LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

"Pūre 3" - 1, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.

Kadastra nr.9074 900 0093

Novērtējums.

Nr. 2025/10/E502/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.1 ar platību 27.8m^2 un pie tā piederošas 278/7286 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz.9074 008 0197 001) un zemes (kad.apz.9074 008 0197), kadastra nr.9074 900 0093, kas atrodas Tukuma novadā, Pūres pagastā, Pūrē, “Pūre 3”, 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 – dzīvokļa Nr.1 ar platību 27.8m^2 un pie tā piederošas 278/7286 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz.9074 008 0197 001) un zemes (kad.apz.9074 008 0197), kadastra nr.9074 900 0093, kas atrodas Tukuma novadā, Pūres pagastā, Pūrē, “Pūre 3”, 2025. gada 2. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3300EUR (trīs tūkstoši trīs simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

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

Ar cieņu,

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) 4
3. FOTOATTĒLI 5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 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 8
5.6. Vērtēšanas pieejas 8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 9
7. Rezultātu paziņošana 11
8.Apliecinājums 11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

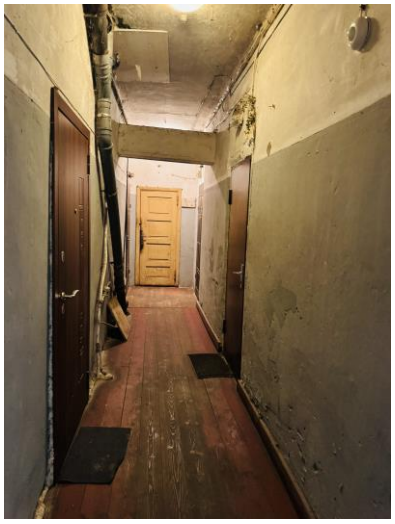
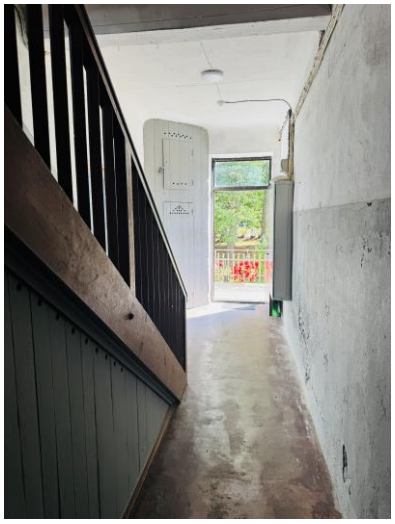
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.1 ar platību 27.8m^2 un pie tā piederošas 278/7286 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz.9074 008 0197 001) un zemes (kad.apz.9074 008 0197), kadastra nr.9074 900 0093, kas atrodas Tukuma novadā, Pūres pagastā, Pūrē, “Pūre 3”.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 2. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**3300EUR** (trīs tūkstoši trīs simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Aigars Tinte.
Kadastra Nr.	9074 900 0093.
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 nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 2. oktobris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)

www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

Fasāde.	Fasāde.	Fasāde.
Fasāde.	Ēkas Nr.	Pagalms.
Koplietošanas telpas.	 Koplietošanas telpas.	 Koplietošanas telpas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Tukuma novadā, Pūrē. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali, privātmājas un komerciāla rakstura ēkas. Visi infrastruktūras objekti (veikali, skola, dus, un citi) ir novietoti ~100m-6km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1800. gada ēka (silikātķieģeļu)
stāvs ēkā	1/2
Ieejas durvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs/nosacīti apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	55%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	27.8m^2 (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.85
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Nosacīti Apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	1

Plānojums (Kadastra dati): sadalīts 2 telpu grupās

009

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	1	2.85	-	-	13.7	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	13.5	-

010

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	0.6	-

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**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Tukumā, pēc portāla www.ss.com datiem dzīvokļu cenas svārstās no 365EUR/m^2 un līdz pat 1466EUR/m^2 (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi. Pūres pagastā uz vērtēšanas brīdi tiek piedāvāti 2 dzīvokļi cenās no 94-560EUR/m^2.

