Nekustamā īpašuma
Silciema iela 31 (Allaži Nr.31)
Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov.,
(kadastra Nr.8042 001 0168)
novērtējums

2025.gada aprīlis

Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rihardam Vaivodam

Rīgā, 2025. gada 6.maijā

Par nekustamā īpašuma Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168) tirgus vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši nekustamā īpašuma Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu. Vērtējumā kā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošs faktors nav ņemtas vērā uz īpašumu attiecināmās finansiālās saistības.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju papildus nosakot piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem. Tirgus vērtības aprēķinā izmantota tirgus pieeja.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168) tirgus vērtība 2025. gada 21.martā aprēķināta **15 200 EUR** (Piecpadsmit tūkstoši divi euro), rēķinoties ar pašreizējo iespēju īpašumu pārdot, to piedāvājot tirgū orientējoši 6-12 mēnešus.

Nekustamā īpašuma Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168) piespiedu pārdošanas vērtība (atbilstoši pašreizējai situācijai nekustamā īpašuma tirgū – 55 % no tirgus vērtības) **8 400 EUR** (Astoņi tūkstoši četri simti euro), īpašumu tirgū realizējot paātrināti (izsoles sākuma cena), iespējamā cena, kāda šobrīd varētu ieinteresēt potenciālo pircēju, lai īpašumu tirgū varētu realizēt apmēram 2 – 3 mēnešu laikā.

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu, īpašums nav apgrūtināts ar tādām, šeit neminētām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Es neuzņemos atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Ar cieņu,
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88) Ģirts Kļaviņš

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARALSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Saturs

1. Vispārēja informācija 4.lpp.

2. Īpašuma raksturojums
   2.1.Atrašanās vieta 5.lpp.
   2.2. Zemes gabali 7.lpp.
   2.3. Apbūve 7.lpp.

3. Īpašuma vērtējums
   3.1. Vērtējuma pamatojums 8.lpp.
   3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū 9.lpp.
   3.3. Nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids 10.lpp
   3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori 11.lpp.
   3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins 11.lpp.
   3.6. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība 16.lpp.

4. Kopsavilkums 17.lpp.

Fotoattēli 18.lpp.

Pielikums
1.pielikums – zemesgrāmata (uz 2 lapām)
2.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas (uz 4 lapām)
3.pielikums – izziņa no Siguldas novada pašvaldības (uz 1 lapas)

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168).
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods
Vērtēšanas laiks	2025. gada 21. marts
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Visa informācija tika iegūta apsekojot īpašumus dabā, izmantojot informāciju no zemesgrāmatas, VZD Kadastra informācijas sistēmas, novada administrācijas un VZD Rīgas reģionālās nodaļas sniegto informāciju.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vērtējamais īpašums sastāv no zemes vienības Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov.) ar kopējo platību 0.0575 ha, jeb 575 m^2. Uz zemes vienības esoša, zemesgrāmatā nereģistrēta, apbūve: - Dārza māja (kadastra apz.8042 001 0168 001) ar kopējo platību 46,5 m^2. **Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, dārza māja ekspluatācijā nav nodota, zemesgrāmatā nav reģistrēta. Īpašumtiesības nav reģistrētas.**
Īpašumtiesības	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas, nekustamā īpašuma – zemes gabala Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168) īpašnieks ir Vadims Fedosovs. Allažu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.409. Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu. **Uz zemesgabala esošā apbūve - dārza māja (kadastra apz.8042 001 0168 001) ekspluatācijā nav nodota, zemesgrāmatā nav reģistrēta. Īpašumtiesības nav reģistrētas.** **Siguldas novada pašvaldiba 04.04.2025. izziņā Nr.A-5.5./8/1095 informē, ka Pašvaldības rīcībā nav ēkas – dārza mājas ar kadastra apz.8042 001 0168 001, piederību apliecinošu dokumentu.** Vērtējumā kā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošs faktors nav ņemtas vērā uz īpašumiem attiecināmās finansiālās saistības, kas atspoguļotas informācijā no zemesgrāmatas šī vērtējuma pielikumā. Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

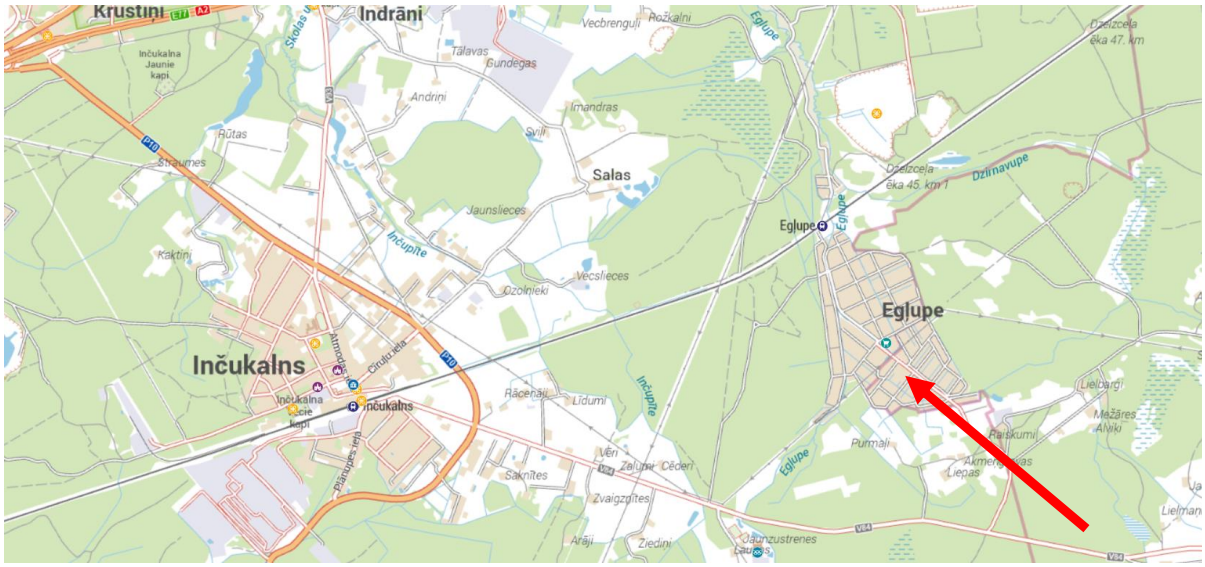
Īpašuma pašreizējā Izmantošana	Īpašumā saimnieciskā darbība netiek veikta, nekopta, aizaugusi teritorija. Dārza māja sliktā stāvoklī, daļa nesošo konstrukcija sabrukušas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 21. martā. 2. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdrukas. 3. Siguldas novada Pašvaldības izziņa. 4. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Allažu pagasta Egļupē, starp Allažu, Silciema un Draudzības ielām. Piekļūšana pie īpašuma laba, pa ceļiem ar labas kvalitātes segumu. Egļupē bijušās dārkopības sabiedrības teritorijas ar dažādas kvalitātes dārza un dzīvojamajām mājām, tuvākajā apkārtnē pamatā mežsaimniecības un lauksaimniecības zemes ar retinātu individuālo apbūvi. Līdz Inčukalnām ~ 7 km, līdz Siguldai ~ 13 km, līdz Juglai ~ 39 km, līdz Rīgas pilsētas centram ~ 50 km. Sabiedriskā transporta pieturvieta netālu, uz Loka ielas, netālu dzelzceļa stacija Egļupe. Netālu neliels veiksliņš, visi galvenie sociālas infrastruktūras pamatobjekti atrodas Inčukalnā un Siguldā. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

