



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Tukuma nov., Kandava, Sabiles iela 26
kadastra nr.9001 001 0585
Novērtējums





Nr. 2025/02/E98/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 90110010585) ar platību 3005m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9011 001 0585 001), kadastra nr.9011 001 0585, kas atrodas Tukuma novadā, Kandavā, Sabiles ielā 26, 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 – zemes gabala (kadastra apzīmējums 90110010585) ar platību 3005m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9011 001 0585 001), kadastra nr.9011 001 0585, kas atrodas Tukuma novadā, Kandavā, Sabiles ielā 26, 2025. gada 21. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

23 400EUR (divdesmit trīs tūkstoši četri 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 piespiedu.

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. Vērtējums ir izmantojams pēc tā darba mērķa un uzdevuma un nevar būt izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju”. 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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1. Atrāšanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1. Apbūves raksturojums	7
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija	9
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins)	11
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	11
7. Rezultātu paziņošana	14
8. Apliecinājums	14

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apzīmējums 90110010585) ar platību 3005m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 9011 001 0585 001), kadastra nr.9011 001 0585, kas atrodas Tukuma novadā, Kandavā, Sabiles ielā 26.		
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 21. februāris.		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa.		
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	23 400EUR (divdesmit trīs tūkstoši četri simti eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS AFERKORNS.		
Kadastra Nr.	9011 001 0585.		
Vērtējamā apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 9011 001 0585 001) ar platību 211.5m ² .		
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 90110010585) ar platību 3005m ² .		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0042	ha
	dabas parka neitrālās zonas teritorija	0.3005	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0007	ha
	/Kadastra 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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs/slikts.		
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 21. februāris.		
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.		

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Dzīvojamā māja/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Dzīvojamā māja/zemesgabals.



Dzīvojamā māja/zemesgabals.



Dzīvojamā māja/zemesgabals..



Dzīvojamā māja/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Piebraucamais ceļš.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Kandavā, Sabiles ielā 26. Apkārtņē atrodas agrāk celtas dzīvojamās mājas, komerciāla rakstura būves un neapbūvēti zemesgabali. Visi infrastruktūras objekti (veikali, kafejnīcas, DUS, bērnudārzs, skola) ir novietoti ~200m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 9011 001 0585 001) ar platību 211.5m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
kopējā platība (VZD dati)	211.5m ² (ārtelpas-0m ² ; pagrabs – 11.6m ²)
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (VZD dati)
kanalizācija	individuāla (VZD dati)
apkure	Krāsns/elektriskā (VZD dati)
stāvu skaits	1

Ēkas uzbūvēšanas gads – 1929.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdari veido apmetums/ķieģeļi. Ēkai ir uzstādīti standarta tipa logi. Tika konstatēti vizuālie konstruktīvie defekti un ēkas dabiskā nolietojuma pazīmes.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs/slikts. Ēka visticamāk netiek apdzīvota.

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	16.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	26.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	25.9	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	9.4	-
5	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	8.5	-
6	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	11.7	-
7	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	10.2	-
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.6	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	19.2	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	12.0	-
11	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	-	-	5.5	-
12	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	53.3	-
13	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.95	-	-	11.6	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 90110010585) ar platību 3005m².

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (Pašvaldības).

Labiekārtojums – būtisks nav veikts.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs-līdzens.



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 piespēšanas.

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 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.

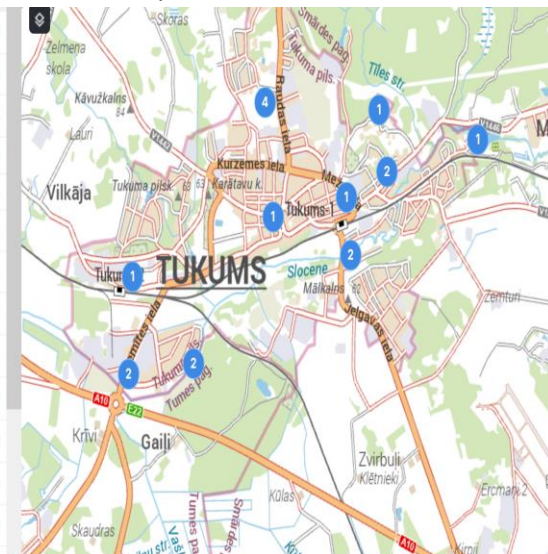
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Tukumā uz pārdošanu tiek piedāvātas 20 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 59000EUR-310000EUR, atkarībā no ēkas novietojuma, apdares kvalitātes, ēkas konstruktīvā risinājuma, platības, ūdens tilpnes tuvuma, atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apdares un citiem faktoriem. Zemesgabalu cenas variē no 11-100EUR/m², cenu atšķirība vērojama liela, jo būtiski ietekmē atrašanās vieta, zemes izmantošanas veids, komunikācijas, apbūves tiesības un citi faktori.

