

# VĒRTĒJUMS

Madonas iela 28 – 43, Jēkabpils,  
Jēkabpils novads, LV-5202



Rīga, 2025. gada 13. oktobris  
Reģ. Nr.V/25-4338

Par dzīvokļa ar adresi

**Madonas iela 28 - 43, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202** novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Sniedzei Upītei

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1225 - 43 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 900 7815, ar adresi **Madonas iela 28 - 43, Jēkabpils, Jēkabpils novads**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 49,4\* m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 494/37116 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes.

*\*-Dzīvokļa platība, kas reģistrēta Zemesgrāmatā (49,4 m<sup>2</sup>) un VZD Kadastra datos (51,9 m<sup>2</sup>) savstarpēji atšķiras. Aprēķinos tiek izmantota Zemesgrāmatā reģistrētā platība.*

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam - Zvērinātai tiesu izpildītājai Sniedzei Upītei - slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 13. oktobrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta Madonas ielā 28 - 43, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir EUR 9 200 (deviņi tūkstoši divi simti eiro) ar pārdošanas termiņu 4 (četri) mēneši.**

2025. gada 13. oktobrī vērtētāji veica ēkas apskati, kurā atrodas vērtēšanas objekts. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

Māris Poikāns

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 155

Baiba Šapkina

SIA "Latio" vērtētāja asistente

## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2).

