NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Kadastra nr.8033 003 0826
Saulkrastu novads, Saulkrastu pag., “d/s Vēsma Nr.32”
Novērtējums

Nr. 2025/07/E332/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 620m^2 un uz tā stāvošas viena vienstāvu jauktas konstrukcijas dārza māja (lit.1;a;b) un siltumnīca (lit.3)., kadastra nr.8033 003 0826, kas atrodas **Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, "d/s Vēsma Nr.32",** novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību pasūtītāja 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.8033 003 0826, kas atrodas Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, "d/s Vēsma Nr.32", 2025. gada 2. jūlijā, tirgus vērtība ir noteikta:

32 000EUR (trīsdesmit divi 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 ir izmantojams isniegšanai pasūtītājam, pēc vērtēšanas uzdevuma un mērķa, un nav izmantojams 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 3
3. FOTOATTĒLI 4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 6
4.2.1.Apbūves raksturojums 6
4.2.2.Zemesgabala raksturojums 7
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 9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 9
5.6. Vērtēšanas pieejas 9
6. (Tirgus vērtības aprēķins esošā tehniskā stāvoklī) 10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 10
7. Rezultātu paziņošana 12
8.Apliecinājums 12

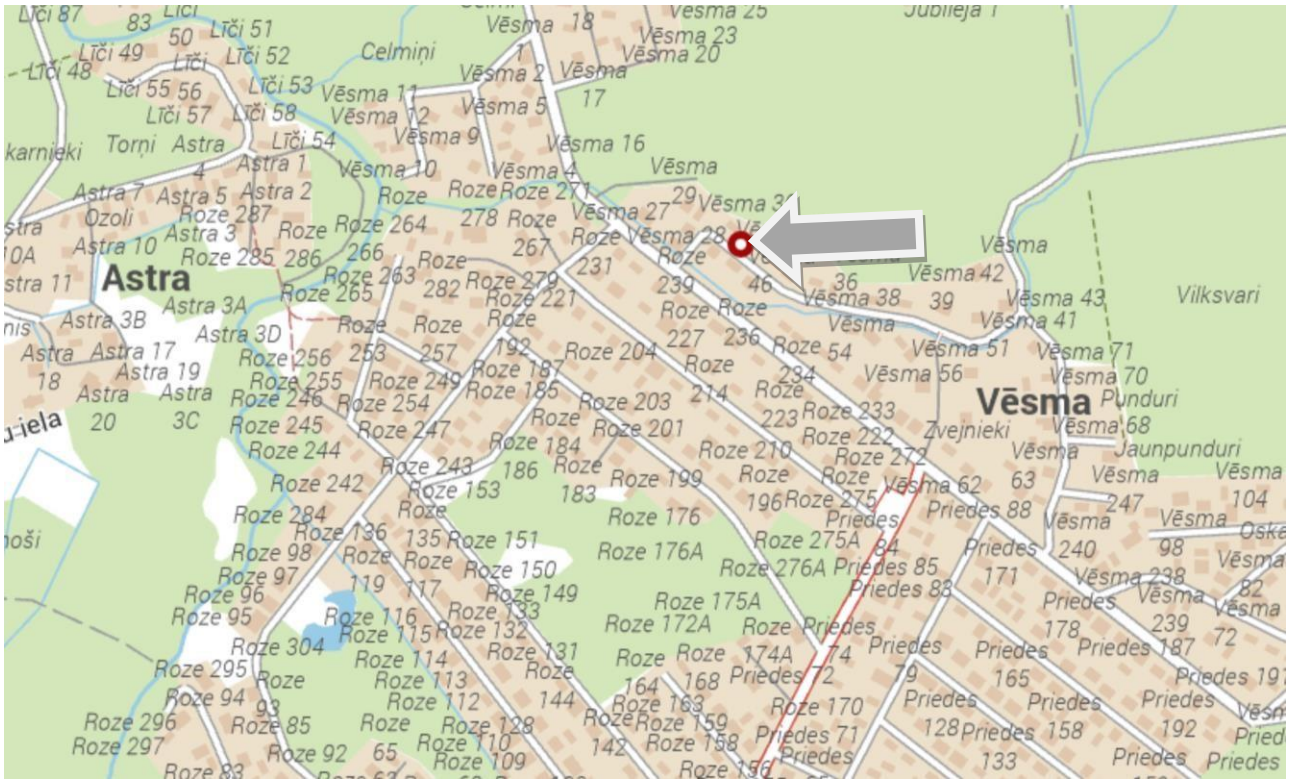
PIELIKUMI

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 620m^2 un uz tā stāvoša viena vienstāvu jauktas konstrukcijas dārza māja (lit.1;a;b) un siltumnīca (lit.3)., kadastra nr.8033 003 0826, kas atrodas **Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, “d/s Vēsma Nr.32”.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 2. jūlijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Pasūtītāja vajadzībām.**
Tirgus vērtība	**32 000EUR** (trīsdesmit divi tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: SVETLANA MOROGINA, pieder ½ d.d. GAĻINA RADOMINOVA, pieder ½ d.d.
Kadastra Nr.	8033 003 0826.
Apbūve	Dārza māja (kadastra apz. 8033 003 0826 001) ar platību 70.5m^2. Siltumnīca (kadastra apz. 8033 003 0826 003) ar platību 18m^2 – netika identificēta.
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apz. 8033 003 0826) ar platību 620m^2.
Izpētes apjoms	<table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.0620</td><td>ha</td></tr><tr><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0027</td><td>ha</td></tr><tr><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0027</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0132</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0027</td><td>ha</td></tr></table> /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	2025. gada 2. jūlijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

