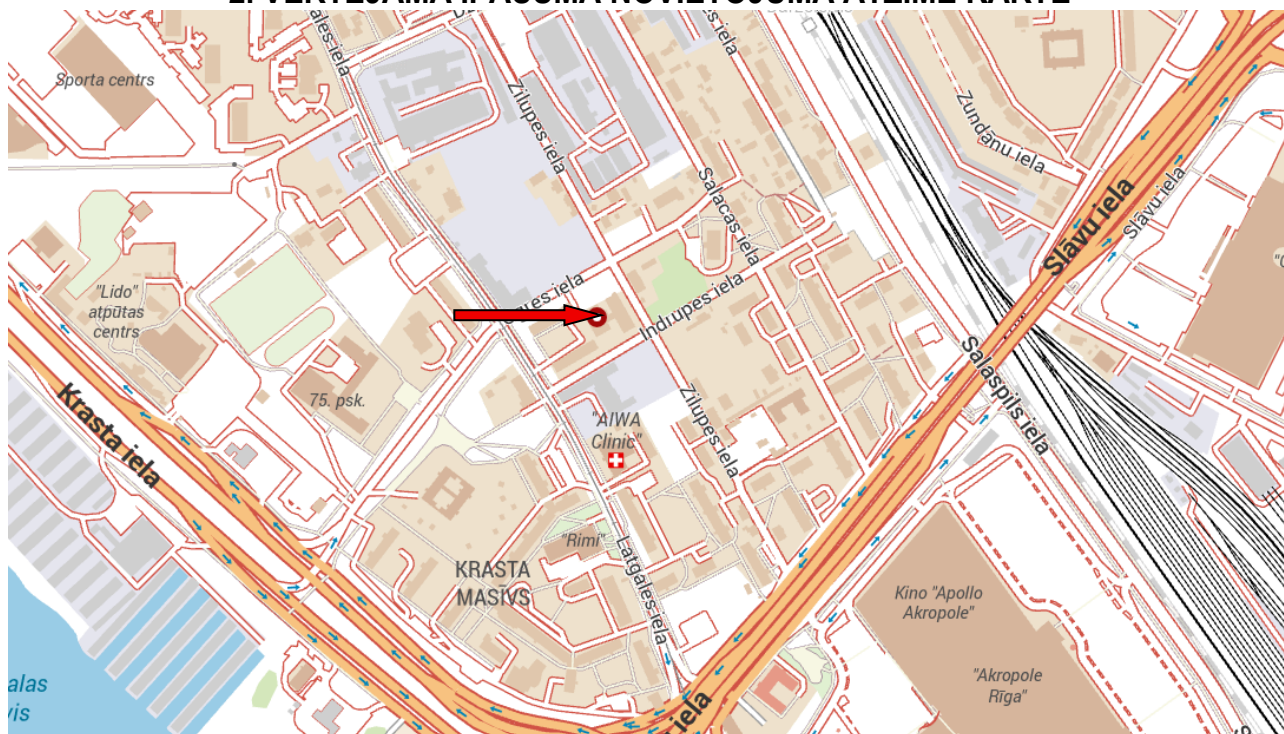
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtnē apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas kad.apz.001 apraksts
 - 4.3.2 Saimniecības ēkas kad.apz.002 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Būvju nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas pilsētā, Ogres ielā 2.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 16.oktobrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu – juridiska persona – 1 domājamā daļa. <i>Ēka atrodas uz zemes gabala kad.Nr.0100 072 0054, kas saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu Nr.19111 pieder divām juridiskām personām. Nomas līgums vērtētajam netika iesniegts.</i>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Sporta komplekss kad.apz.002 ar kopējo platību 792,1 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Sporta kompleksa ēka, kas netiek izmantota. Vērtētājs atzīmē, ka telpu tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības komerciāla rakstura ēka.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījums. Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). 2025.gada 09.oktobra Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta atbilde Nr.DA-25-29792-nd par būvatļaujām un ēkas nodošanu ekspluatācijā. Vērtēšanas objekta sludinājums no portāla www.city24.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ēka atrodas uz citām personām piederoša zemes gabala kad.Nr.0100 072 0054. Nomas līgums vērtētajam netika iesniegts. Inventarizācijas lietā ir atzīmes par patvaļīgām būvniecības pazīmēm – izmaiņas ēkas fasādē, telpā Nr.18 izbūvēta kāpņu telpa, telpā Nr.1 nojauktas starpsienas, telpā Nr.2 izbūvēts gaitenis, telpās Nr.7 un Nr.8 aizmūrēti logi, telpā Nr.14 loga vietā izbūvētas durvis, 2.stāva izbūve. Projekta dokumentācija nav iesniegta (skat.pielikumā).

