



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Zemgales iela 14 - 10, Olaine, Olaines nov.
Kadastra nr.8009 900 1633
Novērtējums.





Nr. 2026/06/E291/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.10 ar kopējo platību 71m² un pie tā piederošas 710/6982 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8009 900 1633, kas atrodas Olainē, Zemgales ielā 14, 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 īpašuma Nr.10 ar kopējo platību 71m² un pie tā piederošas 710/6982 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8009 900 1633, kas atrodas Olainē, Zemgales ielā 14, 2026. gada 29. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

27 950EUR (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit 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 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 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.....	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.....	9
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 – dzīvokļa īpašums Nr.10 ar kopējo platību 71m ² un pie tā piederošas 710/6982 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8009 900 1633, kas atrodas Olainē, Zemgales ielā 14.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 29. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	27 950EUR (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ALEKSEJS JAREMKO.
Kadastra Nr.	8009 900 1633.
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. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 29. jūnijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka/apliecība. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



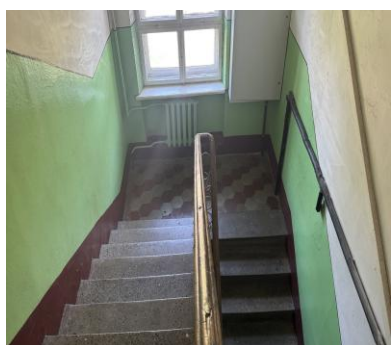
Fasāde.



Ieeja ēkā.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Dzīvokļa ārdurvis.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Olainē, Zemgales ielā 14. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas, tuvumā ir atsevišķi veikali, skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi infrastruktūras objekti.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1959. gada ēka
stāvs ēkā	2/2
Ieejas durvis	Ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	71m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	3.0
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņemums)
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.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	8.5	-
2	Tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	1.6	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	3.2	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.0	-	-	7.1	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	-	-	15.7	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	-	-	17.8	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	-	-	17.1	-

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 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 – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 480EUR/m² un līdz pat 1550EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi. Līdzīgos projektos dzīvokļu cenas svārstās no 500EUR/m² un līdz pat 1200EUR/m² (atkarībā no stāva, platības un apdares).

Olainē pēdējā gada laikā ir veikti 89 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Zemgales iela 34 - 108, Olaine, Olaines nov.	D	27/06/2024	1978	9/70	61.9	0	70 000	1131	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Jelgavas iela 16 - 12, Olaine, Olaines nov.	D	25/06/2024	1972	4/5	52.0	0	42 000	808	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Zelferis iela 9 - 3, Olaine, Olaines nov.	D	25/06/2024	1965	1/5	28.9	0	23 000	796	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Stacijas iela 42 - 73, Olaine, Olaines nov.	D	20/06/2024	1980	5/6	42.4	0	39 000	920	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Zelferis iela 24 - 87, Olaine, Olaines nov.	D	18/06/2024	1968	4/5	61.8	0	51 000	825	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Stacijas iela 10 - 84, Olaine, Olaines nov.	D	18/06/2024	1966	5/6	38.1	0	36 000	945	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Stacijas iela 22 - 29, Olaine, Olaines nov.	D	17/06/2024	1966	5/5	31.1	0	15 000	482	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Kūdras iela 15 - 32, Olaine, Olaines nov.	D	06/06/2024	1965	4/4	41.5	0	40 000	964	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Zelferis iela 9 - 68, Olaine, Olaines nov.	D	03/06/2024	1965	5/5	31.3	0	4 000	128	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Jelgavas iela 14 - 23, Olaine, Olaines nov.	D	03/06/2024	1980	2/5	42.6	0	22 000	516	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Zemgales iela 32 - 27, Olaine, Olaines nov.	D	31/05/2024	1977	7/9	51.4	0	35 000	681	Dzelzsbetons	1/1
Dzīvoklis	Stacijas iela 24 - 3, Olaine, Olaines nov.	D	30/05/2024	1967	1/5	35.8	0	15 000	419	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Dalbers iela 6 - 39, Olaine, Olaines nov.	D	28/05/2024	2006	8/9	55.1	0	52 500	953	Dzelzsbetons	1/1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasīta platība;
- infrastruktūra;
- zemes daļa ir īpašumā

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- pēdējais stāvs.

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.

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Īpašums 2. Olaine, Zeiferta iela 5-2.

Platība-40.2m².

1/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2026 par

32 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Zeiferta iela 5 - 2, Olaine, Olaines nov.

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums: 04/02/2026 ID: 227774 Kadastri numurs: 8009900751 Stāvs: 1/2 Iestābs: 2 Platība, m²: 40.2 Ārējais: 0.0 Cena, EUR: 32 000 Kop. EUR/m²: 796 Iekš. EUR/m²: 796 Telpām: 1/1 Stāvs: 669/10405 Zeme: 669/10405

Informācija Studijumi 2 Darījumi Atbilst Komentāri Karte BIS energosertifikāts Apgrošinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Zeiferta iela 5, Olaines pag., Olaines p., Olaines nov.

