LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

¼ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Siguldas nov., Sigulda, Laimas iela 4-23

Kadastra nr.8015 900 1366

Novērtējums.



Nr. 2026/10/E482/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.23 ar kopējo platību 29.27m^2 un pie tā piederošas 2927/120790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8015 900 1366, kas atrodas Siguldas nov., Siguldā, Laimas ielā 4, 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 ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.23 ar kopējo platību 29.27m^2 un pie tā piederošas 2927/120790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8015 900 1366, kas atrodas Siguldas nov., Siguldā, Laimas ielā 4, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 19. oktobri ir noteikta:

3000EUR (trīs tūkstoši 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

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 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

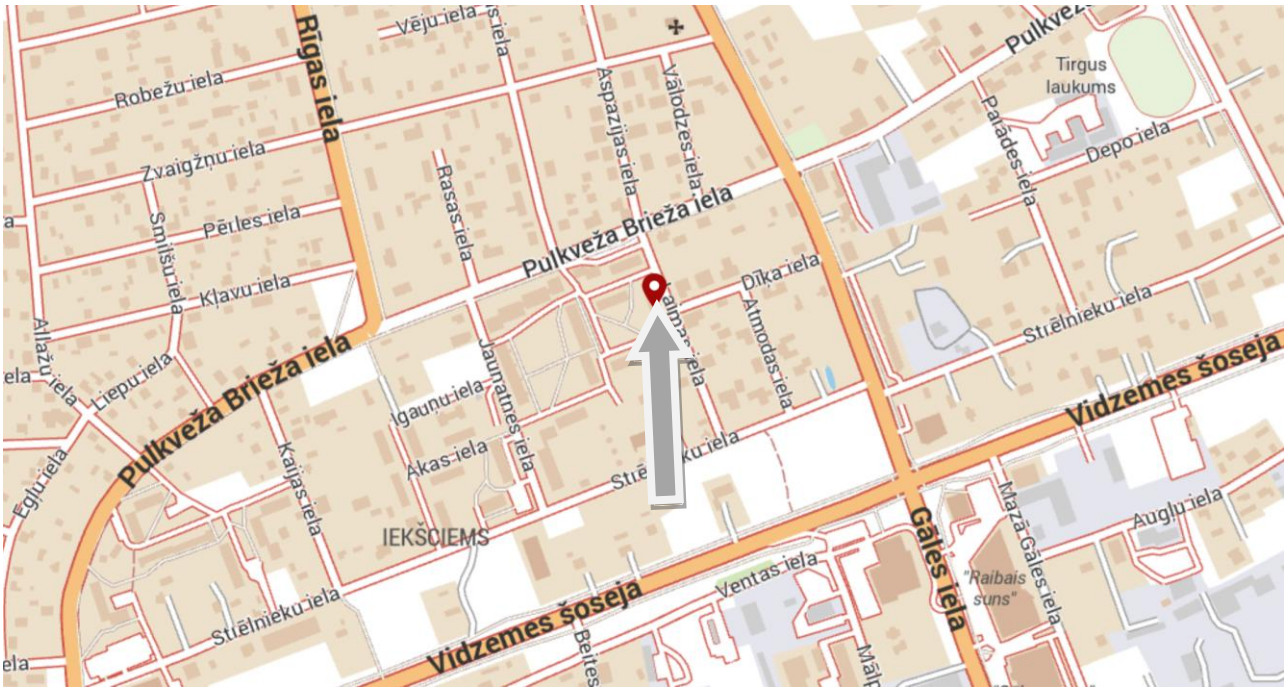
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	¼ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.23 ar kopējo platību 29.27m^2 un pie tā piederošas 2927/120790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8015 900 1366, kas atrodas Siguldas nov., Siguldā, Laimas ielā 4.
Objekta apsekošanas un datums	2026. gada 19. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**3000EUR** (trīs tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: MARTA PREISS, pieder ¼ d.d. – vērtējamās daļas.
Kadastra Nr.	8015 900 1366.
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 19. oktobris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka/apliecība. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Ēkas Nr.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Siguldā, Laimas ielā 4. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un privātmājas. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~100m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1969. gada ķieģeļu ēka ar renovētu/siltinātu ēkas fasādi
stāvs ēkā	2/3
Ieejas durvis	metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli labs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	29.27m^2 (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m^2
griestu augstums, m	2.49
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	1

Plānojums (VZD 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	2	2.49	-	-	16.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.49	-	-	6.8	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.49	-	-	3.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.49	-	-	2.4	-

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 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.*

(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** (kopīpašuma daļa).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Siguldā uz vērtēšanas brīdi, pēc portāla www.ss.com datiem uz pārdošanu tiek piedāvāti 38 dzīvokļi, kur cenas svārstās no 500EUR/m2 līdz pat 2500EUR/m^2. Cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, projekts, dzīvokļa tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte.

Pēdējā gada laikā Siguldā ir veikti 125 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Leona Paegles iela 11 - 2, Sigulda, Siguldas nov.	D	22/12/2025	1972	1/3	51.0	0	4 000	78	89	Māksligie materiāli
Dzīvoklis	Nurmižu iela 33 - 54, Sigulda, Siguldas nov.	D	18/12/2025	2008	1/5	74.1	0	136 000	1 835	1 980	Vieglbetoni
Dzīvoklis	Krišjāņa Barona iela 4 - 21, Sigulda, Siguldas nov.	D	27/11/2025	1993	1/5	67.6	0	90 000	1 331	1 468	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Kalnabeites 7 - 3, Sigulda, Siguldas nov.	D	14/11/2025	1957	1/4	38.3	0	20 000	522	522	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Šveices iela 27A - 3, Sigulda, Siguldas nov.	D	13/11/2025		2 - 3/3	58.6	0	6 000	102	102	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Eduarda Veidenbauma iela 1 - 4, Sigulda, Siguldas nov.	D	12/11/2025	1989	1/4	51.1	0	77 000	1 507	1 892	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Jāņa Čakstes iela 1 - 12, Sigulda, Siguldas nov.	D	12/11/2025	1974	1/4	70.5	0	93 000	1 319	1 469	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Institūta iela 1 - 1, Sigulda, Siguldas nov.	D	12/11/2025	1975	1/3	82.7	0	159 000	1 923	2 252	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Pulkveža Brieža iela 28 - 12, Sigulda, Siguldas nov.	D	11/11/2025	1972	1/3	57.5	0	57 000	991	991	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Institūta iela 10 - 10, Sigulda, Siguldas nov.	D	05/11/2025	1979	5/5	69.6	0	71 500	1 027	1 146	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Laurenču iela 1 - 1, Sigulda, Siguldas nov.	D	05/11/2025	1903	1/3	95.3	0	185 000	1 941	1 941	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Leona Paegles iela 3A - 19, Sigulda, Siguldas nov.	D	03/11/2025	2006	4/6	130.3	0	128 000	982	1 127	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Pulkveža Brieža iela 22 - 6, Sigulda, Siguldas nov.	D	01/11/2025	1981	1/4	44.4	0	38 000	856	1 053	Ķieģeļi
Dzīvoklis	Vidzemes šoseja 17 - 2, Sigulda, Siguldas nov.	D	31/10/2025	2007	1 - 2/2	158.0	0	235 000	1 487	1 545	Vieglbetoni
Dzīvoklis	Vīnkalnu iela 2 - 1, Sigulda, Siguldas nov.	D	29/10/2025	2025	1 - 2/2	179.8	0	247 000	1 374	1 931	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Lakstīgalas iela 6 - 23, Sigulda,	D	24/10/2025	1978	2/3	43.2	0	54 350	1 258	1 258	Ķieģeļi



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- renovēta ēkas fasāde;
- infrastruktūra;
- atrašanās vieta;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt dzīvokļa iekštelpās;
- kopīpašuma daļa.

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

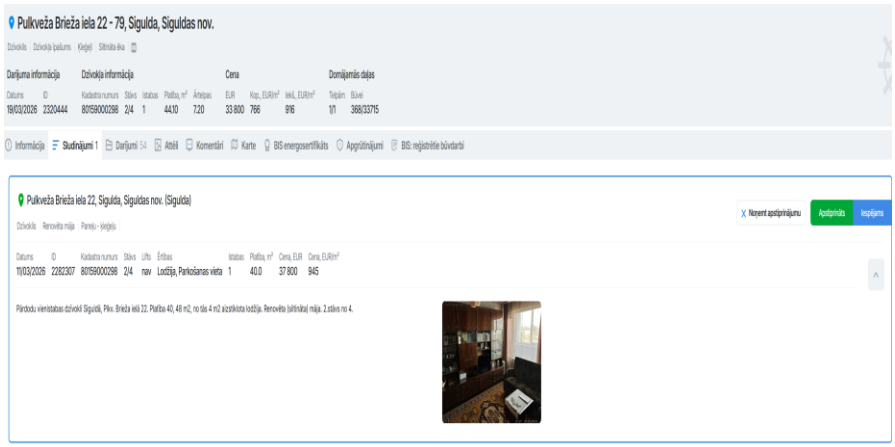
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

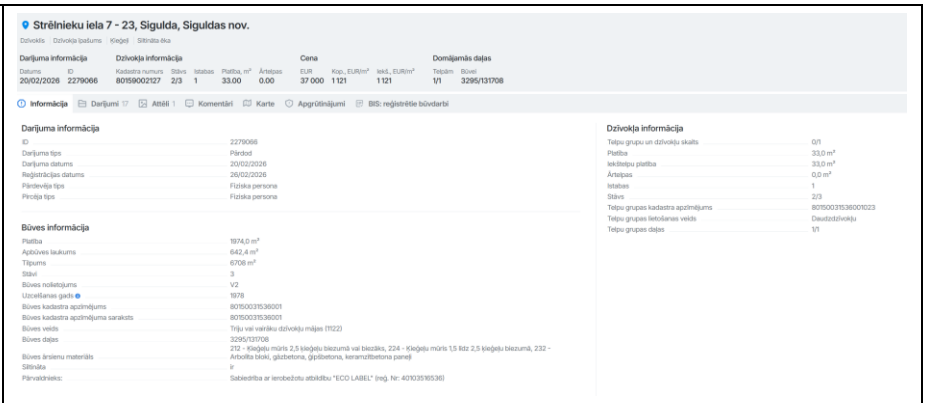
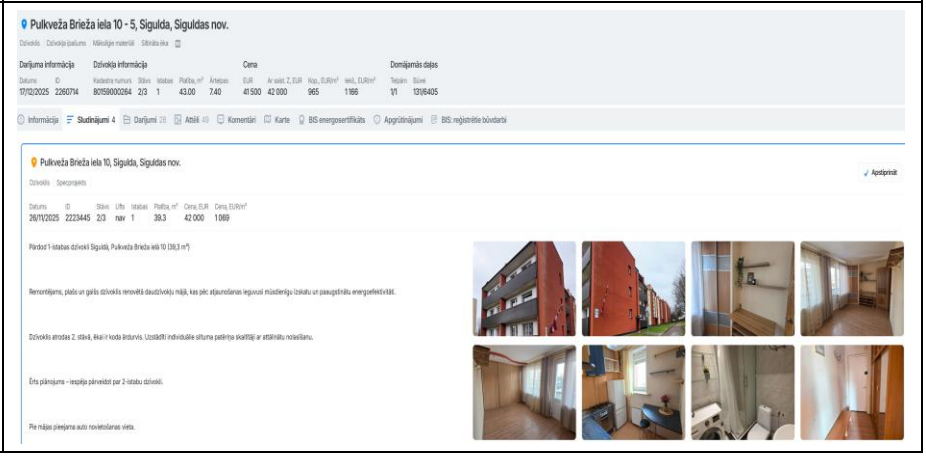
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās 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. Sigulda, Pulkveža Brieža iela 22-79. Platība-44.1m^2. 2/4 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Darījums 03.2026 par 33 800EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

Īpašums 2. Sigulda, Strēlnieku iela 7-23. Platība-33m^2. 2/3 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Darījums 02.2026 par 37 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Sigulda, Pulkveža Brieža iela 10-5. Platība-43m^2. 2/3 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 12.2025 par 42 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	33 800		37 000		42 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,03	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	33 800		37 000		43 260	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	44,1		33,00		43,0	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	766,44		1121,21		1006,05	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	3%	22,99	3%	33,64	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	-3%	-33,64	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	3%	22,99	0%	0,00	3%	30,18
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	5%	38,32	-15%	-168,18	-10%	-100,60
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-10%	-76,64	-10%	-112,12	-10%	-100,60
Kopēja korekcija	*1%*	*7,66*	*-25%*	*-280,30*	*-17%*	*-171,03*
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**774,10**		**840,91**		**835,02**	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	**816,68**					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	**29,23**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	**23 871**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	**24 000**					
1/4 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	**6000**					

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 25%**;

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 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 10%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	**3000EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.23 ar kopējo platību 29.27m² un pie tā piederošas 2927/120790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr.8015 900 1366, kas atrodas Siguldas nov., Siguldā, Laimas ielā 4, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 19. oktobri ir noteikta:

3000EUR (trīs tūkstoši 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 **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

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