

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jelgava, Dobeles iela 52-5
Kadastra nr. 0900 902 1355
Novērtējums.





Nr. 2026/06/E268/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.5 ar kopējo platību 79.6m² un pie tā piederošas 796/7134 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 09000040413001); būves (kadastra apzīmējums 09000040413002) un zemes (kadastra apzīmējums 09000040413), kadastra nr. 0900 902 1355, kas atrodas **Jelgavā, Dobeles ielā 52**, 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.5 ar kopējo platību 79.6m² un pie tā piederošas 796/7134 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 09000040413001); būves (kadastra apzīmējums 09000040413002) un zemes (kadastra apzīmējums 09000040413), kadastra nr. 0900 902 1355, kas atrodas Jelgavā, Dobeles ielā 52, 2026. gada 3. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

31 850EUR (trīsdesmit viens tūkstotis astoņi 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 piespiedu.

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.

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. VĒRĒJAMĀ 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.5 ar kopējo platību 79.6m ² un pie tā piederošas 796/7134 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 09000040413001); būves (kadastra apzīmējums 09000040413002) un zemes (kadastra apzīmējums 09000040413), kadastra nr. 0900 902 1355, kas atrodas Jelgavā, Dobeles ielā 52.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 3. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	31 850EUR (trīsdesmit viens tūkstotis astoņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: LĪGA RUDZE.
Kadastra Nr.	0900 902 1355.
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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 3. jūnijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



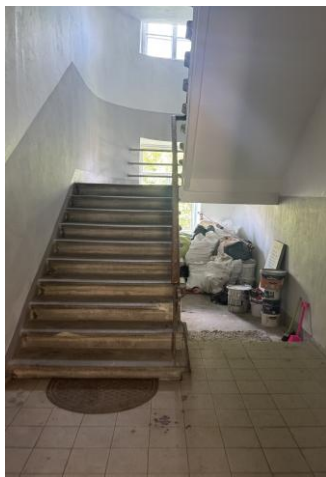
Koplietošanas telpas.



Dzīvokļa ārdurvis.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Pagalms.

4. VĒRĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jelgavā, Dobeles ielā 5. Apkārtnē atrodas dzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas un komerciāla rakstura būves. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, dus, pasts u.c. objekti) ir novietoti 150m līdz 2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Staļina laika (1947.g.)
lifts	nav
stāvs ēkā	3/3
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD datos reģistrētais fiziskais nolietojums	50%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	79.6m ² (Zemesgrāmatas dati)
Pieejamās komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Centralizēta
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Vietējā tipa
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	4

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.4	-	-	18.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.4	-	-	15.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.4	-	-	12.7	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.4	-	-	14.2	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.4	-	-	5.4	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.4	-	-	0.4	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.4	-	-	6.8	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.4	-	-	5.5	-

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 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.

(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

Jelgavā pieprasījumā dominē divu istabu dzīvokļi, pēc tam seko vienistabas un trīsistabu dzīvokļi. Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 700EUR/m². Vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena ir apmēram 480 EUR/m². Ārpus aktīvā centra, dzīvokļu cenas ir zemākas.

Jelgavā pēdējā gada laikā ar dzīvokļiem ir veikti 552 darījumi:

Dzīvoklis	Satiksmes iela 53 - 3, Jelgava	D	28/04/2028	1983	2/5	66.9	0	59 000	882	934	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Raiņa iela 3A - 18, Jelgava	D	28/04/2028	2009	2/5	57.8	0	112 000	1938	1938	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Aspazijas iela 21 - 22, Jelgava	D	27/04/2028	1988	3/5	55.9	0	67 000	1199	1281	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Loka maģistrāle 15 - 20, Jelgava	D	24/04/2028	1977	5/9	62.7	0	37 000	590	603	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Kooperatīva iela 8 - 42, Jelgava	D	23/04/2028	1986	3/3	67.2	0	56 000	833	899	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Aspazijas iela 25 - 21, Jelgava	D	22/04/2028	1985	3/5	45.0	0	50 000	1111	1111	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Līvā iela 9 - 36, Jelgava	D	21/04/2028	1961	5/5	30.8	0	30 000	974	974	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Sudrabu Edžus iela 13A - 44, Jelgava	D	21/04/2028	1970	5/6	36.2	0	30 750	849	1012	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Satiksmes iela 53 - 39, Jelgava	D	20/04/2028	1983	1/5	71.9	0	58 000	807	903	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Tērvetes iela 41 - 4, Jelgava	D	20/04/2028	1974	2/2	32.9	0	9 100	277	277	Koka māja
Dzīvoklis	Kazarmes iela 15 - 13, Jelgava	D	20/04/2028	1920	2/2	24.5	0	8 000	327	327	Koka māja
Dzīvoklis	Uzvaras iela 6 - 27, Jelgava	D	20/04/2028	1963	3/5	40.7	0	33 000	811	819	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Meļu ceļš 50 - 8, Jelgava	D	20/04/2028	1980	4/5	72.6	0	72 000	992	1111	Sērijveida projekts
Dzīvoklis	Asteru iela 17 - 27, Jelgava	D	17/04/2028	2001	4 - 5/6	65.6	0	107 000	1631	1631	Jaunais projekts
Dzīvoklis	4. Brīva 15 - 83, Jelgava	D	17/04/2028	1983	5/5	36.8	0	27 000	734	734	Sērijveida projekts

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

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.

