

## **ATSKAITE NR. 02-2025**

# **PAR 12795/27090 ĻEVS DEIFTS PIEDEROŠO KOPIPAŠUMA DOMĀJAMO DAĻU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU NOTEIKŠANU**



## **ĢERTRŪDES IELA 2 - 11**

Rīga

Rīgā, 2025. gada 04. februārī  
Nr. 02-2025

## Cien. dāmas / God. kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ĻEVS DEIFTS piederošo 12795/27090 kopīpašuma domājamo daļu nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 0100 922 1970,
- dzīvoklis Nr.11 ar kopējo platību 270,9 m<sup>2</sup>,
- 27090/140910 kopīpašuma domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 01000200055)
- 27090/140910 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējums 01000200055001, 01000200055002, 01000200055004),
- Adrese: Rīga, Ģertrūdes iela 2,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētajam nekustamajam īpašumam noteikta lietošanas kārtība, saskaņā ar 2007.gada 28. augusta Pirkuma līgumu, kur noteikts, ka ĻEVS DEIFTS (pieder 12795/27090 kopīpašuma domājamo daļa) atsevišķā lietošanā ir īpašuma pagraba stāva un pirmā stāva telpas, 126,40 kv.m kopplatībā, un tieši:

- 1) pagraba (-1) stāva telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 01000200055002013, 60,1 kv.m platībā, un
- 2) pirmā stāva telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 01000200055002001, telpas 66,30 kv.m platībā, un tieši - telpas Nr.2 - 3,7 kv.m, Nr.3 - 1,7 kv.m, Nr.4 - 12,0 kv.m, Nr.5 - 10,6 kv.m, Nr.6 - 127, kv.m, Nr.7 - 18,5 kv.m, Nr.8 - 17, kv.m, un daļa telpas Nr.1, aptuveni 5,4 kv.m platībā, kas Pirkuma līguma pielikuma pievienotajos plānos apzīmētas ar burtu "B". (plānu skat. pielikumos).

Augšminētajam nekustamā īpašuma domājamā daļa atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai SIA Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 22. janvārī (tikai ēka no ārpuses).

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2025. gada 22. janvārī visvairāk iespējamā:

## piespiedu pārdošanas vērtība ir 62 000 EUR

(SEŠDESMIT DIVI TŪKSTOŠI EIRO)

### Īpašie pieņēmumi:

- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa pagrabstāva telpu un pirmā stāva telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

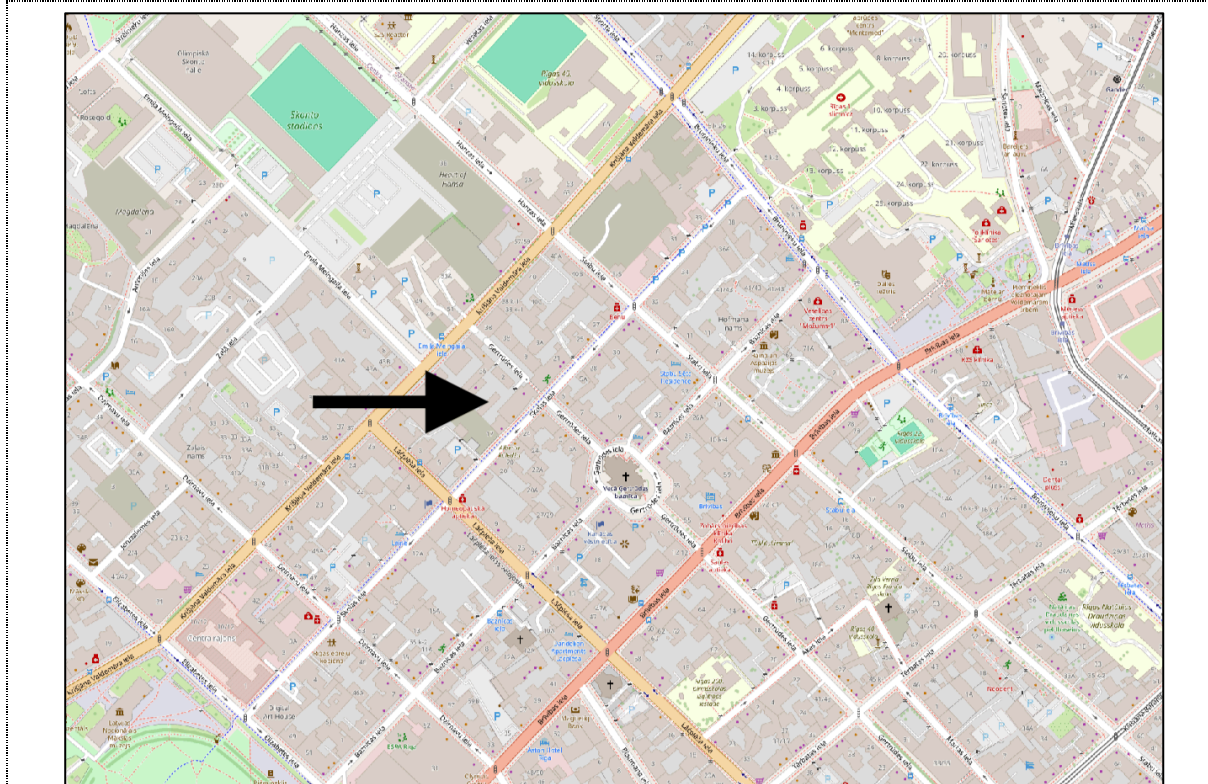
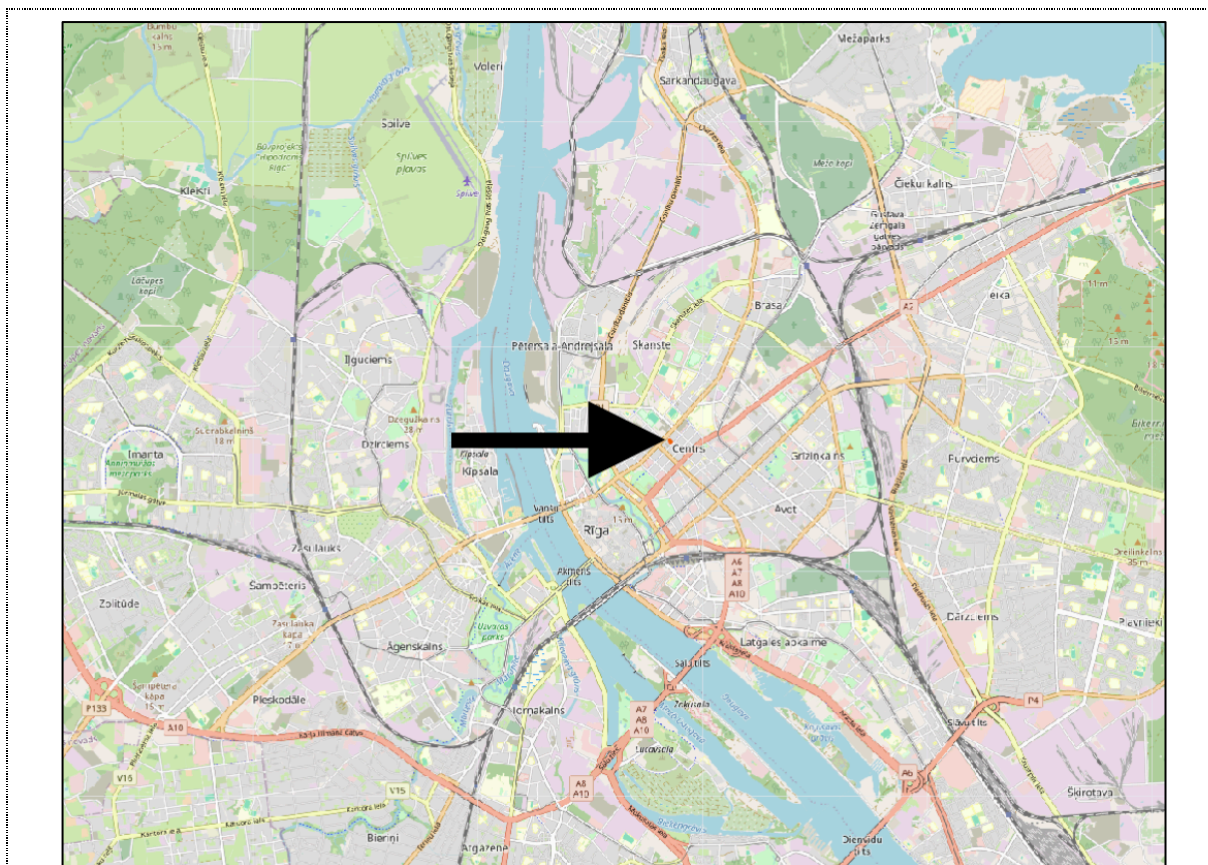
### Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU  
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS.....	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS .....	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU .....	8
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....	9
<b>4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>9</b>
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS .....	11
<b>5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS .....</b>	<b>11</b>
<b>5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....</b>	<b>12</b>
<b>5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....</b>	<b>12</b>
<b>5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>13</b>
<b>5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS .....</b>	<b>14</b>
<b>5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA.....</b>	<b>14</b>
<b>5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA .....</b>	<b>21</b>
6. SLĒDZIENS .....	22
<b>PIELIKUMI</b>	
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI. ....	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS .....	PIELIKUMS NR.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA .....	PIELIKUMS NR.3