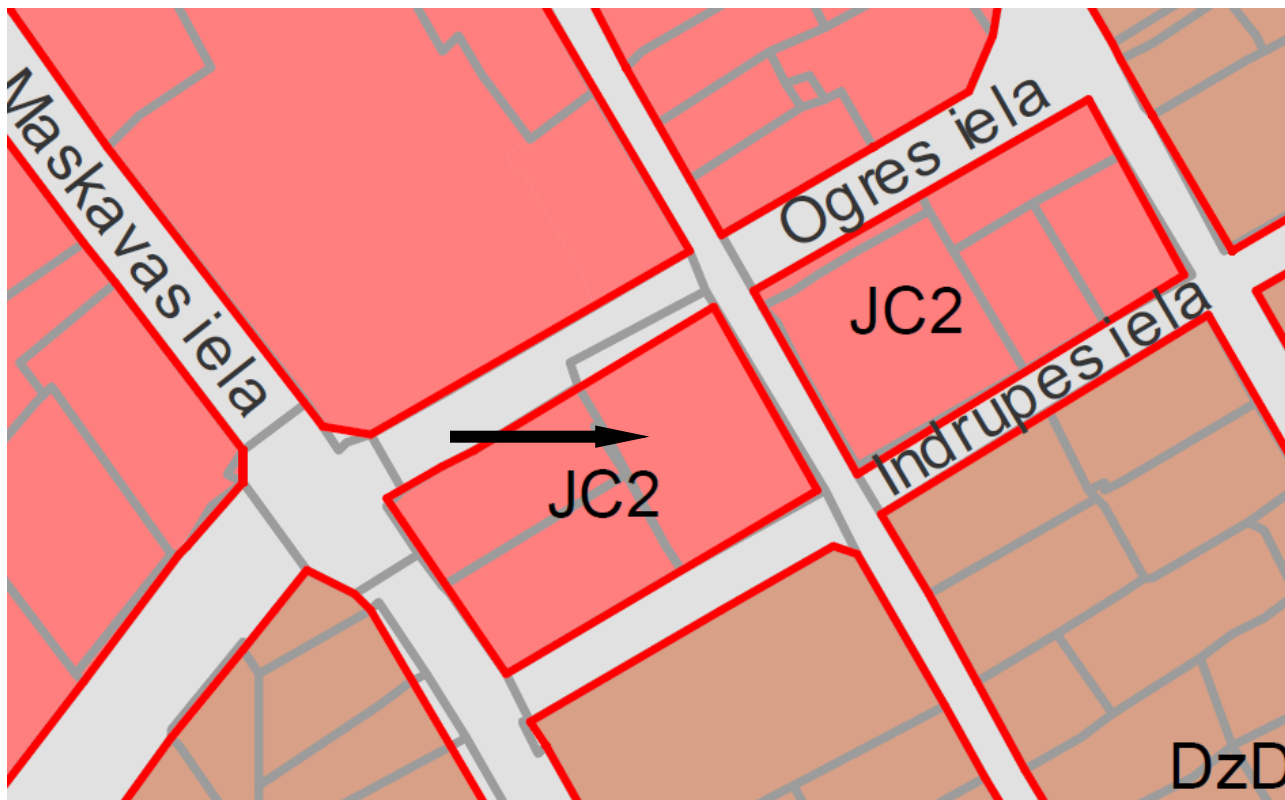
	Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka fasādē ir izmaiņas, kas nav saskaņā ar inventarizācijas lietas plāniem – 1.stāva telpā Nr.1 ir aizbūvētas trīs loga ailes (Ogres ielas virzienā), durvju ailes (Indrupes ielas virzienā) ir aizbūvētas ar koka dēļiem, 2.stāvā telpu Nr.19 un Nr.20 loga ailes ir aizbūvētas/aiztaisītas. Pār būvju projekta dokumentācija netika iesniegta.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērsta piedziņa; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties pasūtītāja sniegto informāciju, uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām bez apdares.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