**Īpašums 2. Jelgava,
Pumpura iela 9-4.**

Platība-45.9m².

2/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 03.2025 par

25 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Pumpura iela 9-4, Jelgava

Dziļākā Sīrijēda projekts, Spēcīgāko Kvalitāti

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamijs daļas					
Datums	ID	Kadastro numurs	Silva	Istaba	Plašība, m²	Analoģis	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvēt	Zemē
28/03/2025	207342	09009022475	2/2	2	45.9	0.0	25 000	545	545	1/1	459/4492	459/4492

Informācija Studijumi 2 Darījumi 2 Aizvērt 10 Kommentāri Karte Aprēķinājumi BIS reģistrētās būvdarbi

Pumpura iela 9, Jelgava, Jelgavas p.

Dziļākā Hruščova iela Mūra

Datums	ID	Kadastro numurs	Silva	Lifts	Entrēša	Istaba	Plašība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
18/03/2025	1957670	09009022475	2/2	nai	Parkošanas vieta	2	46.0	25 000	543

Izaiknieki pārdoj remoncijam 2 istabu dzīvokli ar maigās apkuri.
 Dzīvoklīm ir Pvc logi, metāla durvis.
 Skaidzama kļauja telpa.
 Pagalmā vieta automašīnai.
 Laba infrastruktūra: metāla iekāta, bērnu dārzs, šķirtniecības centrs,
 ir lietus.

Īpašums 3. Jelgava, Pasta iela 45-11.

Platība-36m².

2/3 stāvs.

Zemes dala ir īpašumā.

Darījums 04.2025 par

28 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Pasta iela 45 - 11, Jelgava

Dzīvoklis Sārvietas projekts Stājma iela projekts Kārteji

Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija			Cena			Domājams datums			
Datums	ID	Kadstabi numurs	Stāvs	Istabas	Pārbaud., m²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	Iekš. EUR/m²	Telpm.	Būvēti	Zemai
25/04/2025	2106322	09009022851	2/3	1	36.0	0.0	28 000	778	778	1/1	72/2203	72/2203

Informācija Studijumi 1 Darījumi 5 Atbildē komentāri Karte Aprēķinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Pasta iela 45, Jelgava, Jelgavas p.

Dzīvoklis Specprojekts Kārteji

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērtības	Istabas	Pārbaud., m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
29/09/2023	1680971	2/3	nav	Parkošanas vieta	1	370	33 000	892

Tiek pārdots 1-istabu siltās, saulains dzīvoklis, nav stūra, pašla pilnais centrs. Dzīvoklīm ir PVC logi, silta kapa jumts, ir stāvēti automašīnai. Lieliska infrastruktūra: sabiedriskais transports, veikali, aptiekas, bērnudārzi, skolas, parki un c. Dzīvoklis ir atbilstošs Māju apsaimniekošanas noteikumiem jānodrošina pārvalde. Varat arī izprasīt, sms vai Whatsapp.

Lūgums zvanīt uz otru numuru.

Продается 1-комнатная солнечная, теплая квартира , не угловая, в самом центре города . В квартире PVC окна, закрытый подвал. Есть автостоянка для машины. Отличная инфраструктура: общественный транспорт, магазины, аптеки, детские сады, школы, парки и т.д. Квартира освобождена. Домослушание "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde". Подробности по телефону, смс или Whatsapp.

Просьба звонить на второй номер.





	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	29 000		25 000		28 000	
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	29 000		25 000		28 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	47,0		45,90		36,0	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	617,02		544,66		777,78	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	10%	61,70	10%	54,47	-3%	-23,33
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis/projekts	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	-5%	-38,89
Istabu skaits un lielums	-5%	-30,85	-5%	-27,23	-10%	-77,78
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-23,33
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	5%	30,85	5%	27,23	-21%	-163,33
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	647,87		571,90		614,44	
	611,40					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	79,60					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	48 668					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	49 000					

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 adekvātām 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 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 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	17 150EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.5 ar kopējo platību 79.6m² un pie tā piederošas 796/7134 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 09000040413001); būves (kadastra apzīmējums 09000040413002) un zemes (kadastra apzīmējums 09000040413), kadastra nr. 0900 902 1355, kas atrodas Jelgavā, Dobeles ielā 52, 2026. gada 3. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

31 850EUR (trīsdesmit viens tūkstotis astoņi 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

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 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