# 1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



**Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē**

avots: <https://www.openstreetmap.org>

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Attēls Nr. 1: Skats uz ieeju pagalmā



Attēls Nr. 2: Skats uz dzīvojamo māju



Attēls Nr. 3: Skats uz pagalmu



Attēls Nr. 4: Skats uz dzīvojamo māju



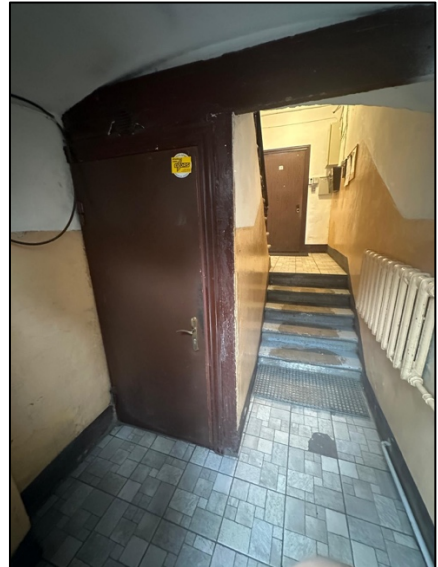
Attēls Nr. 5: Skats uz pagalmu



Attēls Nr. 6: Skats uz ieeju dzīvojamajā mājā



Attēls Nr. 7: Skats uz pagraba logiem



Attēls Nr. 8: iekšskats trepju telpā, durvis uz pagrabu



Attēls Nr. 9: Skats uz pagraba logiem



Attēls Nr. 10: Skats ieejas durvīm



Attēls Nr. 7: Skats uz vērtējamā objekta logiem



Attēls Nr. 8: Skats uz dzīvojamo māju

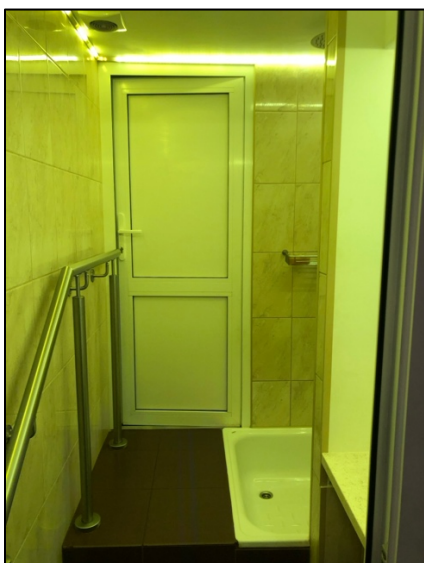
## Pasūtītāja iesniegtie fotoattēli



Attēls Nr. 1: Iekšškas dzīvoklī



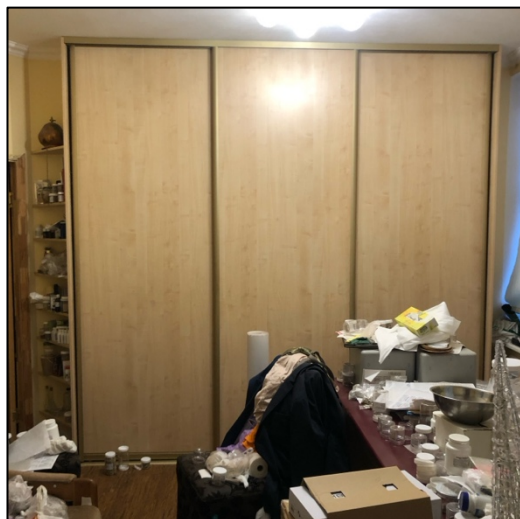
Attēls Nr. 2: Iekšškas dzīvoklī



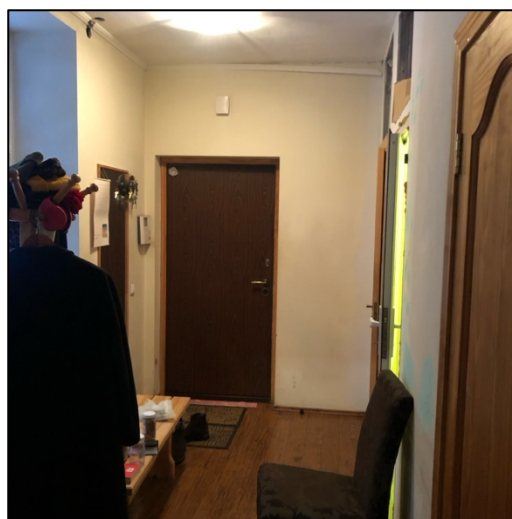
Attēls Nr. 3: Iekšškas dzīvoklī



Attēls Nr. 4: Iekšškas dzīvoklī



Attēls Nr. 5: Iekšškas dzīvoklī



Attēls Nr. 6: Iekšškas dzīvoklī

### 3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

<b>Adrese:</b>	Rīga, Ģertrūdes iela 2 - 11
<b>Kadastra nr.:</b>	0100 922 1970
<b>Vērtējamā objekta sastāvs:</b>	Vērtējamais objekts: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Domājamā daļa no Dzīvokļa Nr.11;</li><li>➤ kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes</li><li>➤ atsevišķā lietošanā pagrabstāva un 1. stāva telpas.</li></ul>
<b>Vērtējamā objekta raksturojums:</b>	Platība: -1. stāvs, 60,1 m <sup>2</sup> , 1. stāvs, 66,3 m <sup>2</sup> , ārtelpu nav Tehniskais stāvoklis: Pieņemts kā apmierinošs Pašreizējā izmantošana: Nav zināms (pieņemts, ka dzīvojamās platības) Labākais izmantošanas veids: dzīvojamās telpas (divi dzīvokļi) Īpaši uzlabojumi: Nav zināms (pieņemts, ka nav) Nelikumīgās celtniecības pazīmes: Nav zināms (pieņemts, ka nav)
<b>Īpašumtiesības:</b>	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 19973 - 11 uz ĻEVS DEIFTS vārda. <b>Pamats:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 2006. gada 6. aprīļa pirkuma līgums</li></ul> <b>Kopīpašnieki:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Arnis Skudra,</li><li>➤ 14295/27090 kopīpašuma domājamās daļas,</li><li>➤ Pamats: 12.02.2016. pirkuma līgums</li></ul>