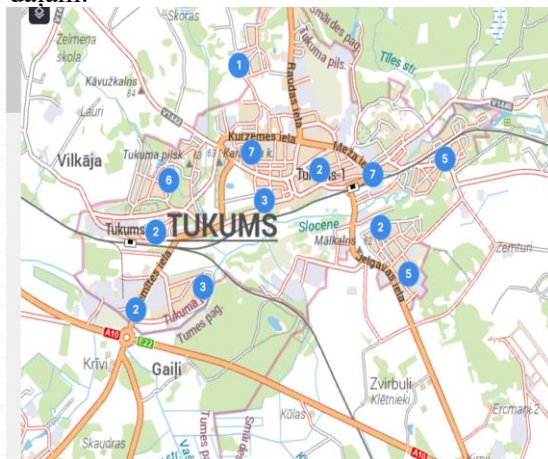
Pēdējā gada laikā Tukumā ir veikti 17 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Tukums, Tukuma nov.	D	03/06/2024	300	300	30 000	100	Komercojektivam	1/1
Zeme	Zemītes iela 11, Tukums, Tukuma nov.	D	03/06/2024	737	737	46 000	62	Komercojektivam	1/1
Zeme	Tukums, Tukuma nov.	D	09/02/2024	1 282	1 282	28 200	22	Privātmājām	1/1
Zeme	Talsu iela 3A, Tukums, Tukuma nov.	D	05/07/2024	1 204	1 204	18 075	15	Dzīvokļu mājām	1/1
Zeme	Durbes iela 5, Tukums, Tukuma nov.	D	28/02/2024	557	557	8 150	15	Privātmājām	2/3
Zeme	Slocenes iela 1A, Tukums, Tukuma nov.	D	05/02/2024	81	81	1 000	12	Saikmes infrastruktūrai	236/4585
Zeme	Krasta iela 8A, Tukums, Tukuma nov.	D	01/02/2024	835	835	10 000	12	Privātmājām	1/1
Zeme	Ievu iela 3, Tukums, Tukuma nov.	D	22/04/2024	1 702	1 702	14 000	8	Privātmājām	1/1
Zeme	Kastaru iela 1, Tukums, Tukuma nov.	D	30/07/2024	930	930	6 960	7	Privātmājām	1/2
Zeme	Sila iela 10, Tukums, Tukuma nov.	D	12/01/2024	1 470	1 470	8 300	6	Dabai, rekreācijai	1/1
Zeme	Priežu iela 15, Tukums, Tukuma nov.	D	08/07/2024	1 540	1 540	7 000	5	Privātmājām	1/1
Zeme	Raudas iela 33, Tukums, Tukuma nov.	D	12/02/2024	3 448	3 448	15 000	4	Privātmājām	1/1
Zeme	Stacijas iela 8B, Tukums, Tukuma nov.	D	10/04/2024	2 159	2 159	8 442	4	Saikmes infrastruktūrai	1/1



Pēdējā gada laikā Tukumā ir veikti 45 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Dārziņciema iela 12, Tukums, Tukuma nov.	D	14/08/2024	1930	2	85	1247	90 400	1060	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Birzatis iela 19, Tukums, Tukuma nov.	D	23/07/2024	1991	1	86	893	86 000	1002	Cits	1/1
Zeme Būve	Smilšu iela 34, Tukums, Tukuma nov.	D	21/01/2024	1960	1	69	1327	66 000	962	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mīkaines iela 6, Tukums, Tukuma nov.	D	29/10/2024	1930	2	131	1557	110 000	842	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Birzatis iela 45A, Tukums, Tukuma nov.	D	19/09/2024	2016	2	196	1400	160 000	815	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Rīgas iela 24, Tukums, Tukuma nov.	D	14/05/2024	1907	2	162	574	120 000	740	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	M. Smilšu iela 2, Tukums, Tukuma nov.	D	29/07/2024	1962	1	87	1214	49 000	565	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Lejas iela 22, Tukums, Tukuma nov.	D	19/08/2024	1988	2	213	1516	120 000	563	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Smilšu iela 45, Tukums, Tukuma nov.	D	26/03/2024	1992	2	65	604	31 800	490	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Smilšu iela 14, Tukums, Tukuma nov.	D	03/06/2024	1909	2	102	2 457	45 000	443	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Gravas iela 41, Tukums, Tukuma nov.	D	18/07/2024	1970	1	77	1781	34 000	442	Privātmāja	1/1
Būve	Talorā iela 5, Tukums, Tukuma nov.	D	24/07/2024	1960	2	27	0	12 000	440	Cits	1/2
Būve	Vārpu iela 3, Tukums, Tukuma nov.	D	23/09/2024	1981	2	174	1 086	70 000	403	Privātmāja	1/1



www.cenubanka.lv

Kandavā uz vērtēšanas dienu pēc portāla www.ss.com datiem tiek piedāvātas 7 mājas, cenās no 15000EUR un līdz pat 180000EUR.

