

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ķekavas nov., Dzērumi, "Veckalni 148"
Kadastra nr.8070 018 1317
Novērtējums.





Nr. 2026/07/E301/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 640m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 80700181317001), kadastra nr. 8070 018 1317, kas atrodas **Ķekavas nov., Dzērumi, “Veckalni 148”**, 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 – kadastra nr. 8070 018 1317, kas atrodas Ķekavas nov., Dzērumi, “Veckalni 148”, 2026. gada 6. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

85 800EUR (astoņdesmit pieci 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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 640m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80700181317001), <u>kadastra nr. 8070 018 1317</u> , kas atrodas Ķekavas nov., Dzērumi, “Veckalni 148” .
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 6. jūlijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	85 800EUR (astoņdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: GATIS MICKEVIČS.
Kadastra Nr.	8070 018 1317.
Apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80700181317001) ar platību 204.4m ² .
Zemesgabals (VZD dati)	Zemes gabals (kadastra apz. 8070 018 1317) ar platību 638m ² .
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. Tā kā pēc Zemesgrāmatas datiem zemesgabala platība norādīta 640m ² , bet pēc VZD datiem 638m ² , aprēķinu pamatā tiek ņemta VZD datos norādītā uzmērītā zemesgabala platība.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 6. jūlijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne, piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Īpašums.



Fasāde.



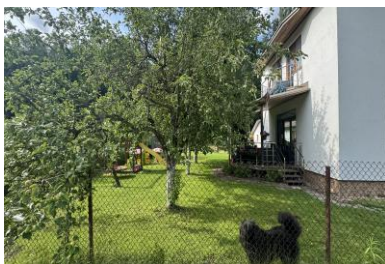
Fasāde.



Īpašums.



Īpašums.



Zemesgabals.



Īpašums.



Fasāde.



Īpašums.



Īpašums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ķekavas novadā, Dzērumi, d/s Veckalni teritorijā. Apkārtni veido dārza tipa mājas, dzīvojamās mājas, neapbūvēti dārza tipa zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Apkārtne nav attīstīta infrastruktūras, ir novietots veikals un sabiedriskā transporta pietura.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80700181317001) ar platību 204.4m ² .	
pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
ārsienas	Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Bitumena loksnes (šindeļi)
kopējā platība	204.4m ²
ārtelpas	64.3m ²
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta (pieņēmums)
ūdensapgāde	vietējā tipa (VZD dati)
kanalizācija	vietējā tipa (VZD dati)
gāzes apgāde	-----
apkure	Kamīns (VZD dati)
stāvu skaits	2

Ēka ir divu stāv dzīvojamā māja. Ēka ir pieņemta ekspluatācijā 2014. gadā. Ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī un to veido dekoratīvais apmetums. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Dabiskā nolietojuma pazīmes vai defekti fasādes apdarei netika konstatēti. Ēka tiek apdzīvota.

Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums (kadastra dati):