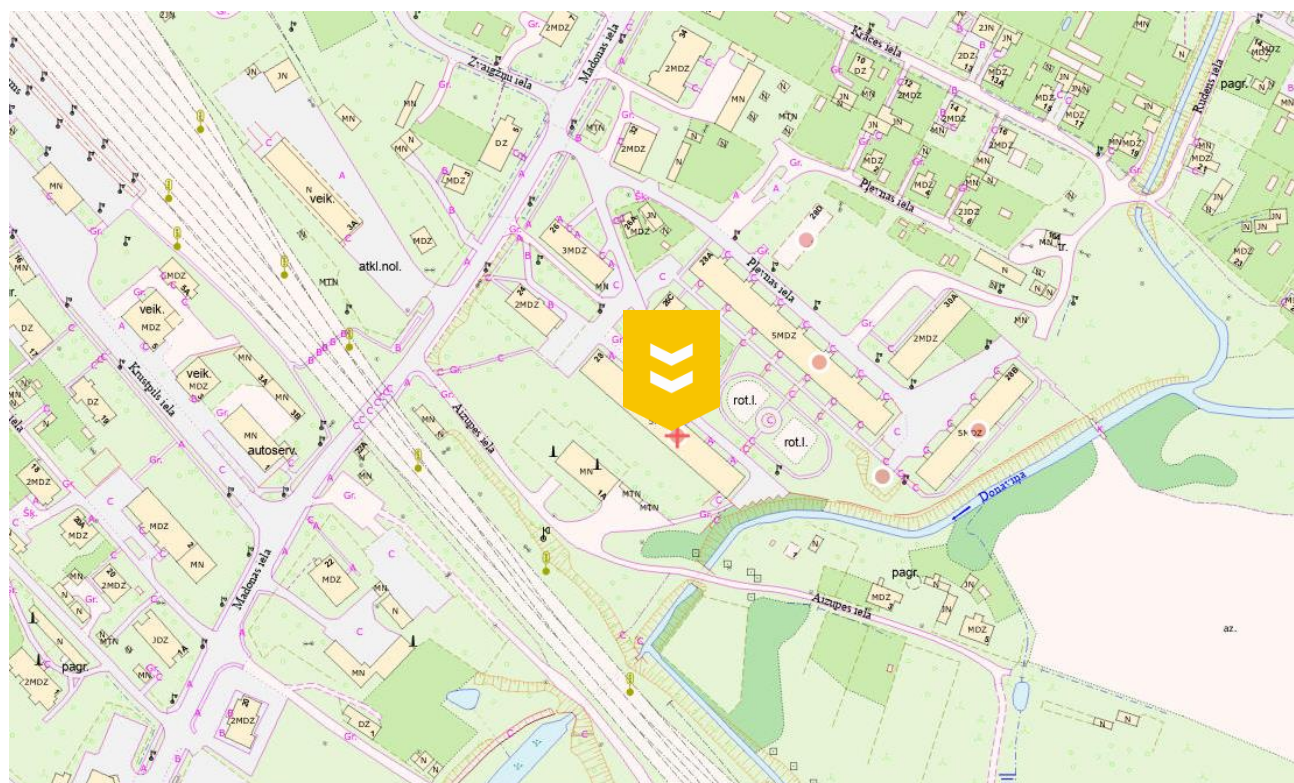
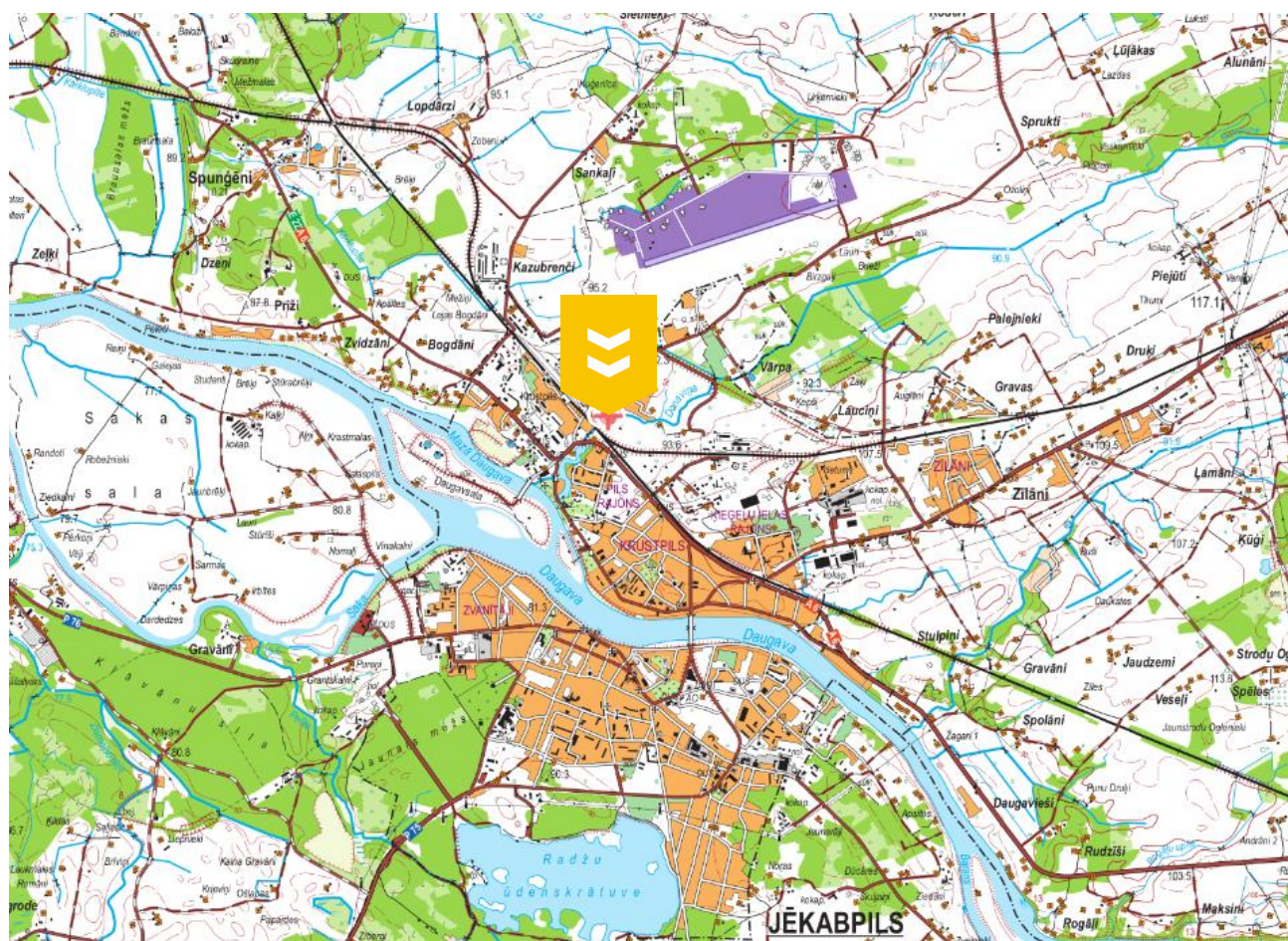
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Īpašuma tips:                        | 2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Adrese:                              | Madonas iela 28 - 43, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kadastra Nr:                         | 5601 900 7815                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Īpašuma tiesības:                    | Reģistrētas Jēkabpils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1225 - 43. Īpašnieks – Evita Jegorova.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Apgrūtinājumi:                       | Apgrūtinājumi reģistrēti Zemesgrāmatas nodaļījumā 1225 - 43 II. daļas 2. iedaļā un IV daļas 1., 2. iedaļā.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Apkārtne:                            | Objekts atrodas Jēkabpils pilsētas Krustpils pusē, Madonas ielas rajonā. Tuvākie lielākie vietējo infrastruktūru veidojošie objekti – Krustpils dzelzceļa stacija, veikals Beta, bērnudārzs, dzīvnieku patversme, degvielas uzpildes stacijas, ražošanas uzņēmumi. Ēkas novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms kā apmierinošs.                                    |
| Dzīvokļa apraksts:                   | Ēka celta 1978. gadā. 5-stāvu ķieģeļu/paneļu konstrukciju "103. sērijas" projekta māja. Dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Vērtējumā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares, inženiertīklu un sanitārtehnisko iekārtu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā. |
| Pārbūves:                            | Nevarēja konstatēt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori: | <b>Pozitīvie:</b><br>Dzīvoklim ir lodžija;<br>Dzīvoklim ir PVC logi un metāla ārdurvis.<br><b>Negatīvie:</b><br>Nebija iespējama dzīvokļa iekštelpu apsekošana;<br>Dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā;<br>Atrašanās vieta pilsētā, dzelzceļa tuvums.                                                                                                                  |
| Izmantotie dokumenti:                | Zemesgrāmatas nodaļējuma izdruka;<br>Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Īpašie pieņēmumi:                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vērstās piedziņas;</li> <li>Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.</li> </ul>                                                                                                                                                                              |



### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra



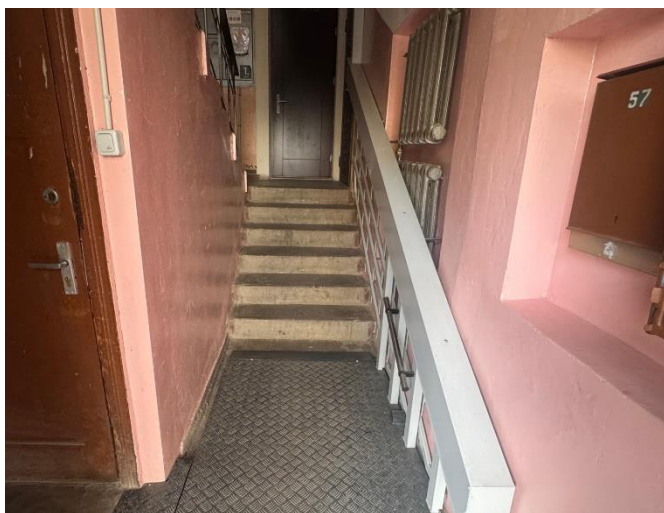
#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Daudzdzīvokļu māja



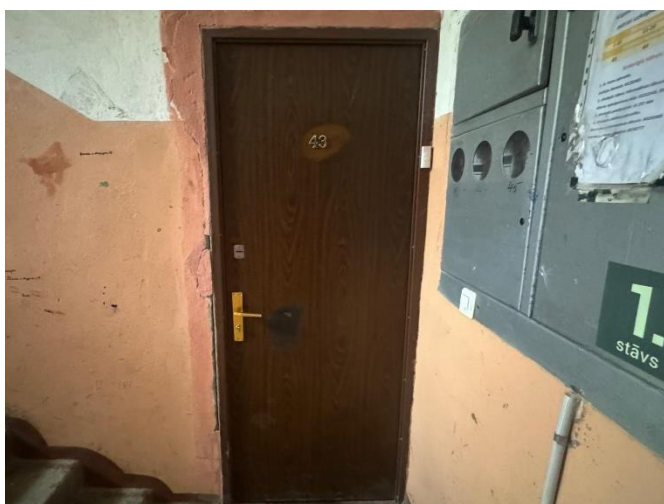
Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Ieeja kāpņu telpā ar dzīvokļa novietojumu



Dzīvokļa ārdurvis



Dzīvokļa logi

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : 103. sērija, ķieģeļu/paneļu konstrukciju

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1978.

Apskates datums 13.10.2025.

Adrese Jēkabpils novads, Jēkabpils,  
Madonas iela 28 - 43

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| 2      | - istabu skaits                            |
| 2      | - izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits |
| ~ 52,4 | - dzīvokļa kopējā platība, m²              |

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 1    | - dzīvoklis atrodas (stāvā)      |
| 5    | - mājai ir (stāvi)               |
| 49,4 | - dzīvokļa iekštelpu platība, m² |

### Dzīvokļa vispārējais raksturojums

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| x | - dzīvoklis atrodas ēkas vidū |
| - | - ēkas stūrī                  |
| x | - aukstā ūdens padeve         |
| x | - siltā ūdens padeve          |

### Ēkas vispārējais raksturojums

|   |                              |
|---|------------------------------|
| - | - lifts                      |
| x | - kāpņu telpa ir slēdzama    |
| - | - gaitenis stāvā ir slēdzams |
| x | - dzīvoklim ir metāla durvis |

Transporta maršruti: Tuvumā atrodas pilsētas autobusu pietura.