Pēdējo divu gadu laikā Kandavā ir veikti 37 darījumi ar būvēm:

Zeme Būve	Kurzemes iela 8, Kandava, Tukuma nov.	D	13/11/2024	2004	1	0	1205	7 200	0	Cits	1/1
Zeme Būve	Rūmenes iela 21, Kandava, Tukuma nov.	D	01/11/2024	2009	2	148	1700	94 000	633	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Parku iela 3, Kandava, Tukuma nov.	D	30/10/2024	1991	2	342	2 399	117 000	342	Privātmāja	1/1
Būve	Lietu iela 6A k-19, Kandava, Tukuma nov.	D	16/02/2024	1993	1	18	0	600	33	Tirdzniecība	1/1
Zeme Būve	Vārtu iela 1A, Kandava, Tukuma nov.	D	26/09/2024		0		3 701	68 000	0		
Zeme Būve	Dimžu iela 3, Kandava, Tukuma nov.	D	25/09/2024		1	99	6 951	130 000	1314	Cits	1/1
Zeme Būve	Jelgones iela 12, Kandava, Tukuma nov.	D	19/08/2024	1980	2	162	1361	20 000	110	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pakalni iela 19, Kandava, Tukuma nov.	D	06/08/2024	1920	1	132	1990	3 000	23	Privātmāja	1/1
Būve	Abavas iela 13, Kandava, Tukuma nov.	D	11/07/2024	1962	1	61	0	15 000	165	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Videnieki, Kandava, Tukuma nov.	D	01/07/2024	2012	1	206	4 340	80 000	388	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Sabiles iela 3A, Kandava, Tukuma nov.	D	28/06/2024	1900	2	251	914	5 000	20	Rūpnīcas	1/1
Zeme Būve	Lāčplēša iela 8, Kandava, Tukuma nov.	D	27/06/2024	1920	1	433	3 888	21 500	50	Privātmāja	1/1
Būve	Uzvaras iela 20B, Kandava, Tukuma nov.	D	22/05/2024	1986	1	40	0	3 500	88	Garāžas	1/1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- apkārtnē ir apdzīvota;
- infrastruktūras tuvums;
- laba zemesgabala platība;
- asfalta piebraucamais ceļš
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās;
- ēkas tehniskais stāvoklis.

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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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) pieeja

Īpašums 1. Kandava, Lielā iela 35. Zemesgabala platība-1800m² Ēkas platība -297m² Nepieciešams kapitālais remonts iekštelpās. Darījums 08.2023 par 30 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	The screenshot shows a real estate listing on a website. The title is 'Lielā iela 35, Kandava, Tukuma nov.'. Below the title, there are tabs for 'Darījuma informācija', 'Objekta informācija', 'Cena', and 'Domājams datums'. The 'Darījuma informācija' tab is active, showing details like 'Datums: 02/08/2023', 'ID: 1672301', 'Kadestra numurs: 90110010050', 'Būve, m²: 297.0', 'Zeme, m²: 1800', 'Cena, EUR: 30 000', 'Būve, EUR/m²: 101', 'Zeme, EUR/m²: 17'. There are also buttons for 'Informācija', 'Studējumi 1', 'Darījumi', 'Atbilst', 'Komentāri', and 'Karte'. Below this, there is a section for 'Lielā iela 35, Kandava, Kandavas p., Tukuma nov.' with a map and a gallery of photos showing the property and its surroundings.
--	--

Īpašums 2. Kandava, Valteru iela 1A.Zemesgabala platība-3701m²Ēkas platība -234.6m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Centralizētā cietā kurināmā apkure.

Darījums 09.2024 par 68 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Valteru iela 1A, Kandava, Tukuma nov.

Zeme Būve Privātmāja Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
26/09/2024	1074595	9010010866	234.6	3 701	68 000	290	18

1 Informācija 2 Sludinājumi 7 Darījumi Attēli 53 Komentāri Karte

Valteru iela 1A, Kandava, Kandavas p., Tukuma nov.

Zeme Būve Mājas, visamācības

Datums	ID	Kadastrā numurs	Istaba	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
12/09/2024	1870466	9010010866	7	260	3 705	74 000	285

Pārdošanā ekskluzīvs īpašums ar divstāvu māju, skatu pagrabu ar akmens veidm un akmens 3705kv m zemes gabalu. Pasa privāta teritorija ar dārzu, caur īpašumu tek upīte, kā arī teritorijā ir divi ar caurumi.

Īpašums ir taicami piemērots gan pastāvīgai dzīvošanai, gan īpašas biznesa attīstīšanai, sadalot māju vairākos apartamentos. Mājā izveidots 3F elektrības pieslēgums. Ūdens segums no akas. Mājas apsidei ierīkota centralizēta apkures sistēma ar radiatoriem. Mājā daļēji uzstādīti jauni PVC logi.

Klusa vieta netālu no Abavas upes. Blakus atrodas priekšu meža ieskausa āra stadions ar sporta laukumiem, peldbaseinu un kungu trasē. Tuvumā pieejama visa pilsētas infrastruktūra - veikali, tirdzības iestādes utt.

Zvaniet, rakstiet (SMS, Whatsapp, E-mail), lai noskaidrotu sīkāku informāciju.

Īpašums 3. Kandava, Pils iela 3B.Zemesgabala platība-1201m²Ēkas platība -137.6m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Uz zemesgabala novietotas 4 palīgēkas.

Darījums 09.2022 par 42 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Pils iela 3B, Kandava, Tukuma nov.

Zeme Būve Privātmāja Kokaizstrādājumi

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
02/09/2022	1449066	9010010015	137.6	1 201	42 000	305	35

1 Informācija 2 Sludinājumi 2 Darījumi Attēli 16 Komentāri Karte

Pils iela 3B, Kandava, Tukuma nov.

Zeme Būve Mājas, visamācības

Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
29/07/2022	1370453	9010010015	134	1 201	55 000	410

Pārdošanā māja Kandavas vecpilsētā, blakus brūnīņu pilsētam, ar skatu uz Abavas senieju. Īpašums atrodas klusā, dabas ieskausa vietā, netālu no autoceļiem un glābiņu pilsētas un nav caurstaigājams, ir labi kampe. Vienmērīgi tuvākie veikali ir pāris simtu metru attālumā, netālu ir arī poliklīnika, skolas, autobusu, vecpilsētas centrs.

Mājā ir apdzīvotā 1.stāva un plašas nelielbūvības telpas jumta stāvā. Pagrabstāva ar 2 ielām telpām un 2 sākotnējiem. Ūdens māji pieņēk no savas akas, kanalizācija - pilsētas, 3 fāzu elektrības pieslēgums, TET pieslēgums. Ir liels dārzs ar augu kolekciju, kļipshāvu, siltumnīcu.

Kandavā ir labas atpūtas iespējas: Abavas senieju, nesen atjaunots sporta stadions ar atklātu baseinu un trampolīnu, ar virvju trasī, 2008.gadā atjaunotā Kandavas kungu trasē, Pilsētas promenāde, Ozoliņu estrāde, blakus atrodas brūnīņu pilsētas ar gulvertoni un parku, Kandavas vecpilsēta.

Māju pārdošu īpašnieks, tā ir gatava tūlītējai dzīvošanai.

Sīkāka informācija, vai lai vienotos par apskati - zvaniet.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	30000		68000		42000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,15		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	34500		68000		42000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	297,00		234,60		137,60	
Zemes gabala platība, m ²	1800		3701		1201	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	116,16		289,86		305,23	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	5%	5,81	-10%	-28,99	-10%	-30,52
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	20%	23,23	-15%	-43,48	-15%	15,78
Dzīvojamās mājas lielums	5%	5,81	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-15,26
apkure	0%	0,00	-5%	-14,49	-5%	-15,26
Zemes gabala lielums	5%	5,81	0%	0,00	10%	30,52
aprikojums	0%	0,00	-3%	-8,70	-5%	-15,26
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-4,45
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	35%	40,66	-33%	-95,65	-35%	-96,02
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	156,82		194,20		209,21	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	186,74					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	211,5					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	3005					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	39496					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	39000					

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 pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	15 600EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 90110010585) ar platību 3005m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9011 001 0585 001), kadastra nr.9011 001 0585, kas atrodas Tukuma novadā, Kandavā, Sabiles ielā 26, 2025. gada 21. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

23 400EUR (divdesmit trīs tūkstoši četri simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no 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.
- 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