



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Acāliju iela 5, Ķīšupe, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.
Kadastra nr.8033 002 0967
Novērtējums



Nr. 2026/09/E443/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 580m² un uz tā stāvošas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8033 002 0967 001), kadastra nr.8033 002 0967, kas atrodas Acāliju iela 5, Ķīšupe, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov., novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8033 002 0967, kas atrodas Acāliju ielā 5, Ķīšupe, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov., 2026. gada 16. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

12 000EUR (divpadsmit 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 piespiedības.

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

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir 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

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.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
3. FOTOATTĒLI.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
4.2.1.Apbūves raksturojums	6
4.2.2.Zemesgabala raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
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 580m ² un uz tā stāvoša jaunbūve (kadastra apzīmējums 8033 002 0967 001), kadastra nr.8033 002 0967, kas atrodas Acāliju iela 5, Ķīšupe, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 16. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	12 000EUR (divpadsmit tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ALEKSANDRS VEREŠEŅS (Miris).
Kadastra Nr.	8033 002 0967.
Apbūve (VZD dati)	Dārza māja (kadastra apzīmējums 8033 002 0967 001) ar platību 52.6m ² .
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apz. 8033 002 0967) ar platību 580m ² .
Izpētes apjoms	Atzīme - īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. /Zemesgrāmatas 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. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējā tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts. Tā kā Zemesgrāmatas datos, ēka ir reģistrēta kā jaunbūve, tiek pieņemts, ka tā ir celta pēc saskaņota projekta un nepastāv šķēršļi tās nodošanai ekspluatācijā.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 16. septembris.
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.



Zemesgabals.



Zemesgabals/dārza māja.



Zemesgabals.



Dārza māja.



Dārza māja.



Dārza māja.



Iekštelpa.



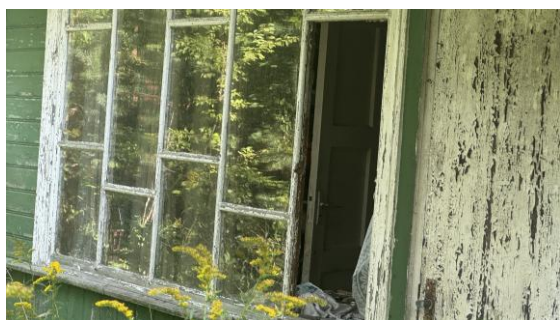
Iekštelpa.



Dārza māja.



Dārza māja.



Dārza māja.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, ds kooperatīva Ķīšupe teritorijā, ~3.8km 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 1.5km-5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dārza māja (kadastra apzīmējums 8033 002 0967 001) ar platību 52.6m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi (apliktas ar ķieģeļiem)
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	52.6m ²
Pieejamās komunikācijas:	<u>Nav informācijas par pieslēgumiem</u>
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	-----
apkure	Krāsns (pieņemums), tika konstatēts skurstenis
stāvu skaits	1

Ēkas būvēšanas gads – 1971.g.

Ēka fasāde kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar būtiskām nolietojuma pazīmēm, uzstādīti standarta tipa logi, vienam logam trūkst stiklojums, kā rezultātā ēka ir pakļauta ārējām klimatiskām iedarbībām. Ēkas fasādi veido koka apdare. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējo tehniskais stāvoklis spriežot pēc ēkas un vienas iekšējās, tiek pieņemts slikts.

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	10.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	13.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	12.2	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	4.1	-
5	Tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	1.5	-
6	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	6.9	-
7	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.6	-	-	3.4	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8033 002 0967) ar platību 580m².

Zemesgabala forma - četrstūris, reljefs-līdzens. Labiekārtojums: zemesgabals ir aizaudzis ar zāli un krūmiem.

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 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.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

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

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Saulkrastos uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti 42 zemesgabali uz pārdošanu, cenas zemesgabaliem vidēji ir robežās no 10EUR/m² un līdz pat 102EUR/m² (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 85, cenas ir robežās no 15 000EUR (vasarnīcas tipa ēka ar mazu platību) un līdz pat 720 000EUR (jauni būvētai mājai, ļoti labā tehniskā stāvoklī, jūras tuvumā).

Saulkrastu bij. lauku teritorijā, ēku piedāvājums sastāda 37, cenas ir robežās no 16 000EUR un līdz pat 330 000EUR.

Pēdējā gada laikā Saulkrastu novadā ir veikti 160 darījumi ar ēkām:

Kategorija	Adrese	Izveidots	Datums	Gads	Stāvi	Pārdošanas platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/m ²	Ēk., EUR/m ²	Veids	Dom. daļa
Zeme Būve	Āpu iela 2, Saulie, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	28/08/2026	1973	1	41	604	20 000	494	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	"Laukmaņi", Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	21/08/2026	2012	2	111	32 600	90 000	812	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Sepiņu iela 27, Pīlņupes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	21/08/2026	1978	1	92	540	59 000	643	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Āpu iela 7, Saulie, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	20/08/2026	1985	1	37	642	20 000	535	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Cietmeņu iela 2, Mēlvidi, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	20/08/2026	1976	1	55	745	23 000	419	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Anas iela 3, Bīkernieki, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	20/08/2026	1985	2	85	611	77 000	910	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Āpu iela 24, Liepaine, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	18/08/2026	1999	2	111	1100	79 900	720	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vārdiņu ceļš 68, Kīlupes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	18/08/2026	1970	2	95	700	23 000	242	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Rīpupes iela 12, Saulkrasti, Saulkrastu nov.	D	18/08/2026	2004	2	211	1321	60 000	284	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vīstulīšu iela 9, Kīlupes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	18/08/2026	1979	1	36	555	6 000	166	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Liedāģu iela 31, Pīlņupes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	17/08/2026	1998	2	95	540	28 000	295	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dzintara iela 16, Jāzēti, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	13/08/2026	1987	2	103	612	57 900	561	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	13/08/2026	1989	1	0	4 000	10 000	0	0	Cits	1/1
Zeme Būve	Mūchones iela 4, Pīlņupes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	12/08/2026	1980	1	46	605	44 000	954	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Augstrozies iela 7, Bīkernieki, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	11/08/2026	1980	1	0	580	2 000	0	0	Cits	1/1
Zeme Būve	Cietmeņu iela 7, Pīlņupes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	11/08/2026	1980	1	42	549	25 000	598	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Bīkernieku iela 5, Kīlupes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	10/08/2026	1980	1	45	657	17 000	382	0	Privātmāja	1/1

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- jūras tuvums;
- piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība;
- pieprasīta ēkas platība;

Negatīvie:

- infrastruktūras tuvums;
- ēkas tehniskais stāvoklis;
- nebija iespējams iekļūt iekšelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli.

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 pieņemumus, 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 izvēlētajās 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*.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	37000		23000		32000	
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	37000		23000		32000	
ēkas platība, m ²	51,20		44,10		77,5	
Zemes gabala platība, m2	625		882		658	
ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	722,66		521,54		412,90	
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	-10%	-72,27	-10%	-52,15	-10%	-41,29
mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-20%	-144,53	-10%	-52,15	-10%	-41,29
mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	3%	12,39
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	-3%	-15,65	0%	0,00
labiekārtojums	-3%	-21,68	-3%	-15,65	-3%	-12,39
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	-3%	-21,68	-3%	-15,65	-3%	-12,39
Kopēja korekcija	-36%	-260,16	-29%	-151,25	-23%	-94,97
Salīdzināmo ēku telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	462,50		370,29		317,94	
Salīdzināmo ēku platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	383,58					
Vērtējamās mājas platība, m2	52,6					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	580					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	20176					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	20000					

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	8000EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8033 002 0967, kas atrodas Acāliju ielā 5, Ķīšupe, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov., 2026. gada 16. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

12 000EUR (divpadsmit 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 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