



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
Rīga, Saulgožu iela 9 - 1  
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E12

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.1 ar platību 30.74m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 3074/283291 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 923 5375, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9 un funkcionāli saistīto 3074/283291 kopīpašuma domājamo daļu no zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 067 2058), kadastra nr.0100 067 2058, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9, 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.1 ar platību 30.74m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 3074/283291 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 923 5375, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9 un funkcionāli saistīto 3074/283291 kopīpašuma domājamo daļu no zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 067 2058), kadastra nr.0100 067 2058, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9, 2026. gada 24. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir aprēķināta:**

**16 800EUR** (sešpadsmit tūkstoši astoņi 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 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.

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 .....	10
8. Apliecinājums .....	10

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

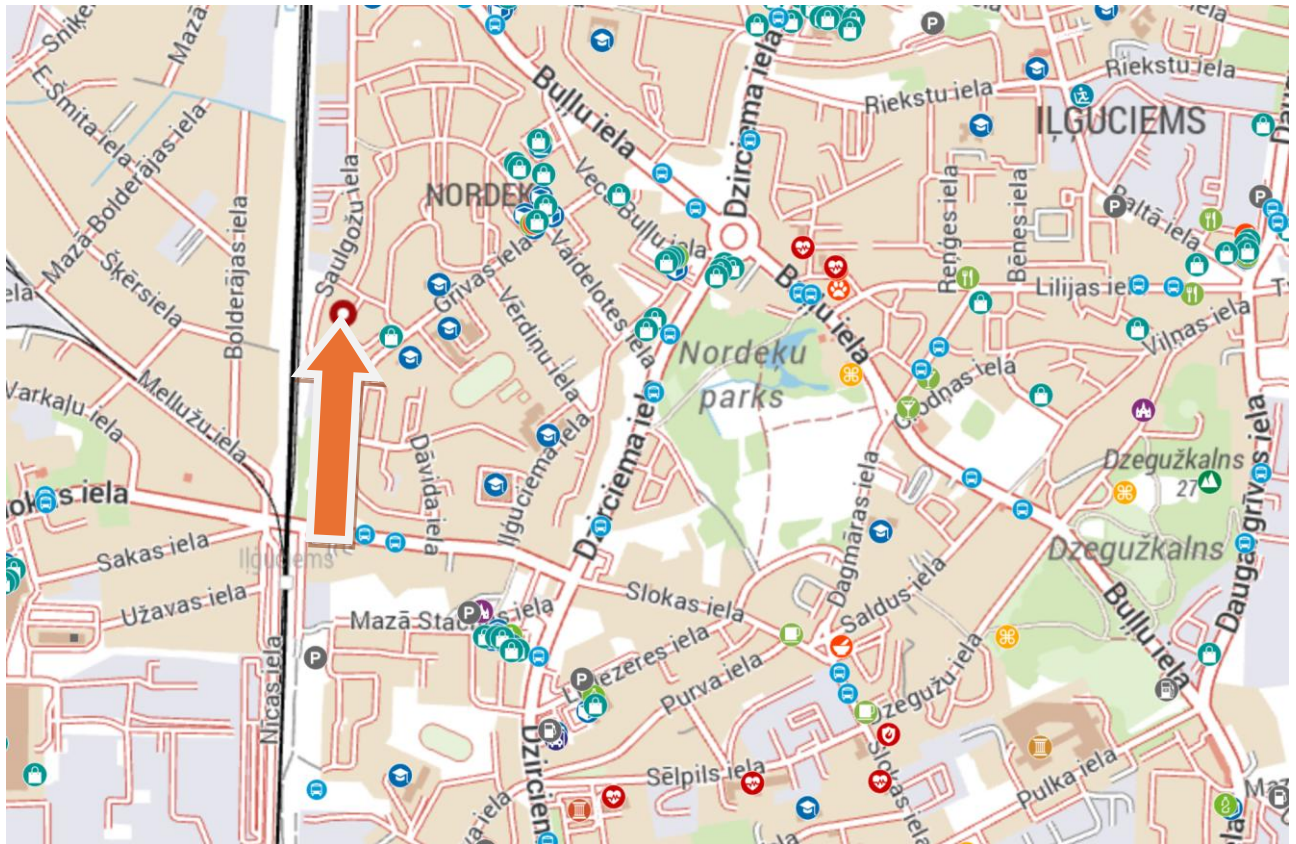
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.1 ar platību 30.74m <sup>2</sup> un pie tā piederošas 3074/283291 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 923 5375, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9 un funkcionāli saistītas 3074/283291 kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 067 2058), kadastra nr.0100 067 2058, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 24. maijs.
Pasūtītāja identifikācija	<b>Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.</b>
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	<b>16 800EUR</b> (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: TATJANA DUKATE.
Kadastra Nr.	0100 923 5375. 0100 067 2058 (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 iekšējās nebija iespējams iekļūt, tiek pieņemts, ka tehniskais stāvoklis iekšējās ir vidēji apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 24. maijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas dati. Kadastra dati. Dati par nekustamo īpašumu tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