<b>Lietošanas kārtība:</b>	Nekustamajam īpašumam noteikta lietošanas kārtība, saskaņā ar 2007.gada 28. augusta Pirkuma līgumu (skat. pielikumos), kur noteikts, ka ĻEVS DEIFTS (pieder 12795/27090 kopīpašuma domājamo daļa) atsevišķā lietošanā ir īpašuma pagraba stāva un pirmā stāva telpas, 126,40 kv.m kopplatībā, un tieši: <ol style="list-style-type: none"><li>1) pagraba (-1) stāva telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 01000200055002013, 60,1 kv.m platība, un</li><li>2) pirmā stāva telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 01000200055002001, telpas 66,30 kv.m platībā, un tieši - telpas Nr.2 - 3,7 kv.m, Nr.3 - 1,7 kv.m, Nr.4 - 12,0 kv.m, Nr.5 - 10,6 kv.m, Nr.6 - 127, kv.m, Nr.7 - 18,5 kv.m, Nr.8 - 17, kv.m, un daļa telpas Nr.1, aptuveni 5,4 kv.m platībā, kas Pirkuma līguma pielikuma pievienotajos plānos apzīmētas ar burtu "B".</li></ol> <p>koplietošanā paliek nekustamā īpašuma pirmā stāva koplietošanas telpa aptuveni 3,1 m<sup>2</sup> platībā, kas apzīmēta ar burtu "C".</p>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu ieķīlāt, atsavināt, sadalīt jebkādā veidā apgrūtināt, iznomāt (izīrēt) un/vai nodot patapinājumā.</li></ul> <b>Vērtējums</b> Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.
<b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis:</b>	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai SIA Grand Credit. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
<b>Pasūtītājs:</b>	SIA Grand Credit
<b>Īpašie pieņēmumi:</b>	Tiek pieņemts, ka dzīvokļa pagrabstāva telpu un pirmā stāva telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem.
<b>Noteiktās vērtības:</b>	Piespiedu pārdošanas vērtība: <b>62 000 EUR (sešdesmit divi tūkstoši eiro)</b>
<b>Vērtējuma derīguma termiņš:</b>	6 mēneši
<b>Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:</b>	2025. gada 22. janvāris
<b>Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:</b>	2025. gada 04. februārī



## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

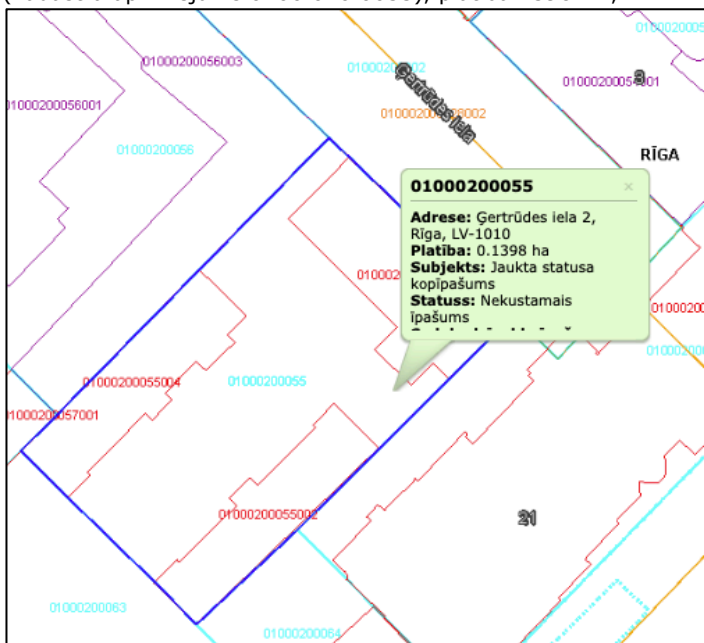
Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas vēsturiskajā centrā, lielu kvartālā ko ieskauj Skolas, Lāčplēša, Kr. Valdemāra, Stabu ielas.

