



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Dzirciema iela 37 - 9
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E10

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.9 ar platību 60.05m² un pie tā piederošas 6005/200450 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000652010001), kadastra nr.0100 919 2681, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37 un funkcionāli saistīto 6005/200450 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000652010), kadastra nr.0100 065 2010, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37, 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 – dzīvokļa Nr.9 ar platību 60.05m² un pie tā piederošas 6005/200450 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000652010001), kadastra nr.0100 919 2681, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37 un funkcionāli saistīto 6005/200450 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000652010), kadastra nr.0100 065 2010, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37, 2026. gada 10. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir aprēķināta:

35 700EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši septiņi 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 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 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.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu, vērtēšanas objekts ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem nekustamā īpašuma atsavināšanai, kā arī tas nav apgrūtināts ar citiem iespējamiem apgrūtinājumiem, un tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā mainīsies tā vērtība. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējām nekustamo īpašumu cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Neparedzētu tirgus situācijas izmaiņu gadījumā realizācijas termiņš var mainīties. Šis termiņš noteikts, pamatojoties uz informāciju par līdzīgu īpašumu pieprasījumu un piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū. Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti nosaka vērtētāju neatkarības apliecinājums, kā arī ierobežojošie faktori, kuri uzskaitīti vērtējuma atskaites tekstā. Novērtējuma atskaitē un tehniskās inventarizācijas materiāli nav paredzēti nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. 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 29433001.

Ar cieņu,

Larisa Bogdanova

SIA „Jūsmājas” valdes loceklis

SIA „JŪSMĀJAS”, Reģ. Nr. 40003602776, Rīga, Visbijas pr. 6/8, info@jusmajas.lv,
www.jusmajas.eu, A/S „Swedbank”, konts:LV22HABA0551003167156

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTOJUMS (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	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas.....	7
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	8
7. Rezultātu paziņošana	11
8. Apliecinājums	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

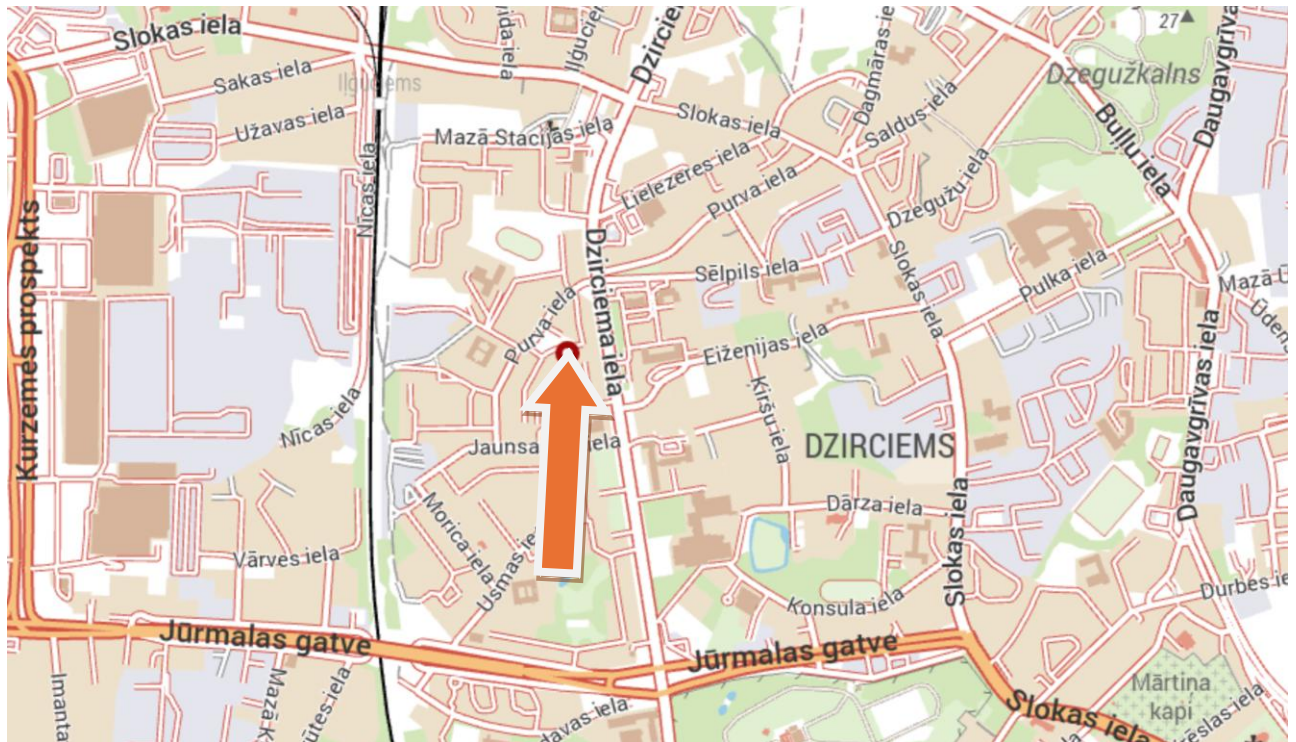
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.9 ar platību 60.05m ² un pie tā piederošas 6005/200450 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000652010001), kadastra nr.0100 919 2681, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37 un funkcionāli saistīto 6005/200450 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000652010), kadastra nr.0100 065 2010, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 10. aprīlis.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	35 700EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši septiņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ALVIS JAZVICS.
Kadastra Nr.	0100 919 2681. 0100 065 2010 (ZEMES DAĻA)
Izpētes apjoms	Informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota datu aizsardzībai.
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. Tā kā iekšelpās nebija iespējams iekļūt, tiek pieņemts, ka tehniskais stāvoklis iekšelpās ir vidēji apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 10. aprīlis.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas dati. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamo īpašumu tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



