
**Īpašuma ar kad. Nr. 80150031107
Siguldas nov., Siguldā, Aspazijas ielā 7
I. Čekstera – Šauriņa mantotās 1/3 dom.daļas
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2024. gada 14.novembris

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināta tiesu izpildītāja A.Šusta aizvietotājs
zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā Īpašuma vērtēšanā.

God. J. Lazdāna kungs!

2024. gada 21.novembrī

Pēc Jūsu pieprasījuma ir noteikta īpašuma ar kad. Nr. 80150031107 Siguldas nov., Siguldā, Aspazijas ielā 7 (tālāk – Īpašums) Ivara Čekstera - Šauriņa mantotās 1/3 dom. daļas (tālāk – Objekts) piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 14.novembrī.

Mantojuma lietas ietvaros I. Čekstera - Šauriņa kungs ir pierādījis savu radniecību ar mantojuma atstājēju Inesi Čeksteri - Šauriņu un ir izteicis gribu pieņemt mantojumu – Īpašuma 1/3 dom. daļu.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju. Vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.114 un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Īpašuma koriģētās tirgus vērtības 1/3 daļai.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Objekts tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Objekta izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Objekta aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esmu secinājis, ka vērtēšanas datumā Objekta visiespējamākā piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 32 000, 00

(Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).

Iepriekš minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu varēja pieņemt pēc manā rīcībā esošās informācijas. Mana viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Objekts ir brīvs no jebkāda veida kredītsaistībām un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam.

Vērtējumu veica sertificēts (LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.24) vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduard32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA „Apgāds Rasa” valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs



| Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu | |
|---|--|
| Īpašuma ar kad. Nr. 80150031107 (tālāk – Īpašums) adrese | LV 2150, Siguldas nov., Sigulda, Aspazijas iela 7 |
| Īpašuma izvietojums | Siguldā, privātmāju apbūves rajonā, kvartālā, kuru veido Zvaigžņu iela, Aspazijas iela, Pulkveža Briēža iela un Vālodzes iela, ~ 600,0 m attālumā no Siguldas dzelzceļa stacijas. |
| Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.114 (tālāk – Nodaļums) un Kadastrā | 1.Divstāvu dzīvojamā ēka ar kad. apz. 80150031107001 un kopējo platību 389,2 m ² (tālāk – Ēka). 2.Ar Ēku saistīts zemesgabals ar kad. apz. 80150031107 un platību 908,0 m ² (tālāk – Zemesgabals). |
| Ēkas nodrošinājums ar inženierkomunikācijām | Ēka pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes tīkliem. Ēkā uzstādīts gāzes apkures katls un ierīkota centrālās apkures sistēma. Dabas gāzes padeve Īpašumam ir pārtraukta 2021.gadā. Informācijas par to, kā tika organizēta Ēkas apkure pēc gāzes padeves pārtraukšanas, vērtētāja rīcībā nav. |
| Īpašuma labākais izmantošanas veids | Vienas ģimenes dzīvojamā māja ar saistīto zemesgabalu |
| Īpašums pieder | 1.Inesei Čeksterei – Šauriņai (mirusi) – 1/3 dom.daļa; 2. Gastonam Čeksteram – 1/3 dom.daļa; 3. Tomam Čeksteram – 1/3 dom.daļa. Īpašumtiesības ir reģistrētas Nodaļumā 2020.gada 21.decembrī. |
| Novērtējamā objekta (tālāk - Objekts) sastāvs | Ivara Čekstera – Šauriņa (tālāk – Mantinieks) mantotā 1/3 dom. daļa no Īpašuma. Mantinieks ir pierādījis savu radniecību ar mantojuma atstājēju Inesi Čeksteri – Šauriņu un ir izteicis gribu pieņemt mantojumā Objektu. |
| Īpašuma apskates un novērtēšanas datums | Ēkas un Zemesgabala apskate no Aspazijas ielas veikta 2024. gada 14.novembrī. Iekļūt Ēkā un Zemesgabala teritorijā vērtētājam neizdevās. Apskates laikā tika spiesta zvana poga pie gājēju vārtiņiem, taču reakcijas nebija. |
| Vērtēšanas uzdevums un mērķis | Objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana tās izmantošanai parāda piedziņas procesā |
| Pieņēmums Objekta tirgus vērtības noteikšanai | Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Īpašuma koriģētās tirgus vērtības 1/3 daļai. |
| Aizlieguma un piedziņas atzīmes Nodaļumā | Atzīme – noteikts aizliegums bez VID, reģ. kods 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Atzīme – vērsta EUR 18258,84 piedziņa. Piedzinējs: VID, reģ. kods 90000069281. |
| Lietu tiesības, kas apgrūtina Īpašumu un Objektu | 1.Īpašuma mantojuma lieta nav slēgta, Mantinieks nav saņēmis mantojuma apliecību. 2.Mantnieka īpašuma tiesības uz Objektu nav reģistrētas Nodaļumā. |
| Pasūtītājs | Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināta tiesu izpildītāja A. Šusta aizvietotājs zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns |
| Objekta tirgus vērtība | EUR 49 000,00 |
| Objekta piespiedu pārdošanas vērtība | EUR 32 000,00 |
| Atskaites parakstīšanas datums | 2024. gada 21.novembris |