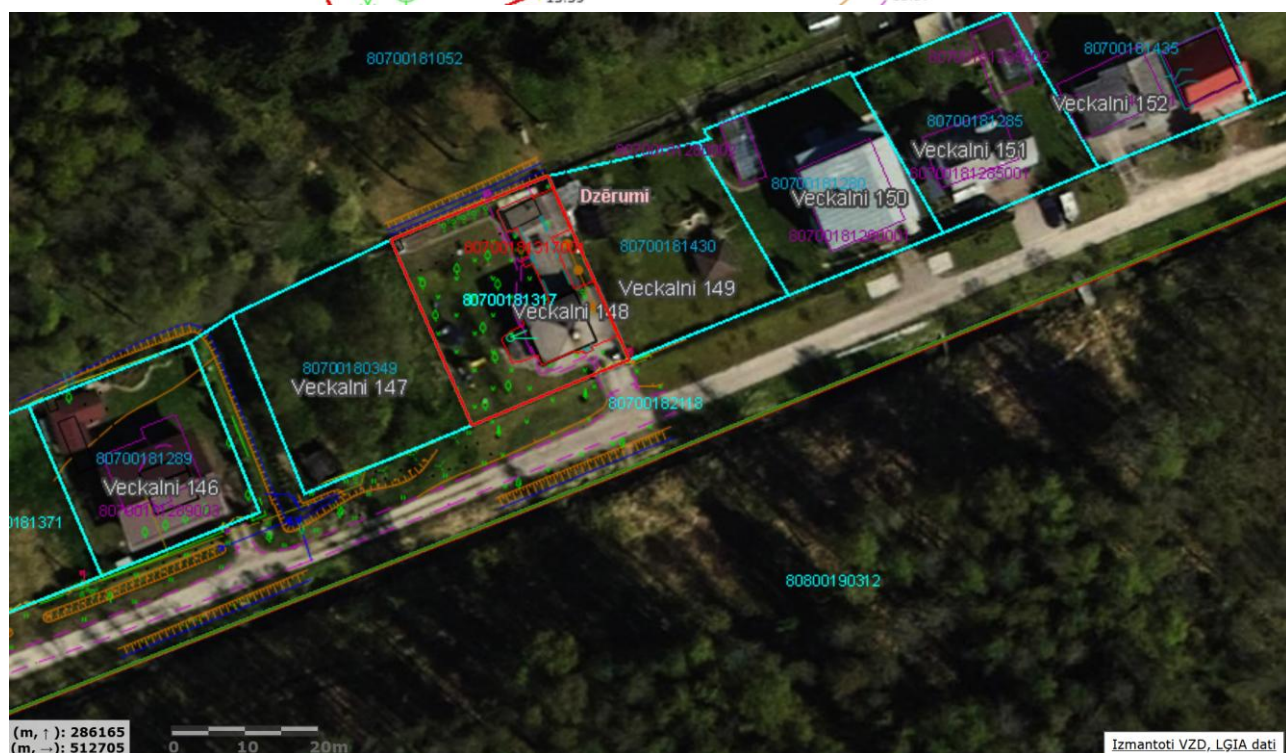
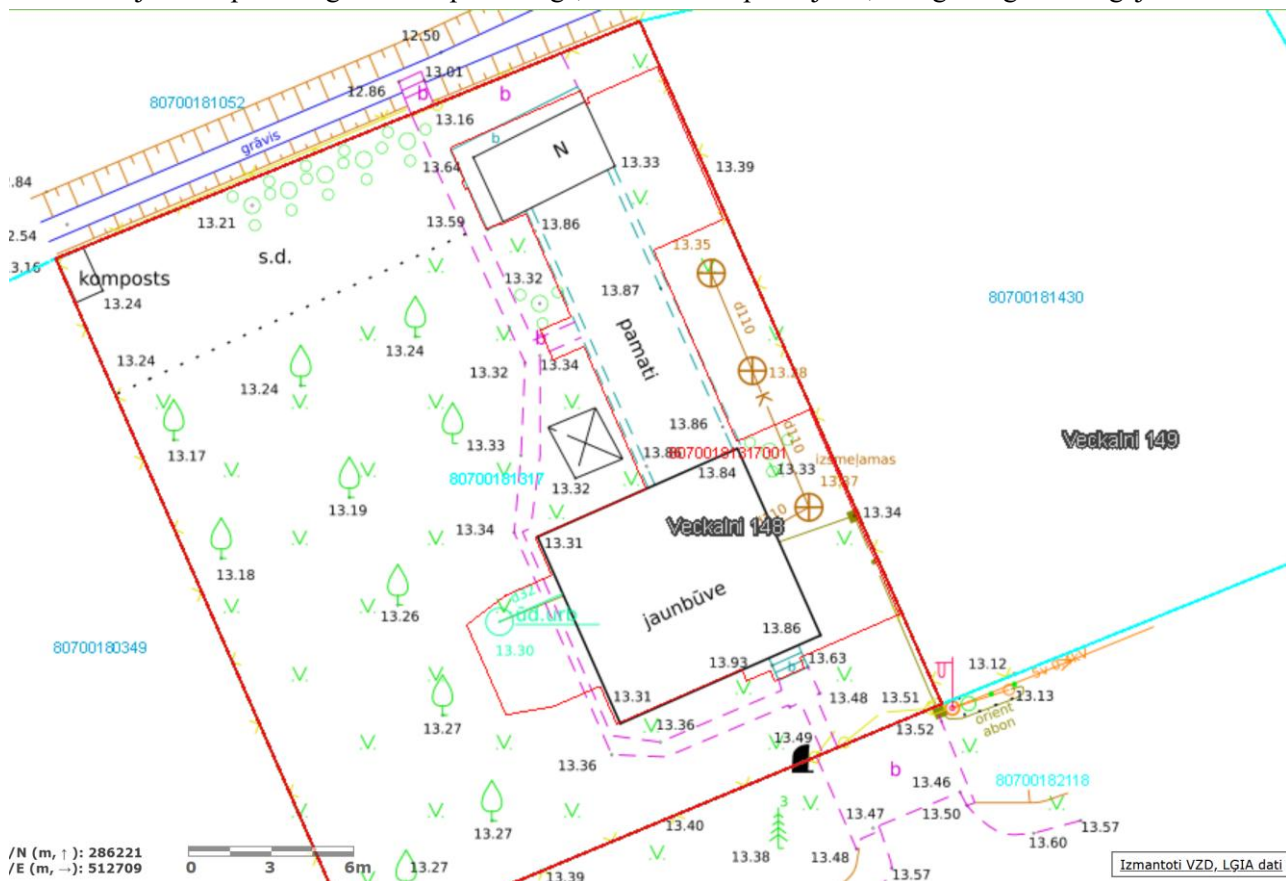
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)									
1	Halle, virtuve - viesistaba	Dzīvojamā telpa	1	2.86	2.79	2.93	45,7	-									
2	Sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.31	2.31	2.31	3.1	-									
3	Ziemas dārzs	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.81	2.52	3.1	37.2	-									
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.38	2.38	2.38	4.0	-									
5	Pirts	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.42	2.42	2.42	3.7	-									
6	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	17.1	-									
7	Nojume	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	29.0	-	11	Gulamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.52	2.52	2.52	10.0	-
8	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	14.9	-	12	Gulamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.53	2.53	2.53	13.3	-
9	Halle	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.53	2.53	2.53	7.0	-	13	Gulamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.53	2.53	2.53	13.1	-
10	Sanmezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	2.4	2.4	3.0	-	14	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	3.3	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8070 018 1317) ar platību 638m².

