

½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Medema iela 46, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.
Kadastra nr.8080 002 1496
Novērtējums.





Nr. 2025/12/E650/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 460m² un uz tā stāvošas Zemesgrāmatā neregistrētas dārza mājas (kadastra apz. 80800021496001) un siltumnīcas (kadastra apz. 80800021496002), kadastra nr. 8080 002 1496, kas atrodas Olaines nov., Olaines nov., Medemciems, Medema ielā 46, 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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8080 002 1496, kas atrodas Olaines nov., Olaines nov., Medemciems, Medema ielā 46, 2025. gada 18. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9 000EUR (deviņi 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 piespiedšanas.

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 rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

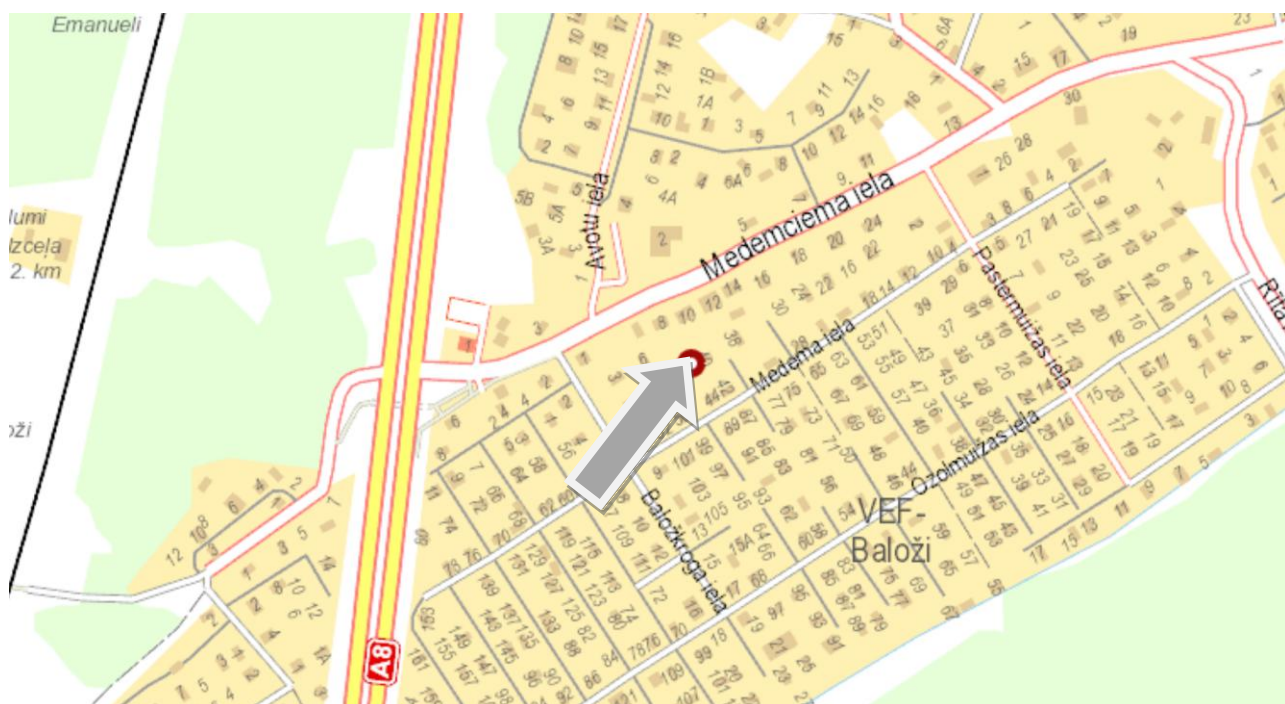
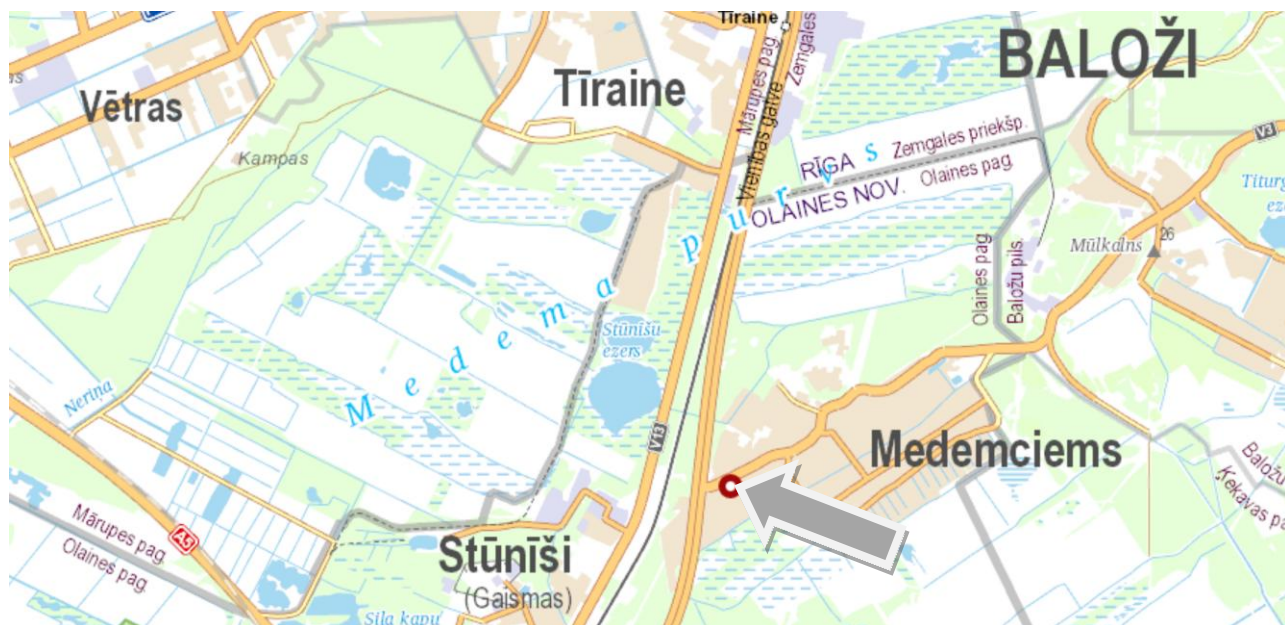
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 460m ² un uz tā stāvoša Zemesgrāmatā neregistrēta dārza māja (kadastra apz. 80800021496001) un siltumnīca (kadastra apz. 80800021496002), <u>kadastra nr. 8080 002 1496</u> , kas atrodas Olaines nov., Olaines nov., Medemciems, Medema ielā 46.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 18. decembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtējuma mērķis	Pasūtītāja vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9 000EUR (deviņi tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: AMINA VIERU, pieder ½ d.d. ALEKSANDRS PAVLOVS, pieder ½ d.d.- vērtējamās daļas. Nepieciešams sakārtot īpašumtiesības uz būvēm, reģistrēt Zemesgrāmatas datos.
Kadastra Nr.	8080 002 1496.
Apbūve	dārza māja (kadastra apz. 80800021496001) ar platību 56m ² . siltumnīca (kadastra apz. 80800021496002) ar platību 13.5m ² .
Zemesgabals	zemes gabals (kadastra apz.8080 002 1496) ar platību 460m 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, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Aprēķinu pamatā tiek ņemta VZD datos reģistrētā platība. Tā kā iekšstelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Projekta dati netika piestādīti, attiecīgi tiek pieņemts, ka ēka ir celta izejot no projekta. Tā kā nav reģistrētas īpašumtiesībās uz ēkām, tiek pieņemts, ka zemes īpašnieks ir arī ēku īpašnieks.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 18. decembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