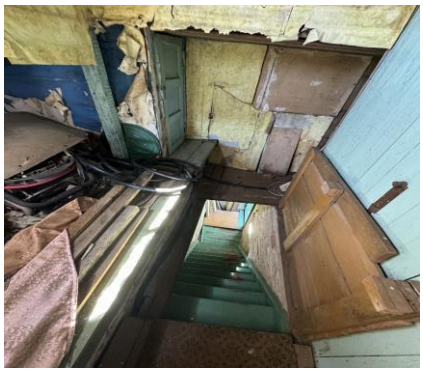
3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš.

Īpašums.

Dārza māja.

Iekštelpa.



Kāpnes.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Fasāde.

Fasāde.

Zemesgabals.

Zemesgabals/pamati.

Zemesgabals.

Zemesgabals/fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, ds kooperatīva Vēsma teritorijā, ~2.5km attālumā no jūras Apkārtnē ir novietotas dārza mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Piekļūšana pie vērtējamā objekta ir pa grants seguma pašvaldības ceļu. Infrastruktūras objekti (veikali, dus u.c.) ir novietoti 500m4km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

Dārza māja (kadastra apz. 8033 003 0826 001) ar platību 70.5m^2.	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Cits neklasificēts materiāls
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcementa loksnes
kopējā platība	70.5m^2 (pagrabs – 0m^2) (ārtelpas-0m^2)
Pieejamās komunikācijas:	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	spice

kanalizācija	vietējā tipa
gāzes apgāde	-------
apkure	krāsns
stāvu skaits	2

Ēkas būvēšanas gads – 1980.g.

Ēka uz vērtēšanas dienu, ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar nolietojuma pazīmēm, uzstādīti standarta tipa logi. Ēkas fasādi veido koka apdare. Ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis – apmierinošs, otrā stāva telpas ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī un ir nepieciešami remont darbi, lai telpas varētu tikt izmantotas. Apdare ir nolietota un manāmi apdares defekti, manāms jumta defekta notecējums. Apdari veido: sienasflīzes/krāsojums; grīdas-krāsojums/ koka.

Ēkas 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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	8.6	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	0.6	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	0.7	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	4.9	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	9.9	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	8.2	-
7	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	0.3	-
8	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	1.0	-
9	Dušas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	0.5	-
10	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	13.8	-
11	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	7.3	-
12	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	2.1	-
13	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.15	-	-	1.3	-
14	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.15	-	-	11.3	-

4.2.2.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8033 003 0826) ar platību 620m^2.

Zemesgabala forma - četrstūris, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums: iekopta teritorija, iekopts zālājs, apstādījumi.

