



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Siguldas novads, Sigulda, Zemeņu iela 3
Kadastra nr.8015 002 2966
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E164/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - zemesgabala (kadastra apz.8015 002 2966) ar platību 1281m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas, kadastra nr. 8015 002 2966, kas atrodas **Siguldas novadā, Siguldā, Zemeņu ielā 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 - kadastra nr. 8015 002 2966, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Zemeņu ielā 3, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 15. aprīli ir noteikta:

99 000 EUR (deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro).

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

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas 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.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

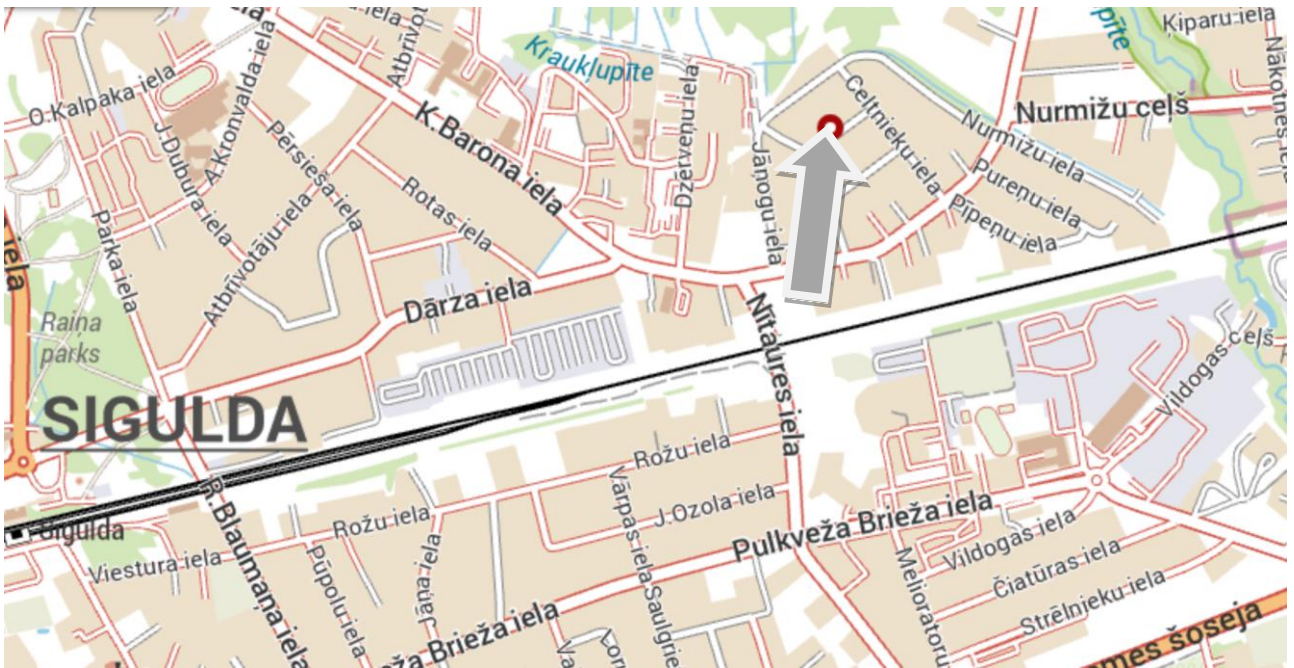
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums - zemesgabals (kadastra apz.8015 002 2966) ar platību 1281m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka, kadastra nr. 8015 002 2966, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Zemeņu ielā 3.																	
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 15. aprīlis.																	
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis.																	
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																	
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																	
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	99 000 EUR (deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro).																	
Īpašumtiesības	Īpašuma sastāvs: Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: MĀRIS LABANOVSKIS.																	
Kadastra Nr.	8015 002 2966.																	
Apbūve	Jaunbūve (kadastra apzīmējums 8015 002 2966 001) ar platību 258.2m ² .																	
Zemesgabals	Zemesgabals (kadastra apz.8015 002 2966) ar platību 1281m ² .																	
Izpētes apjoms	<p>Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0014</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td> <td>0.0003</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td> <td>0.0012</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td> <td>0.0021</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>/kadastra dati/</p>			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0014	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0012	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0021	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0014	ha																
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha																
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0012	ha																
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0021	ha																
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	<p>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.</p> <p>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs.</p>																	
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 15. aprīlis.																	
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	<p>Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.</p>																	

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne, piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



Fasāde.



Fasāde.



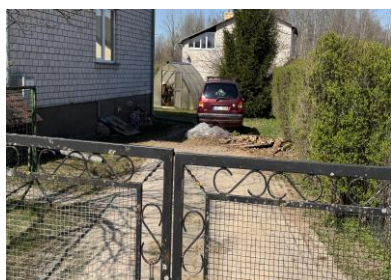
Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde.



Zemesgabals.



Fasāde.



Īpašums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Siguldā, Zemeņu ielā 3. Apkārtņi veido privātā tipa dzīvojamās mājas, un neapbūvēti zemesgabali. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, bērnudārzi, pasts u.c.) ir novietoti 300m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Jaunbūve (kadastra apzīmējums 80150022966001) ar platību 258.2m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcements loksnes
kopējā platība	258.2m ² (ārtelpas-0m ² ; pagrabs – 67m ² t.sk).
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	nav zināms veids
kanalizācija	nav zināms veids
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	Autonomā gāzes (pieņēmums)
stāvu skaits	2 + pagrabs

Ēka ir divu stāvu dzīvojamā māja, kuras ekspluatācija ir uzsākta 1998.g. Ekspluatācijā pieņemšanas laiks – nav zināms.

Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes ir apmierinošs, ir uzstādīti pakešu tipa logi, ēkas fasādi veido ķieģeļu mūris. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs. Ēka visticamāk tiek apdzīvota.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-)	12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	13.7	-
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	25.0	-	13	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	2.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	9.1	-	14	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	1.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	12.9	-	15	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	5.6	-
4	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	16.6	-	16	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	17.7	-
5	Foajē	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	19.4	-	17	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	7.6	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.1	-	18	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	16.7	-
7	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.5	-	19	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	12.7	-
8	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	21.5	-	20	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	3.6	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	14.6	-	21	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	1.0	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.0	-	22	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	1.2	-
11	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	27.9	-	23	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.9	-	-	6.5	-

/kadastra dati/

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

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

Kopumā pēdējā gada laikā Siguldā ir veikti 30 darījumi ar ēkām, bet pēdējo divu gadu laikā 83 darījumi:

Kategorija	Adrese	Veidnes	Datums	Gads	Stāvi	Virsmas	Platība, m ²	Kop. platība, m ²	Zemes, m ²	Cena, EUR	Kop. EŅUR	Veids	Dim. mērs
Zemes Būve	Vilpavi iela 1, Sigulda, Siguldas nov.	CI	14/03/2022	1963	2	111	111	1306	155 000	1 216	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Pukavā Bīrošnieka IBC, Sigulda, Siguldas nov.	CI	06/04/2022	1956	1	58	58	1 158	60 900	1 036	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Arņevu iela 1, Sigulda, Siguldas nov.	CI	07/07/2020	2012	1	133	133	959	23 000	247	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Jāņa iela 28, Sigulda, Siguldas nov.	CI	30/07/2020		2	233	233	950	88 330	360	Ciņa	VI	
Zemes Būve	Kaņavā iela 7, Sigulda, Siguldas nov.	CI	30/07/2020	1984	2	176	176	1 309	104 000	648	Pinākība	VI	
Būve	Vertava iela 4, Sigulda, Siguldas nov.	CI	14/12/2021			163	163	0	20 000	123	Individenšs	VI	
Būve	Krievu iedzīvotāju iela 3A, Sigulda, Siguldas nov.	CI	01/03/2022	1987	4	691	1 382	0	80 000	176	Tehniskā	VI	
Zemes Būve	Arņevu iela 5, Sigulda, Siguldas nov.	CI	10/01/2022	1987	2	227	227	1 295	185 000	814	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Arņevu iela 11, Sigulda, Siguldas nov.	CI	10/06/2020	2006	3	532	532	3 124	370 000	670	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Arņevu iela, Sigulda, Siguldas nov.	CI	07/02/2022		1	98	98	6 507	180 000	1 322	Lokālmēbeles	VI	
Zemes Būve	Andreju Pumpuru iela 15, Sigulda, Siguldas nov.	CI	25/08/2020	1914	1	122	122	1 676	105 000	943	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Pukavā Bīrošnieka 14, Sigulda, Siguldas nov.	CI	06/02/2020	1976	2	174	174	1 260	16 500	95	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Pukavā Bīrošnieka 14, Sigulda, Siguldas nov.	CI	18/10/2020	1976	2	174	174	1 260	87 500	470	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Augļa iela 17A, Sigulda, Siguldas nov.	CI	20/10/2020	2013	2	181	181	900	105 000	747	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Priekules iela 8, Sigulda, Siguldas nov.	CI	22/10/2020	1959	1	93	93	1 166	12 000	131	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Dārziņu iela 10, Sigulda, Siguldas nov.	CI	08/10/2020	1974	2	151	151	1 395	123 000	980	Pinākība	VI	
Zemes Būve	Vertava iela 6C, Sigulda, Siguldas nov.	CI	07/02/2020		4	264	264	6 140	21 000	71	Rīpniec	VI	
Zemes Būve	Turaidas iela 8, Sigulda, Siguldas nov.	CI	06/10/2020	1985	2	177	353	1 614	14 237	81	Rīpniec	VI	

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- labi piebraucamie ceļi;
- zemes gabala platība;
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- Nebija iespējams iekļūt teritorijā un iekštelpās.

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 izmaksām.

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 izvēlētajām 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:**

Aprēķinu pamatā tiek ņemta dzīvojamās ēkas iekštelpu platība ar 10% ārtelpu ietekmi un 30% pagraba stāva ietekmi.

kopējā platība	258.2m ² (ārtelpas-0m ² ; pagrabs – 67m ² t.sk).
----------------	---

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 211.3m².

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	169000		150000		145000	
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	169000		150000		145000	
Ēkas platība, m ²	254,18		159,29		142,78	
Zemes gabala platība, m ²	937		1421		1200	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	664,88		941,68		1015,55	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	-3%	-19,95	-3%	-28,25	-3%	-30,47
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas iekšējā apdare	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-101,55
mājas lielums	3%	19,95	-5%	-47,08	-5%	-50,78
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	3%	30,47
sanitārtehniskā telpa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	-3%	-19,95	-3%	-28,25	-3%	-2,67
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-3%	-19,95	-11%	-103,58	-18%	-155,00
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	644,94		838,09		860,55	
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR			781,19			
Vērtējamās mājas platība, m2			211,3			
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2			1281			
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR			165066			
Noapaļota tirgus vērtība, EUR			165000			

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 20%**;

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 10%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	66 000EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - kadastra nr. 8015 002 2966, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Zemeņu ielā 3, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 15. aprīli ir noteikta:

99 000 EUR (deviņdesmit deviņi 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

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

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.
- Vērtējams īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita 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