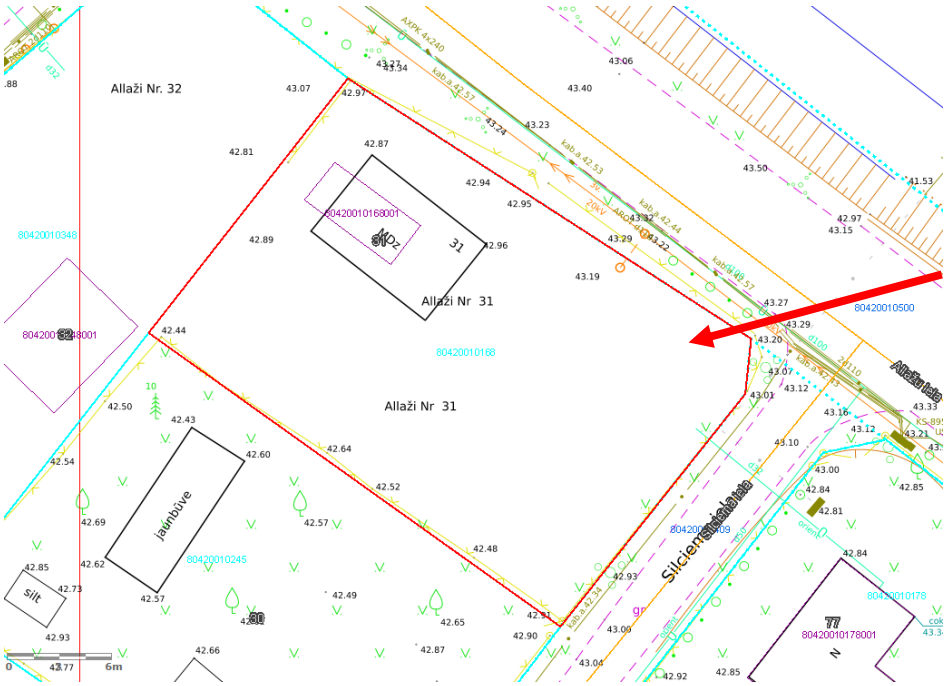
Atrašanās vietas plāns


Krustiņi
Indrāni
Salas
Egļupe
Inčukalns
Egļupe

Baseina iela
Centra sestā iela
Centra septītā iela
Loka iela
Saules iela
Dārza iela
Vārnu iela
Putnu iela
Smilšu iela
Sila iela
Stīnu iela
Mežmalu iela
Rietumu iela
Eglupes iela
Pūces iela
Baložu iela
Draudzības iela
Silciema iela
Allažu iela
Priežu iela
Egļu iela
Strazdu iela
Nomaļu iela
Ogu iela
Lapu iela
Viršu iela

Baseina iela
Putnu iela
Vārnu iela
Baložu iela
Draudzības iela
Silciema iela
Allažu iela
Strazdu iela
Ogu iela
Egļu iela
Viršu iela
Eglupe
Inčukalna pag.
Siguldas nov.
Allažu pag.
Egļupe

2.2. Zemes gabala raksturojums



Zemes gabalam plānā regulāra forma, tā kopējā platība 0.0575 ha, jeb 575 m^2. Zemes gabals ar ziemeļaustrumu malu robežojas ar Allažu ielu, kas ir ar asfalta segumu, ar dienvidaustrumu malu robežas ar Silciema ielu, kas ir ar grants segumu. Dārza mājas izvietota zemes gabala ziemeļrietumu daļā. Reljefs līdzens. No apbūve brīvā teritorija nesakopta, aizaugusi, piemēslota, izmētāti atkritumi. Teritorija nožogota, metāla stiepļu pinuma žogs metāla stabos. Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, zemesgabalā ir centralizēta elektroapgāde.

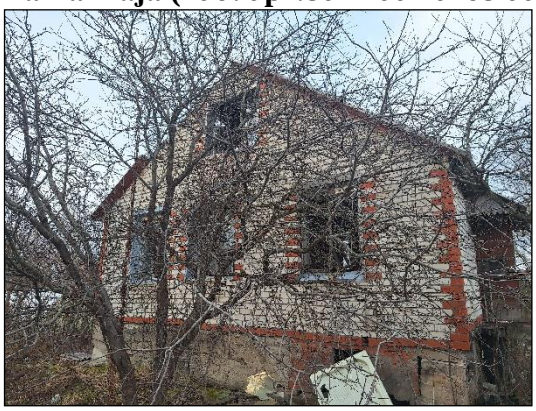
2.3. Apbūve

Uz zemesgabala esošā apbūve zemesgrāmatā nav reģistrēta. Ēka ekspluatācij;a nav nodota.

Siguldas novada pašvaldiba 04.04.2025. izziņā Nr.A-5.5./8/1095 informē, ka Pašvaldības rīcībā nav ēkas – dārza mājas ar kadastra apz.8042 001 0168 001, piederību apliecinošu dokumentu.