### Dzīvokļa plānojums. (pēc LR VZD Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem)

| Telpas Nr. | Nosaukums     | Platība, m² |
|------------|---------------|-------------|
| 1          | Koridors      | 5,8         |
| 2          | Tualete       | 0,9         |
| 3          | Vannas istaba | 2,4         |
| 4          | Koridors      | 5,3         |
| 5          | Istaba        | 16,2        |
| 6          | Istaba        | 18,3        |
| 7          | Lodžija       | 3,0         |

### Inženiertehniskās komunikācijas.

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās gāzes apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem.

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums.

Apsēkojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpas ir slēdzamas ar kodu atslēgu.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa apsekošana dabā. Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa apdare un tajā esošās sanitārtehniskās iekārtas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Vērtētāji konstatēja, ka dzīvoklim ir PVC konstrukciju logi un metāla ārdurvis.

Dzīvokļa tehniskie parametri un nodrošinājums ar inženiertehniskiem tīkliem norādīti balstoties uz Kadastra pārlūkā reģistrēto informāciju.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas vērtētāja Baiba Šapkina.

## 6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

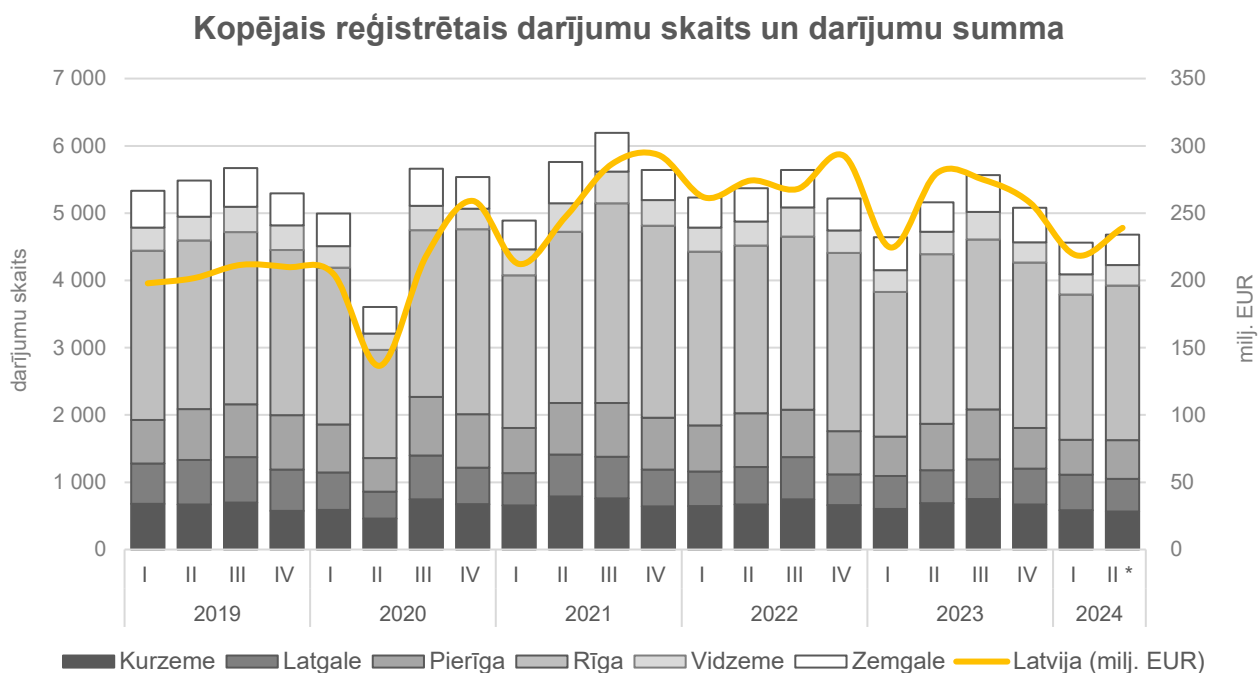
| Adrese                                                                        | Salīdzināmie objekti            |                                 |                                  | Vērtēšanas Objekts        |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
|                                                                               | Madonas iela 28B - 8, Jēkabpils | Madonas iela 28 - 28, Jēkabpils | Madonas iela 28A - 29, Jēkabpils |                           |
| Darījuma/piedāvājuma datums                                                   | 6/11/2024                       | 25/7/2025                       | 16/9/2025                        |                           |
| Ēkas celtniecības gads                                                        | 1983                            | 1978                            | 1980                             | <b>1978</b>               |
| Ēkas projekts                                                                 | 103. sērija                     | 103. sērija                     | 103. sērija                      | <b>103. sērija</b>        |
| Ēkas konstrukcija                                                             | Ķieģeļu/ paneļu                 | Ķieģeļu/ paneļu                 | Ķieģeļu/ paneļu                  | <b>Ķieģeļu/ paneļu</b>    |
| Ēkas un kāpņu telpas tehniskais stāvoklis                                     | vidējs                          | vidējs                          | vidējs                           | <b>vidējs</b>             |
| Istabu skaits                                                                 | 2                               | 2                               | 2                                | <b>2</b>                  |
| Stāvs (kurš no cik)                                                           | 3 no 5                          | 1 no 5                          | 1 no 5                           | <b>1 no 5</b>             |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no 1 līdz 10)                                  | 3                               | 3                               | 3                                | <b>3</b>                  |
| Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums                                       | daļēji apmierinošs              | daļēji apmierinošs              | daļēji apmierinošs               | <b>daļēji apmierinošs</b> |
| Zemes kopīpašuma domājamās daļas                                              | ir                              | ir                              | ir                               | <b>ir</b>                 |
| Iebūvēta virtuves iekārta                                                     | nav                             | nav                             | nav                              | <b>nav zināms</b>         |
| Cits                                                                          |                                 |                                 |                                  |                           |
| Patvaļīgas būvniecības pazīmes                                                | saskaņotas                      | saskaņotas                      | saskaņotas                       | <b>nav zināms</b>         |
| Dzīvokļa cena, EUR                                                            | 11 500                          | 10 500                          | 14 400                           |                           |
| Dzīvokļa cena ar saistītiem darījumiem, EUR                                   | <b>11 500</b>                   | <b>10 500</b>                   | <b>14 400</b>                    |                           |
| Dzīvokļa kopēja platība, m <sup>2</sup>                                       | 62,5                            | 51,8                            | 55,2                             | <b>52,4</b>               |
| Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>2</sup>                                      | 10,6                            | 3,0                             | 3,4                              | <b>3,0</b>                |
| Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>                                    | <b>51,9</b>                     | <b>48,8</b>                     | <b>51,8</b>                      | <b>49,4</b>               |