Apkārtojo infrastruktūru veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kā arī administratīva, sabiedriska un komerciāla rakstura ēkas. Netālu atrodas arī skola, bērnudārzs, vairāki veikali, pasts u.c. sabiedrisko pakalpojumu uzņēmumi.

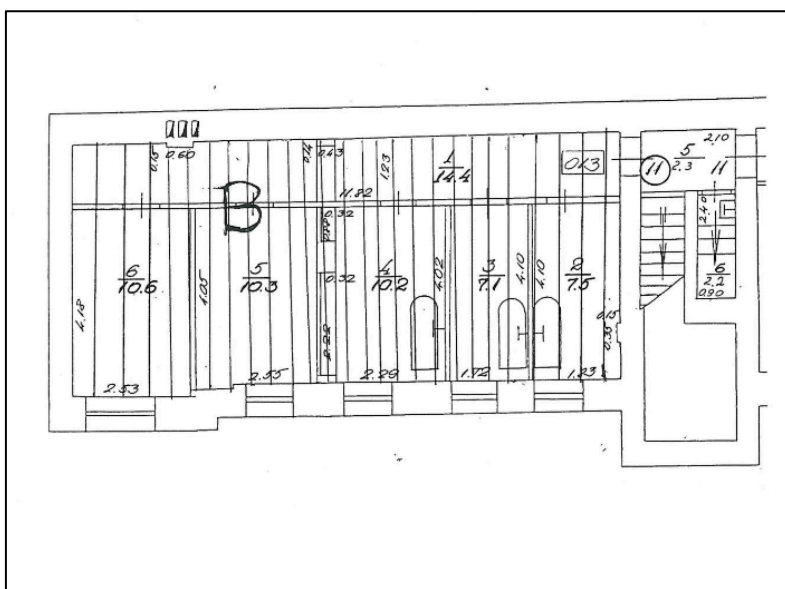
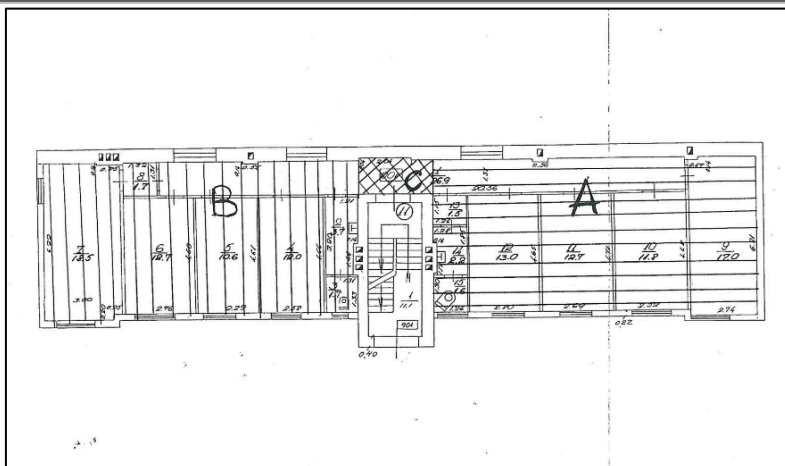
Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu, tramvaju un trolejbusu satiksme. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā ļoti labs.

### 4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

<b>Ēka:</b>	
ekspluatācijas uzsākšanas gads	1910.
konstruktīvais risinājums (sērija)	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
stāvu skaits ēkā	3
lifts	Nav
kāpņu telpas stāvoklis	Apmierinošs
ēkas ārdurvis	Koka
tehniskais stāvoklis kopumā	Apmierinošs/labs (pieņemts)
dzīvojamai mājai funkcionāli saistītie zemes gabali	Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistīts ar zemes gabalu, kas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā. Dzīvojamā māja ir funkcionāli saistīta ar 1 zemes vienību: 1. (kadastra apzīmējums 0100 020 0055), platība 1398 m <sup>2</sup> ;
<b>Dzīvoklis:</b>	
Raksturojums	Dzīvoklis sadalīts trīs telpu grupās, kas izvietotas pagrabstāvā un 1.stāvā. 01000200055002001, 01000200055002012, 01000200055002013
Telpu grupas kadastra apzīmējumi	Vērtējamais objekts atrodas pagrabstāvā telpas kadastra apzīmējums: 01000200055002013 un 1. stāvā (daļa no telpas ar kadastra apzīmējumu 01000200055002001.
stāvs ēkā	-1. ; 1.
novietojums ēkā	ēkas sānā



Telpu grupas plāni



telpu platība  
inženierkomunikācijas

-1. stāvs, 60,1 m<sup>2</sup>, 1. stāvs, 66,3 m<sup>2</sup>, ārtelpu nav

Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Ūdensvads	X	-
Kanalizācija	X	-
Apkure	Centrālā (pieņemts)	-
Gāze	X (pieņemts)	-

Patvaļīgas celtniecības pazīmes  
iekštelpu raksturojums  
tehniskais stāvoklis kopumā

Pieņemts, ka nav

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, izmantoti mūsdienīgi apdares materiāli (krāsojumi, flīzes, lamināts. Telpām ir PVC logi, metāla ārdurvis.