Visa informācija par apbūvi tika iegūta apsekojot īpašumu dabā, no zemesgrāmatas, VZD Kadastra informācijas sistēmas, Siguldas novada Pašvaldības. Informācija par īpašuma sastāvā esošo apbūvi iegūta no VZD Kadastra informācijas sistēmas, pieņemot, ka tā ir aktuāla.

Dārza māja (kad. apz.8042 001 0168 001)



Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, ēka, vienstāva dārza māja ar pagrabu, uzbūvēta 1988.gadā. Apsekojot ēku konstatēts, ka ēkai izbūvēts juma stāvs, kāpņu nav.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas ēkas pamati dzelzsbetona, sienas koka, no ārpuses apmūrētas ar ķieģeļiem, pārsegumi koka, jumta konstrukcija koka, jumta segums azbestcementa lokšņu, logi stikloti, koka vērtnēs, durvis koka. Fasādes bez apdares.

Telpu apdare, grīdas koka un preskartona, sienas ar tapetēm un krāsotas, ar koka apdari, griesti krāsoti. Apdare ievērojami nolietojusies, sliktā stāvoklī. Telpas degušas, piemēslotas.

Ēka ilgu laiku netiek apdzīvota. Saskaņā ar kaimiņu teikto ēkā bieži uzturas bezpajumtnieki un dzērāji. Vizuālā apsekošanā konstatēts, ka nesošās un norobežojošās konstrukcijas sliktā stāvoklī, pamatos un sienās plaisas, kas liecina par pamatu nevienmērīgu sēšanos, jumta segums bojāts, vietām norauts, jumts ar caurumiem, daži logi izsisti. Ņemot vērā jumta tehnisko stāvokli, telpās iekļūst mitrums un laika apstākļu iedarbības rezultātā tiek bojātas pārsegumu un sienu konstrukcija. Pārsegumi un apdare mitruma iedarbībā bojata.

Ēka bez remonta dzīvošanai nav izmantojama.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, ēkā ir reģistrēta elektroapgāde un apkure. Plīts daļēji izjaukta. Citu komunikāciju pieslēgums nav reģistrēts.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, ēka vienstāva ar pagrabu, kopējā grīdu platība 46,5 m^2, tajā skaitā:

N.P.K.	Telpa	Stāvs	Platība
1	Istaba	1	12,1 m^2
2	Istaba	1	8,5 m^2
3	Istaba	1	4,0 m^2
4	Istaba	1	7,0 m^2
5	Virtuve	1	4,5 m^2
6	Pagrabs	-1	10,4 m^2

Griestu augstums pirmajā stāvā - 2,30 m, pagraba stāvā 1,70 m.

Ēkas tehniskie parametri pēc projekta dokumentācijas:

Ēkas būvtilpums 145 m^3,
Apbūves laukums 49,4 m^2,
Kopējais grīdu laukums 46,5 m^2.

Ēkai ārtelpu platības nav.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401 (2013. gada versija) formulēto tirgus vērtības definīciju: "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".

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Papildus noteikta īpašuma iespējamā vērtība piespiedu pārdošanai atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 punkta 3.19. formulējumiem.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas:

- Izmaksu pieeja,
- Ienākumu pieeja,
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja – 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 pieeju parastu pielieto kā atlikušo izmaksu aizvietošanas metodi - vērtējamās apbūves būvvērtības un zemes vērtības summa lietošanas lietderības ziņā līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža prasībām, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ienākumu pieeja - tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. *Naudas plūsmas diskontēšanas metode* – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, diskontējot ar īpašuma saimniecisko darbību saistīto naudas plūsmu. Īpašums, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli, nav uzskatāms par īpašumu, kas izmantojams stabilas peļņas gūšanai.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzināšana. Tiek analizēts notikušu funkcionāli līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas - pārdošanas darījumu un piedāvājumā esošu īpašumu cenu līmenis saistībā ar vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājiem.

Tirgus pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojušo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cenu koriģējošo koeficientu k:

- koeficients k > 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- koeficients k < 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Šobrīd Latvijā nekustamā īpašuma tirgus kopumā joprojām ir samērā mazaktīvs. Potenciālo pircēju aktivitāte zema, jo kredītu saņemšanas iespējas joprojām ierobežotas, vidēji prasītās cenas augstas, bet nekustamā īpašuma reālo darījumu cenas vidēji ievērojami zemākas kā tās sākotnēji tiek prasītas.

Pēdējos gados bija vērojams aktivitātes pieaugums dzīvokļu tirgū, palielinājās darījumu skaits, piedāvājuma apjoms samazinājās, pieauga interese par mājokļa iegādi, kas izraisa cenu pieaugumu. Bija vērojams kreditēšanas pieaugums, atvieglojumi jaunajām ģimenēm mājokļa iegādei un ienākumu legalizācija caur mikro uzņēmumiem. Aktivitātes pieaugums nekustamā īpašuma tirgū galvenokārt bija vērojams galvaspilsētā, Jūrmalā un novados pie jūras, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums mazāks, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu

atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama. Pēdējā gada, pusotra gada laikā cenu pieaugums ir apstājies, cenas praktiski nemainās, ir vērojamas nelielas svārstības.

Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja augstā inflācija, Eiropas Centrālās bankas (ECB) procentu likmju politika un Krievijas uzsāktā kara sekas Ukrainā. ECB lēmumi paaugstināt procentu likmes būtiski samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikai, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikai un kopš 2022.gada 21.jūlija ECB bija cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem.

Tomēr, ņemot vērā ECB nesenos lēmumus par procentu likmju stabilizēšanu un pakāpenisku to samazināšanu, kā arī inflācijas mazināšanos, tirgus situācija sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Tas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un pakāpeniski uzlabot hipotekāro kredītu pieejamību. 2024.gadā ECB trīs reizes ir samazinājusi procentu likmes. Tas nozīmē – Centrālā banka uzskata, ka cīņa ar inflāciju jāsāk piebremzēt. Noguldījumu iespējas uz nakti likme tika samazināta līdz 3,25%. Noguldījumu iespējas likme ir procentlikme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,4% un aizdevumu iespējas uz nakti likme – līdz 3,65%. 2025.gada janvārī Padome nolēma pazemināt trīs galvenās ECB procentu likmes par 25 bāzes punktiem. Tādējādi noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, galvenā refinansēšanas procentu likme un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme tiks pazemināta (attiecīgi līdz 2.75 %, 2.90 % un 3.15 %), sākot ar 2025. gada 5. februāri.