SATURA RĀDĪTĀJS

| | |
|---|----|
| Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu | 3 |
| 1. Vērtējamā īpašuma identifikācija..... | 5 |
| 2. Īpašuma izvietojums Siguldas nov., Siguldā..... | 5 |
| 3. Īpašuma fotoattēli..... | 5 |
| 4. Vērtējuma mērķis un uzdevums..... | 7 |
| 5. Īpašuma raksturojums..... | 7 |
| 6. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze | 10 |
| 7. Tirgus analīze..... | 10 |
| 8. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums..... | 11 |
| 9. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju..... | 12 |
| 10. Objekta tirgus vērtības aprēķins..... | 18 |
| 11. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi..... | 18 |

Pielikumi:

- Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 114 noraksta kopija;
- Zv. notāres I. Dreimanes informatīvās vēstules kopija;
- Ēku un izbūvju tehniskās pases Nr. 1854 (tālāk – Inventarizācijas lieta) kopija
- Kadastra materiāli

Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošie dokumenti

Citi dokumenti

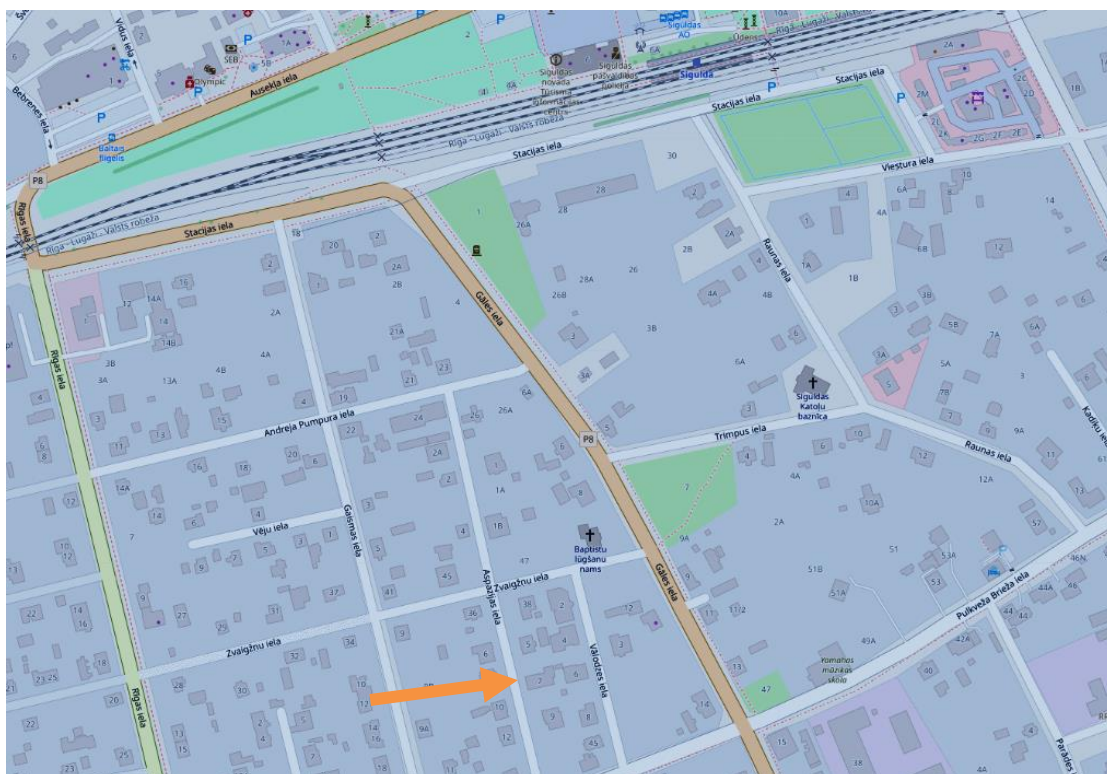
1. Vērtējamā īpašuma identifikācija

Īpašuma ar kad. Nr.8015 003 1107 adrese: Aspazijas iela 7, Sigulda, Siguldā nov., LV 2150.

Īpašums sastāv no:

- 1.divstāvu gāzbetona bloku, ķieģeļu un koka konstrukciju dzīvojamās ēkas ar kad. apz. 80150031107001 un kopējo platību 389,2 m² (tālāk – Ēka).Ēkas ekspluatācija uzsākta 1990.gadā. Atzīmes par Ēkas pieņemšanu ekspluatācijā Nodalījumā un Kadastrā nav;
2. ar Ēku saistītā zemesgabala ar kad.apz.80150031107 un platību 908,0m²(tālāk – Zemesgabals).