**Pieņemts kā apmierinošs**

## 5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

### 5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 22. janvārī.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tāpat Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

#### 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.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 1./

#### **Piespiedu pārdošana.**

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

## 5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

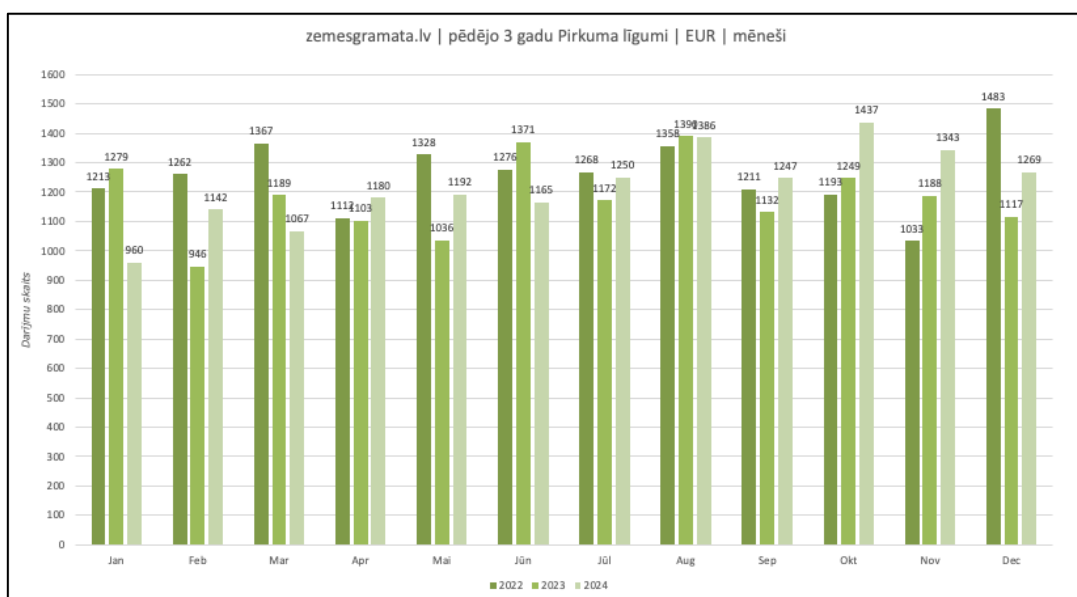
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (divi dzīvokļi)**.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

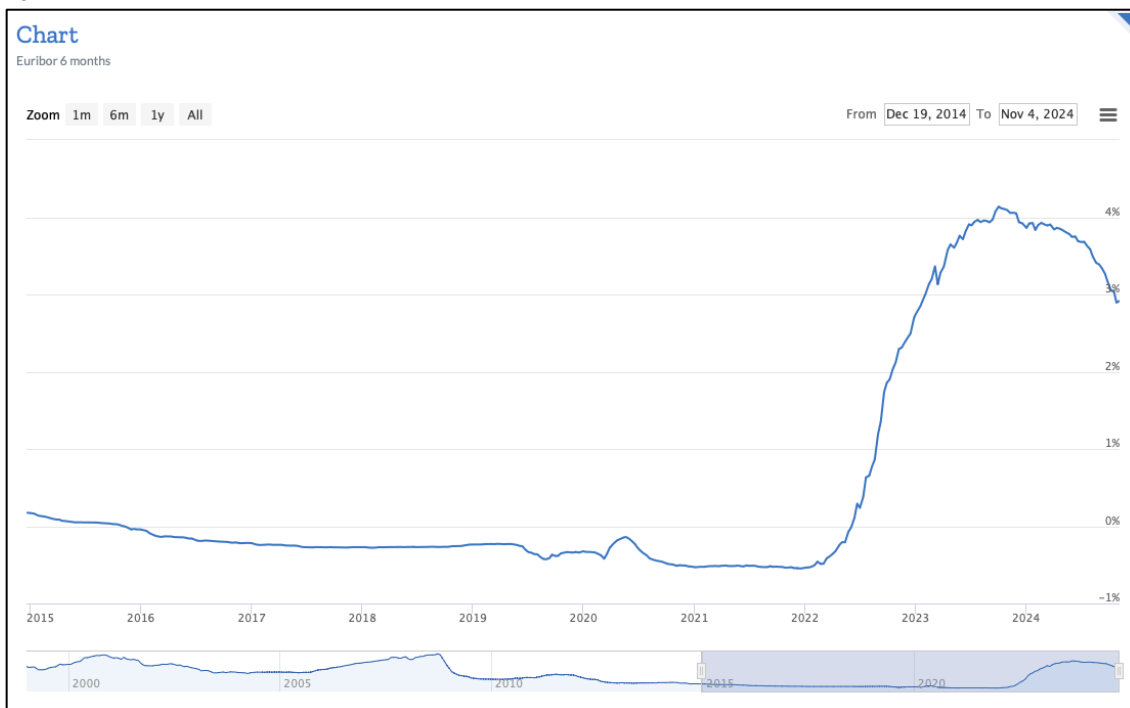
## 5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Rīgas centrā izvietoto dzīvokļu tirgu koka dzīvojamās mājās (īpaši pētīts 50 – 80 m<sup>2</sup> lieli dzīvokļi. Atsevišķi pētīts puspagraba dzīvokļu tirgus), vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija: /<https://www.zemesgramata.lv>, "Pirkuma līgumi"/
- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika:



- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu Cenas/platības analīze:
  - Pēdējā gada laikā notikuši tikai 43 darījumi Koka ēkās Rīgas centrā.
    - Cenu amplitūda ir ļoti plaša, jo atšķirīgi ir gan dzīvokļu kvalitāte, gan ēku kvalitāte.
  - -1. stāvā pēdējā gada laikā reģistrēti 37 darījumi visā Rīgas centra teritorijā.
    - Cenu amplitūda ļoti plaša, jo atšķirīgi ir gan dzīvokļu apdares kvalitāte, gan ēku kvalitāte, gan augstums virs zemes.
- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Vērtētājs novērojis, ka vienā lokācijā līdzīgu dzīvokļu cenas, dzīvokļiem pus pagrabstāvā/pagrabstāvā atšķiras 30-50%.
- Piedāvājums /<https://www.ss.com/lv>;
  - ✓ Piedāvājums ir daudzveidīgs, bet ierobežots. Piedāvājumā dzīvokļi bez remonta, kā arī ļoti labā stāvoklī esoši dzīvokļi. Nav ekonomiski pamatoti veikt kvalitatīvu remontu -1. stāva dzīvoklī.
- Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuvuši ievērojami dārgāki. 2024 gada sākumā EURIBOR 6 mēnešu likme bija ap 4% (pašreiz ap 2,9%), kas ir būtiski augstāka kā vēl 2022.gada sākumā, kad likmes bija ap nulli.



Avots: <https://www.euribor-rates.eu/>

- Procentu likmēm samazinoties hipotekārie kredīti paliek pircējiem pievilcīgāki, tomēr kopējā procentu likme aizvien ir visai augsta un jaunā projekta dzīvokļa iegādi var atļauties ievērojami mazākā daļa iedzīvotāju.

## 5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Inženierkomunikācijas;
- Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala IR vērtējamā objekta sastāvā.

### Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis (pieņemtais);
- Domājamās daļas nekustamā īpašuma (noteikta lietošanas kārtība);

- Koka māja ar 100+ gadu nolietojumu;
- Daļa telpu atrodas pus pagrabstāvā.