Procentuāli tikai aptuveni piektā daļa iedzīvotāju īpašumu var iegādāties par saviem līdzekļiem, pateicoties augstiem ienākumiem, bet pārējie izvēlas mazāku un lētāku mājokli vai lūkojas īres tirgus virzienā.

Kopumā ar augstajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainījis situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde paliek pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājies, potenciālo pircēju skaits samazinājies, vairāki attīstītāji "piebremzēja" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notiek cenu korekcija.

Saskaņā ar nekustamā īpašuma darījumu analīzes un datu portāla Cenubanka (www.cenubanka.lv) datiem pēdējā gada laikā Egļupes apkaimē esošajā bijušo dārzkopības sabiedrību teritorijā esošo zemes gabalu ar platībām no 570 līdz 640 kvadrātmetriem pirkšanas-pārdošanas cenas ir bijušas diapazonā no 11 līdz 14,5 eiro par kvadrātmetru, atkarībā no īpašuma novietojuma, zemes gabala platības, konfigurācijas, pieejamām inženierkomunikācijām, apgrūtinājumiem un citiem faktoriem. Tomēr, ņemot vērā vispārējās tirgus stabilizācijas tendences un iespējamo hipotekāro kredītu pieejamības uzlabošanos, nākotnē varētu sagaidīt aktivitātes pieaugumu šajā apkaimē.

3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apjomus un izmantošanas iespējas, īpašuma labākais izmantošanas veids pieņemts paredzētais – dārza (dzīvojamā) māja, sakārtojot īpašuma tiesības, veicot ēkas remontu, bojāto konstrukciju nomaiņu, sakopjot māju un teritoriju.

3.4. Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās vieta novada un d/s teritorijā (+).
2. Maza zemes gabala platība (-).
3. Teritorija nesakopta, aizaugusi, piemēslota (-).
4. Mājas kopējā grīdu platība (+).
5. Ēka sliktā tehniskā stāvoklī, pamatos un sienās plaisas, jumta segums ievērojami bojāts (-).
6. Nodrošinājums ar komunikācijām (-).
7. Nesakārtotas īpašuma tiesības (apbūve nav nodota ekspluatācijā, nav reģistrēta zemesgrāmatā) (-).
8. Netālu veikaliņš, autobusa pietura un dzelzceļa stacija Egļupe (+).

3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

3.5.1.Aprēķina gaitas apraksts

Vērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta, izmantojot kombinētu pieeju, kas ietver tirgus (salīdzināmo darījumu) un izmaksu pieejas. Aprēķina process norit šādi:

1. **Zemes gabala vērtības noteikšana**
   Pielietojot **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju**, tiek noteikta vērtējamā zemes gabala vērtība, balstoties uz līdzīgu īpašumu tirgus darījumiem. Salīdzināšanai tiek izvēlēti pēc atrašanās vietas, platības un lietošanas mērķa līdzvērtīgi zemes gabali.
2. **Ēkas vērtības noteikšana**
   Pielietojot **izmaksu pieeju**, tiek aprēķināta zemes gabalā esošās ēkas vērtība, ņemot vērā būvniecības izmaksas, nolietojumu un ēkas tehnisko stāvokli.
3. **Tirgus vērtības noteikšana**
   Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta, summējot atsevišķi noteikto zemes gabala un ēkas vērtību, un atņemot nepieciešamās izmaksas, lai legalizētu zemesgrāmatā nereģistrēto būvi.

3.5.2. Vērtējamā objekta zemes gabala vērtības noteikšana

Vērtējamā objekta zemes gabala vērtības noteikšanai ir izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. 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. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtne: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.

- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- neliela atšķirība x <10%;
- vidēji neliela atšķirība 10%<x<20%;
- vidēji augsta atšķirība 20%<x<30%;
- augsta atšķirība 30%<x, kur x ir korekcijas lielums.

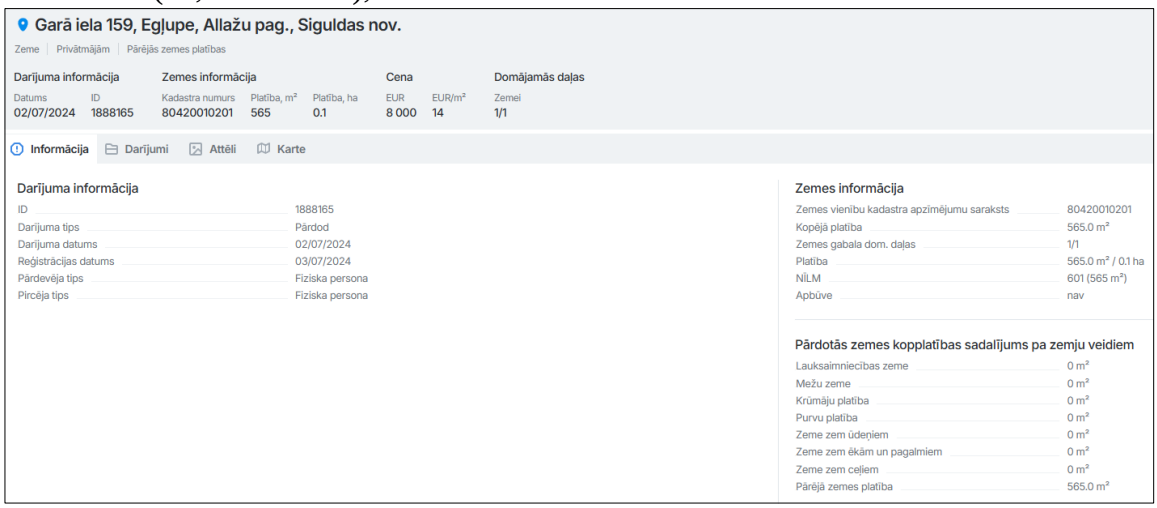
Precīzas informācijas par pārdotajiem nekustamajiem īpašumiem iegūšana ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā informācija tiek formulēta kā konfidenciāla.