2. Īpašuma izvietojums Siguldā nov., Siguldā



3. Īpašuma fotoattēli



Zemesgabala iežogojums gar Aspazijas ielu



Brūģēts laukums pie iebrauktuves
Zemesgabala teritorijā



Brūģēts ceļš no vārtiem līdz garāžai Ēkā



Skats uz Īpašumu no Aspazijas ielas



Ēkas fasādes (skati no Aspazijas ielas)



Terase pie Ēkas dārza pusē



Aspazijas iela pie Īpašuma



Skats uz Ēkas 2.stāvu



Skats uz Ēku no Aspazijas ielas

4. Vērtējuma mērķis un uzdevums

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana tās izmantošanai parādu piedziņas procesā.

5. Īpašuma raksturojums

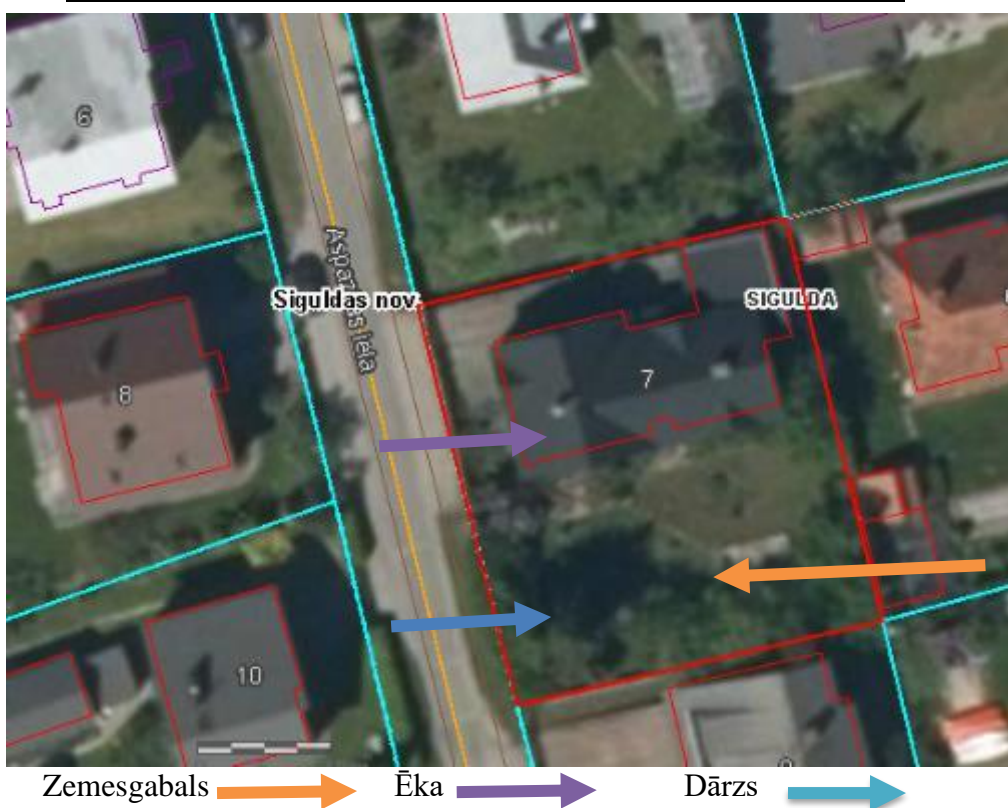
5.1. Īpašuma atrašanās vieta

| | |
|--------------------------------|---|
| Novietojums | Īpašums atrodas Siguldā, privātmāju apbūves rajonā, kvartālā, kuru veido Zvaigžņu iela, Aspazijas iela, Pulkveža Brieža iela un Vālodzes iela, netālu no pilsētas centra, ~ 600,0 m attālumā no Siguldā dzelzceļa stacijas. |
| Piekļuve | Ērta |
| Infrastrukturās objekti | Pilsētas infrastruktūras objekti izvietoti tuvāk pilsētas centram. |

5.2. Īpašumā ietilpstošā zemesgabala (tālāk – Zemesgabals) raksturojums

| | |
|---|--|
| Zemesgabala kad. apz. | 80150031107 |
| Zemesgabala platība | 908,0 m ² |
| Konfigurācija | Taisnstūris |
| Reljefs | Līdzens |
| Pašreizējā un labākā izmantošana | Ēkas ekspluatācija, autotransporta novietošana, stādījumu kultivēšana un kopšana, kā arī atpūtas pasākumi |
| Zemesgabala labiekārtojums | Zemesgabals ir iežogots, uzstādīts krāsotu koka latu žogs uz betona pamatnes un stabiem ar dolomīta akmeņu apdari. Pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā uzstādīti koka un metāla konstrukciju automātiski veramie vārti un gājēju vārtiņi. Zemesgabala teritorijā pie Ēkas ir ierīkoti betona bruģakmeņu laukumi autotransporta novietošanai. Neapbūvētās teritorijas daļu klāj zāliens, ir augļu koku un skuju koku audze, iekopts mazdārziņš. |