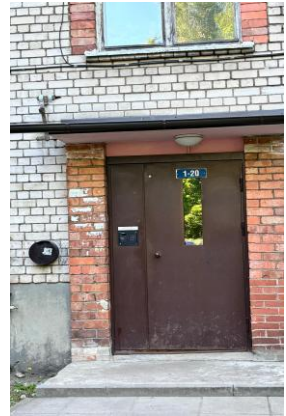
3. FOTO



Ēka.



Ēka.



Ieeja ēkā.



Ēka.



Ēka.



Ēkas Nr.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

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

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

<b>Ēka:</b>	
konstruktīvais risinājums /sērija	Hruščova
stāvs ēkā	1/5
ieejas durvis	Standarta ar kodatslēgu
tehniskais stāvoklis kopumā	apmierinošs
<b>Dzīvoklis:</b>	
platība	30.74m <sup>2</sup>
griestu augstums	2.53m
Komunikācijas	Nav pieejama info par pieslēgumiem
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs – tiek pieņemts
istabu skaits	1

### 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	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.53	-	-	3.8	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.53	-	-	19.0	-
3	sanmezgls	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.53	-	-	2.2	-
4	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.53	-	-	5.7	-

## 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

Terminu „**piespēdu 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 piespēdu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespēdu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespēdu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespēdu 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**.

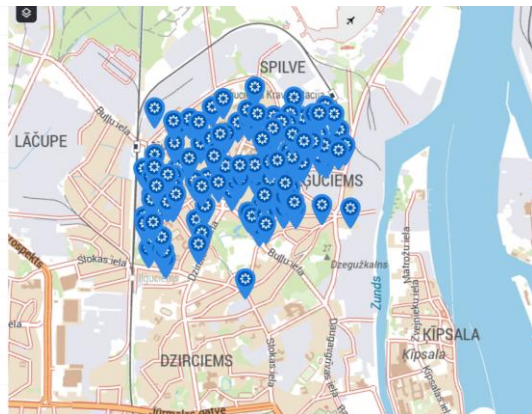
### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Dzīvokļu cenas Rīgas daļā Ilģuciemis ir robežās no 640EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 2500EUR/m<sup>2</sup> (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 719-1300EUR/m<sup>2</sup>. Kopumā pēc portāla [www.ss.com](http://www.ss.com) datiem Ilģuciemā uz pārdošanu tiek piedāvāti 58 dzīvokļi.

Pēdējā gada laikā Rīgas daļā Ilģuciemis veikti 348 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Vaidiekstes iela 25 - 64, Rīga	D	29/04/2026	1962	4/5	41,7	0	49 000	1175	1189	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Lidoņu iela 6A - 8, Rīga	D	27/04/2026	2005	3/3	31,9	0	35 500	1113	1113	Jaukais projekts
Dzīvoklis	Riekstu iela 18 - 15, Rīga	D	26/04/2026	1971	5/5	58,4	0	59 500	1019	1070	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Dzirčiema iela 61 - 28, Rīga	D	23/04/2026	1977	7/70	57,8	0	54 000	934	963	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Reņģes iela 28 - 78, Rīga	D	23/04/2026	1971	1/5	49,4	0	37 500	759	778	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Riekstu iela 11 - 2A, Rīga	D	20/04/2026	2007	1/6	40,2	0	65 500	1629	1899	Jaukais projekts
Dzīvoklis	Pālangas iela 7 - 4, Rīga	D	17/04/2026	1970	2/5	66,2	0	78 000	1193	1219	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Reņģes iela 7 k-2 - 17, Rīga	D	17/04/2026	1963	2/3	45,0	0	40 000	889	889	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Dāvidu iela 1 - 5, Rīga	D	16/04/2026	1930	2/2	26,3	0	11 500	437	437	Koka mājas
Dzīvoklis	Motoru iela 3 - 95, Rīga	D	16/04/2026	1970	2/5	24,4	0	15 000	615	615	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Spilves iela 33 - 60, Rīga	D	15/04/2026	1971	5/5	48,2	0	26 164	543	557	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Dzirčiema iela 61 - 35, Rīga	D	13/04/2026	1977	9/70	48,5	0	43 500	897	926	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Motoru iela 5 - 50, Rīga	D	10/04/2026	1972	2/5	38,2	0	30 000	785	785	Sārvērtē projekts
Dzīvoklis	Lidoņu iela 5 - 31, Rīga	D	10/04/2026	1969	1/5	27,8	0	30 000	1087	1087	Sārvērtē projekts