Zemesgabala forma – četrstūris, reljefs – līdzens. Piebraucamais ceļš – grants seguma (piederošs pašvaldībai).

Labiekārtojums: Ap zemesgabalu ir aplikts žogs, dekoratīvie apstādījumi, dabīgie augi un bruģējums.



Kadastra dati.

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 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 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 īpašums 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.

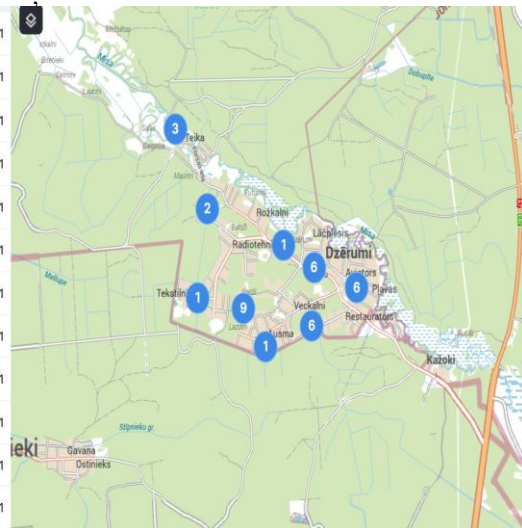
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir dzīvojamā māja.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Ķekavas novadā uz vērtēšanas dienu ir ~77 ēku piedāvājumiem, no kurām 27 tiek piedāvātas Dzērūmu teritorijā pēc portāla www.ss.lv datiem, cenas svārstās no 13000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, sliktā tehniskā stāvoklī) līdz pat 305 000EUR (dzīvojamai ēkai ar labu tehnisko stāvokli). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Nekustamo īpašumu tirgus Ķekavas novadā ir vidēji aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, dzīvokļu, individuālo dzīvojamo māju, kā arī apbūves zemes gabalu tirdzniecība.

Pēdējā gada laikā Dzērūmos ir veikti 35 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Restaurators 48, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	25/05/2026	1990	1	69	28 950	420	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Tekstilnieks 81, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	21/05/2026	2013	2	123	120 000	976	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Lāčplēsis 141, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	11/05/2026	2000	2	212	53 000	250	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Aviators 28, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	30/04/2026	1992	2	135	54 000	401	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Tekstilnieks 23, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	27/04/2026			55	11 000	199	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Veckalni 145, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	27/04/2026	2000	1	0	10 000	0	0	Cīts	1/1
Zeme Būve	Veckalni 144, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	27/04/2026	1999	2	85	21 000	249	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Loku iela 3, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	19/04/2026	2000	2	165	50 000	303	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kursas iela 10, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/04/2026	2012	2	108	125 000	1157	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Radioelektra 229, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	27/03/2026		1	46	87 500	1915	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ausma 18, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	27/02/2026	1984	1	0	10 000	0	0	Cīts	1/1
Zeme Būve	Restaurators 12, Dzērūmi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	26/02/2026	1982	2	90	37 000	411	0	Privātmāja	1/1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- labs fasādes tehniskais stāvoklis;
- pieprasīta ēkas platība;
- ēka ir nodota ekspluatācijā;
- labiekārtojums.

Negatīvie:

- apkārtne nav attīstīta infrastruktūra;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliccināties par tehnisko stāvokli.

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:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) 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*.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	126000		120000		94000	
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	126000		120000		94000	
Ēkas platība, m²	123,94		118,49		107,80	
Zemes gabala platība, m²	592		664		620	
Mājas platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1016,62		1012,74		871,99	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-3%	-30,50	-3%	-30,38	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/tēls	3%	30,50	5%	50,64	3%	26,16
mājas iekšējā apdare	-15%	-152,49	-5%	-50,64	-10%	-87,20
mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-26,16
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	3%	26,16
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	5%	43,60
Kopēja korekcija	-15%	-152,49	-3%	-30,38	-2%	-17,44
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	864,13		982,36		854,55	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	900,34					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	146,53					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	638					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	131928					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	132000					

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 apgrūtinātu un ierobežotu 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%	46 200EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8070 018 1317, kas atrodas Ķekavas nov., Dzērumi, “Veckalni 148”, 2026. gada 6. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

85 800EUR (astoņdesmit pieci 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.

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 iekļīlāšanas, 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