Zemes gabala kopējā platība 0.0575 ha jeb 575 m^2.

Šī vērtējuma autora rīcībā ir informācija par pārdotiem un piedāvātiem īpašumiem Garkalnes un blakus esošo novadu teritorijās (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

Šī vērtējuma autora rīcībā ir informācija par pārdotiem līdzīga apjoma īpašumiem Ēgļupē, Allažu novada daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

- 2024. gada jūlijā pārdots zemes gabals Garā ielā 159, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov., kadastra Nr.8042 001 0201, regulāras formas neapbūvēts zemes gabals ar platību 565 m^2, atrodas pie Garās ielas, krustojuma tuvumā ar Allažu ielu, piekļuve laba, robeža ar grants seguma bijušās d/s ceļiem, ir pieejama elektrība un ūdensapgāde, pārdošanas cena 8 000 EUR (14,16 EUR/m^2);



Garā iela 159, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov.

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
02/07/2024	1888165	80420010201	565	0.1	8 000	14	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Karte

Darījuma informācija

ID	1888165
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	02/07/2024
Reģistrācijas datums	03/07/2024
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

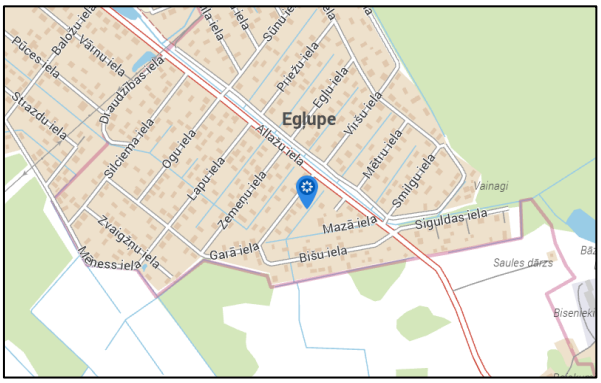
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80420010201
Kopējā platība	565.0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	565.0 m² / 0.1 ha
NĪLM	601 (565 m²)
Apbūve	nav

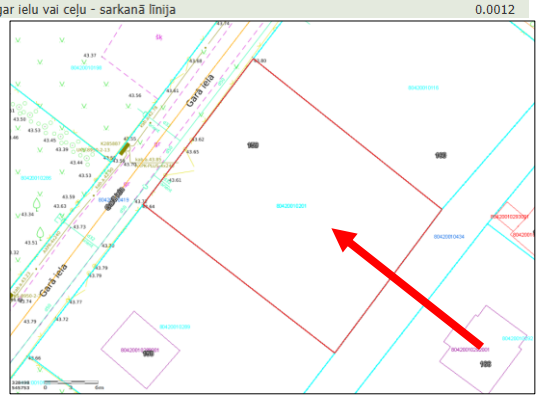
Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	565.0 m²

Apgrūtinājumi

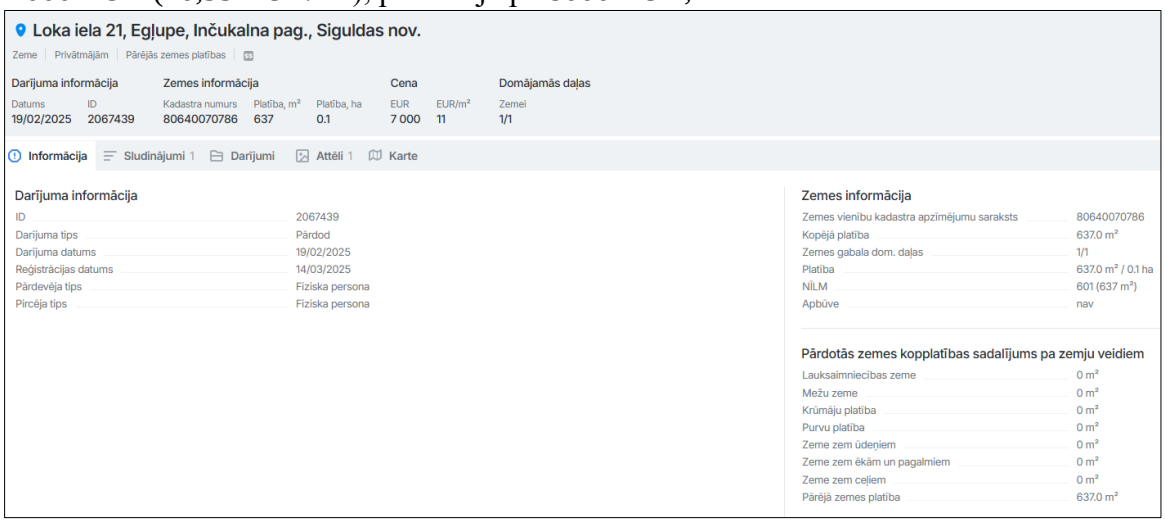
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0012
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0012
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0012





(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka" un VZD, LĢIA dati)

- 2025. gada februārī pārdots zemes gabals Loka ielā 21, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., kadastra Nr.8064 007 0768, regulāras formas neapbūvēts zemes gabals ar platību 637 m^2, atrodas pie Loka un Silpureņu ielu krustojuma, piekļuve laba, robeža ar grants seguma bijušās d/s ceļiem, ir pieejama elektrība un ūdensapgāde, pārdošanas cena 7 000 EUR (10,99 EUR/m^2), piedāvāja pa 8000 EUR;



Loka iela 21, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov.