Siltumnīca.



Fasāde.



Īpašums.



Picklūšana.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Olaines novadā, Medemciemā, ds VEF-Baloži teritorijā. Apkārtni veido dārza tipa ēkas, dzīvojamās mājas, dārza mājiņas un dārza tipa zemesgabali. Tuvumā ir novietots veikals un sabiedriskā transporta pietura. Visi lielie infrastruktūras objekti ir novietoti ~3km attālumā Baložos.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

dārza māja (kadastra apz. 80800021496001) ar platību 56m ² .	
pamati	dzelzsbetons
ārsienas	silikātķieģeļi
pārsegumi	kokmateriāli
jumts	elastīgie lokšņu materiāli
kopējā platība	56m ² (VZD dati)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņemums)
kanalizācija	individuālā tipa (pieņemums)
gāzes apgāde	-----
apkure	Krāsns (pieņemums)
stāvu skaits	2

Ēka ir dārza tipa dzīvojamā māja. Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1980.g.

Ēkas tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes, ir apmierinošs/labs, lielākajā tās daļā ēka ir apmesta un sagatavota dekoratīvam apmetumam, ēkai ir uzstādīti pakešu logi un durvis. Būtiski defekti vai nolietojuma pazīmes netika konstatētas.

Iekštelpās nebija iespējams iekļūt.

Plānojums (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	6.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.15	-	-	7.7	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.1	-	-	10.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	-	-	3.4	-
5	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	3.1	-
6	Pirts	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	4.2	-
7	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.95	-	-	1.8	-
8	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.8	-	-	19.2	-

Uz zemesgabala novietotā palīgēka – apmierinošā tehniskā stāvoklī:

siltumnīca (kadastra apz. 80800021496002) ar platību 13.5m².