## 5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ <b>Ienākumu pieeja</b>	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ <b>Izmaksu pieeja</b>	netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ <b>Tirgus pieeja</b>	tiek izmantota šajā vērtējumā

## 5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. /LVS 401:2013 p.3.21.1./

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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. /LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa Pirkuma līgumā ar pielikumiem norādītā telpu platība.

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m<sup>2</sup> cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

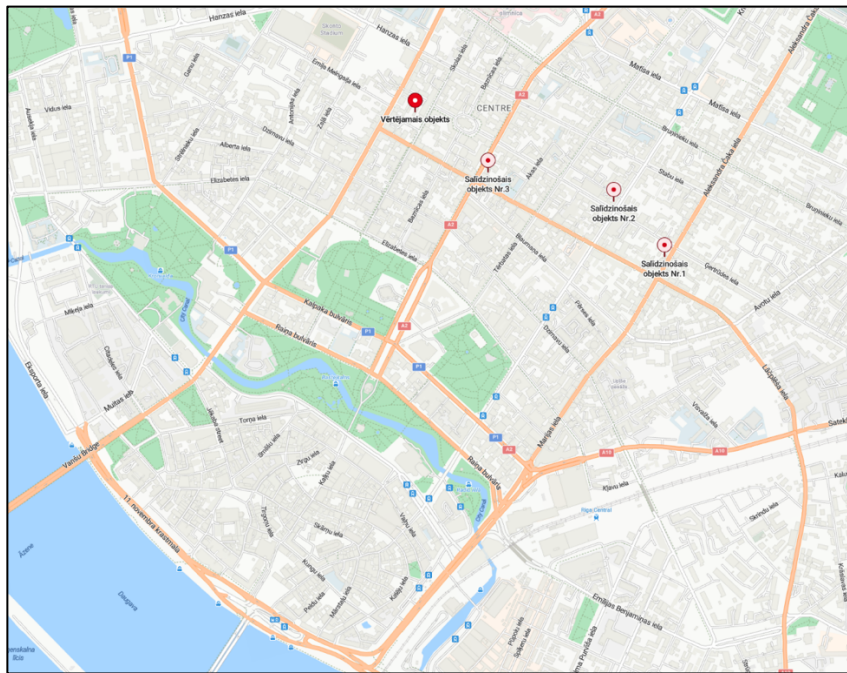
Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena katram salīdzināmajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m<sup>2</sup> cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

**Nemot vērā, ka vērtējama objekta telpas ir izvietotas divos stāvos, tās nav savienotas savā starpā un tām ir sava atsevišķa ieeja, lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, tiek veikti aprēķini atsevišķi:**

1. 1.stāva telpām, 66,3 m<sup>2</sup>
2. Pus pagrabstāva telpām, 60,1 m<sup>2</sup>

**Abu izdalīto platību iegūtās tirgus vērtības tiek summētas un piemērota atlauda par vienlaicīgu atsavināšanu, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību.**

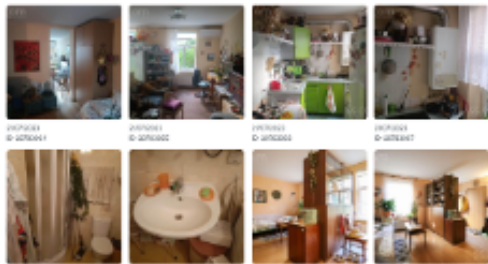





## Vērtējamā objekta un Salīdzinošo objektu attēlojums kartē – 1.stāva telpām, 66,3 m<sup>2</sup>



Avots: Bing maps:

<https://www.bing.com/maps?&cp=56.956612~24.117688&lvl=16.64&dir=15&pi=0&osid=20e8c11d-3121-4670-8901-6a65dfc4299e&v=2&sV=2&form=S00027>

### Salīdzinošo objektu raksturojums:

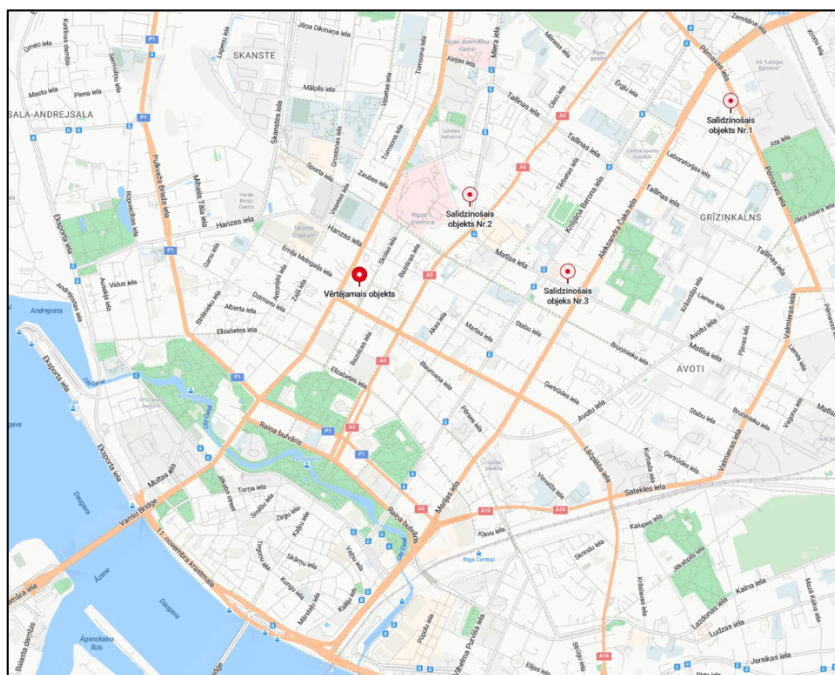
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
<b>A</b>	Aleksandra Čaka iela 41 - 10, Rīga, LV-1011	01009229007	Dz	09/10/2023	42 250	1 021	41,40	2	Koka māja	1162071
	 									Salīdzinošais objekts
<b>B</b>	Krišjāņa Barona iela 39 - 9, Rīga, LV-1011	01009250159	Dz	05/04/2023	115 000	1 283	89,60	5	Koka māja	1134532
	 									Salīdzinošais objekts
<b>C</b>	Brīvības iela 60 - 21, Rīga, LV-1011	01009207239	Dz	12/04/2024	50 500	900	56,10	2	Koka māja	1187034
	 									Salīdzinošais objekts