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
19/02/2025	2067439	80640070786	637	0.1	7 000	11	1/1

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi | Attēli 1 | Karte

Darījuma informācija

ID	2067439
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	19/02/2025
Reģistrācijas datums	14/03/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

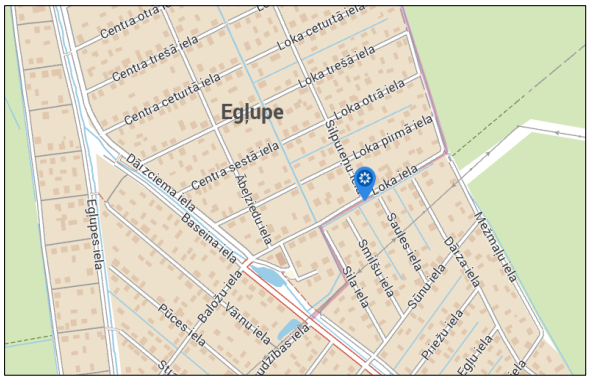
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80640070786
Kopējā platība	637.0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	637.0 m² / 0.1 ha
NĪLM	601 (637 m²)
Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	637.0 m²

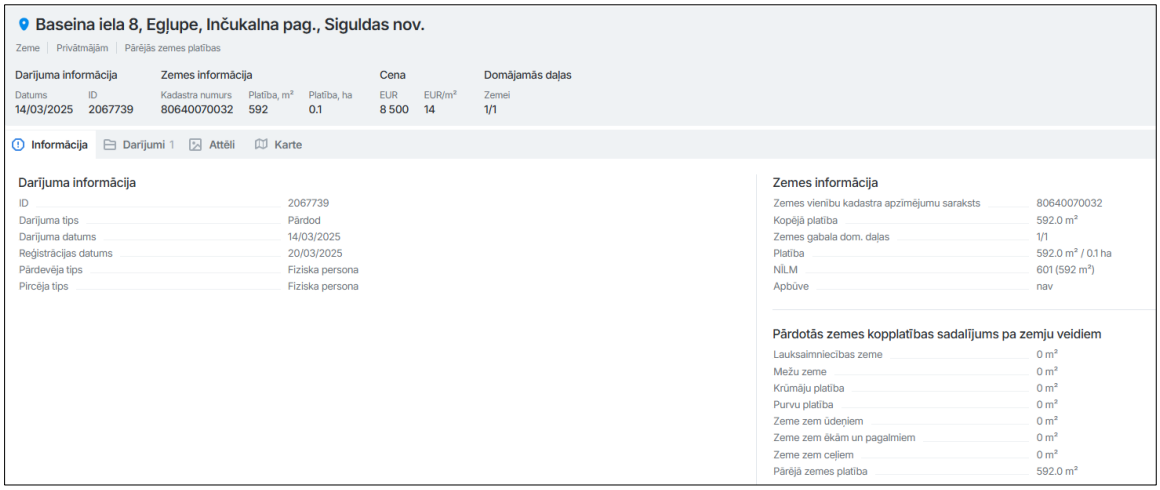
Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002



(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka" un VZD, LĢIA dati)

- 2025. gada martā pārdots zemes gabals Baseina ielā 8, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., kadastra Nr.8064 007 0032, regulāras formas neapbūvēts zemes gabals ar platību 592 m^2, atrodas starp Baseina un Vārnu ielām, piekļuve laba, robeža ar grants seguma bijušās d/s ceļiem, ir pieejama elektrība, pārdošanas cena 8 500 EUR (14,36 EUR/m^2);



Baseina iela 8, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov.

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
14/03/2025	2067739	80640070032	592	0.1	8 500	14	1/1

Informācija | Darījumi 1 | Attēli | Karte

Darījuma informācija

ID	2067739
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	14/03/2025
Reģistrācijas datums	20/03/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

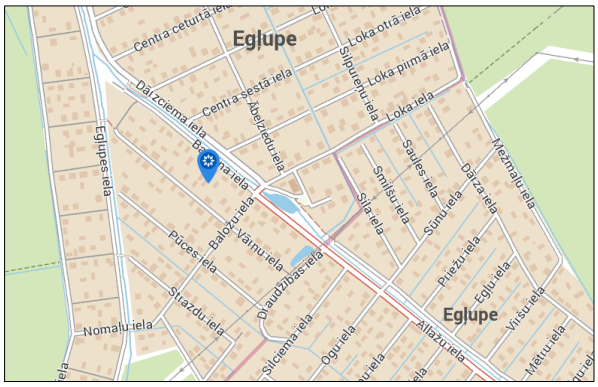
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80640070032
Kopējā platība	592.0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	592.0 m² / 0.1 ha
NĪLM	601 (592 m²)
Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	592.0 m²

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0018



(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka” un VZD, LĢIA dati)

Vērtējamo un salīdzināmo objektu raksturojošie lielumi	**VO**	**Salīdzināmais objekts Nr.1**		**Salīdzināmais objekts Nr.2**		**Salīdzināmais objekts Nr.3**	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Silciema iela 31	Garā iela 159		Loka iela 21		Baseina iela 8	
Pārdošanas datums	-	07.2024.		02.2025.		03.2025.	
Darījuma cena, EUR	-	8,000		7,000		8,500	
Zemes gabala kopējā platība, m²	575	565		637		592	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		14.16		10.99		14.36	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**
Darījuma apstākļi		*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*
Darījuma laiks		*2%*	*0.28*	*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*
Kopējā korekcija		2%	0.28	0%	0.00	0%	0.00
Atbilstoši darījumu apstākļiem un laikam koriģētā 1 kv.m cena, EUR		**14.44**		**10.99**		**14.36**	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**	**%**	**EUR/m²**
Atrašanās vieta		2%	0.29	2%	0.22	0%	0.00
- novietojums apkaimē		*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*
- novietojums kvartālā		*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*
- piekļūšanas iespējas		*2%*	*0.29*	*2%*	*0.22*	*0%*	*0.00*
Zemes gabala platība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Zemes gabala konfigurācija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apkārtējās vides ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Inženiertīklu nodrošinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00

Infrastruktūras pieejamība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Īpašuma kvalitāte (nekopta,piemēslota teritorija)		-10%	-1.44	-10%	-1.10	-10%	-1.44
Kopējā korekcija		**-8%**	**-1.16**	**-8%**	**-0.88**	**-10%**	**-1.44**
Salīdzināmo objektu 1 m^2 koriģēta vērtība, EUR		13.29		10.11		12.92	
Vērtējamā īpašuma 1 m^2 aprēķinātā vērtība, EUR	**12.11**						
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		**6961**					

Apkopojot aprēķinu rezultātus, līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 12,11 EUR/m^2, attiecinot uz zemes gabala platību 575 m^2. Pie šāda nosacījuma vērtējamā objekta zemes gabala vērtība aprēķināta (noapaļojot) 7 000 EUR.