5.3. Zemesgabala robežu plāna grafiskais attēlojums



5.4. Ēkas raksturojums

Uz Zemesgabala izvietota divstāvu gāzbetona bloku, ķieģeļu mūra un koka konstrukciju dzīvojamā māja ar kad. apz. 80150031107001 (tālāk – Ēka). Ēkas ekspluatācija uzsākta 1990.gadā. Atzīmes par Ēkas pieņemšanu ekspluatācijā Nodalījumā un Kadastrā nav.

Informatīvajā izdrukā no Kadastra, kas ir pievienota novērtējuma atskaitei:

- norādīts, ka Ēkas kadastrālā uzmērīšana veikta 2000.gada 4.aprīlī;
- nav datu par Ēkas platības sadalījumu pa platību veidiem, telpu sastāvu un parametriem.

Atbildot uz vērtētāja lūgumu atsūtīt aktuālo Ēkas inventarizācijas lietu, VZD speciālisti nodeva vērtētāja rīcībā 1995.gadā 20.decembra Ēku un izbūvju tehniskās pases Nr.1854 (tālāk – Inventarizācijas lieta) kopiju un paskaidroja, ka aktuālāka dokumenta iestādes rīcībā neesot. Inventarizācijas lietas kopija pievienota atskaitei.

| Ēkas parametri | |
|---|--------------|
| Apbūves laukums, m ² | 218,1 |
| Būvtilpums, m ³ | 1575,0 |
| Kopējā platība, m ² , t.sk., | 389,2 |
| Pagrabs (9 telpas), m ² | 75,2 |
| 1.stāvs (13 telpas), m ² | 168,5 |
| 2.stāvs (13 telpas), m ² | 145,5 |

Saskaņā ar Inventarizācijas lietu Ēkas:

- pagrabstāvā atrodas katlu telpa, kurināmā noliktava un saimniecības telpas;
- 1.stāvā atrodas halle, divas dzīvojamās istabas, virtuve, tualete, vannas istaba, garāža ar metāla žalūziju tipa vārtiem, divas saimniecības telpas, gaiteni un palīgtelpas;

- 2.stāvā atrodas 4 istabas, virtuve, divas tualetes, divas dušas telpas, gaiteni un palīgtelpas; Ēkai ir trīs ieejas, t.sk., viena caur garāžu.

Var pieļaut, ka Ēkas telpu plānojums daļēji atbilst Inventarizācijas lietai. Ir pieņemts, ka Ēkas telpu sastāvs, plānojums un izmantošanas veids tika mainīts. Apskatot Ēku, konstatēts, ka Ēkai piebūvēta ārtelpa – Inventarizācijas lietā neuzrādīta betonēta terase. Ēkas telpu sastāvs un parametri jāaktualizē un jāreģistrē Kadastrā.

Ēka būvēta laikā, kad bija pieejami lētāki energoresursi, materiāli un darbaspēks, kā arī bija citas prasības energoefektivitātes jomā. Kadastra dati liecina, ka Ēkas būvkonstrukciju nolietojums 2000.gadā bija 10%, vērtēšanas datumā tas varētu būt 20,0 – 25,0% robežās.

Apskates laikā nav konstatēti fasādes un jumta bojājumi.

Ir pieņemts, ka Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas būvkonstrukciju un iekārtojuma elementu raksturojums

| Nosaukums | Raksturojums |
|---|--|
| Pamati | Lentveida dzelzsbetona konstrukcijas |
| Ārsienas | Gāzbetona bloki, ķieģeļu mūris un koka konstrukcijas ar siltinājumu |
| Starpsienas | Gāzbetona bloku/ķieģeļu mūris un koka konstrukcijas |
| Pārsegumi | Dzelzsbetona (virs pagraba) un koka konstrukcijas |
| Jumta konstrukcija un klājums | Jumta klājums – šindeļu kārniņu jumts uz koka dēļu un finiera lokšņu pamata |
| Lietus ūdens novadišana no jumta | Krāsotas skārda renes un notekrenes |
| Ārējā apdare | Krāsots apmetums un krāsotu koka listu apšuvums |
| Logi | Daļēji nomainīti. 1.stāvā koka ar dubulto stiklojumu un plastikāta vērtnes ar pakešu stiklojumu, 2.stāvā koka vērtnes ar dubulto stiklojumu. |
| Kāpnes uz pagrabu | Betona konstrukcijas |
| Kāpnes uz otro stāvu | Koka konstrukcijas |

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija iespējas apmeklēt Īpašumu, vērtēšanas atskaitē netiek sniegts Ēkas telpu apdares un aprīkojuma apraksts. Šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka:

- Ēkas telpu apdare un aprīkojums ir daļēji apmierinošā un daļēji neapmierinošā stāvoklī;
- Ēkā uzstādītas mūsdienu prasībām atbilstošas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta;
- Ēkas iekšējās komunikācijas daļēji ir darba kārtībā.

