



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Durbes iela 3, Biķernieki, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.
Kadastra nr.8033 003 2701
Novērtējums



Nr. 2026/02/E92/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apz.8033 003 2701) ar platību 600m² un uz tā stāvošas dārza mājas (kadastra apz.8033 003 2701 001), kadastra nr.8033 003 2701, kas atrodas **Saulkrastu novadā, Biķernieki, Durbes 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.8033 003 2701, kas atrodas Saulkrastu novadā, Biķernieki, Durbes ielā 3, 2026. gada 24. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3900EUR (trīs tūkstoši deviņi 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 ir izmantojams iesniegšanai 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.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
4.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	5
4.2.1. Apbūves raksturojums	5
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	6
5.2. Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	6
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	7
6. (Tirgus vērtības aprēķins esošā tehniskā stāvoklī).....	8
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8. Apliecinājums.....	10

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apz.8033 003 2701) ar platību 600m ² un uz tā stāvoša dārza māja (kadastra apz.8033 003 2701 001), kadastra nr.8033 003 2701, kas atrodas Saulkrastu novadā, Biķernieki, Durbes ielā 3.		
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 24. februāris.		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.		
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	3900EUR (trīs tūkstoši deviņi simti eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: Temira Mjaemata (Miris).		
Kadastra Nr.	8033 003 2701.		
Apbūve	Dārza māja (kadastra apz.8033 003 2701 001) ar platību 20m ² .		
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apz. 8033 003 2701) ar platību 620m ² .		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Tips	Apraksts	Platība
	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0016
	/kadastra dati/		
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītaistībām 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. Pēc Saulkrastu novada būvvaldes izziņas, tās rīcībā nav informācijas par būvprojektu un būvvalde nav izsniegusi būvatļauju ēkas būvniecībai. Visticamāk jāveic jauna būvprojekta izstrādāšana, saskaņošana un ēkas nodošana ekspluatācijā.		
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 24. februāris.		
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. VZD izziņa. Saulkrastu novada būvvaldes izziņa. SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” izziņa. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.		

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



Dārza māja.



Dārza māja.



Īpašums.



Īpašums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, ds kooperatīva Biķernieki teritorijā, ~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 1.5m-5.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dārza māja (kadastra apz.8033 003 2701 001) ar platību 20m ² .	
pamati	Nav zināms
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi (apluktas ar ķieģeļiem)
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāli
kopējā platība	20m ²
Pieejamās komunikācijas:	<u>Nav informācijas par pieslēgumiem</u>
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	-----
apkure	Krāsns (pieņēmums), tika konstatēts skurstenis
stāvu skaits	1

Ēkas būvēšanas gads – 1970.g.

Ēka fasāde kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar nolietojuma pazīmēm, uzstādīti standarta tipa logi. Ēkas fasādi veido ķieģeļu apdare. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs. Pēc Saulkrastu novada būvvaldes izziņas, tās rīcībā nav informācijas par būvprojektu un būvvalde nav izsniegusi būvatļauju ēkas būvniecībai. Visticamāk jāveic jauna būvprojekta izstrādāšana, saskaņošana un ēkas nodošana ekspluatācijā.

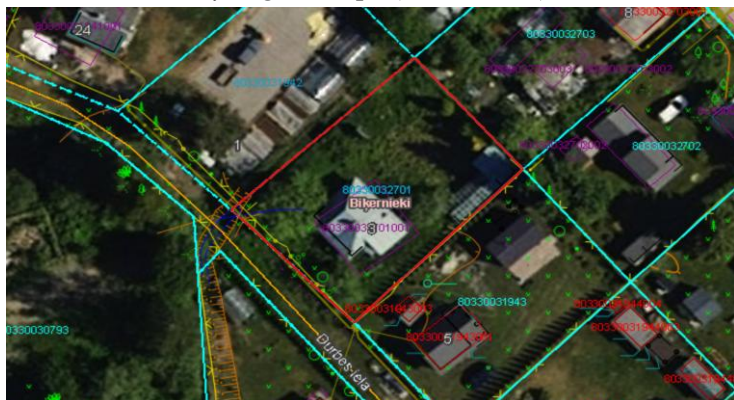
Ēkas plānojums nav reģistrēts VZD datos.

