

2/5 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Siguldas novads, Sigulda, Atpūtas iela 2
Kadastra nr.8015 002 0951
Novērtējums.





Nr. 2025/03/E187/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8015 002 0951) ar platību 1192m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 0951 001), kadastra nr. 8015 002 0951, kas atrodas **Siguldas novadā, Siguldā, Atpūtas ielā 2**, 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 2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8015 002 0951) ar platību 1192m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 0951 001), kadastra nr. 8015 002 0951, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Atpūtas ielā 2, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 28. martu ir noteikta:

16 800 EUR (sešpadsmit tūkstoši astoņi 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 piespiedības.

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

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzieni par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

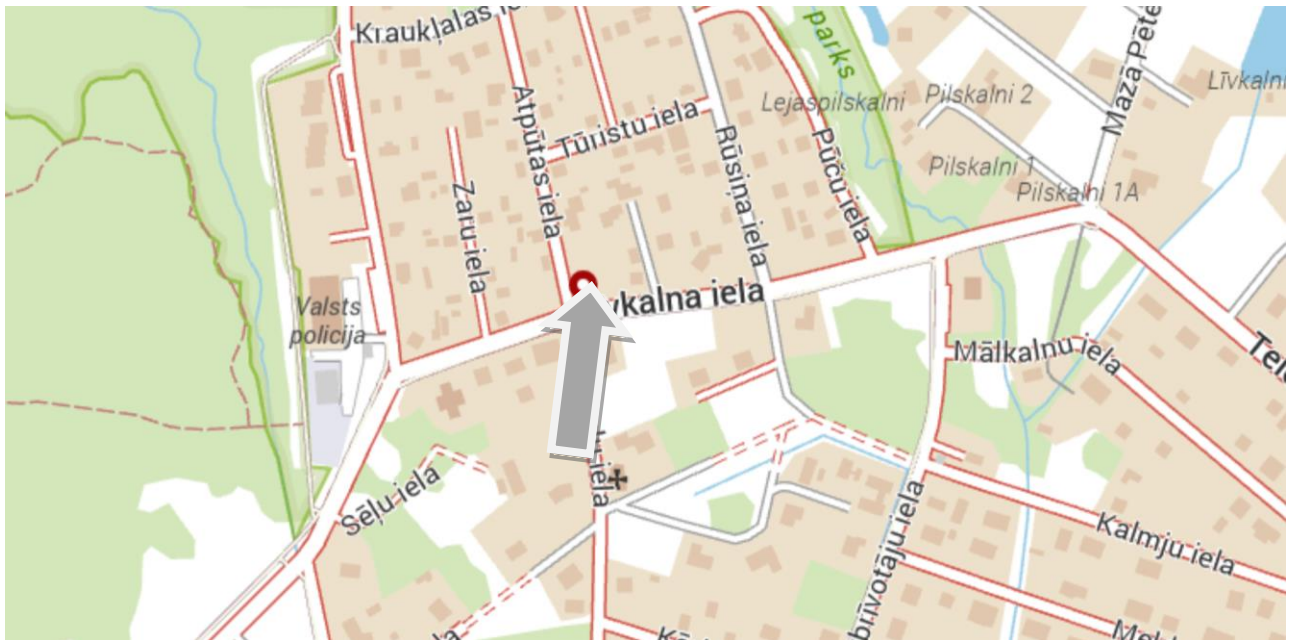
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8015 002 0951) ar platību 1192m ² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 0951 001), kadastra nr. 8015 002 0951, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Atpūtas ielā 2.																											
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 28. marts.																											
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.																											
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																											
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																											
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	16 800 EUR (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).																											
Īpašumtiesības	Īpašuma sastāvs: Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: AGRIS MAJAUŠĶIS, pieder 1/5 d.d. – vērtējamās daļas. AIVARS MAJAUŠĶIS, pieder 1/5 d.d. IVETA JEGOROVA, pieder 1/5 d.d. VALDIS MAJAUŠĶIS, pieder 1/5 d.d. JĀNIS MAJAUŠĶIS, pieder 1/5 d.d. – vērtējamās daļas.																											
Kadastra Nr.	8015 002 0951.																											
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8015 002 0951 001) ar platību 126.2m ² .																											
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.8015 002 0951) ar platību 1192m ² .																											
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td> <td>0.0014</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0041</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0.0149</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td> <td>0.0026</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0149</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0011</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td> <td>0.0041</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0149</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> /Kadastra dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0014	ha	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0041	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0149	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0026	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0149	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0011	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0041	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0149	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0014	ha																										
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0041	ha																										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0149	ha																										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0026	ha																										
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0149	ha																										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0011	ha																										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0041	ha																										
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0149	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 iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā nosacīti apmierinošs.																											
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 28. marts.																											
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.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne, piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Siguldā, Atpūtas ielā 2. Apkārtni veido privātā tipa dzīvojamās mājas un neapbūvēti zemesgabali. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, bērnudārzi, pasts u.c.) ir novietoti 300m-2.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8015 002 0951 001) ar platību 126.2m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcements loksnes
kopējā platība	126.2m ² (ārtelpas-6.6m ² t.sk).
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	nav zināms veids
kanalizācija	nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu (pieņēmums)
stāvu skaits	2