Pēdējā gada laikā Tukumā ir veikts 141 darījums ar dzīvokļiem:

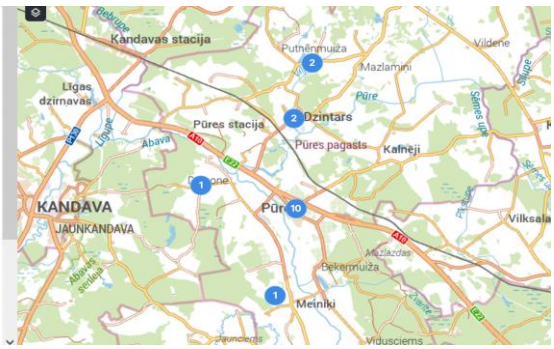
Dzīvoklis	Kalēju iela 1 - 13, Tukums, Tukuma nov.	D	14/08/2025	1987	1/5	67.4	0	48 000	712		789	Kieģeļi
Dzīvoklis	Celtnieku iela 4 - 29, Tukums, Tukuma nov.	D	13/08/2025	1975	5/5	31.7	0	20 000	631		692	Vieglbetoni
Dzīvoklis	Kalēju iela 1 - 26, Tukums, Tukuma nov.	D	12/08/2025	1987	3/5	33.1	0	24 500	740		740	Kieģeļi
Dzīvoklis	Telegrāfa iela 6 - 14, Tukums, Tukuma nov.	D	12/08/2025	1986	5/5	67.8	0	37 500	553		586	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Ed. Veidenbauma iela 1 - 31, Tukums, Tukuma nov.	D	07/08/2025	1985	2/6	52.0	0	50 000	962		1 022	Kieģeļi
Dzīvoklis	Dārza iela 8 - 5, Tukums, Tukuma nov.	D	05/08/2025	1920	1/2	50.4	0	6 000	119		119	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Stacijas iela 8A - 4, Tukums, Tukuma nov.	D	31/07/2025	1960	1/1	63.5	0	26 000	409		409	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mazā iela 3 - 4, Tukums, Tukuma nov.	D	30/07/2025	1960	1/1	35.1	0	9 450	269		269	Kieģeļi
Dzīvoklis	Celtnieku iela 6 - 45, Tukums, Tukuma nov.	D	28/07/2025	1980	5/5	39.2	0	35 000	893		959	Vieglbetoni
Dzīvoklis	Baznīcas iela 12A - 31, Tukums, Tukuma nov.	D	28/07/2025	2008	6/6	64.9	0	79 500	1 225		1 225	Māksligie materiāli
Dzīvoklis	Telegrāfa iela 6 - 22, Tukums, Tukuma nov.	D	25/07/2025	1986	3/5	49.6	0	18 000	363		377	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Kurzemes iela 4 - 5, Tukums, Tukuma nov.	D	21/07/2025	1967	2/5	26.0	0	5 000	192		192	Kieģeļi
Dzīvoklis	Harmonijas iela 11 k-2 - 10, Tukums, Tukuma nov.	D	18/07/2025	1890	1/3	43.1	0	14 281	331		331	Kokmateriāli

Pēdējā gada laikā visā Tukuma novadā ir veikti 306 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Graudaugi - 10, Vesatas, Viesatu pag., Tukuma nov.	D	22/08/2025	1980	1/3	35.8	0	2 190	61		77	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mierini - 5, Dzūkstes pag., Tukuma nov.	D	20/08/2025	1900	2/2	24.2	0	900	37		37	Kieģeļi
Dzīvoklis	Albatrosa iela 9 - 40, Kesterciems, Engures pag., Tukuma nov.	D	15/08/2025	1972	3/3	47.5	0	115 000	2 421		2 919	Kieģeļi
Dzīvoklis	Kalēju iela 1 - 13, Tukums, Tukuma nov.	D	14/08/2025	1987	1/5	67.4	0	48 000	712		789	Kieģeļi
Dzīvoklis	Celtnieku iela 4 - 29, Tukums, Tukuma nov.	D	13/08/2025	1975	5/5	31.7	0	20 000	631		692	Vieglbetoni
Dzīvoklis	Kalēju iela 1 - 26, Tukums, Tukuma nov.	D	12/08/2025	1987	3/5	33.1	0	24 500	740		740	Kieģeļi
Dzīvoklis	Sīlavas - 20, Slampe, Slampes pag., Tukuma nov.	D	12/08/2025	1983	1/3	53.8	0	10 000	186		186	Māksligie materiāli
Dzīvoklis	Telegrāfa iela 6 - 14, Tukums, Tukuma nov.	D	12/08/2025	1986	5/5	67.8	0	37 500	553		586	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Upes iela 5 - 3, Zemīte, Zemītes pag., Tukuma nov.	D	12/08/2025	1990	2/3	93.4	0	8 210	88		104	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Straumes - 6, Abavnieki, Jaunsātu pag., Tukuma nov.	D	08/08/2025	1985	3/3	69.8	0	600	9		10	Māksligie materiāli
Dzīvoklis	Ikara iela 12 - 27, Pilsciems, Engures pag., Tukuma nov.	D	07/08/2025	1985	5/8	45.9	0	20 600	449		449	Kieģeļi
Dzīvoklis	Ed. Veidenbauma iela 1 - 31, Tukums, Tukuma nov.	D	07/08/2025	1985	2/6	52.0	0	50 000	962		1 022	Kieģeļi
Dzīvoklis	Pūre 22 - 18, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	05/08/2025	1974	3/3	60.5	0	1 500	25		28	Kieģeļi

Pūres pagastā pēdējo 2 gada laikā ir veikti 17 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Pūre 22 - 18, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	05/08/2025	1974	3/3	60.5	0	1 500	25		28	Kieģeļi
Dzīvoklis	Abavas iela 2 - 26, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	09/07/2025	1990	2/4	42.0	0	8 000	190		228	Māksligie materiāli
Dzīvoklis	Pūre 23 - 13, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	08/07/2025	1978	1/3	60.1	0	20 000	333		349	Vieglbetoni
Dzīvoklis	Pūre 23 - 6, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	20/06/2025	1978	3/3	75.5	0	35 000	464		481	Vieglbetoni
Dzīvoklis	Jaunojas - 1, Pūres pag., Tukuma nov.	D	19/05/2025	1922	1 - 2/2	67.4	0	3 000	45		45	Būvakmeņi
Dzīvoklis	Abavas iela 2 - 47, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	09/05/2025	1990	4/4	42.4	0	22 000	519		621	Māksligie materiāli
Dzīvoklis	Putnēnciems - 2, Pūres pag., Tukuma nov.	D	04/04/2025	1924	1/2	51.4	0	4 500	88		88	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Dzintars 2 - 19, Dzintars, Pūres pag., Tukuma nov.	D	25/03/2025	1973	1/3	69.4	0	5 000	72		75	Kieģeļi
Dzīvoklis	Krātiņi - 1, Pūres pag., Tukuma nov.	D	13/03/2025	1900	1/2	41.6	0	1 715	41		41	Būvakmeņi
Dzīvoklis	Putnēnciems - 4, Pūres pag., Tukuma nov.	D	23/01/2025	1924	2/2	120.7	0	5 000	41		41	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Pūre 20 - 5, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	30/09/2024	1967	2/3	41.8	0	23 500	562		562	Kieģeļi
Dzīvoklis	Dzintars 2 - 5, Dzintars, Pūres pag., Tukuma nov.	D	16/08/2024	1973	2/3	39.0	0	4 000	103		111	Kieģeļi
Dzīvoklis	Pūre 11 - 8, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	25/01/2024	1965	2/2	41.2	0	17 000	413		413	Kieģeļi



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- ēkas nolietojums;
- pēc VZD datiem iekštelpās nav izvietota vannas istaba un tualete.

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

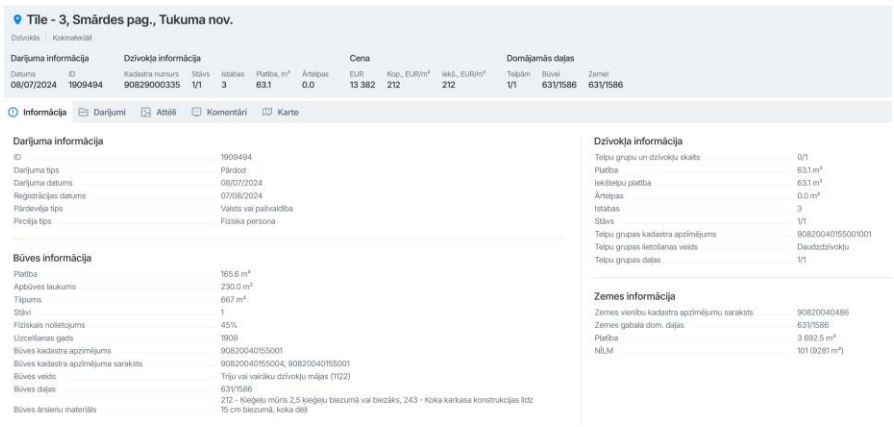
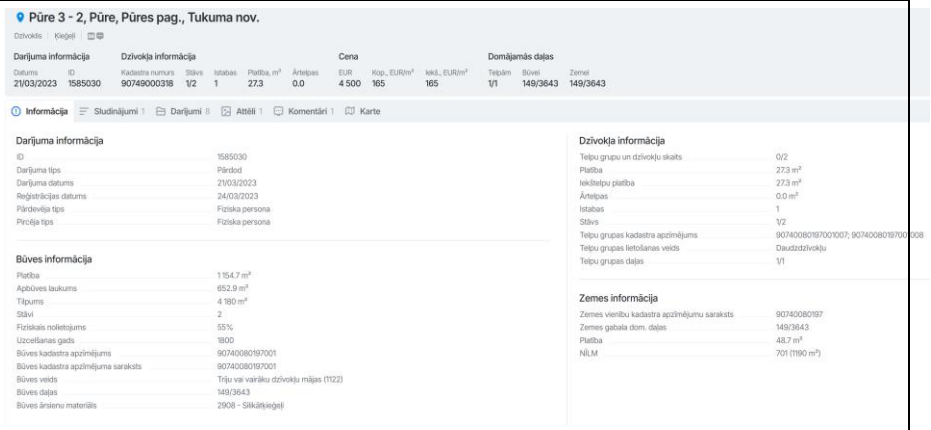
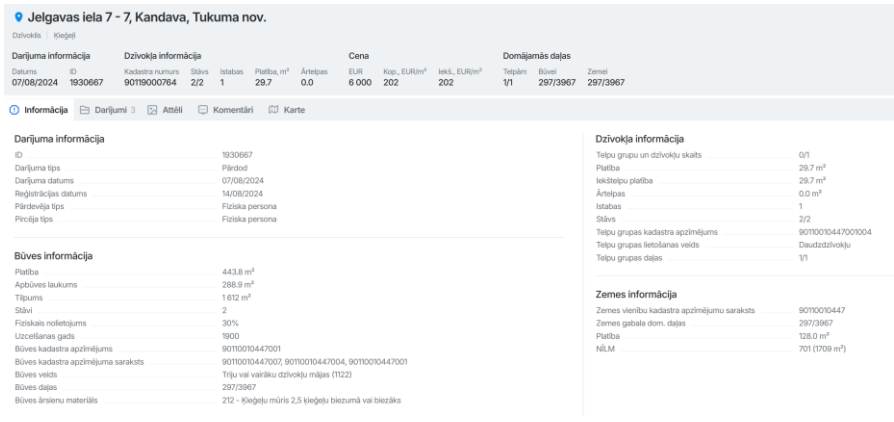
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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. Tukuma nov., Smārdes pag., Tīle-3. Platība-63.1m^2. 1/1 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 07.2024 par 13 382EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Tīle - 3, Smārdes pag., Tukuma nov. Dzīvoklis | Kokmateriāli Darījuma informācija: Datums 08/07/2024, ID 1909494 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 90829000335, Stāvs 1/1, Istabas 3, Platība, m² 63.1, Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 13 382, Kop., EUR/m² 212, Iekš., EUR/m² 212 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 631/1586, Zemei 631/1586 Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte Darījuma informācija: ID 1909494; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 08/07/2024; Reģistrācijas datums 07/08/2024; Pārdevēja tips Valsts vai pašvaldība; Pircēja tips Fiziska persona Būves informācija: Platība 165.6 m²; Apbūves laukums 230.0 m²; Tilpums 667 m²; Stāvi 1; Fiziskais nolietojums 45%; Uzcelšanas gads 1909; Būves kadastra apzīmējums 90820040155001; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 90820040155004, 90820040155001; Būves veids Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 631/1586; Būves ārsienu materiāls 212 - Kiegeļu mūris 2,5 ķiegeļu biezumā vai biezāks, 243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 63.1 m²; Iekštelpu platība 63.1 m²; Ārtelpas 0.0 m²; Istabas 3; Stāvs 1/1; Telpu grupas kadastra apzīmējums 90820040155001001; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 90820040486; Zemes gabala dom. daļas 631/1586; Platība 3 692.5 m²; NĪLM 101 (9281 m²)
Īpašums 2. Pūre, Pūre 3-2. Platība-27.3m^2. 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 03.2023 par 4 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Pūre 3 - 2, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov. Dzīvoklis | Kiegeļi Darījuma informācija: Datums 21/03/2023, ID 1585030 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 90749000318, Stāvs 1/2, Istabas 1, Platība, m² 27.3, Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 4 500, Kop., EUR/m² 165, Iekš., EUR/m² 165 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 149/3643, Zemei 149/3643 Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 8 | Attēli 1 | Komentāri 1 | Karte Darījuma informācija: ID 1585030; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 21/03/2023; Reģistrācijas datums 24/03/2023; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Būves informācija: Platība 1 154.7 m²; Apbūves laukums 652.9 m²; Tilpums 4 180 m²; Stāvi 2; Fiziskais nolietojums 55%; Uzcelšanas gads 1800; Būves kadastra apzīmējums 90740080197001; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 90740080197001; Būves veids Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 149/3643; Būves ārsienu materiāls 2908 - Slikādķiegeļi Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/2; Platība 27.3 m²; Iekštelpu platība 27.3 m²; Ārtelpas 0.0 m²; Istabas 1; Stāvs 1/2; Telpu grupas kadastra apzīmējums 90740080197001007; 90740080197001008; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 90740080197; Zemes gabala dom. daļas 149/3643; Platība 48.7 m²; NĪLM 701 (1190 m²)
Īpašums 3. Kandava, Jelgavas iela 7-7. Platība-29.7m^2. 2/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 08.2024 par 6 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Jelgavas iela 7 - 7, Kandava, Tukuma nov. Dzīvoklis | Kiegeļi Darījuma informācija: Datums 07/08/2024, ID 1930667 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 90119000764, Stāvs 2/2, Istabas 1, Platība, m² 29.7, Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 6 000, Kop., EUR/m² 202, Iekš., EUR/m² 202 Domājamās daļas: Telpām 1/1, Būvei 297/3967, Zemei 297/3967 Informācija | Darījumi 3 | Attēli | Komentāri | Karte Darījuma informācija: ID 1930667; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 07/08/2024; Reģistrācijas datums 14/08/2024; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Būves informācija: Platība 443.8 m²; Apbūves laukums 288.9 m²; Tilpums 1 612 m²; Stāvi 2; Fiziskais nolietojums 30%; Uzcelšanas gads 1900; Būves kadastra apzīmējums 90110010447001; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 90110010447007, 90110010447004, 90110010447001; Būves veids Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 297/3967; Būves ārsienu materiāls 212 - Kiegeļu mūris 2,5 ķiegeļu biezumā vai biezāks Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 29.7 m²; Iekštelpu platība 29.7 m²; Ārtelpas 0.0 m²; Istabas 1; Stāvs 2/2; Telpu grupas kadastra apzīmējums 90110010447001004; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 90110010447; Zemes gabala dom. daļas 297/3967; Platība 128.0 m²; NĪLM 701 (1709 m²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	13 382		4 500		6 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	13 382		4 500		6 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	63,10		27,30		29,70	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	212,08		164,84		202,02	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-10,10
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	15%	31,81	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*15%*	*31,81*	*0%*	*0,00*	*-5%*	*-10,10*
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**243,89**		**164,84**		**191,92**	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	**200,21**					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	**27,80**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	**5 566**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	**6 000**					

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 30%**;

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 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 45%	**2700EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.1 ar platību 27.8m^2 un pie tā piederošas 278/7286 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz.9074 008 0197 001) un zemes (kad.apz.9074 008 0197), kadastra nr.9074 900 0093, kas atrodas Tukuma novadā, Pūres pagastā, Pūrē, “Pūre 3”, 2025. gada 2. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3300EUR (trīs tūkstoši trīs simti eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis **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