3.5.3. Vērtējamā objekta zemes gabala teritorijā esošās ēkas vērtības aprēķins

Vērtējamā objekta zemesgabalā esošās ēkas vērtība aprēķināta ar atlikušo izmaksu aizvietošanas pieeju, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas.

Ēkas aizvietošanas izmaksu aprēķins veikts, balstoties uz datiem par līdzīga tipa apbūves vidējām celtniecības izmaksām 2024. un 2025.gadā.

Dārza mājas vērtības pamatā ir vērtēšanas brīdī esošās vidējās būvizmaksas, no kurām tiek atskaitīta vērtēšanas īpašuma fiziskais, funkcionālais un ārēju apstākļu radītais nolietojums. Šajā pieejā ir ņemtas vērā gan tiešās būvniecības izmaksas, gan netiešās izmaksas, kas nepieciešamas objekta pilnīgai funkcionēšanai, kā arī korekcijas, kas izriet no fiziskā, funkcionālā un ārējo apstākļu radītā nolietojuma.

Aprēķinos izmantota visa pieejamā informācija par būvizmaksu vidējo līmeni vērtēšanas brīdi. Pamatojoties uz minētajiem datiem, tika secināts, ka vērtējamā objekta zemesgabalā esošās ēkas (platība 46,5 m^2) būvniecības izmaksas varētu būt 900 līdz 1000 EUR/m^2. Turpmākajiem aprēķiniem būvniecības izmaksas pieņemtas 950 EUR/m^2, attiecinot uz dārza mājas platību 46,5 m^2.

Vērtību zudumu aprēķins

Konstruktīvais elements	Īpatsvars ēkā, %	Vērtību zudums elementam, %	Vērtību zudums, attiecināts uz ēku, %
Pamati	13	70	9,1
Sienas un starpsienas	27	50	13,5
Pārsegumi	10	50	5
Jumts	6	70	4,2
Grīdas	10	70	7
Ailas	10	70	7
Apdare	15	100	15
Iekšējais aprīkojums	9	100	9
Vērtību zudums kopā:	100		69,8

Izmaksu aizvietošanas vērtība

Aprēķina pamatvienības apjoms m^2	Aprēķina pamatvienības vērtība, EUR/m^2	Sākotnējā vērtība, EUR	Fiziskais vērtības zudums, %	Funkcionālais vērtības zudums, %	Ekonomiskais vērtības zudums, %	Kopējais vērtības zudums, %	Aprēķinātā vērtība, EUR
46,5	950	44 000	69,8	30	0	79	9 200

Apkopojot aprēķinu rezultātus, dārza mājas atlikusī vērtība, pamatojoties uz novērtējuma autoram pieejamo informāciju, kas iegūta īpašuma apskates laikā, aprēķināta (noapaļojot) 9 200 EUR.

3.5.4. Būvju legalizācijas izmaksu noteikšana

Lai reģistrētu zemesgrāmatā Vērtējamā objekta sastāvā esošo ēku, nepieciešams veikt vairākas darbības, kas saistītas ar attiecīgajām administratīvajām procedūrām, tehniskajiem mērījumiem un dokumentācijas sagatavošanu. Pamatojoties uz Valsts zemes dienesta (VZD) publiski pieejamo informāciju, būvju reģistrācijas izmaksas veidojas no šādām pozīcijām:

1. Ēkas kadastrālā uzmērīšana un inventarizācijas lietas sagatavošana – aptuvenās izmaksas 500–700 EUR atkarībā no būvju skaita, platības un tehniskās sarežģītības. Šis posms ietver būves apsekošanu, uzmērīšanu un tehniskās dokumentācijas sagatavošanu.
2. Būves datu reģistrācija Kadastrā – 100–150 EUR par būvju datu ievadīšanu un reģistrāciju VZD Kadastra informācijas sistēmā.
3. Būvju legalizācijai nepieciešamā dokumentācija – 100–200 EUR, kas ietver arhitekta vai sertificēta speciālista sagatavotu atzinumu par ēkas atbilstību normatīvajiem aktiem, nepieciešamo skiču un shēmu izstrādi, kā arī citus administratīvos izdevumus.
4. Administratīvās nodevas un iespējami citi saistītie izdevumi (iesniegumu sagatavošana, nepieciešamo dokumentu izdrukas, atsevišķu pašvaldību nodevas) – aptuveni 50–100 EUR.

Balstoties uz aktuālajām pakalpojumu cenām un praktisko pieredzi līdzīgu objektu reģistrācijā, kopējās būvju legalizācijas izmaksas tiek noteiktas **1 000 EUR** apmērā.

3.5.5. Vērtējamā objekta vērtības aprēķins

Summējot zemes gabala vērtību un guļbūves ēkas vērtības, aprēķina Vērtējamā objekta tirgus vērtību:

Vērtējamā objekta zemes gabala vērtība, EUR	7,000
Dārza mājas vērtība, EUR	9,200
Nepieciešamie ieguldījumi apbūves legalizācijai	1,000
Kopā	**15,200**

Šobrīd nekustamā īpašuma tirgū, apkaiamē, kur atrodas vērtējamai īpašums, līdzvērtīgi īpašumi pārdošanai netiek piedāvāti.

3.6.Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība

Īpašumu pārdodot piespiedu kārtā, darbojas papildus riski, kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju,
- fiziskā stāvokļa risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju detalizēti iepazīties ar īpašuma fizisko stāvokli, nepieciešamības gadījumā pieaicinot būvekspertus,
- laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt,
- finansēšanas faktors, nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu,
- papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.
- pastāvošā tirgus tendenču faktors, kas piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtējamo īpašumu būtiski pastiprina.

Minēto risku kopums ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas, līdz ar to arī izsoles sākumcenu.

Analizējot minēto risku kopumu attiecībā uz vērtējamo īpašumu, šī vērtējuma autors uzskata, ka piespiedu pārdošanai iepriekš aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība samazināma 45 % apjomā, ko veido:

- tirgus ekspozīcijas risks 10 %
- fiziskā stāvokļa risks 10 %
- laika un nenoteiktības faktors 5 %
- finansēšanas faktors 5 %
- papildus izmaksu faktors 10 %
- grūti prognozējamā ekonomikas attīstība valstī 5 %

Pie šādiem nosacījumiem vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta (noapaļojot) 8 400 EUR.

