

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
"Sarma Nr. 72", Baldones pag., Ķekavas nov.  
Kadastra nr.8025 011 0315  
Novērtējums.





Nr. 2026/03/E134/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8025 011 0315) ar platību 818m<sup>2</sup> un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8025 011 0315 001) un palīgēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 80250110315002), kadastra nr. 8025 011 0315, kas atrodas **Ķekavas nov., Baldones pag., “Sarma Nr.72”**, 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. 8025 011 0315, kas atrodas **Ķekavas nov., Baldones pag., “Sarma Nr.72”**, 2026. gada 25. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**6000EUR** (seši tūkstoši eiro).

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.*

Terminu “piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas 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 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.....	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 .....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**













<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.8025 011 0315) ar platību 818m <sup>2</sup> un uz tā stāvoša dzīvojamā mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8025 011 0315 001) un palīgēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 80250110315002), <u>kadastra nr. 8025 011 0315</u> , kas atrodas <b>Ķekavas nov., Baldones pag., “Sarma Nr.72”</b>
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 25. marts.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>6000EUR</b> (seši tūkstoši eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: KIRILS MOZGUNOVŠ.
<b>Kadastra Nr.</b>	8025 011 0315.
<b>Apbūve (VZD dati)</b>	Dārza māja (kadastra apzīmējums 8025 011 0315 001) ar platību 33.7m <sup>2</sup> . Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 80250110315002) ar platība 13.8m <sup>2</sup> .
<b>Zemesgabals (VZD dati)</b>	Zemes gabals (kadastra apz.8025 011 0315) ar platību 818m <sup>2</sup> .
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Nostiprināta lietojuma tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: NATĀLIJA OĻŠKOVA. /Zemesgrāmatas dati/ (Fizisko personu reģistrā ir aktualizētas ziņas par norādītās personas miršanas faktu.) attiecīgi apgrūtinājums netiek ievērtēts.
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	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 apmierinošs. Tā kā pēc Zemesgrāmatas datiem ēkas ir jaunbūves, tiek pieņemts, ka tās ir celtas pēc saskaņota projekta un nepastāv šķēršļi to nodošanai ekspluatācijā.
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 25. marts.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

### 3. FOTOATTĒLI

 <p>Apkārtne, piebraucamais ceļš.</p>	 <p>Īpašums.</p>	 <p>Dārza māja.</p>
 <p>Fasāde.</p>	 <p>Fasāde.</p>	 <p>Fasāde.</p>
 <p>Fasāde.</p>	 <p>Īpašēka.</p>	 <p>Zemesgabals.</p>
 <p>Zemesgabals.</p>	 <p>Īpašums.</p>	 <p>Īpašums.</p>

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ķekavas novadā, Baldones pagastā, d/s Sarma teritorijā. Apkārtni veido dārza tipa mājas, dzīvojamās mājas, neapbūvēti dārza tipa zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Apkārtne nav attīstīta infrastruktūras, visi infrastruktūras objekti ir novietoti Baldonē un Iecavā ~7-8km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

#### 4.2.1. Apbūves raksturojums

Dārza māja (kadastra apzīmējums 8025 011 0315 001) ar platību 33.7m <sup>2</sup> .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	
	33.7m <sup>2</sup>
ārtelpas	
	0m <sup>2</sup>
Komunikācijas	
	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	
	centralizēta (pieņēmums)
ūdensapgāde	
	Nav zināms veids
kanalizācija	
	Nav zināms veids
gāzes apgāde	
	-----
apkure	
	Nav zināms veids
stāvu skaits	
	1

Ēka ir viena stāva dārza māja, kas pēc Zemesgrāmatas datiem ir jaunbūve. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1986. Ēkas fasāde kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un to veido koks un tā krāsojums. Ēkai ir uzstādīti standarta tipa logi.

Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums (kadastra 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	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.15	-	-	9.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	7.8	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.35	-	-	4.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	7.3	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	5.2	-

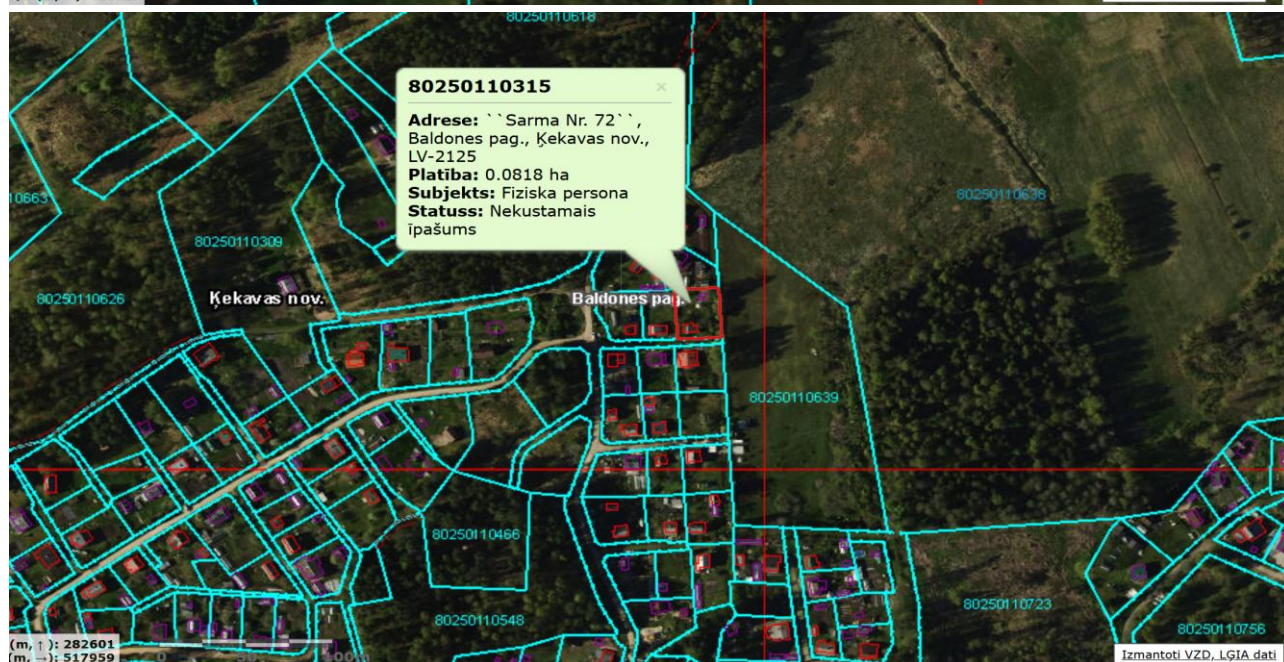
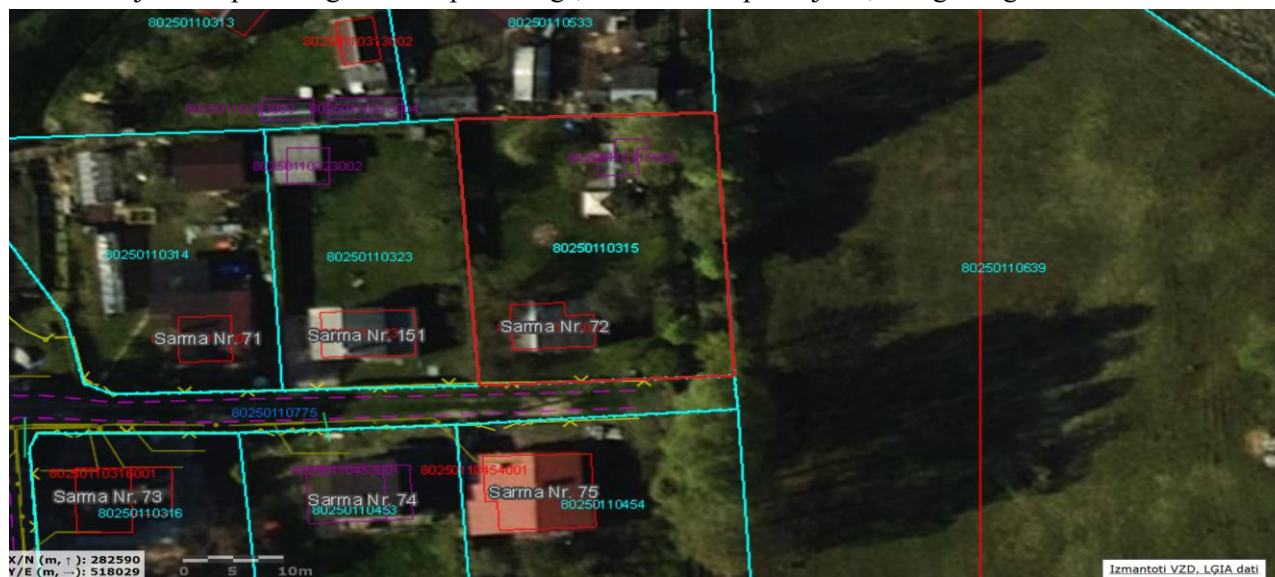
Uz zemesgabala novietota saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 80250110315002) ar platību 13.8m<sup>2</sup>, koka konstrukcijas, 1986.g., vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī.