## Aprēķini (tirgus vērtība):

Salīdzinājamie objekti	<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>		<b>VO</b>	
parametri	Aleksandra Čaka iela 41 - 10, Rīga, LV-1011		Krišjāņa Barona iela 39 - 9, Rīga, LV-1011		Brīvības iela 60 - 21, Rīga, LV-1011		Gertrūdes iela 2 - 11, Rīga	
Informācijas avots	VZD NITIS dati		VZD NITIS dati		VZD NITIS dati			
Cena, EUR	<b>42 250</b>		<b>115 000</b>		<b>50 500</b>			
Cena, EUR (dzīvoklis)	42 250		115 000		50 500			
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	0		0		0			
Darījuma / Slud. datums	09/10/2023		05/04/2023		12/04/2024			
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums		Tirgus darījums		Tirgus darījums			
Aprēķinu platība, m <sup>2</sup>	<b>41,40</b>		<b>89,60</b>		<b>56,10</b>		<b>66,30</b>	
Dzīvokļa platība, m <sup>2</sup>	41,40		89,60		56,10		66,3	
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	0,00		0,00		0,00		0	
Cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>1021</b>		<b>1283</b>		<b>900</b>			
Darījuma apstākļi, %	0%		0%		0%			
komentārs	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos		Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos		Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos			
Tirgus izmaiņas, %	<b>-2%</b>		<b>-3%</b>		<b>0%</b>			
Laiks kopš darījuma	15 mēneši		21 mēneši		9 mēneši			
komentārs	Šī segmenta tirgū novērots cenu SAMAZINĀJUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu		Šī segmenta tirgū novērots cenu SAMAZINĀJUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu		Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu			
korģētā cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>1000</b>		<b>1245</b>		<b>900</b>			
kritēriji	salīdzināts tiek vērtējamais objekts pret Salīdzināmo objektu							
Novietojums pilsētā (makro)	Rīga, Centrs		Rīga, Centrs		Rīga, Centrs		Rīga, Centrs	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Novietojums apkaimē (mikro)	iekšpagalmā		pie Intensīvas ielas		iekšpagalmā		iekšpagalmā	
korekcija, %	0%		<b>2%</b>		0%		vienlīdzīgi	
Ēkas sērija / projekts	Koka māja		Koka māja		Koka māja		Koka māja	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Novietojums ēkā	1/2 stāvs		2-3/3 stāvs		2/2 stāvs		1/3 stāvs	
korekcija, %	0%		<b>-3%</b>		<b>-5%</b>		sliktāks	
Trepjutelpas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs		Apmierinošs		Apmierinošs		Apmierinošs	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs		apmierinošs/labs		apmierinošs		apmierinošs	
korekcija, %	0%		<b>-15%</b>		0%		vienlīdzīgi	
Dzīvokļa platība	m <sup>2</sup> pret VO: -24,90		m <sup>2</sup> pret VO: 23,30		m <sup>2</sup> pret VO: -10,20		aprēķinu platība: 66,3 m <sup>2</sup>	
korekcija, %	<b>-5%</b>		<b>3%</b>		0%		vienlīdzīgi	
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	0,00		0,00		0,00		0,00	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Ipašumtiesības (zeme)	IR īpašumā		IR īpašumā		IR īpašumā		IR īpašumā	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Dzīvokļa plānojums	Neracionāls plānojums		Racionāls, optimāla platība		Neracionāls plānojums		Neracionāls plānojums	
korekcija, %	0%		<b>-5%</b>		0%		vienlīdzīgi	
Inženierkomunikācijas	Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A	
Vietējās: Ū(s)	Vietējās: Ū(s)		Vietējās: Ū(s)		Vietējās: Ū(s)		Vietējās: Ū(s)	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Autostāvvietas/Noliktava	Nav		Nav		Nav		Nav	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Papildus aprīkojums	Nav		Nav		Nav		Nav	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Patvaļīga būvniecība	NAV		NAV		NAV		Pieņemts, ka NAV	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
<b>KOPĒJĀ KOREKCIJA, %</b>	<b>-5%</b>		<b>-18%</b>		<b>-5%</b>			
<b>KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>950</b>		<b>1021</b>		<b>855</b>			
svara koeficients, %	33%		33%		33%		100%	
<b>VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>942</b>		<b>TIRGUS VĒRTĪBA, EUR</b>		<b>62 000</b>			

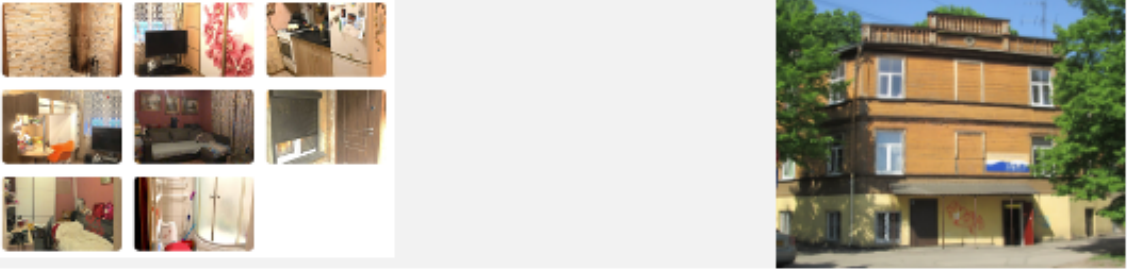

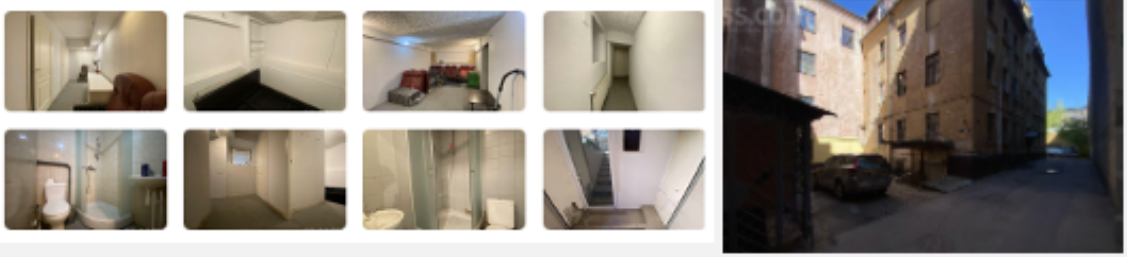
**Vērtējamā objekta un Salīdzinošo objektu attēlojums kartē -1.stāva telpām, 60,1 m<sup>2</sup>**