| Cena, EUR/m <sup>2</sup>                                                      | <b>222</b>                      | <b>215</b>                      | <b>278</b>                       |                           |
| Zemes zem ēkas īpašumtiesības                                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                               |                           |
| Pārbūves legalizācijas vai novēršanas izmaksas                                | 0%                              | 0%                              | 0%                               |                           |
| Darījuma apstākļi - piedāvājums                                               | 0%                              | 0%                              | 0%                               |                           |
| Nepieciešamie ieguldījumi                                                     | 0%                              | 0%                              | 0%                               |                           |
| Tirgus situācijas izmaiņas                                                    | 3%                              | 0%                              | 0%                               |                           |
| Koriģētā pārdošanas cena                                                      | 11845                           | 10500                           | 14400                            |                           |
| Koriģētā pārdošanas cena EUR/m <sup>2</sup>                                   | 228                             | 215                             | 278                              |                           |
| Atrašanās vieta pilsētā                                                       |                                 |                                 |                                  |                           |
| Izvietojums kvartālā, infrastruktūra, trokšņu līmenis                         |                                 |                                 |                                  |                           |
| Ēkas projekts, celtniecības gads                                              |                                 |                                 |                                  |                           |
| Istabu skaits/platība                                                         | 1%                              |                                 | 1%                               |                           |
| Ēkas konstrukcija                                                             |                                 |                                 |                                  |                           |
| Izvietojums ēkā (stāvs)                                                       | -10%                            |                                 |                                  |                           |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                                 |                                 |                                 |                                  |                           |
| Dzīvokļa plānojums - izolētas, caurstaigājamas istabas                        |                                 |                                 |                                  |                           |
| Griestu augstums/jumta logi/slīpie griesti                                    |                                 |                                 |                                  |                           |
| Skats pa logiem/izgaismojums/fasāde vai pagalms                               |                                 |                                 |                                  |                           |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                                     |                                 |                                 |                                  |                           |
| Dzīvokļa aprīkojums un aprīkojuma stāvoklis                                   |                                 |                                 |                                  |                           |
| Ārtelpas                                                                      | -3%                             |                                 |                                  |                           |
| Iebūvēta virtuves iekārta                                                     |                                 |                                 |                                  |                           |
| Kopējā korekcija, %                                                           | <b>-12%</b>                     | <b>0%</b>                       | <b>1%</b>                        |                           |
| Koriģētā m <sup>2</sup> cena, EUR                                             | <b>201</b>                      | <b>215</b>                      | <b>281</b>                       |                           |
| <b>Vidējā m<sup>2</sup> cena, EUR</b>                                         |                                 |                                 |                                  | <b>232</b>                |
| <b>Vidējā m<sup>2</sup> cena uz kopējās platības vienu m<sup>2</sup>, EUR</b> |                                 |                                 |                                  | <b>219</b>                |
| <b>Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR</b>                                  |                                 |                                 |                                  | <b>11 482</b>             |
| <b>Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR</b>                              |                                 |                                 |                                  | <b>11 500</b>             |