#### 4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 8025 011 0315) ar platību 818m<sup>2</sup>.

Zemesgabala forma – taisnstūris, reljefs – līdzens. Piebraucamais ceļš – grants seguma (piederošs pašvaldībai).

Labiekārtojums: Ap zemesgabalu ir aplikts žogs, dekoratīvie apstādījumi, dabīgie augi.



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 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)



## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- vizuālais tēls;
- pieprasīta ēkas platība;
- palīgēka;
- zemesgabala platība;
- labiekārtojums.

### Negatīvie:

- apkārtne nav attīstīta infrastruktūras;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārlicināties par tehnisko stāvokli;
- pēc Zemesgrāmatas datiem ēkas ir jaunbūves.

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

Iepriekš minētās, 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:

#### Īpašums 1. Baldones pag., Sarma Nr.7.

Zemesgabala platība-622m<sup>2</sup>

Ēkas platība – 48.5m<sup>2</sup>.

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

**Darījums 09.2024 par**

**10 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

#### Īpašums 2. Baldones pag., Misa Nr.151.

Zemesgabala platība-600m<sup>2</sup>

Ēkas platība – 128.8m<sup>2</sup>.

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

**Darījums 01.2025 par**

**27 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

#### Īpašums 3. Baldones pag., Misa Nr.52.

Zemesgabala platība-601m<sup>2</sup>

Ēkas platība – 61.6m<sup>2</sup>.

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

**Darījums 07.2025 par**

**20 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	10000		27000		20000	
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	10000		27000		20000	
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	48,50		128,80		61,60	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	622		600		601	
Mājas platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	206,19		209,63		324,68	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas tehnikais stāvoklis/fasāde/tēls	10%	20,62	10%	20,96	0%	0,00
mājas iekšējā apdare	10%	20,62	10%	20,96	-5%	-16,23
mājas lielums	3%	6,19	20%	41,93	10%	32,47
konstruktīvais risinājums	-3%	-6,19	0%	0,00	0%	0,00
apkure	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	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	-3%	-6,19	-3%	-6,29	-3%	-9,74
<b>Kopēja korekcija</b>	<b>17%</b>	<b>35,05</b>	<b>37%</b>	<b>77,56</b>	<b>2%</b>	<b>6,49</b>
<b>Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>241,24</b>		<b>287,19</b>		<b>331,17</b>	
<b>Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>286,53</b>					
<b>Vērtējamās mājas telpu platība, m2</b>	<b>33,7</b>					
<b>Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2</b>	<b>818</b>					
<b>Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>	<b>9656</b>					
<b>Noapaļota tirgus vērtība, EUR</b>	<b>10000</b>					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izolēm 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 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%</b>	<b>4000EUR</b>
---	----------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – **kadastra nr. 8025 011 0315**, kas atrodas Ķekavas nov., Baldones pag., “Sarma Nr.72”, 2026. gada 25. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

**6000EUR** (seši tūkstoši eiro).

## 8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

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***