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums: 24/07/2026 ID: 2253099 Kadastri numurs: 80099002184 Stāvs: 1/2 Iestābs: 2 Platība, m²: 40.1 Ārējais: 0.0 Cena, EUR: 34 900 Kop. EUR/m²: 870 Iekš. EUR/m²: 870 Telpām: 1/1 Stāvs: 669/10405 Zeme: 669/10405

Pārdošana neliela, bet funkcionāla 2 istabu dzīvokļa Olaines centrā. Dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā, ir ļoti silts un ērts ikdienas dzīvošanai. Pateicoties pārdomātam plānojumam, visas telpas ir atbilstoši un funkcionāli izmantotāmas. Dzīvokļa piemērots gan ģimenei ar bērniem, gan pārim vai kā investīcija izīrēšanai.

Dzīvokļa priekšrocības:

- priekšnams
- vannas istaba ar dušas kabīni
- veļavietas
- atsevišķa guļamistaba
- atsevišķa virtuve

Komunālie maksājumi:

- vasarā -150 EUR
- ziemā aukstajai ūsmei līdz -130 EUR

Atrodas vieta un infrastruktūra:

- netālu atrodas dzelzceļa stacija (ārta nokļūšana Rīgā)
- veģi pieejama un attīstīta infrastruktūra
- blakus skola un bērnudrīzs
- tuvumā Rimi un Eki veikali
- netālu Olaines Tehnoloģiju koleģija
- tuvumā ieviesta arī autobussveta

Īpašums 3. Olaine, Rīgas iela 11A-3.

Platība-47.6m².

2/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 01.2026 par

27 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Rīgas iela 11A - 3, Olaine, Olaines nov.

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums: 26/01/2026 ID: 2262464 Kadastri numurs: 80099002184 Stāvs: 2/2 Iestābs: 2 Platība, m²: 47.6 Ārējais: 0.0 Cena, EUR: 27 000 Kop. EUR/m²: 567 Iekš. EUR/m²: 567 Telpām: 1/1 Stāvs: 238/951 Zeme: 238/951

Informācija Studijumi 4 Darījumi Atbilst Komentāri Karte Apgrošinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Rīgas iela 11a, Olaine, Olaines p., Olaines nov.

Darījuma informācija Dzīvokļa informācija Cena Domājams daļas

Datums: 17/01/2026 ID: 1883050 Kadastri numurs: 80099002184 Stāvs: 2/2 Iestābs: 3 Platība, m²: 48.0 Ārējais: 28 000 Cena, EUR: 583 Kop. EUR/m²: 583 Iekš. EUR/m²: 583 Telpām: 1/1 Stāvs: 238/951 Zeme: 238/951

Pārdošanā ir īpašums ar izīrētiem istabām garšā un īpaši īpašā vietā ar plašu iekārtām.

Dzīvokļa sastāvā no: trīs izīrētiem istabām, vienā istabā ir studija tipa virtuve, koridors ar ieviešanas skapi, vannas istaba un tualete.

Virtuve ir aprīkota ar sadzīves tehniku: gāzes plīti, cepelīti, trauku nosūcēja.

Dzīvoklī ir nepieciešama veikti kosmētiskie remontu.

Dzīvokļa priekšrocības:

- Zeme ir īpašumā
- Gaisma, skaņa un gaisa tīrība
- Nominālais komunikācijas
- Komunikācija elektroniskā veidā
- Tīra iekšējā istaba
- Īsta lokācija un mājās izīrētojam (kam patik visuums un miera)
- Uzstādītas mēģa meda durvis un PVC logi
- Zeme komunālā maksājumi: siltums tiek nodrošināts ar karstu vai elektriskajiem radiatoriem, ir iespēja uzstādīt arī karstu karstumu.
- Blakus pie mājās ir pieejama garbības satiksmes mājā, kur ir izīrēta pirts.
- Laba piemērota vieta, kur grādu dzīvokļa mājā un kļūst vārā ir iespēja izbraukt līdz Olaines centram, līdz Olaines dzelzceļa stacijai, Rīgai, Eki, TOP veikaliem vien 15 min atbrauc, pie 20 minūšu pastaiga.
- Pils jūrdzīvē atbilstoši fiz. par atpūtu nodrošināt. Sadzīves aprīkojums ar citām nepieciešamām priekšmetiem.
- Ir iespējams iegādāties kredītu. Sadzīves aprīkojums ar vairākiem Latvijas bankām un iedzīvotāju nodrošināt kredītu reformācijai.
- Ja šis vērtējamais īpašums, ārēji zīmē, lai iegūtu vairāk informāciju un vienotu par apskates laiku.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	37 000		32 000		27 000	
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	37 000		32 000		27 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	49,1		40,20		47,6	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	753,56		796,02		567,23	
Koriģējošie koeficienti, kas izhldzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-3%	-22,61	-3%	-23,88	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	10%	56,72
Istabu skaits un lielums	-3%	-22,61	-5%	-39,80	-3%	-17,02
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-113,03	-20%	-159,20	0%	0,00
stāvs	3%	22,61	3%	23,88	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-18%	-135,64	-25%	-199,00	7%	39,71
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	617,92		597,01		606,93	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²			607,29			
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m²			71,00			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR			43 118			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR			43 000			

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 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	15 050EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.10 ar kopējo platību 71m² un pie tā piederošas 710/6982 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8009 900 1633, kas atrodas Olainē, Zemgales ielā 14, 2026. gada 29. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

27 950EUR (divdesmit septiņi tūkstoši deviņi simti piecdesmit 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