Ēka ir divstāvu dzīvojamā māja, kuras ekspluatācija ir uzsākta 1976.g.

Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes ir apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm, ir uzstādīti standarta tipa logi, ēkas fasādi veido ķieģeļu mūris. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā nosacīti apmierinošs. Nebija iespējams konstatēt, vai ēka tiek apdzīvota.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	12.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	16.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	11.1	-
4	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.05	-	-	3.9	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.05	-	-	2.3	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	1.0	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	4.4	-
8	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	2.9	-
9	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	6.4	-
10	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	2.0	-
11	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.05	-	-	3.2	-
12	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.05	-	-	4.5	-
13	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.05	-	-	15.4	-
14	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	1.4	-
15	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	0.7	-
16	Nojume	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.65	-	-	6.6	-
17	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.35	-	-	7.6	-
18	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.35	-	-	18.5	-
19	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.35	-	-	5.9	-

/kadastra dati/

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8015 002 0951) ar platību 1192m².

Ap zemesgabalu ir aplikts žogs.

Zemesgabals forma- četrstūris, 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 nesaisītu 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 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 – **dzīvojamā māja** (kopīpašuma daļa).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Siguldā uz vērtēšanas dienu ir ~35 ēku piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 40 000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību vai nepabeigtā stāvoklī) līdz pat 418 000EUR (jauni būvētām mājām ar teicamu tehnisko stāvokli un eskluzīvu apdari un aprīkojumu). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Nekustamo īpašumu tirgus Siguldā ir aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, it īpaši dzīvokļu un privātmāju tirdzniecība. Individuālai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenas ar platību no 1200m² līdz 2500m² novērtēšanas brīdī ir robežās no 25 līdz 65,0 EUR/m².

Kopumā pēdējā gada laikā Siguldā ir veikti 58 darījumi ar ēkām, bet pēdējo divu gadu laikā 110 darījumi:

