



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"Dzintari-1", Allažu pag., Siguldas nov.
Kadastra nr.8042 900 0255
Novērtējums.



Nr. 2026/06/E287/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.1 ar platību 62.9m² un pie tā piederošas 629/1237 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238001); 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238005); 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238006) un 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238009), kadastra nr.8042 900 0255, kas atrodas "Dzintari", 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 – dzīvokļa Nr.1 ar platību 62.9m² un pie tā piederošas 629/1237 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238001); 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238005); 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238006) un 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238009), kadastra nr.8042 900 0255, kas atrodas "Dzintari", Allažu pag., Siguldas nov., 2026. gada 22. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

350EUR (trīs simti piecdesmit eiro).

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

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

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums 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
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
5.6. Vērtēšanas pieejas	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
7. Rezultātu paziņošana.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.
8. Apliecinājums.....	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.1 ar platību 62.9m ² un pie tā piederošas 629/1237 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238001); 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238005); 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238006) un 1/1 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80420020238009), kadastra nr.8042 900 0255, kas atrodas "Dzintari", Allažu pag., Siguldas nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 22. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	350EUR (trīs simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: Aleksandrs Jermolajevs.
Kadastra Nr.	8042 900 0255.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par piedziņām un hipotēkām netiek publiskota.
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. Ēkas daļa, kurā izvietots dzīvoklis ir sabrukusi un grausta stāvoklī. palīgēkas netika identificētas. Attiecīgi tiek pieņemts, ka šis ir netirgus situācijas objekts.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 22. jūnijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Kadastra dati. Plāns. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde./dzīvokļa izvietojums
sabrukušajā daļā.



Ēkas fasāde.



Ēkas fasāde.



Ēkas fasāde.



Fasāde./ieeja ēkā.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais objekts novietota Siguldas novadā, Allažu pagastā ~5km attālumā no Siguldas. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas, lauksaimniecības zemes un meža zemes. Visi lielie infrastruktūras objekti ir novietoti Siguldā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1967. gada koka ēka, kas aplikta ar ķieģeļiem
lifts	nav
stāvs ēkā	1/1
ieejas durvis	Standarta
tehniskais stāvoklis kopumā	Daļa ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, bet daļa, kur izvietots vērtējamais objekts ir grausta stāvoklī
Dzīvoklis:	
kopējā platība	62.9m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.75
Komunikācijas	
elektrība	
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Dzīvoklis izvietots ēkas daļā, kas ir grausts un nav apdzīvojama, bez pilnas ēkas daļas rekonstrukcijas.
istabu skaits	2

Plānojums:

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NOBĀLA
BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA
[...]
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS
80420020238001

Dzīvojamā ēka
(Būves nosaukums)

ADRESE: Dzintari, Allažu pagasts, Siguldas novads
Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anita Maruta Horsta

Izpildes datums: 08.11.2007

Telpu grupa
Dzintari-1, Allažu pagasts, Siguldas novads

Kadastra apzīmējums
80420020238001002

Telpu grupas apsekošanas datums: 08.11.2007

1. Telpu grupas eksplikācija.

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas lietošanas veids					
002	11121	Divu dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa					
Sīvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība				Telpas augstums
			Dzīvojamā telpa	Darba telpa	Darba telpa	Telpas augstums	
1	1	Istaba	14.1			2.75	
1	2	Istaba	18.7			2.75	
1	3	Virtuve		14.3		2.75	
1	4	Ģeģenis		3.4		2.75	
1	5	Pieliekamais		2.2		2.75	
1	6	Tualetes		1.9		2.75	
1	7	Vejīveris		8.3		2.25	
Kopā			32.8	30.1	0.0		
Dzīvokļa platība							62.9
Dzīvokļa kopējā platība							62.9

2. Telpu grupas plāns