Ēka ir pieslēgta Siguldas pilsētas elektrotīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes tīkliem.

Ēkā ierīkota centrālā apkures sistēma, uzstādīts gāzes apkures un ūdens uzsildīšanas katls. AS „Gasol” informēja, ka dabas gāzes padeve Ēkai ir pārtraukta 2021.gada 25.oktobrī sakarā ar neapmaksātiem rēķiniem.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par Ēkā izmantojamo apkures veidu pēc gāzes padeves pārtraukšanas. Iespējams, tiek apkurināta tikai daļa no Ēkas iekštelpām.

Vērtētājs patur sev tiesību koriģēt noteikto Īpašuma tirgus vērtību gadījumā:

- ja tiktu nodrošināta piekļuve Ēkas telpām;
- ja kāds no vērtējumā izmantotiem pieņēmumiem neatbilstu situācijai dabā.

Īpašuma raksturojums sagatavots, izmantojot apskates rezultātus un atskaitei pievienotos materiālus, kā arī komunālo un specializēto uzņēmumu sniegto informāciju.

6. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze

Īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai jābūt tiesiskai, jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai jābūt finansiāli iespējamai, paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tāda ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Īpašumam tiek pieņemts labākais lietošanas veids: **dzīvojamā māja ar saistīto zemesgabalu**. Esošais lietošanas veids atbilst labākajam Īpašuma lietošanas veidam.

Īpašums tiek novērtēts atbilstīgi labākajam lietošanas veidam.

Faktori, kas ietekmē Īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori:

- Atrašanās vieta – Siguldā, privātmāju rajonā, klusā vietā netālu no Siguldas pilsētas centra;
- iespēja lietot pilsētas centralizētās komunikācijas.

Negatīvie faktori:

- vērtētājam nebija iespējas apmeklēt Ēku, lai precīzāk noteiktu tās telpu apdares un aprīkojuma stāvokli;
- lielas Ēkas uzturēšanas izmaksas;
- Ēka nav pieņemta ekspluatācijā;
- jāaktualizē informācija par Ēkas telpu sastāvu un platību;
- jāizvērtē Ēkas komunikāciju stāvoklis;
- Mantineka īpašuma tiesības uz Objektu nav nostiprinātas Nodalījumā.

7. Tirgus analīze

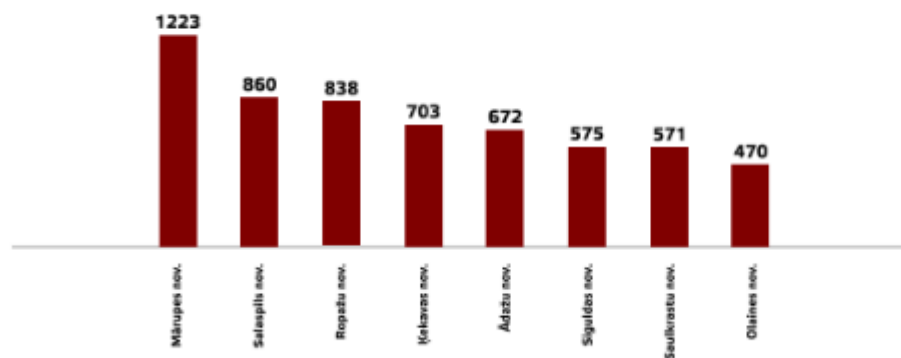
Aptaujātie speciālisti atzīst, ka 2024.gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtnes novados, t.sk., Siguldas novadā samazinājusies. Darījumu skaits 2024.gada 9 mēnešos bija par ~ 20,0% mazāks nekā 2023.gada attiecīgajā periodā.

Neskatoties uz negatīvajām tirgus tendencēm, interese par mājokļu iegādi Siguldas pilsētā saglabājas. Siguldas pievilcību vairo arī tas, ka tā ir izvietota gleznainā apvidū ar attīstītu transporta infrastruktūru.

Privātmāju cenu svārstības Rīgā tieši ietekmē privātmāju cenu dinamiku Siguldas pilsētā. Ja cenas nekustamajam īpašumam kāpj vai samazinās Rīgā, pēc kāda laika tās attiecīgi izmainās arī īpašumiem Siguldā. Tas esot kā vilnis, kas sākas Rīgā, tad aiziet uz Siguldu. Analītiķi apgalvo, ka 2024.gadā privātmāju vidējās cenas Rīgā krītas par 2% -3%.

Sekojošā diagrammā redzams, ka Siguldas novadā 2024.gada I pusgadā dzīvojamo māju ar zemi vidējā cena bija 575,00 EUR/m².