Avots: Bing maps:

<https://www.bing.com/maps?&cp=56.965053~24.126577&lvl=14&dir=15&pi=0&osid=70b39428-34ea-4e7f-9e2d-2a53c7c1443a&v=2&sv=2&form=S00027>

## Salīdzinošo objektu raksturojums:

	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
<b>A</b>	Zvaigžņu iela 31 - 23, Rīga, LV-1009	01009142703	Dz	30/11/2023	25 000	494	50,60	2	Koka māja	1168944
Salīdzinošais objekts										
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
<b>B</b>	Miera iela 5 - 24, Rīga, LV-1001	01009265435	Dz	14/02/2022	38 000	681	55,80	2	Renovēta ēka	1071098
Salīdzinošais objekts										
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
<b>C</b>	Matīša iela 31 - 57, Rīga, LV-1001	01009100653	Dz	31/07/2023	25 000	282	88,70	0	Pirmskara laika pr.	1150711
Salīdzinošais objekts										

## Aprēķini (tirgus vērtība):

Salīdzinājamie objekti	A	B	C	VO
	Zvaigžņu iela 31 - 23, Rīga, LV-1009	Miera iela 5 - 24, Rīga, LV-1001	Matīsa iela 31 - 57, Rīga, LV-1001	Gertrūdes iela 2 - 11, Rīga
parametri				
Informācijas avots	VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati	
Cena, EUR	<b>25 000</b>	<b>38 000</b>	<b>25 000</b>	
Cena, EUR (dzīvoklis)	25 000	38 000	25 000	
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	0	0	0	
Darījuma / Slud. datums	30/11/2023	14/02/2022	31/07/2023	
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	
Aprēķinu platība, m <sup>2</sup>	<b>50,60</b>	<b>55,80</b>	<b>88,70</b>	<b>60,10</b>
Dzīvokļa platība, m <sup>2</sup>	50,60	55,80	88,70	60,10
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0
Cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>494</b>	<b>681</b>	<b>282</b>	
Darījuma apstākļi, %	0%	0%	0%	
komentārs	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	
Tirgus izmaiņas, %	0%	0%	0%	
Laiks kopš darījuma	14 mēneši	35 mēneši	18 mēneši	
komentārs	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikta darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikta darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikta darījums un vērtēšanas datumu	
koriģētā cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>494</b>	<b>681</b>	<b>282</b>	
kritēriji	salīdzināts tiek vērtējamais objekts pret Salīdzināmo objektu			
Novietojums pilsētā (makro)	Rīga, Centrs	Rīga, Centrs	Rīga, Centrs	Rīga, Centrs
korekcija, %	<b>15%</b> labāks	<b>5%</b> labāks	<b>5%</b> labāks	
Novietojums apkaimē (mikro)	pie intensīvas ielas	iekšpagalmā	iekšpagalmā	iekšpagalmā
korekcija, %	<b>3%</b> labāks	0% vienlīdzīgi	<b>10%</b> labāks	
Ēkas sērņa / projekts	Koka māja	Renovēta ēka	Pirmskara laika pr.	Koka māja
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	<b>-20%</b> sliktāks	0% vienlīdzīgi	
Novietojums ēkā	-1/2 stāvs	-1/7 stāvs	-1/4 stāvs	-1/3 stāvs
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Trepjutelpas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Labs	Apmierinošs	Apmierinošs
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	<b>-2%</b> sliktāks	0% vienlīdzīgi	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs/labs	apmierinošs	apmierinošs
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Dzīvokļa platība	m <sup>2</sup> pret VO: 9,50	m <sup>2</sup> pret VO: 4,30	m <sup>2</sup> pret VO: 28,60	aprēķinu platība: 60,1 m <sup>2</sup>
korekcija, %	<b>-3%</b> sliktāks	<b>-3%</b> sliktāks	<b>15%</b> labāks	
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Īpašumtiesības (zeme)	IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Dzīvokļa plānojums	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Neracionāls plānojums	Neracionāls plānojums
korekcija, %	<b>-5%</b> sliktāks	<b>-5%</b> sliktāks	0% vienlīdzīgi	
Inženierkomunikācijas	E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure			
Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(a),K,A
Vietējās: Ū(s)	Vietējās: Ū(s)	Vietējās: Ū(s)	Vietējās: Ū(s)	Vietējās: Ū(s)
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Autostāvvietas/Noliktava	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Papildus aprīkojums	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
Patvaļīga būvniecība	NAV	NAV	NAV	Pieņemts, ka NAV
korekcija, %	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	0% vienlīdzīgi	
<b>KOPĒJĀ KOREKCIJA, %</b>	<b>10%</b>	<b>-25%</b>	<b>30%</b>	
<b>KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>543</b>	<b>511</b>	<b>366</b>	
svara koeficients, %	40%	40%	20%	100%
<b>VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA</b>	<b>495</b>	<b>TIRGUS VĒRTĪBA, EUR</b>		<b>30 000</b>
EUR/m <sup>2</sup>				

## Apkopojums:

1.stāva telpas	EUR 62 000	
puspagrabsāva telpas	EUR 30 000	
Kopā:	EUR 92 000	
Atlaide par atsavināšanu kopā:	-EUR 9 200	-10%
<b>Vērtējamā objekta tirgus vērtība</b>	<b>EUR 82 800</b>	

## 5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

### Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:		EUR 82 800	
Riski/kritēriji	korekcija		
<b>Tirgus ekspozīcijas risks</b> - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	5%	EUR 4 140	
<b>Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās)</b> - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	5%	EUR 4 140	
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekštelpās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0	
<b>Laika un nenoteiktības faktors</b> - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ielīgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 4 140	
<b>Finansēšanas faktors</b> - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 4 140	
<b>Papildus izmaksu faktors</b> - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsolli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 4 140	
Kopējā korekcija:		25%	EUR 20 700
Piespiedu pārdošanas vērtība:		EUR 62 000	

## 6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2025. gada 22. janvārī visiespējamākā vērtējamā objekta:

**piespiedu pārdošanas vērtība ir 62 000 EUR**  
(SEŠDESMIT DIVI TŪKSTOŠI EIRO)

**Es zemāk parakstīties apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:**

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:

**Ģirts Spēlmanis**

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112  
nekustamā īpašuma vērtēšanā

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO  
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU