



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Zemesgabala
Rūsiņa iela 15, Sigulda, Siguldas nov.
Kadastra nr.8015 002 2155
Novērtējums



Nr. 2026/07/E337/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovskā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - zemes gabala (kadastra apz.8015 002 2155) ar platību 1202m², kadastra nr.8015 002 2155, kas atrodas **Rūsiņa ielā 15, Siguldā, Siguldas nov., 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.8015 002 2155, kas atrodas Rūsiņa ielā 15, Siguldā, Siguldas nov., vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 28. jūliju, ir noteikta:

28 800EUR (divdesmit astoņi 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 piespiedības.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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 ir sagatavots pēc darba uzdevuma un mērķa pasūtītājam un nevar būt izmantots citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. 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.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI.....	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	5
4.2.1.Zemesgabala raksturojums	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	6
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	7
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	8
6.1.Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja	8
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8.Apliecinājums.....	10

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

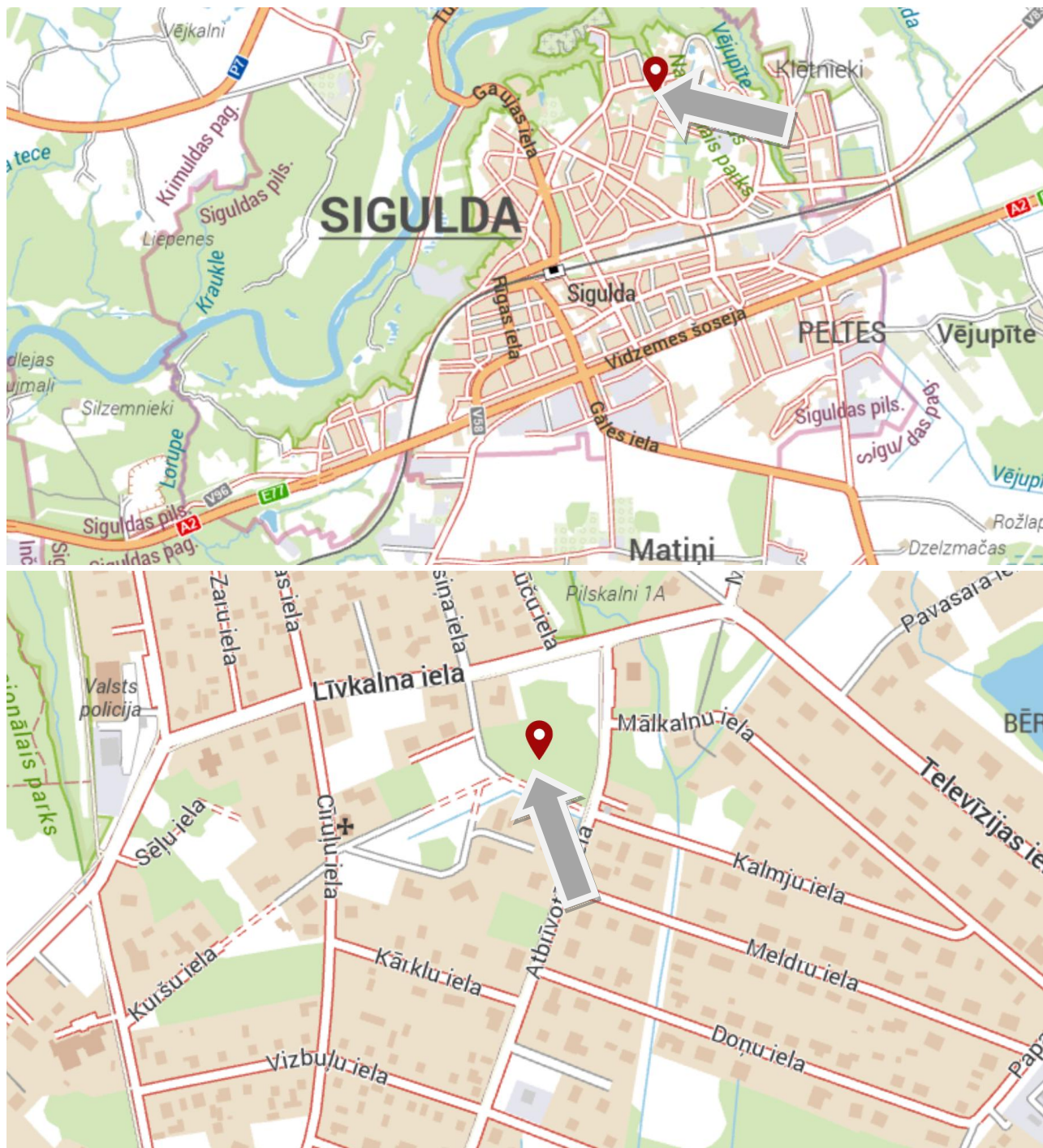
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums - zemes gabals (kadastra apz.8015 002 2155) ar platību 1202m ² , kadastra nr.8015 002 2155, kas atrodas Rūsiņa ielā 15, Siguldā, Siguldas nov.			
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 28. jūlijs.			
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovskā.			
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.			
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.			
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	28 800EUR (divdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro).			
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: STRAUTA ZVĪGULE.			
Kadastra Nr.	8015 002 2155.			
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apz.8015 002 2155) ar platību 1202m ² .			
Būve				
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.			
	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0159	ha
	/kadastra dati/			
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.			
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 28. jūlijs.			
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.			

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Līdz galam neizbūvēts piebraucamais ceļš.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Apkārtne/piekļūšana.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Siguldā. Teritoriju, kur atrodas novērtējamais īpašums, veido dzīvojamā apbūve. Apkārtne ~250m-2.5km ir attīstīta infrastruktūra, ir novietoti veikali, kafejnīcas, skolas, bērnudārzi un citi infrastruktūras objekti.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8015 002 2155) ar platību 1202m².

Zemes gabalam kontūra- četrstūris, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums – nav veikts, zemesgabals ir aizaudzis ar kokiem un krūmiem.

Pieklūšana pa līdz galam neizbūvētu ceļu. Līdz asfaltam ir ~50m.

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija
- Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN15)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80150022155 (skatīt papildu informāciju)
- Pilsēta "Sigulda"

www.geolatvija.lv

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 piekrtu 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 – **zemesgabals (Savrupmāju apbūves teritorijā).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Siguldā uz vērtēšanas dienu ir ~35 ēku piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 70 000EUR (nepabeigtā stāvoklī) līdz pat 680 000EUR (jauni būvētām mājām ar teicamu tehnisko stāvokli un ekskluzīvu apdari un aprīkojumu). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Nekustamo īpašumu tirgus Siguldā ir aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, it īpaši dzīvokļu un privātmāju tirdzniecība. Individuālai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenas ar platību no 1200m² līdz 2500m² novērtēšanas brīdī ir robežās no 25 līdz 65,0 EUR/m².

Kopumā pēdējā gada laikā Siguldā ir veikti 87 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdošana platība, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/ m²	Iekš., EUR/ m²	Veids	Dom.
Zeme	Vanagu iela 8, Sigulda, Siguldas nov.	D	15/05/2026			1200	50 000	42	0	Privātmājām	
Zeme	Vanagu iela 10, Sigulda, Siguldas nov.	D	15/05/2026			1200	50 000	42	0	Privātmājām	
Zeme	Vanagu iela 26, Sigulda, Siguldas nov.	D	15/05/2026			1200	50 000	42	0	Privātmājām	
Zeme	Pulkveža Brieža iela 188, Sigulda, Siguldas nov.	D	14/05/2026			900	12 000	13	0	Privātmājām	
Zeme	Veļu iela 11, Sigulda, Siguldas nov.	D	11/05/2026			1998	55 000	28	0	Privātmājām	
Zeme	Šveices iela 35, Sigulda, Siguldas nov.	D	07/05/2026			119	655	6	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Helmana iela 53, Sigulda, Siguldas nov.	D	30/04/2026			1206	25 000	21	0	Privātmājām	
Zeme	Leona Paegles iela 6, Sigulda, Siguldas nov.	D	23/04/2026			105	500	5	0	Dzīvokļu mājām	6096
Zeme	Strēlnieku iela 11B, Sigulda, Siguldas nov.	D	21/04/2026			2 200	38 200	17	0	Sabiedriskajiem objektiem	
Zeme	Rožu iela 3G, Sigulda, Siguldas nov.	D	15/04/2026			1212	42 000	35	0	Privātmājām	
Zeme	Laimas iela 6, Sigulda, Siguldas nov.	D	13/04/2026			109	100	1	0	Dzīvokļu mājām	445
Zeme	Rožu iela 18, Sigulda, Siguldas nov.	D	10/04/2026			1587	40 000	25	0	Privātmājām	
Zeme	Strēlnieku iela 78A, Sigulda, Siguldas nov.	D	31/03/2026			1163	48 900	42	0	Privātmājām	

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- laba zemesgabala platība;
- atrašanās vieta;
- apbūves iespējas;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

Piekļūšana.

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-kapitālā pašreizējā vērtībā.

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,

Īpašums 3. Sigulda, Rūsiņa iela 13.Kopējā platība-1275m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 09.2025 par 50 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Rūsiņa iela 13, Sigulda, Siguldas nov.

Zeme - Izmantošana - Pārdošanas ziņojums

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemes
29/09/2025	2194456	80150022146	1275	0,1	50 000	39	1/1

Informācija - Studijumi - Darījumi - Atkārtot - Komentāri - Karte - Apgrūtinājumi - Būv. reģistrācija būvdarbi

Darījuma informācija		Zemes informācija	
ID	2194456	Zemes vērtību kadastra apzīmējumu saraksts	80150022146
Darījuma tips	Pārdošana	Kopējā platība	1275,0 m ²
Darījuma datums	29/09/2025	Zemes gabala dom. daļa	1/1
Reģistrācijas datums	02/10/2025	Platība	1275,0 m ² / (0,11ha)
Pārdevēja tips	Fiziska persona	NĒM	6011025 m ²
Pircēja tips	Fiziska persona	Apzīme	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mēžu zeme	0 m ²
Krievu platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem celmiem un pagāmiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	1275,0 m ²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		80 000		45 000		50 000	
Zemes gabala platība, m2	1 202,0	2 028		1 246		1 275	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		39,45		36,12		39,22	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		10%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
izvietojums kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		S	-3%	V	0%	V	0%
izmantošana		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	5%	V	0%	V	0%
konfigurācija		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums (kopīpašums)		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			2%		10%		0%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			0,79		3,61		0,00
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	39,73		40,24		39,73		39,22
Tirgus vērtība, EUR	47 751						
Vērtība noapaļojot, EUR	48 000						

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek 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 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 40%	19 200EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - kadastra nr.8015 002 2155, kas atrodas Rūsiņa ielā 15, Siguldā, Siguldas nov., vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 28. jūliju, ir noteikta:

28 800EUR (divdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no 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 iekļilāšanas, 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 īpašuma 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