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtnē 2024. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kā liecina VZD dati, 2024.gadā Siguldas pilsētā darījumu ar privātmājām summas svārstās robežās no EUR 48000,00 līdz EUR 377000,00.

2024.gada deviņos mēnešos Siguldā visvairāk darījumu notika ar nelielām (50,0 – 120,0m²) privātmājām – 35,0% no darījumu kopskaita. Ņemot vērā to, ka privātmāju cenu līmenis Siguldā ir zemāks nekā Rīgā, saglabājas interese arī par lielas platības mājokļu iegādi. Saskaņā ar VZD datiem Siguldā 2024.gada I pusgadā pārdotas sešas dzīvojamās ēkas ar platību > 300,00 m².

8. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis objekts nākotnē dos tā īpašniekam.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Vērtējumā lietota salīdzināamo darījumu pieeja. Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Īpašuma koriģētās tirgus vērtības 1/3 daļai.

Nosakot Objekta piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – 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;

- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;

- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;

- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

- **papildus izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

9. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

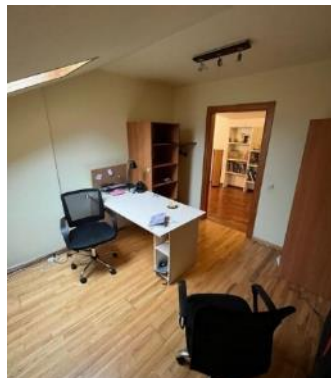
9.1. Pieejas būtība un pielietojums

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem pārdotiem īpašumiem. Salīdzināšanai tika izvēlēti īpašumi Siguldā, kuros ietilpst zeme un ar to saistītā dzīvojamā apbūve un kuru parametri ir tuvi Īpašumam. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.

Salīdzināmais īpašums Nr. 1

| | |
|--|--|
| Atrašanās vieta | Sigulda, Dīķa iela 5 |
| Kadastra Nr. | 80150031607 |
| Zemesgabala kopējā platība, m ² | 1200,0 |
| Apbūve | 2-stāvu vieglbetona bloku dzīv.māja – 466,8 m ² . Ārtelpa – 18,9 m ² ; pagrabs – 142,1 m ² |
| Ēkas ekspluatācija uzsākta | 1996.gadā. Vēlāk būvkonstrukcijas uzlabotas. Atzīmes par pieņemšanu ekspluatācijā Kadastrā nav. |
| Ēkas nolietojums | ~ 20% |
| Ēkā pieejamās komunikācijas | Gāzes centrālā apkure, apvienotais gāzes katls, pilsētas ūdensvads, vietējā kanalizācija, pilsētas elektrotīkli |

| | |
|--|---|
| Ēkas iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis | Pārdošanas laikā apmierinošs |
| Ēkas papildus aprīkojums | Kamīns |
| Palīgēkas | nav |
| Zemesgabala reljefs | Līdzens |
| Zemesgabala konfigurācija | Četrstūris |
| Zemesgabala labiekārtojums | Kopts zāliens, koka latu žogs uz betona stabiem, ar betona bruģakmeni klāti laukumi |
| Pieklūšanas iespējas | Labas |
| Darījuma laiks | 2023. gada 15.maijs |
| Darījuma summa, EUR | 180 000,00 |
| Izmantošanas veids | Savrupmāja ar saistīto teritoriju |



Salīdzināmais objekts Nr. 2

| | |
|--|----------------------------|
| Atrašanās vieta | Sigulda, Bezdelīgu iela 16 |
| Kad. Nr. | 80150022245 |
| Zemesgabala kopējā platība, m ² | 1189,0 |

| | |
|---|---|
| Apbūve | Divstāvu ķieģeļu un gāzbetona bloku dzīvojamā māja ar platību 478,2 m ² , t.sk. ārtelpas – 18,5 m ² , cokolstāvs – 160,0 m ² . |
| Ēkas ekspluatācija uzsākta | 2003.gadā. Atzīmes par pieņemšanu ekspluatācijā Kadastrā nav. |
| Ēkas nolietojums | ~15 % |
| Ēkas komunikācijas | Centrālā apkure (gāzes un cietā kurināmā katli), pieslēgums pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, elektrotīkliem, gāzes tīkliem |
| Ēkas papildus aprīkojums | Pirts komplekss, kamīns, siltās grīdas, garāža cokolstāvā |
| Iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis | Pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs |
| Palīgēkas | - |
| Zemesgabala reljefs | Līdzens |
| Zemesgabala labiekārtojums | Bruģēti laukumi, koka latu žogs, kopts zāliens |
| Pieklūšanas iespējas | Labas |
| Darījuma laiks | 2024.g. 24.aprīlis |
| Darījuma cena, EUR | 265 000,00 |
| Izmantošanas veids | Savrupmāja ar saistīto teritoriju |



Salīdzināmais objekts Nr. 3

| | |
|--|--|
| Atrašanās vieta | Sigulda, Upeņu iela 10 |
| Kadastra Nr. | 80150022968 |
| Zemesgabala kopējā platība, m ² | 1519,0 |
| Apbūve | Divstāvu ķieģeļu un vieglbetona bloku dzīv. māja ar platību 362,4 m ² , t.sk., ārtelpas – 19,6 m ² cokolstāvs – 118,5 m ² |
| Ēkas ekspluatācija uzsākta | 1999.gadā. Atzīmes par pieņemšanu ekspluatācijā Kadastrā nav. |
| Ēkas nolietojums | ~20,0 % |
| Ēkas komunikācijas | Centrālā gāzes apkure un granulu apkures katls, pilsētas ūdensvads un kanalizācija |
| Ēkas papildus aprīkojums | Pirts komplekss un garāža cokolstāvā |
| Iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis | Pārdošanas laikā apmierinošs |
| Ēkas papildus aprīkojums | Pirts komplekss un laistīšanas krāns ar ūdens patēriņa skaitītāju dārzā |
| Palīgēkas | Vieglbetona bloku saimniecības ēka – 76,2 m ² ar apkuri |
| Zemesgabala reljefs | Līdzens |
| Zemesgabala konfigurācija | Četrstūris |
| Zemesgabala labiekārtojums | Kopts zāliens, dekoratīvie skuju koki un stādījumi, augļu koki. Koka latu žogs uz betona stabiem. |
| Pieklūšanas iespējas | Labas |
| Darījuma laiks | 2024. gada 11. jūnijs |
| Darījuma summa, EUR | 195 000,00 |
| Izmantošanas veids | Savrupmāja ar saistīto teritoriju |



Lai pielietotu salīdzināmo darījumu pieeju, vērtētājs balstījies uz šādiem pieņēmumiem:

- ir pieņemts, ka potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties dzīvojamo māju ar saistīto zemi par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību pieņemts Īpašumā un salīdzināmos īpašumos ietilpstošo **dzīvojamo ēku iekštelpu platības 1m² (tālāk – Standartvienība)**;
- ir pieņemts, ka Standartvienības cenā ietilpst dzīvojamo ēku ārtelpu, zemes un labiekārtojuma elementu, palīgēku, izbūvju un komunikāciju vērtība.

Vērtēšanas procesa sākumstadijā salīdzināmo īpašumu piedāvājuma/ pārdošanas cenas tiek koriģētas, ievērojot:

A. Darījuma apstākļus. Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli Īpašuma vērtēšanas datumā.

Korekciju rezultātā tiek noteiktas salīdzināmo īpašumu un Standartvienību nosacītās pārdošanas cenas.

Tālāk Standartvienību nosacītās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. īpašuma izvietojumu;
2. dzīvojamo māju veidolu un tehnisko stāvokli;
3. dzīvojamo māju iekštelpu un ārtelpu platību;
4. dzīvojamo māju iekštelpu apdari un aprīkojumu;
5. saistīto zemesgabalu platību un labiekārtojumu;
6. palīgēku lielumu;
7. apgrūtinājumus un citus faktoros.

Korekcijās tiek izmantoti koeficienti, kas raksturo atšķirības starp salīdzināmiem īpašumiem un Īpašumu.

- Ja koriģējošais koeficients ir lielāks par 0 % (jeb pozitīvs), pēc vērtētāja slēdziena **Īpašums** konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā ir pārāks attiecībā pret salīdz. īpašumu.
- Ja koriģējošais koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), pēc vērtētāja slēdziena salīdz. īpašums konkrētā īpašumu ietekmējošā faktora aspektā ir pārāks attiecībā pret **Īpašumu**.

Pēdējā etapā pēc Standartvienību nosacīto pārdošanas cenu korekcijām tiek aprēķināta Īpašuma tirgus vērtība.