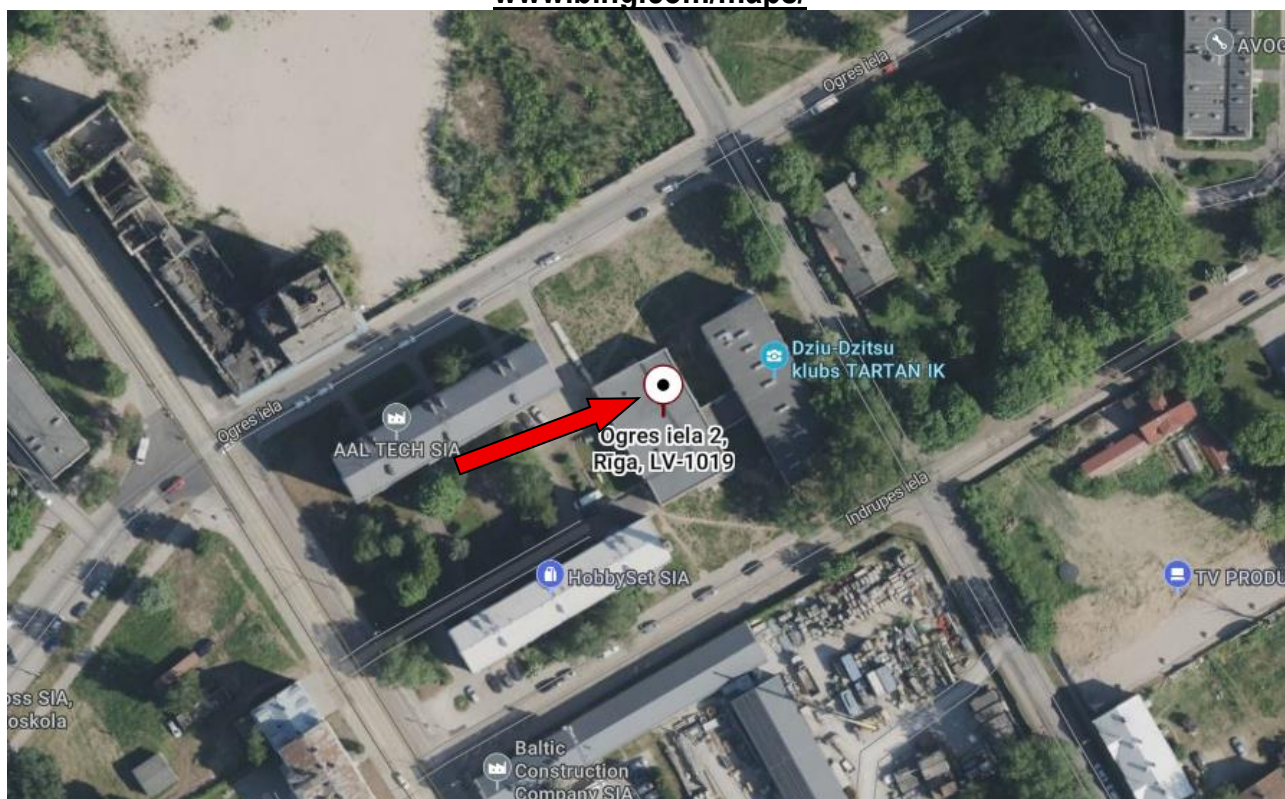


© Jāņa sēta

-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
-  Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš

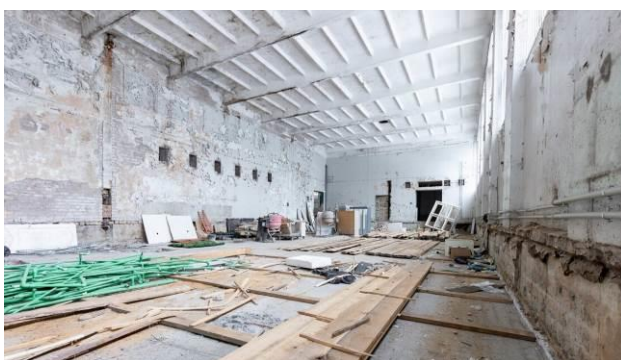


Sporta komplekss kad.apz.002





Sporta kompleksa kad.apz.002 iekštelpu fotoattēli no sludinājuma portālā www.city24.lv
(<https://www.city24.lv/real-estate/commercials-for-sale/riga-latgale-ogres-ielā/3051388?index=12>)







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Latgales apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 5 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti. Tuvākā autobusu un trolejbusu maršruta pieturvietā atrodas uz Salaspils ielas. Tuvākā tramvaju maršruta pieturvietā atrodas uz Latgales ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jāņavārti" ir aptuveni 2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Zemes gabals vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst.

Vērtēšanas Objekts atrodas uz citām personām piederoša zemes gabala kad.Nr.0100 072 0054. Nomas līgums vērtētajam netika iesniegts.

Orientējošā ēkai piesaistāmā zemes gabala daļa noteikta ~1500 m², kas noteikta aptuveni un var atšķirties atkarībā no vienošanās ar zemes īpašnieku.



4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošām Ogres un Indrupes ielām, kas klātas ar asfaltbetona un laukakmeņu bruģa segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Ogres un Indrupes ielās ir vidējas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-

Zālāja josla-

Lapu koku stādījumu rinda-

Ielas apgaismojums-

ir	☒	nav	☐
ir	☒	nav	☐
ir	☐	nav	☒
ir	☒	nav	☐

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komerciāla rakstura apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Zemes gabala lielāko daļu klāj dabīgs zālājs, vietām asfaltbetona segums.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas, dienesta viesnīca, ražošanas objekti.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu jauktas centra apbūves teritorijā (JC2-3291 m²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1-454 m²).

4.5.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)

4.5.2.1. Pamatinformācija

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

4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 673. Savrupmāju apbūve (11001).
- 674. Rindu māju apbūve (11005).
- 675. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 676. Bloku ēku apbūve (12001).
- 677. 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 veltītajai satiksmes kustības joslai.
- 678. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 679. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 680. Sporta bāvu apbūve (12005).

- 681. Alzsardzības un drošības lestāžu apbāve (12006): alzsardzības un drošības lestāžu apbāve, Brīvības atņemšanas lestādes, alzsardzības spēku kazarmas un citas valsts alzsardzības un drošības lestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – velcot būvniecības leceres publisko apspriešanu.
- 682. Izglītības un zinātnes lestāžu apbāve (12007).
- 683. Veselības alzsardzības lestāžu apbāve (12008).
- 684. Sociālās aprūpes lestāžu apbāve (12009).
- 685. Dzīvnieku aprūpes lestāžu apbāve (12010): veterinārās prakses; velcot būvniecības leceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes lestāžu apbāve.
- 686. Reliģisko organizāciju ēku apbāve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbāve, velcot būvniecības leceres publisko apspriešanu.
- 687. Lablekārtota ārtelpa (24001): lablekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 688. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbāve (13001): ar viegļās rūpniecības uzņēmumiem salstīta apbāve: 1. kategorijas viegļās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbāve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
- 689. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un termināļi, ja no zemes virsmas ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un termināļus atļauts izvēlot, velcot būvniecības leceres publisko apspriešanu un izvēlotot objektu ne tuvāk par 25 m no esošās dzīvojamās ēkas.