Kategorija	Adrese	Ievērojams	Datums	Ģeogr.	Stāvu	Veidots	Platība, m ²	Kop. platība, m ²	Zemes, m ²	Cena, EUR	Kop. tūkst.	Veids	Stāv.
Zemes Būve	Vilcaku iela 1, Sigulda, Siguldas nov.	0	14/03/2022	1963	2		111	111	1308	135 000	1138	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Pūkuļi iela 1, Sigulda, Siguldas nov.	0	05/04/2022	1956	1		58	58	1136	60 000	1136	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Arēna iela 2, Sigulda, Siguldas nov.	0	07/07/2020	2012	1		133	133	959	25 000	247	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Jāņa iela 28, Sigulda, Siguldas nov.	0	28/07/2020	2012	2		233	233	950	88 330	380	Ciņ.	1/1
Zemes Būve	Kaņava iela 7, Sigulda, Siguldas nov.	0	20/07/2020	1984	2		176	176	1308	104 000	648	Privātmāja	1/1
Būve	Ventura iela 4, Sigulda, Siguldas nov.	0	14/12/2021				163	163	0	20 000	123	Kārtneidums	1/1
Būve	Krieviņu iela 3A, Sigulda, Siguldas nov.	0	01/03/2022	1987	4		691	1363	0	80 000	116	Tirdzniecība	1/2
Zemes Būve	Hevri iela 9, Sigulda, Siguldas nov.	0	10/10/2022	1987	2		227	227	1308	165 000	614	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Arēna iela 13, Sigulda, Siguldas nov.	0	16/06/2020	2005	3		352	352	3124	370 000	670	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Arēna iela 1, Sigulda, Siguldas nov.	0	07/02/2022		1		88	88	6 507	138 000	1 332	Lauksaimniecība	1/1
Zemes Būve	Andreja Pumpura iela 75, Sigulda, Siguldas nov.	0	25/08/2020	1914	1		122	122	1476	116 000	643	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Pūkuļi iela 5A, Sigulda, Siguldas nov.	0	05/10/2020	1976	2		174	174	1265	16 500	95	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Pūkuļi iela 5A, Sigulda, Siguldas nov.	0	18/10/2020	1976	2		174	174	1265	81 500	470	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Augu iela 17A, Sigulda, Siguldas nov.	0	20/10/2020	2013	2		181	181	900	128 000	167	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Pūkuļi iela 8, Sigulda, Siguldas nov.	0	22/10/2020	1959	1		92	92	1196	12 000	131	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Daburā iela 10, Sigulda, Siguldas nov.	0	18/12/2020	1976	2		151	151	1 376	133 000	880	Privātmāja	1/1
Zemes Būve	Ventura iela 5C, Sigulda, Siguldas nov.	0	07/10/2020		4		234	234	6 140	21 000	71	Rīpniecība	1/1
Zemes Būve	Turaida iela 8, Sigulda, Siguldas nov.	0	05/10/2020	1965	2		177	385	1414	14 227	81	Īpašnieks	2/3

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- Nolietojuma pazīmes.
- Kopīpašuma daļa;
- Nebija iespējams iekļūt teritorijā un iekštelpās.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- 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 izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

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

kopējā platība	126.2m ² (ārtelpas-6.6m ² t.sk).
----------------	--

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 120.26m².

Īpašums 1. Sigulda, Rīgas iela 12.

Ēkas platība – 167.5m².

Ārtelpas – 0m².

Pagrabstāvs – 54.42m²

Zemesgabala platība-816m²

Gāzes apkure.

Darījums 10.2024 par 120 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Īpašums 2. Sigulda, Čiatūras iela 8.

Ēkas platība – 101.8m².

Ārtelpas – 0m².

Pagrabstāvs – 0m²

Zemesgabala platība-1232m².

Centralizēta cietā kurināmā apkure.

Apmierinošs/nosačiti apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 31m².

Darījums 07.2024 par 81 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Īpašums 3. Sigulda, Nākotnes iela 17.

Ēkas platība -117.5m².

Ārtelpas – 10.4m².

Pagrabstāvs – 7.5m²

Malkas apkure.

Zemesgabala platība-1500m².

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 168.6m².

Darījums 09.2023 par 105 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	120000		81000		105000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	120000		81000		110250	
Ēkas platība, m ²	129,41		101,80		102,89	
Zemes gabala platība, m ²	816		1232		1500	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	927,29		795,68		1071,53	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	-3%	-27,82	-3%	-23,87	3%	32,15
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-32,15
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	-5%	-46,36	-5%	-39,78	-5%	-53,58
mājas iekšējā apdare	-10%	-92,73	-5%	-39,78	-15%	-160,73
mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	3%	32,15
sanitārtehniskā telpa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-53,58
apgrūtinājums	-10%	-92,73	-10%	-79,57	-10%	-8,90
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-28%	-259,64	-23%	-183,01	-32%	-244,64
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	667,65		612,67		826,90	
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR			702,40			
Vērtējamās mājas platība, m2			120,26			
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2			1192			
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR			84471			
Noapaļota tirgus vērtība, EUR			84000			
2/5 d.d. Vērtība ,EUR			33600,00			

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

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

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

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

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	16 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8015 002 0951) ar platību 1192m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 0951 001), kadastra nr. 8015 002 0951, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Atpūtas ielā 2, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 28. martu ir noteikta:

16 800 EUR (sešpadsmit tūkstoši astoņi 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

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, 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