|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Tirgus vērtība EUR</b>                                     | <b>11 500</b> |
| Risku faktori:                                                |               |
| Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū                           | 5%            |
| Īpašuma apskates ierobežojumi                                 | 5%            |
| Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība                    | 0%            |
| Ierobežotas kredītēšanas iespējas                             | 5%            |
| Papildus izmaksu riski                                        | 5%            |
| Tirgus apstākļu izmaiņu riski                                 | 0%            |
| <b>Izsvērtie riska faktori kopā:</b>                          | <b>20%</b>    |
| Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR                 | 2 300         |
| Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR                   | 9 200         |
| <b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR</b> | <b>9 200</b>  |

## 7. Tirgus analīze

### Dzīvokļu tirgus Latvijā



\* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā

2024. gada sākumā Latvijas dzīvokļu tirgus turpināja atspoguļot pērnā gada tendences. Arī šogad lielākā darījumu aktivitāte vērojama Rīgā un Pierīgas novados. Vēl joprojām esošo augsto procentu likmju un nedrošas ģeopolitiskās situācijas dēļ iedzīvotāji izvēlējās nogaidīt, tāpēc darījumu skaits, salīdzinot ar 2023. gada 2. pusgadu, ir samazinājies.

Gluži tāpat kā pagājušajā gadā, vislielākā aktivitāte bija vērojama sērijveida dzīvokļu segmentā, jo īpašumi šajā cenu kategorijā lielai daļai māsaimniecību ir vienīgais, ko tās var atļauties. Cenas pēdējo divu gadu laikā ir kāpušas par aptuveni 30%, savukārt algas vien par 8,5%, tādējādi ievērojami atpaliekot no inflācijas radītā cenu pieauguma. Attiecīgi hipotekārā kredīta radītais slogs, lai iegādātos modernu dzīvokli jaunajā projektā, ir kļuvis pārāk liels un padarījis šādus mājokļus par luksusa precī daudzām ģimenēm. Tirgū parādotes kādam

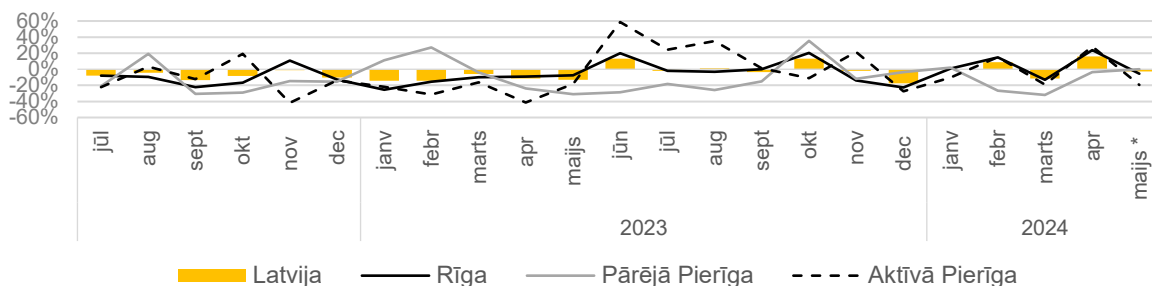


jaunajam projektam ar zemākām kvadrātmetra cenām, aktivitāte palielinās arī šajā segmentā, liecinot par iedzīvotāju vēlmi labprātāk izvēlēties mājokli jaunajā projektā.

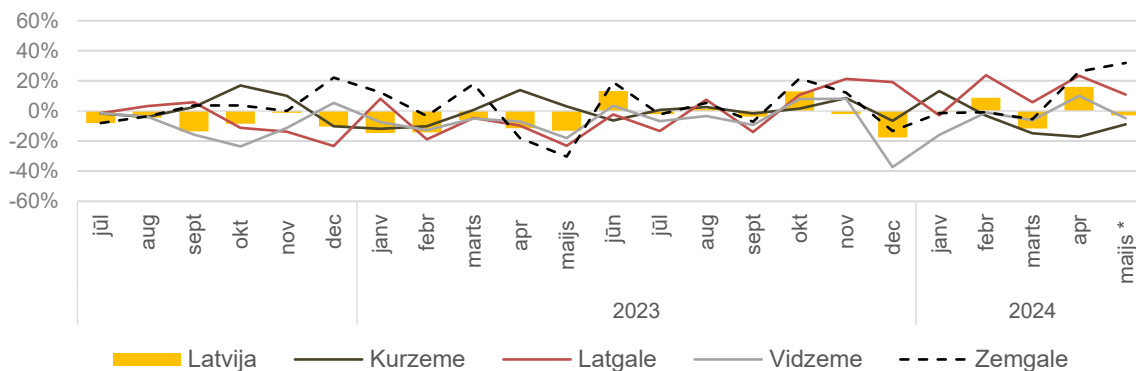
Savukārt tie, kas pašlaik nevar atļauties mājokļa iegādi jaunajā projektā, izvēlas to īrēt, gaidot pirmo izdevību to iegādāties pie labvēlīgākas finanšu situācijas.