Piebraucamais ceļš – grants tipa (Pašvaldības)

/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 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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dārza māja.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Saulkrastos uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 25 zemesgabali uz pārdošanu, cenas zemesgabaliem vidēji ir robežās no 15EURm^2 un līdz pat 102EUR/m^2 (apbūvei paredzēts, pie pašas jūras) Īpašumu vērtības atkarīgas no atrašanās vietas, jūras tuvuma, apbūves iespējas, zemes gabala un pievilkto komunikāciju esamības. Ēku piedāvājums apkārtnē Saulkrastos sasniedz 50, cenas ir robežās no 35 000EUR (vasarnīcas tipa ēka ar mazu platību) un līdz pat 490 000EUR (jauni būvētai mājai, ļoti labā tehniskā stāvoklī, jūras tuvumā).

Saulkrastu bij. lauku teritorijā, ēku piedāvājums sastāda 15, cenas ir robežās no 37500EUR un līdz pat 240000EUR. Sējas pagastā

Pēdējā gada laikā Saulkrastu novadā ir veikti 147 darījumi ar ēkām:

Zeme Būve	Rigas iela 45, Saulkrasti, Saulkrastu nov.	D	28/02/2025	1	287	1652	70 000	244	42.37	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Desmitā iela 36, VEF-Bākerniekl, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	20/02/2025	1	82	620	12 000	147	19.35	0	Privātmāja
Zeme Būve	Priedes 15, Priedes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	18/02/2025	2	156	1 000	62 000	398	62.00	0	Privātmāja
Zeme Būve	Jubileja 18A, Jubileja, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	10/02/2025	2	78	550	18 000	232	32.73	0	Privātmāja
Zeme Būve	Veselība 8, Veselība, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	10/02/2025	1	37	723	37 000	1 011	51.18	0	Privātmāja
Zeme Būve	Brāžu iela 2, Zvejniekciems, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	06/02/2025	1	187	1 201	234 986	1 259	195.66	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kāpu iela 6, Saulkrasti, Saulkrastu nov.	D	05/02/2025	2	46	979	19 588	430	20.01	0	Privātmāja
Zeme Būve	Deviņpadsmitā iela 8, Pabaži, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	05/02/2025	2	102	514	70 000	687	136.19	0	Privātmāja
Zeme Būve	Priedes 96, Priedes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	05/02/2025	2	87	558	101 000	1 160	181.00	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vēsma 153, Vēsma, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	05/02/2025	1	39	590	52 000	1 330	88.14	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vēsma 228, Vēsma, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	30/01/2025	1	46	590	10 000	216	16.95	0	Privātmāja
Zeme Būve	2. līnija 14, Zeme, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	30/01/2025	1	42	617	15 000	357	24.31	0	Privātmāja
Zeme Būve	Ābeltē 10, Ābeltē, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	29/01/2025	2	124	679	102 600	828	151.10	0	Privātmāja

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- jūras tuvums;
- piebraucamais ceļš;
- aprīkojums;
- labiekārtojums;
- laba zemesgabala platība;
- pieprasīta ēkas platība; **Negatīvie:**

- infrastruktūras tuvums;
- ēkas nolietojuma pazīmes.

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.

<u>Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja</u>

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.

<u>Ienākumu pieeja</u>

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumākapitāla 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.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzinājumu pieeja*.

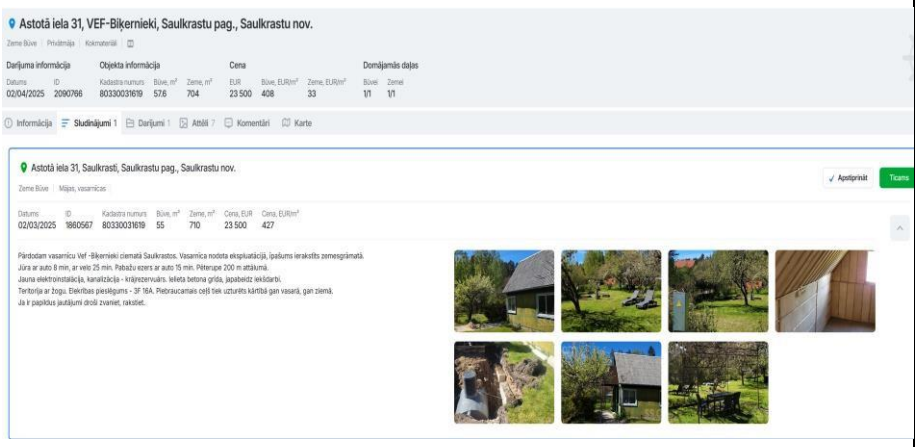
6. (Tirgus vērtības aprēķins esošā tehniskā stāvoklī)