Cenubanka.lv



### 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

#### Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- pieprasīta platība;
- funkcionāli saistītā zemes daļa ir īpašumā.

#### Negatīvie:

- netika nodrošināta iekļūšana;
- pirmais 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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar

noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

### Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

### Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

## 6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

### 6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

### Īpašums 1.

**Vaidelotes iela 25 - 13, Rīga (Ilgūciems)**

Darījums | Sīkākā projekta | Hvalčova iela projekts | Ilgūciems | Kļūde | Vērtētājam

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamsis datums			
Datums	ID	Koduma numurs	Sīkums	Līdzi	Pārba. nr.	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m²	Net. EUR/m²	Tēģāns	Sīkums	Zīm. Nr.
25/03/2026	2299915	01000211373	4/5	1	318	1.6	26 100	821	864	1/1	3071/280559	3071/280559

Informācija | Skatnījumi 1 | Darījumi 4.4 | Admi 1 | Komentāri | Karte | BIS energosertifikāts | Aprēķinājumi | BIS reģistrētie būvdarbi

---

**Vaidelotes iela 25, Rīga**


Darījums | Hvalčova iela | Ilgūciems

Datums	ID	Sīkums	Līdzi	Ērtības	Īpašums	Pārba. nr.	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
20/02/2026	2226942	4/5	nav	Balkons, Parkošanas vieta	1	32.0	27 900	872

Pārbaudiet šito un saistītos vienotības dzīvokļu (īpašumu) īpašumus.

Dzīvokļa pārbaudes:  
 pilnā dzīvokļa izmērs;  
 atbilstība, ar to saistīto;  
 vienotības izmērs un saistīto;  
 priekšskatījums.

Ir centrālā apkure. Komunālie maksājumi vidēji ziemeļi ap 90 EUR/mēn., vasarā ap 50 EUR/mēn. Ēku apsaimnieko Rīgas Namu Pārvaldnieks. Somēnes visā mājā šis nomnieks slēdzot, kā arī šis dzīvokļa mēģis beidzot ar mērķi veikt apsaimniekojuma darbus.  
 Zvaniet uz pakalpi, lai saņemtu vairāk.  
 Starptautiskus līgumus neatsauc.



### Īpašums 2.

### Īpašums 3.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	26 100		28 000		22 000	
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	26 100		28 000		22 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	31,80		30,30		30,20	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	820,75		924,09		728,48	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izhizina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	3%	27,72	3%	21,85
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	0%	0,00	-5%	-46,20	0%	0,00
stāvs	-5%	-41,04	-5%	-46,20	-5%	-36,42
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-5%</i>	<i>-41,04</i>	<i>-7%</i>	<i>-64,69</i>	<i>-2%</i>	<i>-14,57</i>
<b>Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>779,72</b>		<b>859,41</b>		<b>713,91</b>	
<b>Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2</b>			<b>784,34</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2</b>			<b>30,74</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>			<b>24 111</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>			<b>24 000</b>			

**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 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%</b>	<b>7200EUR</b>
---	----------------

**7. Rezultātu paziņošana**

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.1 ar platību 30.74m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 3074/283291 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.0100 923 5375, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9 un funkcionāli saistīto 3074/283291 kopīpašuma domājamo daļu no zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 067 2058), kadastra nr.0100 067 2058, kas atrodas Rīgā, Saulgožu ielā 9, 2026. gada 24. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir aprēķināta:**

**16 800EUR** (sešpadsmit tūkstoši astoņi 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.
- Vērtējamais 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