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)

4.7.1.1. Pamatinformācija

927. Transporta Infrastruktūras teritorija (TR1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lelu satiksmel, tostarp sabiedriskā transporta, velosipēdu un gājēju satiksmel, nepieciešamo infrastruktūru un tās attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi (ietverot sabiedriskā transporta pieturvietas, sabiedriskā transporta maršrutu galapunktu būves, elektromobiļu uzlādes stacijas u.tml.).

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 928. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 929. Transporta līnējā infrastruktūra (14002): transporta līnējā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa līnējo infrastruktūru.
- 930. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus lelas satiksmes telpas, ja tuvāko plecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota lelas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 931. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): ārpus lelas satiksmes telpas, ja tuvāko plecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota lelas būvniecība vai pārbūve, ir atļauta apbūve, ko veido tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības standi), degvielas uzpildes stacijas un minimālā transporta apkopes servisa objekti.

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Apbūves apraksts

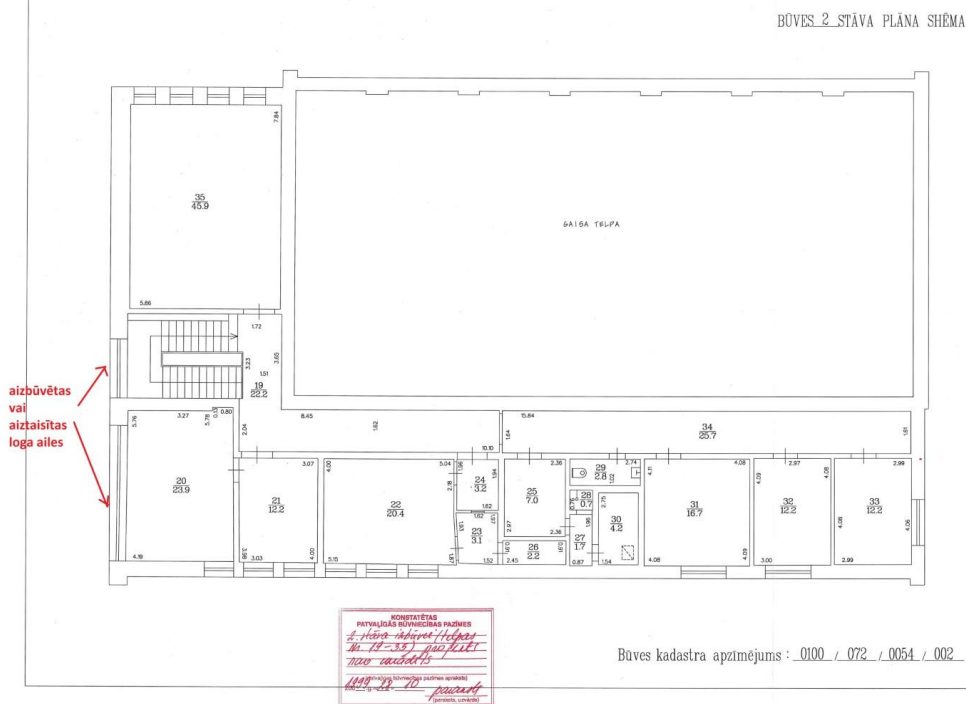
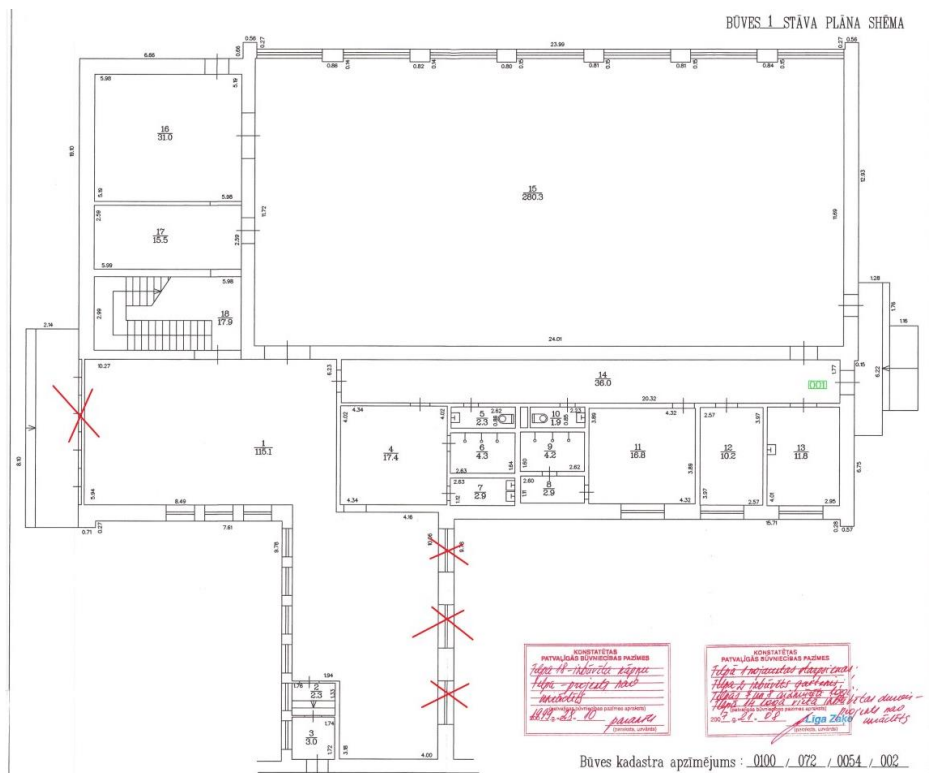
4.3.1 Sporta komplekss kad.apz.002 apraksts

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji sniedz telpu iekšējās apdares aprakstu saskaņā ar www.city24.lv sludinājumā pieejamiem fotoattēliem, nesniedz sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, vietām bez apdares.

Vērtētājs atzīmē, ka ēkas tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.

Inventarizācijas lietā ir atzīmes par patvaļīgām būvniecības pazīmēm – izmaiņas ēkas fasādē, telpā Nr.18 izbūvēta kāpņu telpa, telpā Nr.1 nojauktas starpsienas, telpā Nr.2 izbūvēts gaitenis, telpās Nr.7 un Nr.8 aizmūrēti logi, telpā Nr.14 loga vietā izbūvētas durvis, 2.stāva izbūve. Projekta dokumentācija nav iesniegta (skat.pielikumā).

Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka fasādē ir izmaiņas, kas nav saskaņā ar inventarizācijas lietas plāniem – 1.stāva telpā Nr.1 ir aizbūvētas trīs loga ailes (Ogres ielas virzienā), durvju ailes (Indrupes ielas virzienā) ir aizbūvētas ar koka dēļiem, 2.stāvā telpu Nr.19 un Nr.20 loga ailes ir aizbūvētas/aiztaisītas (skat.zemāk pārbūvju skices). Pārbūvju projekta dokumentācija netika iesniegta.