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8033 003 2701) ar platību 600m².

Zemesgabala forma - četrstūris, reljefs-līdzens. Labiekārtojums: būtisks nav veikts.

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 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 15EURm² un līdz pat 102EUR/m² (apbūvei paredzēts, pie pašas jūras) Īpašumu vērtības atkarīgas no atrašanās vietas, jūras tuvuma, apbūves iespējas, zemes gabala un pievilktu 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	Rīgas iela 45, Saulkrasti, Saulkrastu nov.	D	28/02/2025	1	287	1692	70 000	244	42.37	0	Vienīca
Zeme Būve	Dzīvotāju iela 30, VEF-Bīkernieki, 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	Jūrmalas 18A, Jūrmala, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	10/02/2025	2	78	550	18 000	232	32.73	0	Privātmāja
Zeme Būve	Veselības 8, Veselība, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	10/02/2025	1	37	723	37 000	1 011	51.98	0	Privātmāja
Zeme Būve	Brāču iela 2, Zvīņņiekciems, 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	879	19 588	430	20.01	0	Privātmāja
Zeme Būve	Dzīvotāju iela 8, Patāli, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	05/02/2025	2	102	514	70 000	687	136.99	0	Privātmāja
Zeme Būve	Priedes 96, Priedes, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	05/02/2025	2	87	558	101 000	1 190	181.00	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vītena 153, Vītena, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	05/02/2025	1	39	590	52 000	1 330	88.34	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vītena 228, Vītena, 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	Aboltes 10, Abolte, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	28/01/2025	2	124	679	102 600	828	191.10	0	Privātmāja

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- infrastruktūras tuvums;
- ēkas nolietojuma pazīmes;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliicināties par tehnisko stāvokli;
- pēc Saulkrastu novada būvvaldes izziņas, ēkas celtniecībai nav bijusi izsniegta būvatļauja un būvvaldes rīcībā nav būvprojekts.

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.

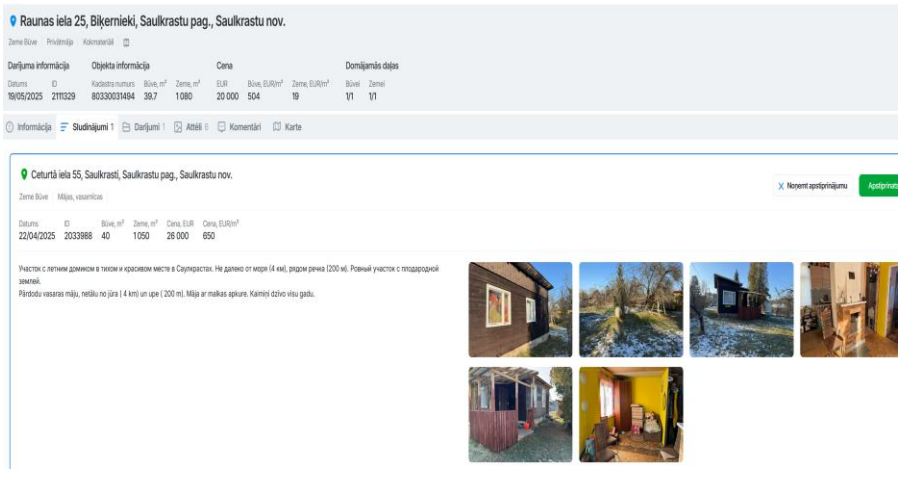
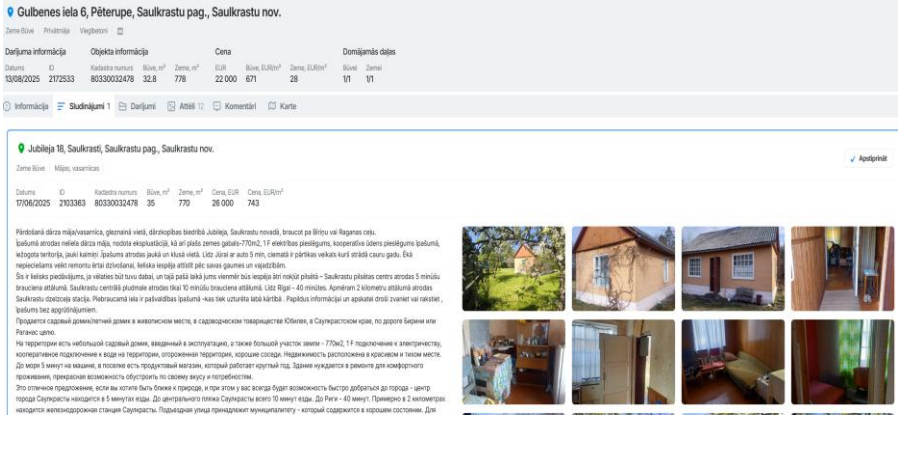
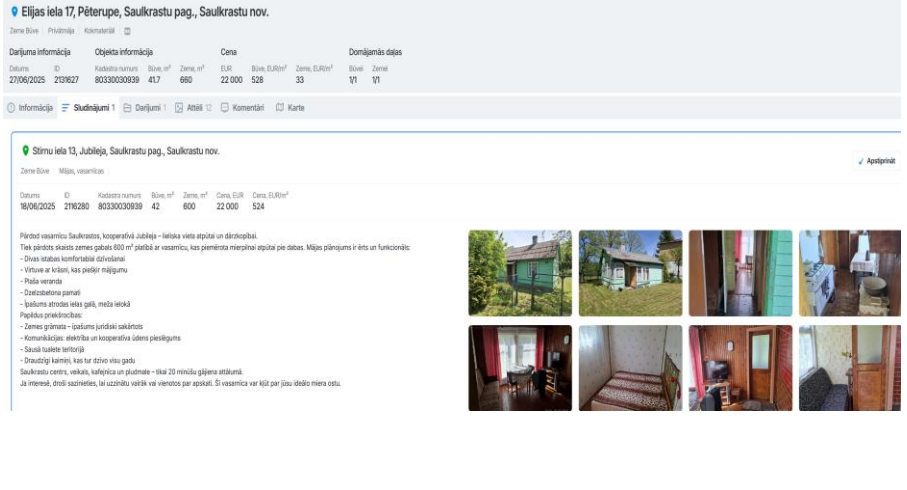
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas 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

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda – 20m².

<p>Īpašums 1. Saulkrastu nov., Biķernieki, Raunas iela 25. Zemesgabala platība-1080m². Ēkas platība -39.7m². 1985.g. Darījums 05.2025 par 20 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Raunas iela 25, Biķernieki, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Objekta informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Katrola numurs</th> <th>Būv. m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>EUR</th> <th>Būv. EUR/m²</th> <th>Zeme, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16/05/2025</td> <td>211239</td> <td>80330031484</td> <td>39.7</td> <td>1080</td> <td>20 000</td> <td>504</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1/1 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ceturta iela 55, Saulkrasti, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Katrola numurs</th> <th>Būv. m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22/04/2025</td> <td>2033886</td> <td>40</td> <td>1050</td> <td>26 000</td> <td>650</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	EUR	Būv. EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	16/05/2025	211239	80330031484	39.7	1080	20 000	504	19								1/1 1/1	Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	22/04/2025	2033886	40	1050	26 000	650	
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums																																									
Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	EUR	Būv. EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²																																								
16/05/2025	211239	80330031484	39.7	1080	20 000	504	19																																								
							1/1 1/1																																								
Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																									
22/04/2025	2033886	40	1050	26 000	650																																										
<p>Īpašums 2. Saulkrastu nov., Pēterupe, Gulbenes iela 6. Zemesgabala platība-778m². Ēkas platība -32.8m². Apmierinošs tehniskais stāvoklis. 1980.g. Darījums 08.2025 par 22 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Gulbenes iela 6, Pēterupe, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Objekta informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Katrola numurs</th> <th>Būv. m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>EUR</th> <th>Būv. EUR/m²</th> <th>Zeme, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13/08/2025</td> <td>2172533</td> <td>80330032478</td> <td>32.8</td> <td>778</td> <td>22 000</td> <td>671</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1/1 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Jubileja 18, Saulkrasti, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Katrola numurs</th> <th>Būv. m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17/06/2025</td> <td>2103363</td> <td>80330032478</td> <td>35</td> <td>770</td> <td>26 000</td> <td>743</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	EUR	Būv. EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	13/08/2025	2172533	80330032478	32.8	778	22 000	671	28								1/1 1/1	Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	17/06/2025	2103363	80330032478	35	770	26 000	743
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums																																									
Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	EUR	Būv. EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²																																								
13/08/2025	2172533	80330032478	32.8	778	22 000	671	28																																								
							1/1 1/1																																								
Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																									
17/06/2025	2103363	80330032478	35	770	26 000	743																																									
<p>Īpašums 3. Saulkrastu nov., Pēterupe, Elijas iela 17. Zemesgabala platība-660m². Ēkas platība -41.7m². Apmierinošs tehniskais stāvoklis. 1978.g. Darījums 06.2025 par 22 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p>Elijas iela 17, Pēterupe, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Objekta informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Katrola numurs</th> <th>Būv. m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>EUR</th> <th>Būv. EUR/m²</th> <th>Zeme, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27/06/2025</td> <td>2139227</td> <td>80330030939</td> <td>41.7</td> <td>660</td> <td>22 000</td> <td>528</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1/1 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sīma iela 13, Jubileja, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Katrola numurs</th> <th>Būv. m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18/06/2025</td> <td>2182280</td> <td>80330030939</td> <td>42</td> <td>600</td> <td>22 000</td> <td>524</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	EUR	Būv. EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	27/06/2025	2139227	80330030939	41.7	660	22 000	528	33								1/1 1/1	Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	18/06/2025	2182280	80330030939	42	600	22 000	524
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums																																									
Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	EUR	Būv. EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²																																								
27/06/2025	2139227	80330030939	41.7	660	22 000	528	33																																								
							1/1 1/1																																								
Datums	ID	Katrola numurs	Būv. m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																									
18/06/2025	2182280	80330030939	42	600	22 000	524																																									

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	20000		22000		22000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	20000		22000		22000	
ēkas platība, m ²	39,70		32,80		41,7	
Zemes gabala platība, m ²	1080		778		660	
ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	503,78		670,73		527,58	
Korigējošie 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	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-5%	-25,19	-10%	-67,07	-5%	-26,38
mājas lielums	10%	50,38	5%	33,54	10%	52,76
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	-3%	-15,11	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	-3%	-15,11	-3%	-20,12	-3%	-15,83
Kopēja korekcija	-1%	-5,04	-8%	-53,66	2%	10,55
Salīdzināmo ēku telpu platības 1m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	498,74		617,07		538,13	
Salīdzināmo ēku platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	551,31					
Vērtējamās mājas platība, m²	20					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m²	600					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	11026					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	11000					
Projektēšanas/nodošanas ekspluatācijā izdevumi	5000					
Aprēķinātā vērtība, EUR	6000					

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 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 35%	2100EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8033 003 2701, kas atrodas Saulkrastu novadā, Biķernieki, Durbes ielā 3, 2026. gada 24. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3900EUR (trīs tūkstoši deviņi 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 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