9.2. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

| | Īpašums Nr.1 Sigulda, Diķa iela 5 | | Īpašums Nr.2 Sigulda, Bezdeļņu iela 16 | | Īpašums Nr.3 Sigulda, Upēņu iela 10 | |
|---|---|------------|---|------------|---|------------|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR | 180 000,00 | | 265 000,00 | | 195 000,00 | |
| A. Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | |
| B. Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū | 0,98 | | 1,00 | | 1,00 | |
| Salīdzināmā īpašuma precizētā pārdošanas cena, EUR | 176 400,00 | | 265 000,00 | | 195 000,00 | |
| Dzīvojamās ēkas iekštelpu platība, m ² | 447,9 | | 459,7 | | 342,8 | |
| Dzīvojamās ēkas ārtelpu platība, m ² | 18,9 | | 18,5 | | 19,6 | |
| Zemesgabala platība, m ² | 1200 | | 1189 | | 1519 | |
| Dzīvojamās mājas iekštelpu platības 1 m ² precizētā pārdošanas cena, EUR/m ² | 393,84 | | 576,46 | | 568,84 | |
| Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības | % | EUR | % | EUR | % | EUR |
| Izvietojums | 1% | 3,94 | 3% | 17,29 | 4% | 22,75 |
| Dzīv. mājas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis | -2% | -7,9 | -6% | -34,59 | -3% | -17,07 |
| Dzīv. mājas veidols | 1% | 3,94 | 0% | 0,00 | -1% | -5,69 |
| Dzīvojamās mājas iekštelpu platība | 3% | 11,82 | 3% | 17,29 | -2% | -11,38 |
| Dzīvojamās mājas iekštelpu veidols un plānojums | 3% | 11,82 | -2% | -11,53 | -1% | -5,69 |
| Komunikāciju risinājumi | 0% | 0,00 | -3% | -17,29 | -2% | -11,38 |
| Dzīv. mājas ārtelpu lielums | -1% | -3,94 | -1% | -5,76 | -1% | -5,69 |
| Zemesgabala lielums | -3% | -11,82 | -3% | -17,29 | -6% | -34,13 |
| Zemesgabala iekārtojums un sakoptība | 0% | 0,00 | -1% | -5,76 | -1% | -5,69 |
| Zemesgabala reljefs un konfigurācija | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 |
| Dzīvojamās mājas iekštelpu apdare un iekārtojums | -4% | -15,75 | -15% | -86,47 | -6% | -34,13 |
| Dzīvojamās mājas papildus aprīkojums | 1% | 3,94 | -2% | -11,53 | -2% | -11,38 |
| Palīgēkas | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | -5% | -28,44 |
| Apgrūtinājumi (citi faktori) | -2% | -7,88 | -2% | -11,53 | -2% | -11,38 |
| Kopējā korekcija | -3% | -11,82 | -29% | -167,17 | -28% | ##### |
| Salīdzināmo dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR | 382,02 | | 409,29 | | 409,57 | |
| Salīdzināmo dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR | | | 400,29 | | | |
| Ēkas iekštelpu platība, m² | | | 389,2 | | | |
| Ēkas ārtelpu platība, m² | | | 0 | | | |
| Zemesgabala platība, m² | | | 908,0 | | | |
| Īpašuma tirgus vērtība, EUR | | | 155 794,13 | | | |
| Īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR | | | 156 000,00 | | | |

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
 EUR 156000,00
 (Viens simts piecdesmit seši tūkstoši eiro).

10. Objekta tirgus vērtības aprēķins

EUR 156000,00/3 * 0,95(****) = EUR 49400,00, noapaļojot
49000,00

(Četrdesmit deviņi tūkstoši eiro).

**** Vērtēšanas datumā nav veikta Īpašuma reāla sadale, visticamāk, tā lietošanu regulē mutiska noruna starp līdzīpašniekiem. Nav iespējams paredzēt, vai pēc Objekta pārdošanas kopīpašnieki spēs labprātīgi savstarpēji vienoties par Īpašuma apsaimniekošanu vai reālo sadali. Nepanākot attiecīgo vienošanos par kopīpašuma izmantošanas kārtību, to iespējams veikt tiesvedības ceļā saskaņā ar LR normatīvajiem aktiem, kas savukārt var aizņemt daudz laika. Ņemot vērā minēto, vērtētājs Objekta tirgus vērtības noteikšanai piemēro pazeminošo korekcijas koeficientu, kas šajā gadījumā tiek noteikts 0,95.

11. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Rekomendēju noteikt īpašuma ar kad.Nr.80150031107 Siguldas nov., Siguldā, Aspazijas ielā 7 I. Čekstera - Šauriņa mantotās 1/3 dom. daļas tirgus vērtību 2024. gada 14.novembrī:

EUR 49 000,00

(Četrdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Objekta piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks - 5 %;
 - fiziskā stāvokļa risks - 10 %;
 - laika un nenoteiktības faktors - 5 %;
 - finansēšanas faktors - 5 %;
 - papildus izmaksu faktors - 6 %;
 - pastāvošā tirgus tendenču faktors - 4 %
- kopā - 35 %

un secināja, ka Objekta visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024.gada 14. novembrī varēja būt par 35% zemāka par noteikto tirgus vērtību vai noapaļojot

EUR 32 000,00

(Trīsdesmit divi tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos. Iepriekš minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar manā rīcībā esošo informāciju un ierobežojumiem, kas atspoguļoti novērtējuma atskaitē.

Ar cieņu,

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

Īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24



NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis Īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2024. gada 21. novembrī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

***Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā***





The certificate is framed by a decorative border of green arrows pointing right. At the top center is the logo of the Latvian Association of Valuers (LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA), featuring a scale of justice within a laurel wreath. To the right of the logo is the text "LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA". In the top right corner, there is a logo for "LATPAK" and the text "EN ISO/IEC 17024 53-290".

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *24*

Eduards Zemaitis-Dzicevičs

vārds, uzvārds
170660-11812
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 6. marta
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559