Avots: Cenu Banka, Latio

### Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% , G/G \*\*)

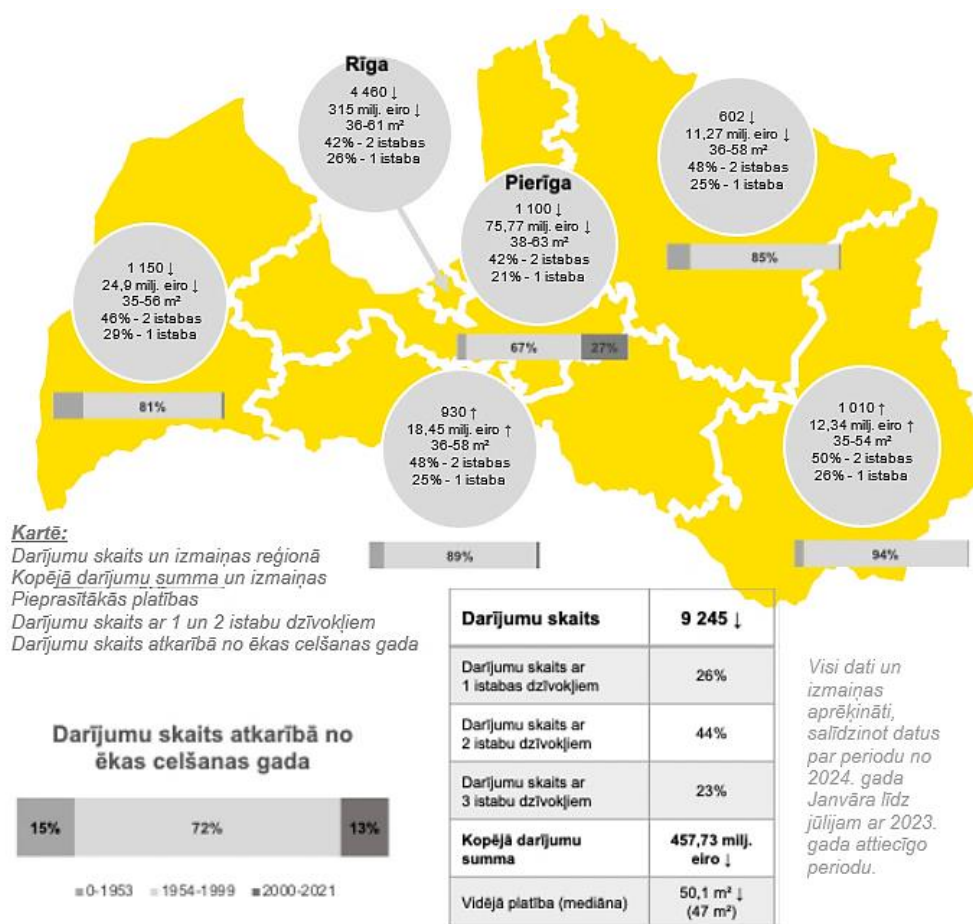


### Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% , G/G \*\*)



\* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā

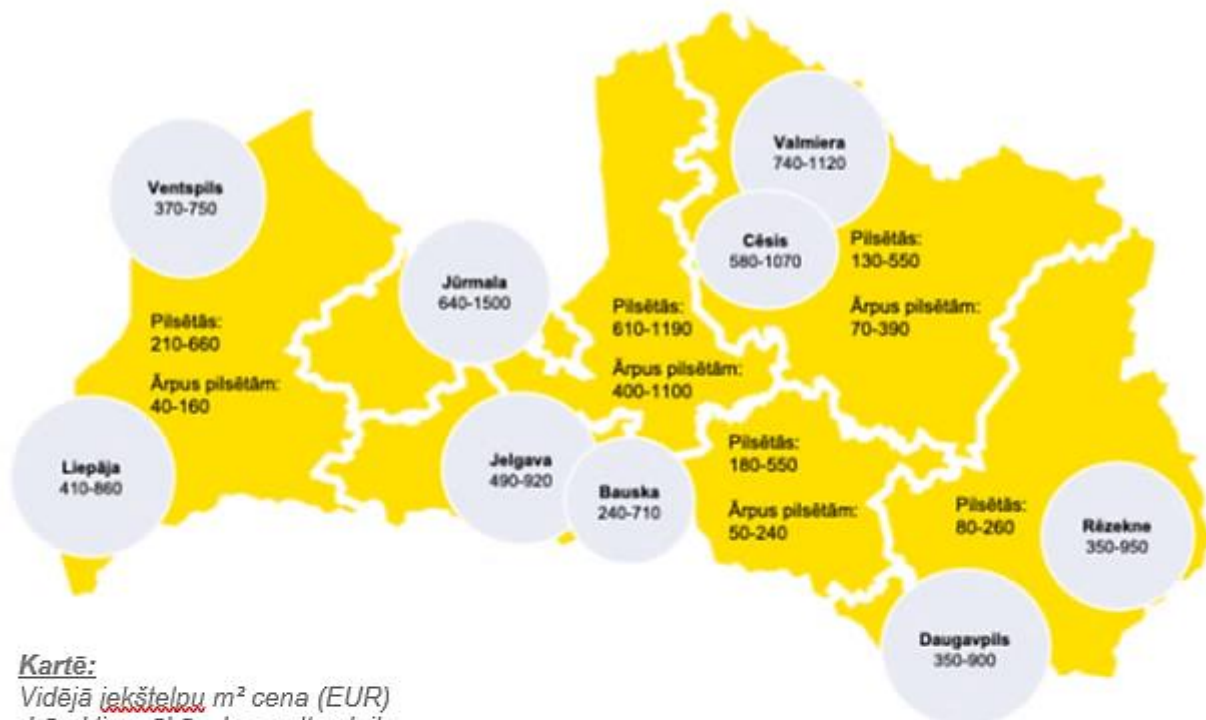
\*\* % , G/G – izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu, pa mēnešiem



Avots: Cenu Banka, Latio

Avots: Cenu Banka, Latio

## Dzīvokļu tirgus Latvijā - sērijas



### Kartē:

Vidējā iekštelpu m<sup>2</sup> cena (EUR)  
 dzīvokļiem ēkās, kas celtas laika  
 posmā no 1954. līdz 1999. gadam.

**Vidējā divu istabu dzīvokļu cena  
 ēkās, kas celtas 1954.-1999.g. (EUR)**

| Reģions        | Pilsētās | Ārpus pilsētām |
|----------------|----------|----------------|
| Aktīvā Pierīga | 48 900   | 40 700         |
| Pārējā Pierīga | 35 800   | 32 500         |
| Zemgale        | 20 200   | 13 500         |
| Kurzeme        | 22 600   | 8 800          |
| Vidzeme        | 25 000   | 13 500         |
| Latgale        | 10 600   | 6 200          |

\*Dzīvokļa cenu būtiski ietekmē ēku kvalitāte.

\*\* Vidējās cenas pilsētās norādītas, neņemot vērā atsevišķi atzīmētās pilsētas (piemēram, Kurzemes pilsētu vidējā cena ir aprēķināta bez Liepājas un Ventspils dzīvokļu cenām), Pierīgas pilsētas bez Jūrmalas utt.

No 2024. gada oktobrim līdz 2025. gada oktobrim Jēkabpilī ir notikuši 256 pirkuma darījumi ar dzīvokļiem. No tiem 65 darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem, 130 darījumi ar 2-istabu dzīvokļiem, 61 darījums ar 3 un vairāk istabu dzīvokļiem.

Pārsvārā darījumi ar remontētiem dzīvokļiem, teicamā tehniskā stāvoklī, ir notikuši no 40 000 EUR līdz 60 000 EUR, jeb no 650 EUR/m<sup>2</sup> līdz 800 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi ar daļēji remontētiem dzīvokļiem ir notikuši no 500 EUR/m<sup>2</sup> līdz 650 EUR/m<sup>2</sup>, darījumi ar neremontētiem dzīvokļiem, apmierinošā tehniskā stāvoklī ir notikuši no 200 līdz 450 EUR/m<sup>2</sup>.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši zema cenu likme un zema likviditāte.

Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 4 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 20% no tirgus vērtības.



## 8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

**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. /LVS 401-2013/

**Piespiedu pārdošana.** Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi

Ierobežots mārketingas. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā [www.lzti.lv](http://www.lzti.lv), aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekšējo tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma iekļāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas samazina iespēju iegādāties konkrēto īpašumu, izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

Ņemot vērā esošo tirgus situāciju, kā arī SIA „Latio” pieredzi nekustamo īpašumu tirdzniecībā, vērtētāji uzskata, ka, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 20-30%. Balstoties uz analītiķu veikto datu analīzi par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība, konkrētajā gadījumā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos tiek noteikta 75% apmērā no tirgus vērtības.

**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.

## 9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai līres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai līres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.