Saskaņā ar VZD datubāzi (www.kadastrs.lv) ēkai ir šādi parametri:

Ēka celta 1972.gadā, saskaņā ar 2025.gada 09.oktobra Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta atbildi Nr.DA-25-29792-nd ēka ir nodota ekspluatācijā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā –bloķējas ar blakus esošu ēku kad.apz.0100 072 0054 001.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem):

Apbūves laukums, m ²	703,9
Kopējā telpu platība, m ²	792,1

Telpu eksplikācija (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem):

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
1.stāvs	Vestibils, gaiteni, ģērbtuves, tualetes, dušas telpas, mazgātavas, saimniecības telpas, sporta zāle, kāpņu telpa	575,8	3,15
2.stāvs	Gaiteni, kabineti, kases, priekštelpas, ģērbtuve, dušas telpa, tualete, pirts	216,3	3,11

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem, ar www.city24.lv sludinājumā pieejamiem fotoattēliem un apskati dabā):

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Kieģeļu mūris bez apdares, apmetums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Plakanā jumta konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Gumijotie lokšņu materiāli	Apmierinošs
Logu ailes	Koka	Apmierinošs/vietām nepamierinošs (izsisti logi vai bez stiklojuma)
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Kāpnes	Betona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare (saskaņā ar www.city24.lv sludinājumā pieejamiem fotoattēliem):

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betona, bez seguma, koka dēļi	Apmierinošs
Sienas	Krāsotas, mūris bez apdares, apmetums	Apmierinošs
Griesti	Krāsoti, betona bez apdares	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem):

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir 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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu jauktas centra apbūves teritorijā (JC2-3291 m²) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR1-454 m²).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido daudzdzīvokļu mājas, dienesta viesnīca, ražošanas objekti, esošo apbūvi – sporta komplekss, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša komerciāla rakstura ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Augstā ģeopolitiskā un tirdzniecības politikas nenoteiktība vājina ekonomisko aktivitāti - Latvijas Banka prognozē, ka 2025.gadā inflācija sasniegs ~3,4%, ko nosaka pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums un iekšzemes kopprodukta pieaugums būs tikai ~1,2 % (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada.

Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazina Euribor likmes, kas nesis nelielu atelpu ikmēneša maksājumos, tirgū pastāv cerība, ka tās 2025.gadā tiks samazinātas līdz ~2%. Tomēr uz prognozēm jāskatās piesardzīgi – iespējams, tās vēl mainīsies, jo viss būs atkarīgs no ECB retorikas un ekonomiskiem datiem, jo mērķis noturēt inflāciju zem 2% paliek (avots: <https://zinas.tv3.lv/ekonomika/atelpa-kreditnemejiem-euribor-likmju-samazinajums-atnes-mazakus-ikmeneses-maksajumus/>).

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan dēļ nenoteiktības Valstī saskaņā ar pandēmijas izraisītajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Industriālo objektu pārdošanas cenas ir saglabājušās iepriekšējo 2-3 gadu līmenī. Par nelielām sekundārām labās vietās esošām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm, administratīvo ēku būvēm. Galvenokārt cena atkarīga no būvju stāvokļa un komunikāciju pieejamības.

Attīstītāji vilcinās uzsākt jaunus liela mēroga attīstības projektus. Šobrīd biroju ēku būvdarbus nav iespējams pabeigt 12-15 mēnešos, nepieciešams ilgāks būvniecības periods (apmēram 22-24 mēneši). Jaunu projektu skaits ir ierobežots visās nozarēs, kas turpmākajos gados var radīt jaunu telpu deficītu un pieprasījuma/piedāvājuma nelīdzsvarotību.

Lielais pieprasījums un zema liela mēroga projektu piedāvājums ir veicinājis aktivitāti industriālo telpu nomas tirgus segmentā. 2022.gadā uzņēmumi, kas darbojas tranzītā uz Krieviju un Baltkrieviju, ir cietuši no noteiktajām sankcijām, lai gan sekas vēl nav redzamas vakanču skaitļos, jo joprojām ir spēkā ilgtermiņa īres līgumi un atbrīvotās telpas var tikt piedāvātas citiem nomniekiem. Nomas likmes ir nedaudz pieaugušas, bet brīvo telpu īpatsvars joprojām ir zems, veidojot tikai 0,8%.