3. FOTO



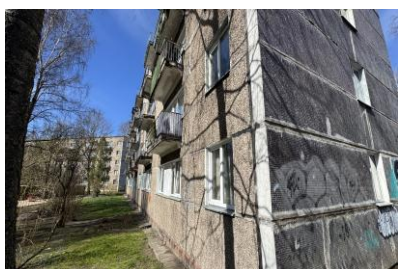
Ēka.



Ēka.



leēja ēkā.



Ēka.



Ēka.



Ēkas Nr.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Objekts novietots Rīgas daļā Dzirciems. Apkārtnē novietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komercēkas.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Lietuviešu
stāvs ēkā	3/5
ieejas durvis	Standarta ar kodatslēgu
tehniskais stāvoklis kopumā	apmierinošs
Dzīvoklis:	
platība	60.05m ²
griestu augstums	2.5m
Komunikācijas	Nav pieejama info par pieslēgumiem
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs – tiek pieņemts
istabu skaits	3

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	15.4	-
1	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	4.7	-	6	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.9	-
2	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	2.1	-	7	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	16.5	-
3	tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	0.8	-	8	balcons	Dzīvokļa ārtelpa	3	-	-	-	0.8	-
4	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	6.8	-									

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 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 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.

(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.*

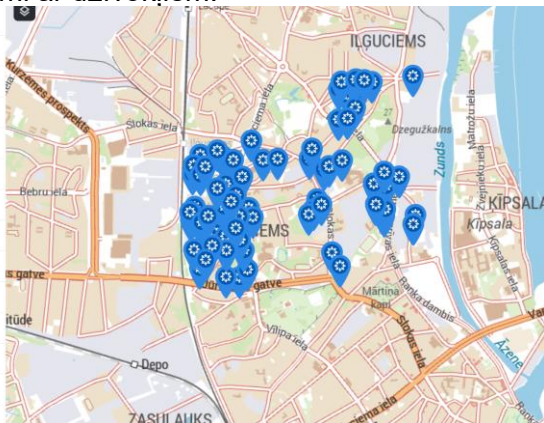
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvoklis**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Dzīvokļu cenas Rīgas daļā Dzirciems ir robežās no 779EUR/m² un līdz pat 2241EUR/m² (atšķirības vērojamas dēļ ēku tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, apdares un aprīkojuma, kā arī dēļ stāva un izvietojuma). Līdzīga tipa projektos dzīvokļu cenas variē no 779-1400EUR/m². Kopumā pēc portāla www.ss.com datiem Ziepniekkalnā uz pārdošanu tiek piedāvāti 130 dzīvokļi.

Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Dzirciems veikti 137 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Dzirciema iela 35 - 28, Rīga	D	27/02/2026	1972	5/5	59.9	0	66 750	1114	1129	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Daugavgrīvas iela 74A - 51, Rīga	D	25/02/2026	1990	5/9	29.3	0	14 774	504	531	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Daugavgrīvas iela 56 - 17, Rīga	D	23/02/2026	1975	5/10	57.9	0	42 000	725	750	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Dzirciema iela 31 - 34, Rīga	D	23/02/2026	1984	6/12	34.4	0	26 000	756	756	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Tapaku iela 46 - 7, Rīga	D	16/02/2026	1971	3/5	37.3	0	29 000	777	795	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Daugavgrīvas iela 70 k-2 - 15, Rīga	D	16/02/2026	1971	1/5	57.8	0	49 000	848	848	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Tapaku iela 46 - 17, Rīga	D	09/02/2026	1971	1/5	29.2	0	32 000	1096	1096	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Dzirciema iela 33 - 47, Rīga	D	05/02/2026	1972	1/5	28.9	0	37 000	1280	1280	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Daugavgrīvas iela 70 k-4 - 33, Rīga	D	03/02/2026	1969	2/5	58.4	0	56 000	959	972	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Tvaikoju iela 3 k-1 - 11, Rīga	D	02/02/2026	1961	3/3	30.7	0	27 000	879	879	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Dzirciema iela 31 - 42, Rīga	D	29/01/2026	1984	8/12	52.3	0	50 000	956	1119	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Buļļu iela 10 - 6, Rīga	D	29/01/2026	1890	2/2	106.6	0	46 000	432	450	Koka mājas
Dzīvoklis	Degmāras iela 9A - 68, Rīga	D	27/01/2026	1975	3/5	34.9	0	15 334	439	439	Sērīveida projekts
Dzīvoklis	Daugavgrīvas iela 68A - 40, Rīga	D	26/01/2026	1958	3/5	68.3	0	65 000	952	952	Sērīveida projekts



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- izvietojums ēkā;
- funkcionāli saistītā zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- netika nodrošināta iekļūšana.

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.

Īpašums 2.

Purva iela 25 - 36, Rīga (Dzirciems)

Dzīvoklis | Sāpēja projekts, Lietuviešu vecais projekts | Veģetatori

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums					
Datums	ID	Kadastra numurs	Sīvas	Izbaas	Pārba, m²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	1akš. EUR/m²	Telpām	Būvot	Zemot
18/07/2025	2148934	01009164391	2/5	3	59.8	0.8	53 000	886	898	1/1	1071/4792	1071/4792


Informācija | **Skudrijumi** 1 | Darījumi 35 | Atbild 35 | Komentāri | Karte | BIS energosertifikāts | BIS: reģistrētie būvdarbi

Purva iela 25, Rīga, Kurzemes raj., Latvija

Dzīvoklis | Lietuviešu projekts | Pasažu

Datums	ID	Kadastra numurs	Sīvas	Lifts	Ērtības	Izbaas	Pārba, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
09/06/2025	2108457	01009164391	2/5	nav	Balkons	3	59.0	53 000	898

Īpašnieks pārdoj mājīgu un gaišu trīsstāvu dzīvokli klusā, zālī apkaņē.
Ērta atrašanās vieta:
stāvs - 50 m
saimniecība - 2 minūšu gājiena
veikals un sabiedriskā transporta pietura - 5 minūšu gājiena
Dzīvokļa logi iziet uz zālīm mājās pusēm, kas nodrošina daudz dabiskās gaismas.
Dzīvoklis nav sūta.
Ēru apkaņē Rīgas namu pārvalde (RNP).
Lai vienotos par apskati, lūdz, zvanīt vai rakstot.



Īpašums 3.

Mazā Stacijas iela 4 - 18, Rīga (Dzirciems)

Dzīvoklis | Sāpēja projekts, Lietuviešu vecais projekts | Veģetatori

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums				
Datums	ID	Kadastra numurs	Sīvas	Izbaas	Pārba, m²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	1akš. EUR/m²	Telpām	Būvot
17/07/2025	2212275	01009188906	1/5	3	59.3	0.0	55 000	927	927	1/1	591/400868


Informācija | **Skudrijumi** 1 | Darījumi 35 | Atbild 35 | Komentāri | Karte | BIS energosertifikāts | BIS: reģistrētie būvdarbi

Mazā Stacijas iela 4, Rīga

Dzīvoklis | Lietuviešu projekts | Pasažu

Datums	ID	Sīvas	Lifts	Ērtības	Izbaas	Pārba, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
16/09/2025	1929654	1/5	nav	Parkošanas vieta	3	59.0	55 400	939