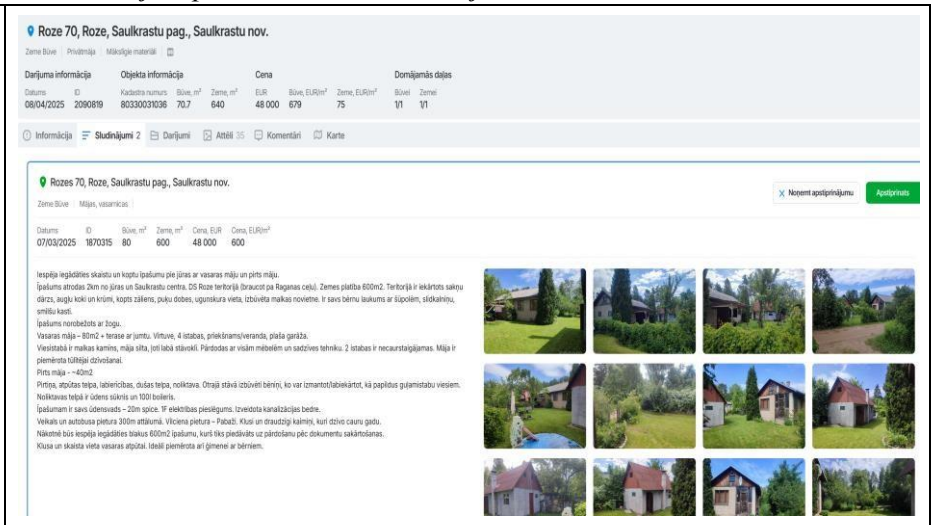
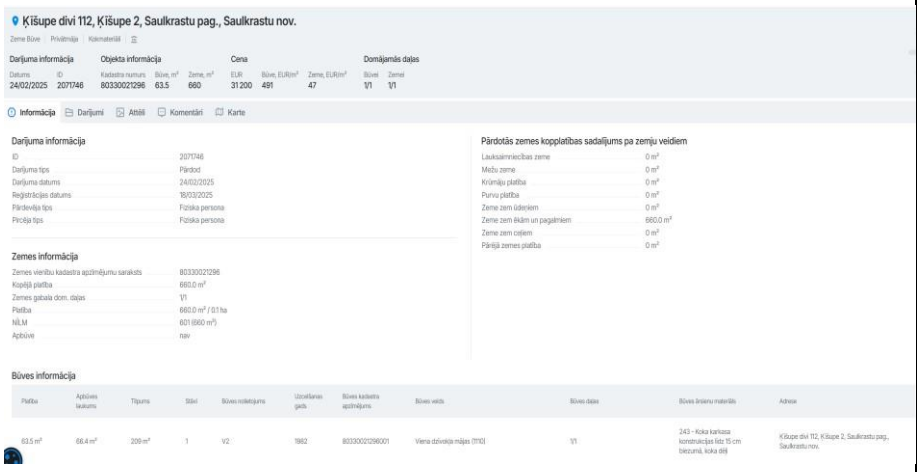
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta abu vasaras māju iekštelpu platība, ar 10% ārtelpu ietekmi un 30% pagraba ietekmi.

kopējā platība	70.5m^2 (pagrabs – 0m^2) (ārtelpas-0m^2)

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda – 70.5m^2.