Lai gan būvniecības cenas stabilizējas, attīstītāji joprojām saskaras ar problēmām ar būvatļauju saņemšanu un daļēju piegādes ķēžu pārrāvumu, kas ietekmē attīstības aktivitātes industriālo parku tirgū.

Darījumi ar līdzīgām komercēkām Rīgā, atkarībā no platībām, plānojuma, tehniskā stāvokļa, komunikāciju nodrošinājuma, atrašanās vietas, ir 150 – 350 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...		X	
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...		X	
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...		X	
6. Ēkas lielums ...	X		
7. Ēkas telpu plānojums ...	X		
8. Piebraukšanas iespējas ...	X		
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...		X	
10. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
11. Zemes gabala reljefs ...	X		
12. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	X		
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, pārbūves u.c.) ...			X
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Lēdurgas ielā 3 k-6, sastāvs: 1966.gadā būvēta, 3-stāvu ķieģeļu mūra konstrukcijas sadzīves ēka ar kopējo platību 1 071,5 m² (t.sk. pagrabs 257,5 m²), atrodas nomātā zemes gabalā ar orientējošo platību 900 m². Kopumā sadzīves ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrība, centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde, centralizēta apkure. Asfaltēta piebraukšana. Īpašums pārdots 2023.gada decembrī, pārdošanas cena bija 165 000 EUR.

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Sesku ielā 2A, sastāvs: 1990.gadā būvēta (2003. un 2005.gadā nodota ekspluatācijā), 1-stāva ķieģeļu mūra konstrukcijas pasta nodaļas ēka ar kopējo platību 1 364,9 m² (t.sk. pagrabs 669,1 m²), atrodas zemes gabalā ar platību 1 961 m² (t.sk. sarkanās līnijas 477 m²). Kopumā pasta nodaļas ēka ir daļēji labā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrība, centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde, centralizēta apkure. Asfaltēta piebraukšana. Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 365 300 EUR.

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Rēznas ielā 9A, sastāvs: 1991.gadā būvēta, 2-stāvu ķieģeļu mūra konstrukcijas noliktavas ēka ar kopējo platību 1 135,4 m², atrodas zemes gabalā ar platību 4 153 m². Kopumā pasta nodaļas ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (nedaudz labāks par vērtēšanas Objektu), komunikācijas: elektrība, centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde, centralizēta apkure. Asfaltēta piebraukšana. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 294 000 EUR.

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	165 000		365 300		294 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada decembris	1.05	2025.gada jūnijs	1.00	2025.gada septembris	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Ir īpašumā	0.80	Ir īpašumā	0.80
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	173 250		292 240		235 200	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām, m²	900		1 484		4 153	
Ēkas kopējā platība, m²	1 071.50		1 364.90		1 135.40	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	161.69		214.11		207.15	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1.10	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Sliktāks	1.07
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Labāks	0.95
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.02	Lielāks	1.05	Lielāks	1.03
7. Ēkas telpu plānojums (pagrabs) ...	Sliktāks	1.10	Sliktāks	1.20	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1.02	Mazāks	1.01	Lielāks	0.95
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, pārbūves u.c.) ...	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90	Mazāki	0.90
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	14%	Kopējā korekcija	-4%	Kopējā korekcija	-10%
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	184.33		205.55		186.44	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			192.1			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Nomas tiesības uz zemes gabalu			1500		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā pamatceltne - sporta komplekss kad.apz.002			792.10		152 162	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			152 000			

5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		152 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors	0.90	-15 200
2. Fiziskā stāvokļa faktors	0.90	-15 200
3. Finansēšanas faktors	0.90	-15 200
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.90	-15 200
Kopējais samazinājums	40.00%	-60 800
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		
		91 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka būvju nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 572 0170, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Ogres ielā 2** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.29871, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 16.oktobrī* ir

91 000 (deviņdesmit viens tūkstotis) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties pasūtītāja sniegto informāciju, uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām bez apdares), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa