

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
KADASTRA NR.8042 001 0082
SIGULDAS IELA 372, EĢLUPE, ALLAŽU
PAG., SIGULDAS NOV.
NOVĒRTĒJUMS.**



Vērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis
Jonas

Novērtēšanas datums: 2026. gada 05. februāris



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem pakalpojumiem.*

Par nekustamā īpašuma Siguldas iela 372, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov., novērtēšanu

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80420010082) ar platību 687m² un uz tā stāvoša Zemesgrāmatas datos neregistrētas dzīvojamās mājas, kadastra nr.8042 001 0082, kas atrodas Siguldas iela 372, Egļupe, Allažu pag., Siguldas 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.8042 001 0082, kas atrodas Siguldas iela 372, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov., 2026. gada 5. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9 900 EUR (deviņi 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 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

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Vērtējuma atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,

E. Gusarovs

Renārs Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU.

ATSKAITES SATURS

PIELIKUMI	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
4.2.1.Apbūves raksturojums	6
4.2.2.Zemesgabala raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)	10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	10
7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA	12
8.APLIECINĀJUMS	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētājasertifikāta kopija

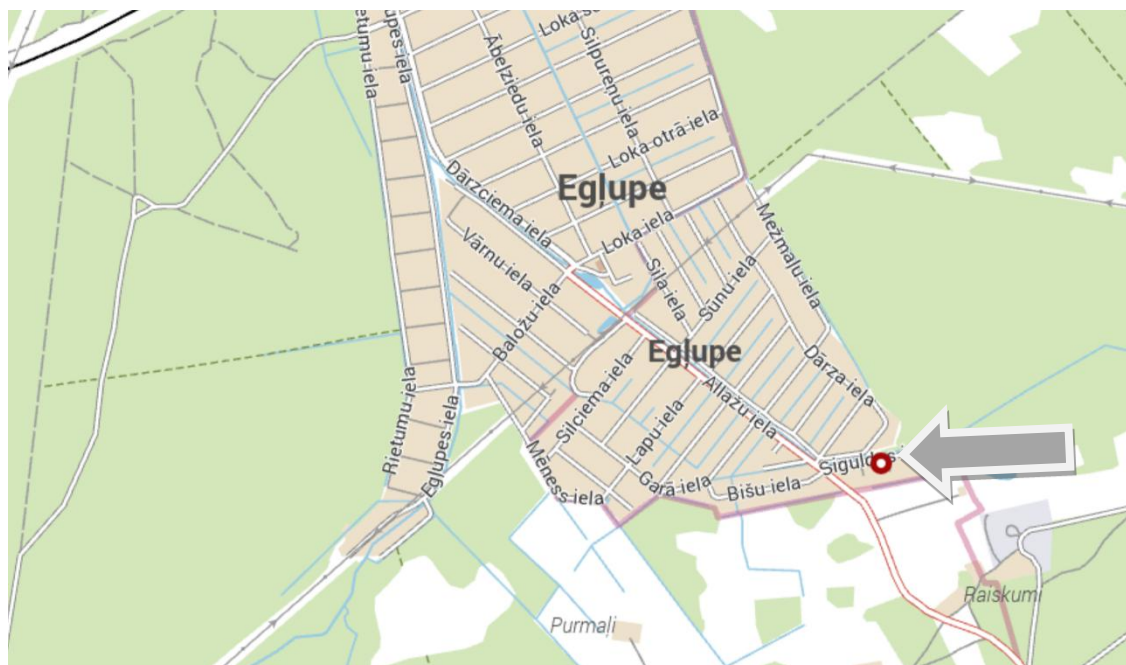
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80420010082) ar platību 687m ² un uz tā stāvoša Zemesgrāmatas datos neregistrēta dzīvojamā māja, kadastra nr.8042 001 0082, kas atrodas Siguldas iela 372, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov.											
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 5. februāris.											
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.											
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.											
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.											
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9900EUR (deviņi tūkstoši deviņi simti eiro).											
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Sanita Tumova - Grebeža. Īpašumtiesības reģistrētas uz zemi.											
Kadastra Nr.	8042 001 0082.											
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8042 001 0082 001) ar platību 35.4m ² . (Pēc VZD datiem ēka ir viena stāva, bet apsekojot tika konstatēts, ka ēkai ir izbūvēts otrs stāvs un pagraba stāvs). Uz zemesgabala novietotas Zemesgrāmatā un VZD datos neregistrētas palīgēkas.											
Zemesgabala platība	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80420010082) ar platību 687m ² .											
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija pat hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0012</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0013</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0012	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0013	ha
Apraksts	Platība	Mērv.										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0012	ha										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0013	ha										
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 ēkas iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Tiek pieņemts, ka dzīvojamā māja ir piederoša zemes īpašniekam. Pēc VZD datiem ēka ir viena stāva, bet apsekojot tika konstatēts, ka ēkai ir izbūvēts otrs stāvs un pagraba stāvs, tiek pieņemts, ka pagraba platība veido platību zem visas ēkas un otrais stāvs 90% platībā no pirmā stāva platības. Tā kā tika konstatēta pārbūve, tiek pieņemts, ka tas ir veikts patvaļīgi un nepieciešams veikt pilnu būvprojekta dokumentāciju un nodot ēku ekspluatācijā.											

Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 5. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš /apkārtnē.



Īpašums.



Zemesgabals/fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals/Fasāde.



Fasāde.



Fasāde



Zemesgabals/Fasāde.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Siguldas novadā, d/s kooperatīvā Egļupe. Apkārtne ir novietotas dārza mājas, dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Infrastruktūras objekti (veikali, dus u.c.) ir novietoti 300m-4,5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8042 001 0082 001) ar platību 35.4m ²	
pamati	Nav zināms veids
ārsienas	Vieglbetona/koka konstrukcijas
pārsegumi	Nav zināms veids
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	35.4m ² (VZD datos reģistrētā platība) Pēc VZD datiem ēka ir viena stāva, bet apsekojot tika konstatēts, ka ēkai ir izbūvēts otrs stāvs un pagraba stāvs, tiek pieņemts, ka pagraba platība veido platību zem visas ēkas un otrais stāvs 90% platībā no pirmā stāva platības.
Platība pēc pieņēmumiem	102.66m ²
Pieejamās komunikācijas:	<u>Par pieslēgumiem nav informācijas</u>
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā tipa (pieņēmums)
kanalizācija	Vietējā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	-----
apkure	Nav zināms
stāvu skaits	2+pagrabs

VZD reģistrētais ēkas fiziskais nolietojums – V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (2013.g.)

Ēkas fasāde uz vērtēšanas dienu kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ēkas fasādi veido dekoratīvais apmetums un koks. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi.

Tā kā ēkas iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējo tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Tiek pieņemts, ka dzīvojamā māja ir piederoša zemes īpašniekam. Pēc VZD datiem ēka ir viena stāva, bet apsekojot tika konstatēts, ka ēkai ir izbūvēts otrs stāvs un pagraba stāvs, tiek pieņemts, ka pagraba platība veido platību zem visas ēkas un otrais stāvs 90% platībā no pirmā stāva platības. Tā kā tika konstatēta pārbūve, tiek pieņemts, ka tas ir veikts patvaļīgi un nepieciešams veikt pilnu būvprojekta dokumentāciju un nodot ēku ekspluatācijā.

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	3.0	3.0	3.0	35.4	-

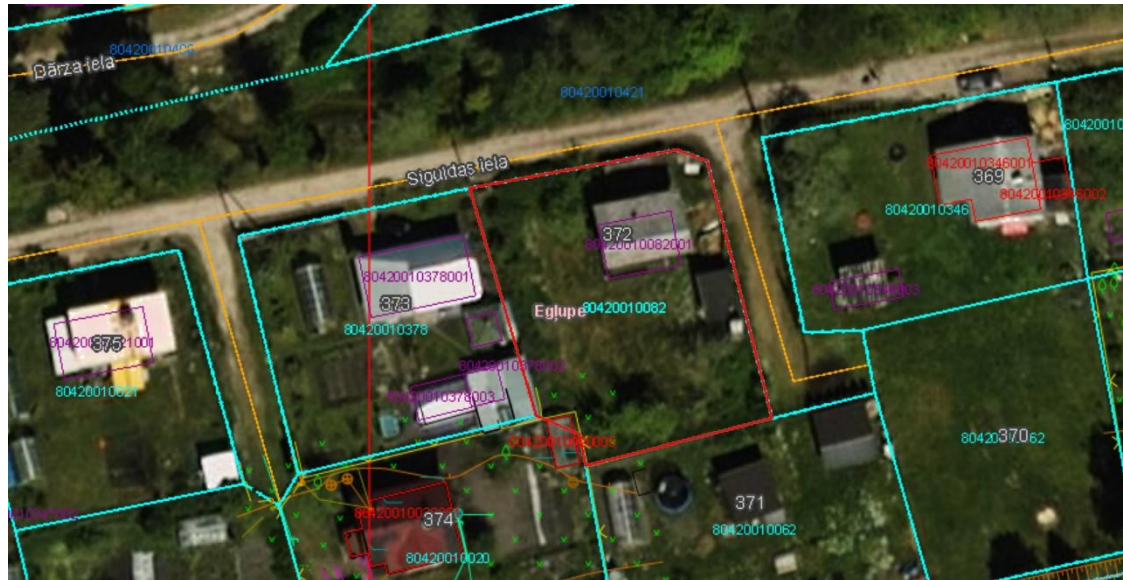
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80420010082) ar platību 687m².

Zemesgabala forma daudzstūris, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums: iekopta teritorija, iekopts zālājs, žogs, apstādījumi.

Piebraucamais ceļš – grants tipa (Pašvaldības)



/kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaisītu 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 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 piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiskā 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**.

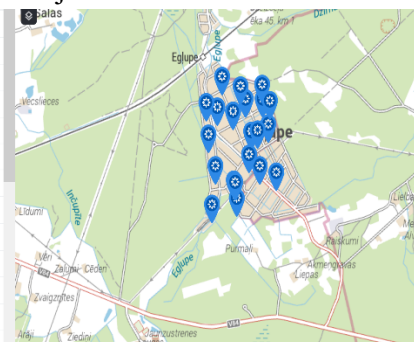
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtne uz vērtēšanas dienu ir ~18 zemesgabalu piedāvājumiem pēc portāla www.ss.lv datiem. Cenas apbūves gabaliem, platībās no 500-1200m² svārstās no 10EUR/m² līdz pat 45EUR/m² (atkarībā no atrašanās vietas, apbūves iespējām, platības, komunikācijām un citiem faktoriem). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot. Apkārtne ēku piedāvājums sasniedz 28, cenas ir robežās no 12000EUR un līdz pat 320000EUR, cenu būtiski ietekmē atrašanās vieta, ēkas tehniskais stāvoklis un aprīkojums, kā arī platība.

Pēdējā gada laikā apkārtne ar ēkām ir veikti 22 darījumi:

Zemes Būve	Cenā veidots 5. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	21672025	2025	1	21	964	23 000	1085	54,84	0	Ciņ
Zemes Būve	Eģļu iela 40. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	173902025	1998	2	70	662	28 000	398	42,84	0	Privātmāja
Zemes Būve	Loka ielā 7. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	000602025	1995	1	31	650	22 000	707	54,82	0	Privātmāja
Zemes Būve	Cenā veidots 20. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	220602025	1998	1	64	696	72 000	1325	104,96	0	Privātmāja
Zemes Būve	Priedu ielā 103. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	220602025	1994	1	33	618	14 500	443	23,54	0	Privātmāja
Zemes Būve	Eģļu ielā 105. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	164502025	1999	1	61	668	7 000	105	10,17	0	Privātmāja
Zemes Būve	Loka ielā 107. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	300602025	1996	1	52	339	11 250	278	35,89	0	Privātmāja
Zemes Būve	Loka ielā 107. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	300602025	1996	1	52	339	11 250	278	35,89	0	Privātmāja
Zemes Būve	Eģļu ielā 10. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	260602025	2004	2	100	963	58 000	574	65,14	0	Privātmāja
Zemes Būve	Stenra ielā 11. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	070602025	1976	1	34	645	15 000	437	23,39	0	Privātmāja
Zemes Būve	Eģļu ielā 71. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	24002025	1997	2	110	672	18 000	164	26,78	0	Privātmāja
Zemes Būve	Asp. ielā 8. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	180202025	1995	2	101	693	66 000	631	103,60	0	Privātmāja
Zemes Būve	Loka ielā 23. Eģļu, Ikaras pag., Siguldas nov.	010602025	1995	2	100	690	28 500	281	43,08	0	Privātmāja

www.cenubanka.lv



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- laba zemesgabala platība;
- pieprasīta ēkas platība;
- labiekārtojums

Negatīvie:

- patvaļīga pārbūve (izbūvēts pagrabstāvs un otrais stāvs);
- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un konstatēt tehnisko stāvokli;
- infrastruktūras tuvums.

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 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*.

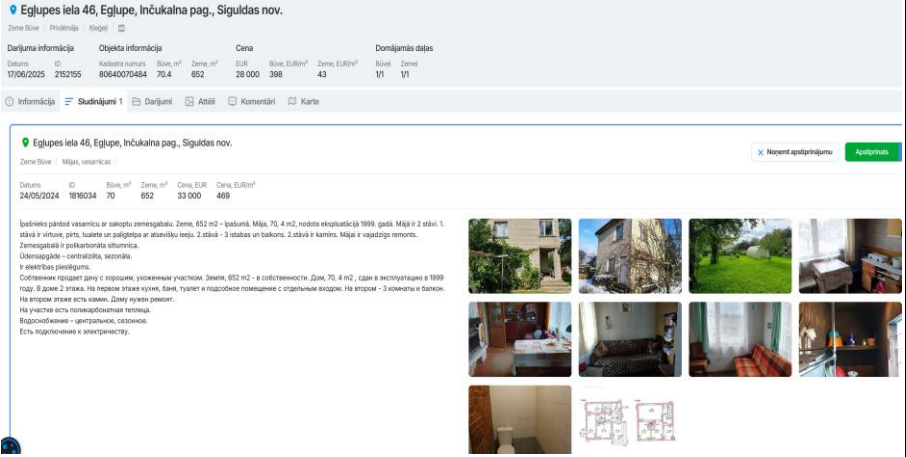
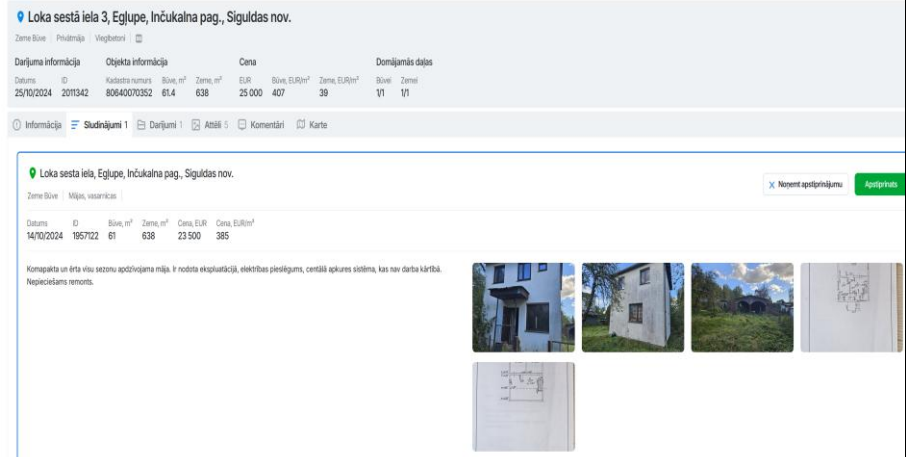
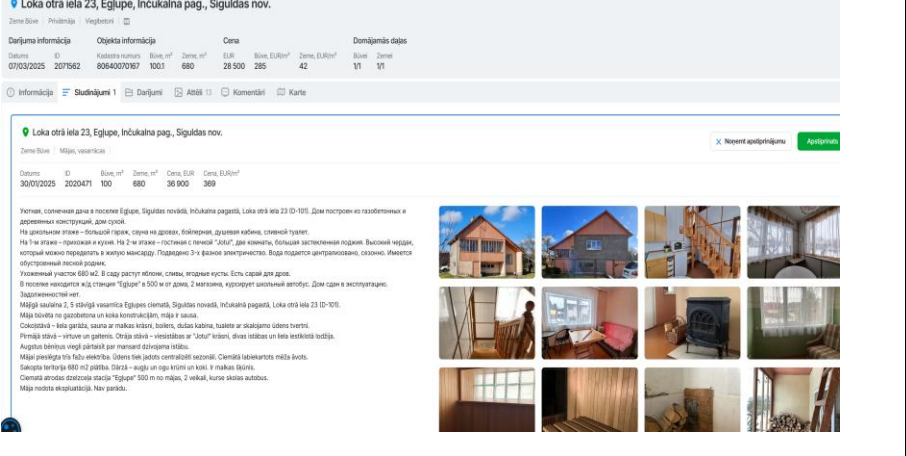
6. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja

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

Platība pēc pieņēmumiem	102.66m ²
-------------------------	----------------------

(pagrabs – 35.4m² - pieņēmums) (ārtelpas-0m²), Aprēķinos izmantojamā platība sastāda – 77.88m².

Īpašums 1. Egļupe, Egļupes iela 46. Zemesgabala platība-652m². Ēkas platība -70.4m². Ārtelpas – 9.6m². Pagrabs – 7.1m² Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Darījums 06.2025 par 28 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Egļupe, Loka sestā iela 3. Zemesgabala platība-638m². Ēkas platība -61.4m². Ārtelpas – 0m². Pagrabs – 0m² Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Bojāta apkures sistēma. Darījums 10.2024 par 25 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Egļupe, Loka otrā iela 23. Zemesgabala platība-680m². Ēkas platība -100.1m². Ārtelpas – 9.6m². Pagrabs – 0m² Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Sauna. Darījums 03.2025 par 28 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	28000		25000		28500	
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	28000		25000		28500	
ēkas platība, m ²	56,79		61,40		91,46	
Zemes gabala platība, m2	652		638		680	
ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	493,04		407,17		311,61	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas gatavība	-5%	-24,65	-5%	-20,36	-5%	-15,58
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	-3%	-12,21	0%	0,00
mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-5%	-24,65	0%	0,00	0%	0,00
mājas lielums	-3%	-14,79	-3%	-12,21	3%	9,35
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	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-13%	-64,10	-11%	-44,79	-2%	-6,23
Salīdzināmo ēku telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	428,95		362,38		305,38	
Salīdzināmo ēku platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	365,57					
Vērtējamās mājas platība, m2	77,88					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	687					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	28470					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	28000					
Projektēšanas/nod.eskpluatācijā	10000					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	18000					

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 pārstāvēšanu 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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 45%	8100EUR
--	---------

7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8042 001 0082, kas atrodas Siguldas iela 372, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov., 2026. gada 5. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9 900EUR (deviņi 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 iekļīšanas, 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