Īpašums 1. Saulkrastu nov., Astotā iela 31. Zemesgabala platība-704m^2. Ēkas platība -57.6m^2. Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Labiekārtojums. **Darījums 04.2025 par 23 500EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

Īpašums 2. Saulkrastu nov., Roze 70. Zemesgabala platība-640m^2. Ēkas platība -70.7m^2. Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Labiekārtojums. Tualete. **Darījums 04.2025 par 48 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Roze 70, Roze, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov. Darījuma informācija: Datums 08/04/2025, ID 2090819 Objekta informācija: Kadastra numurs 80330031036, Būve, m² 70.7, Zeme, m² 640 Cena: EUR 48 000, Būve, EUR/m² 679, Zeme, EUR/m² 75 Domājamās daļas: Būvei 1/1, Zemei 1/1 Informācija / Sludinājumi 2 / Darījumi / Attēli 35 / Komentāri / Karte Rozes 70, Roze, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov. Zeme Būve / Mājas, vasarnīcas Noņemt apstiprinājumu / Apstiprināts Datums 07/03/2025, ID 1870315, Būve, m² 80, Zeme, m² 600, Cena, EUR 48 000, Cena, EUR/m² 600 Iespēja iegādāties skaistu un koptu īpašumu pie jūras ar vasaras māju un pirts māju. Īpašums atrodas 2km no jūras un Saulkrastu centra. DS Roze teritorijā (braucot pa Raganas ceļu). Zemes platība 600m2. Teritorijā ir iekārtots sakņu dārzs, augļu koki un krūmi, kopts zālāens, puķu dobes, ugunskura vieta, izbūvēta malkas novietne. Ir savs bērnu laukums ar šūpolēm, slīdkalniņu, smilšu kasti. Īpašums norobežots ar žogu. Vasaras māja – 80m2 + terase ar jumtu. Virtuvē, 4 istabas, priekšnams/veranda, plaša garāža. Viesistabā ir malkas kamīns, māja silta, ļoti labā stāvoklī. Pārdodas ar visām mēbelēm un sadzīves tehniku. 2 istabas ir necaurstaigājamas. Māja ir piemērota tūlītējai dzīvošanai. Pirts māja - ~40m2 Pirtīņa, atpūtas telpa, labierīcības, dušas telpa, noliktava. Otrajā stāvā izbūvēti bērniņi, ko var izmantot/labiekārtot, kā papildus gulamistabu viesiem. Noliktavas telpā ir ūdens sūknis un 100l boileris. Īpašumam ir savs ūdensvads – 20m spice. 1F elektrības pieslēgums. Izveidota kanalizācijas bedre. Velkais un autobusa pietura 300m attālumā. Vīciema pietura – Pabaži. Klusi un draudzīgi kaimiņi, kuri dzīvo cauru gadu. Nākotnē būs iespēja iegādāties blakus 600m2 īpašumu, kuru tiks piedāvāts uz pārdošanu pēc dokumentu sakārtošanas. Klusa un skaista vieta vasaras atpūtai. Ideāli piemērota arī ģimenei ar bērniem.
Īpašums 3. Saulkrastu nov., Ķīšupe divi 112. Zemesgabala platība-660m^2. Ēkas platība -63.5m^2. 1982.g. **Darījums 02.2025 par 31 200EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Ķīšupe divi 112, Ķīšupe 2, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov. Darījuma informācija: Datums 24/02/2025, ID 2071746 Objekta informācija: Kadastra numurs 80330021296, Būve, m² 63.5, Zeme, m² 660 Cena: EUR 31 200, Būve, EUR/m² 491, Zeme, EUR/m² 47 Domājamās daļas: Būvei 1/1, Zemei 1/1 Informācija / Darījumi / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Zemes informācija Būves informācija

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	23500		48000		31200	
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	23500		48000		31200	
ēkas platība, m^2	57,60		70,70		63,5	
Zemes gabala platība, m2	704		640		660	
ēkas platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	407,99		678,93		491,34	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00

Ēkas gatavība	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	-3%	-12,24	-5%	-33,95	0%	0,00
mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-3%	-12,24	-10%	-67,89	0%	0,00
mājas lielums	-3%	-12,24	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	-10%	-67,89	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*-9%*	*-36,72*	*-25%*	*-169,73*	*0%*	*0,00*
Salīdzināmo ēku telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**371,27**		**509,19**		**491,34**	
Salīdzināmo ēku platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**457,27**					
Vērtējamās mājas platība, m2	**70,5**					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	**620**					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**32237**					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	**32000**					

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8033 003 0826, kas atrodas Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, “d/s Vēsma Nr.32”, 2025. gada 2. jūlijā, tirgus vērtība ir noteikta:

32 000EUR (trīsdesmit divi 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, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāja sniegto informāciju. 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