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 – **dārza māja (kopīpašuma daļa)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Olaines novadā uz vērtēšanas dienu ir ~80 ēku piedāvājumiem, no kurām ~10 tiek piedāvātas Medemciema teritorijā pēc portāla www.ss.lv datiem, cenas svārstās no 15000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 320 000EUR (dzīvojamai ēkai ar labu tehnisko stāvokli). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Nekustamo īpašumu tirgus Olaines pagastā ir vidēji aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, dzīvokļu, individuālo dzīvojamo māju, kā arī apbūves zemes gabalu tirdzniecība. Individuālai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenas apkārtnē novērtēšanas brīdī ir robežās no 20,0 līdz 45,0 EUR/m².

Pēdējā gada laikā Olaines novadā ir veikti 239 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Pāru iela 10, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	25/11/2025	1982	1	10	223	2 000	196	8.99	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kalnienes, Pārslāne, Olaines pag., Olaines nov.	D	20/11/2025	1992	2	453	4 761	150 000	331	31.51	0	Privātmāja
Zeme Būve	Eļupes 139, Jārupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	20/11/2025	1987	3	91	629	67 000	740	106.52	0	Privātmāja
Zeme Būve	Rūpes iela 32, Olaines, Olaines pag., Olaines nov.	D	19/11/2025	2025	1	152	710	230 000	1 513	323.94	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zīles 176, Valvadi, Olaines pag., Olaines nov.	D	17/11/2025	1992	2	58	765	20 000	345	26.14	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zīles 282, Valvadi, Olaines pag., Olaines nov.	D	14/11/2025	1992	1	81	636	40 000	493	62.89	0	Privātmāja
Zeme Būve	Bīlīte-2 18, Gaili, Olaines pag., Olaines nov.	D	13/11/2025	1992	2	117	571	48 000	411	84.06	0	Privātmāja
Zeme Būve	Cenys M 124, Jārupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	11/11/2025	2011	2	72	605	38 000	543	64.46	0	Privātmāja
Zeme Būve	Līpas 149, Jārupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	10/11/2025	1991	2	115	1 197	49 000	425	40.94	0	Privātmāja
Zeme Būve	Ūbeļu iela 22, Sūnīši, Olaines pag., Olaines nov.	D	10/11/2025	2016	2	224	1 503	274 950	1 230	192.93	0	Privātmāja
Zeme Būve	Siguldas iela 12, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	07/11/2025	1995	1	77	808	35 000	456	43.32	0	Privātmāja
Zeme Būve	Bērziņ 40, Rājumi, Olaines pag., Olaines nov.	D	06/11/2025		2	133	595	7 500	56	12.61	0	Privātmāja
Zeme Būve	Pakarcienas Eglis 270, Valvadi, Olaines pag., Olaines nov.	D	04/11/2025		2	48	612	3 000	63	4.90	0	Privātmāja
Zeme Būve	Rīta 252/253, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	D	04/11/2025	1995	2	529	1 862	220 100	416	118.21	0	Privātmāja
Zeme Būve	Olaines pag., Olaines nov.	D	04/11/2025	1995	1	0	1 690	13 300	0	7.87	0	Čis
Zeme Būve	Dzelmes 4071, Jārupe, Olaines pag., Olaines nov.	D	03/11/2025	1990	2	93	641	62 000	665	96.72	0	Privātmāja

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta ēkas platība;
- atrašanās vieta tuvu Rīgai;
- dārza mājas tehniskais stāvoklis;
- laba zemesgabala platība;

Negatīvie:

- nebija iespējas iekļūt iekštelpās;
- kopīpašuma daļa.

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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

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

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 izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	48000		84000		81000	
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	48000		84000		81000	
Ēkas platība, m ²	47,60		85,80		105,60	
Zemes gabala platība, m ²	620		455		640	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1008,40		979,02		767,05	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-5%	-50,42	-5%	-48,95	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/konstr.risin.	-3%	-30,25	0%	0,00	0%	0,00
mājas iekšējā apdare	-20%	-201,68	-20%	-195,80	-10%	-76,70
mājas lielums	0%	0,00	5%	48,95	10%	76,70
Apkure	0%	0,00	-5%	-48,95	0%	0,00
komunikācijas	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
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-10%	-100,84	-10%	-97,90	-10%	-76,70
Kopēja korekcija	-38%	-383,19	-35%	-342,66	-10%	-76,70
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	625,21		636,36		690,34	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	650,64					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	56					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	460					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	36436					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	36000					
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	18000					

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 adekvātām 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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%

9000EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8080 002 1496, kas atrodas Olaines nov., Olaines nov., Medemciems, Medema ielā 46, 2025. gada 18. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9 000EUR (deviņi tūkstoši eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, 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