Tikko izremontēts dzīvoklis. Īpašnieks var nosūtīt videoklipus, izmantojot WhatsApp.
Pārdojam dzīvokli ar ērtu un pārdomātu plānojumu. Dzīvoklis ir 59,30 m² liels. Dzīvoklim tagad ir vēlami plānojums šādam ieteicamam projekta pilnveidošanai. Dzīvokļa ārējās priekšējās stāvs, tāpēc ir ļoti ērti. Dzīvoklis ir saulains, logi ir virs un abām ēkām pusēm, austrumi un rietumi pusēs. Vannas istaba ir apvienota (vanna). Siens, kas atdala hallei un vannas istabu, ir demontēts. Nomainīta jauna līdme, tualete un vanna. Ielme ir plāta un liela, ar labāku dizainu. Tas tika uzstādīts augstākā poscijā, lai, lai kaut ko mazliet, nevajadzētu saliekt vidū. Izmantojot to, lai mazgātu jēko, ir ļoti ērti un ērti. Tā uzstādīts jauns dvieļu žāvētājs. Tagad vannas istaba ir plāta, ērta un veģē stāva.
Dzīvokli tikko pabeigta remonta. Nomainītas drošības durvis un plastmasa logi. Ir iekārtota lamināta grīda. Siens ir krāsots. Nomainīta karstā ūdens sūkņa un aukstā ūdens sūkņa. Nomainīta aukstā ūdens skaitļājs un karstā ūdens skaitļājs. Koridors un virtuvē nomainīti elektrības vadīt. Uzstādīts jauns liels virtuves komplekss komplekss. Ērta ieeja durvju atvēršanai (kā izmantot magnētiskās atslēgas, 2025. gada jūlijā karstā ūdens sūkņa, aukstā ūdens sūkņa un tualetes caurule tika nomainīta pret jaunu, un tās tika izolētas.
Dzīvoklim nav parādu un apgrūtinājumu. Zeme ir īpašumā. Šim dzīvoklim ir pievienoti divi pagabi. Mobilie atbilstoši iepriekšējās īpašnieks ir veica rīpa, bet sūkņa ir ļoti labs, gandrīz 80% jauns.
Dzīvokļa atrašanās vieta ir ideāla. Pastāvīga atklātā stāva parka ar rotālu laukumu. Adrese atrodas netālu no Rīgas Straulīša universitātes, tikai 750 metru attālumā. Netālu atrodas Maxima X, Maxima 2X, DEPO, Imantas tīrģis, Danne tirdzniecības centrs, McDonald's, Lemon Gym atrodas aptuveni 1 km attālumā. Salkme ir ļoti ērta. Daudzi autobusi savieno šo adresi ar Centrālo autobusu un citām vietām. 21. autobusa līnijas pietājas autobuss ir pusstunda 00:10 no Centrālās autobusses uz šo adresi.
Dzīvokļa apstākļos SIA Rīgas namu pārvalde. Eksploāta un gāis pagābā Elveimur.
Komunālie maksājumi pēdējās trīs mēnešos ir šādi. Februārī 173,03 €, martā 146,03 €, jūnijā 111,35 € un jūlijā 85,66 €. Dzīvokļa rājona ir ļoti laba kopiena. Vieta ir mierīga un droša. Kampeji ļoti jauki, draudzīgi un izpatīdīgi. Bērni ir ārkārtīgi.
Ja jums ir kāds jautājums vai vēlaties kaut ko noskaidrot, lūdz, sazināties ar mani. Mums ļoti viegli sazināties vienam ar otru, izmantojot



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	52 000		53 000		55 000	
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	52 000		53 000		55 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	60,70		59,80		59,30	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	856,67		886,29		927,49	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	3%	25,70	0%	0,00	3%	27,82
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-5%	-42,83	-5%	-44,31	-15%	-139,12
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	5%	46,37
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-2%</i>	<i>-17,13</i>	<i>-5%</i>	<i>-44,31</i>	<i>-7%</i>	<i>-64,92</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	839,54		841,97		862,56	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	848,03					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	60,05					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	50 924					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	51 000					

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 15%**;

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 sarežģīt 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 sasauca 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 30%	15 300EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.9 ar platību 60.05m² un pie tā piederošas 6005/200450 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01000652010001), kadastra nr.0100 919 2681, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37 un funkcionāli saistīto 6005/200450 kopīpašuma domājamo daļu no zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000652010), kadastra nr.0100 065 2010, kas atrodas Rīgā, Dzirciema ielā 37, 2026. gada 10. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir aprēķināta:

35 700EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši septiņi 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.

Larisa Bogdanova

Nekustama īpašuma vērtētāja (LĪVA Sertifikāts Nr.85)

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.
- Vērtējams 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. 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