4. Kopsavilkums

Nekustamā īpašuma Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168) tirgus vērtība 2025. gada 21.martā aprēķināta **15 200 EUR** (Piecpadsmit tūkstoši divi euro).

Nekustamā īpašuma Silciema iela 31 (Allaži Nr.31), Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kadastra Nr.8042 001 0168) piespiedu pārdošanas vērtība aprēķināta **8 400 EUR** (Astoņi tūkstoši četri simti euro).

Aprēķinātās īpašuma vērtības varētu būt spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliecību:

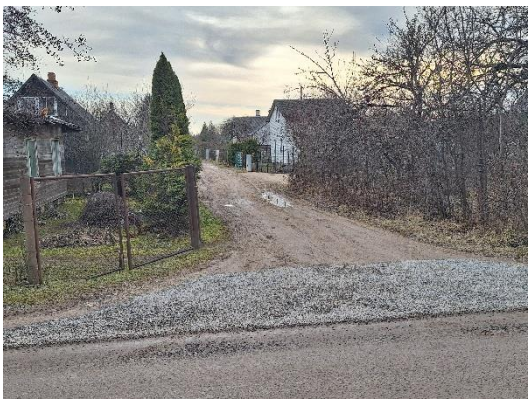
- *saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,*
- *secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- *man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr. 88) Ģirts Kļaviņš

Dārza māja

Teritorija

Apkārtne



RĪGAS RAJONA TIESA

Allažu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 409

Kadastra numurs: 8042 001 0168

Nosaukums: Allaži Nr. 31

Adrese: Silciema iela 31, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov.

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 8042- 001- 0168.		0.0575 ha
2.1.	Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta.		
	Žurn. Nr. 5883, lēmums 14.07.1998, tiesnese Skaidrīte Temļakova		

Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Valsts - VALSTS AKCIJU SABIEDRĪBAS LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA personā, nodokļu maksātāja kods 40003132437. Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (234098005883)	1	
2.1.	Pamats: 1998. gada 26. jūnija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.15.1-28/2639.		
	Žurn. Nr. 5883, lēmums 14.07.1998, tiesnese Skaidrīte Temļakova		
3.1.	Persona: valsts akciju sabiedrība "Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum" (iepriekš - valsts akciju sabiedrība "Latvijas Hipotēku un zemes banka" , reģistrācijas numurs 40003132437. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: ŅINA FEDOSOVA, personas kods .	1	
3.3.	Pamats: 1998.gada 27.augusta zemes pirkuma līgums Nr.01/N-532 ar valsts akciju sabiedrību "Latvijas Hipotēku un zemes banka".		73.15 EUR
	Žurn. Nr. 300005158593, lēmums 20.07.2020, tiesnese Sandra Zeire		
4.1.	Persona: ŅINA FEDOSOVA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: VADIMS FEDOSOVS, personas kods	1	
4.3.	Pamats: 2025.gada 15.janvāra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.94.		
	Žurn. Nr. 300008254904, lēmums 06.02.2025, tiesnese Ināra Zariņa		

Ieraksta Nr.	**II daļas 2. iedaļa** **Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi**		
1.1.	Atzīme - vērsta 5263.78 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: BIGBANK AS, reģistrācijas Nr.10183757 Igaunijā.		
1.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2025.gada 19.februāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 9.oktobrī izdotais izpildu raksts lietā Nr.C771484923.		
	Žurn. Nr. 300008267046, lēmums 20.02.2025, tiesnese Sandra Breča		

Ieraksta Nr.	**III daļas 1. iedaļa** **Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	**III daļas 2. iedaļa** **Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	**IV daļas 1.,2. iedaļa** **Ķīlas tiesības un tās pamats**		**Summa**
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	**IV daļas 3. iedaļa** **Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi**		**Summa**
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	**IV daļas 4.,5. iedaļa** **Ķīlas tiesību dzēsumi**		**Summa**
	Nav ierakstu		

5/3/25, 7:21 AM Ekrānizdruka

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80420010168	Allaži Nr.31	0.0575 ha	409	-	Allažu pagasts, Siguldas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80420010168	1/1	Silciema iela 31, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov., LV-2154

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0575
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80420010168001	1/1	Silciema iela 31, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov., LV-2154	Dārza māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	46.5
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1988
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.11.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	46.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	46.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	46.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	46.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	31.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1

Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80420010168001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	12.11.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	46.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	46.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	46.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

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	2.3	-	-	12.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.3	-	-	8.5	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.3	-	-	4.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.3	-	-	7.0	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	-	-	4.5	-
6	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.7	-	-	10.4	-

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	145.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	49.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1988
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1988
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1988
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1988

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0575
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0575

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0575	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0033	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0032	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0054	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0032	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	ha

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Allaži Nr. 32
Allaži Nr 31
Allaži Nr 31
80420010168
80420010168001
80420010348
80420010500
80420010245
80420010178
80420010178001
jaunbūve
silt
Silciema iela
Allažu iela
6m

SIGULDAS NOVADA PAŠVALDĪBA
Reģistrācijas Nr.LV 90000048152, Pils iela 16, Sigulda, Siguldas novads, LV-2150
tālrunis: 67970844, e-pasts: pasts@sigulda.lv
www.sigulda.lv

Siguldā

04.04.2025. Nr.A-5.5/8/1095
Uz 28.03.2025 Nr.03055/044/2025-NOS

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.44
Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rihardam Vaivodam
Paziņošanai uz e-adresi

Par izpildu lietu Nr. 01432/044/2024

Siguldas novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 31.03.2025. saņemts Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.44 zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda pieprasījums par būvi ar kadastra apzīmējumu 8082 001 0168 001.

Pamatojoties uz Valsts zemes dienesta datubāzē pieejamo informāciju, īpašumā "Allaži Nr. 31", Silciema ielā 31, Egļupē, Allažu pag., Siguldas nov., kadastra numurs 80420010168, reģistrēta ēka ar kadastra apzīmējumu 80420010168001, ar galveno lietošanas veidu: viena dzīvokļa mājas, būves piederības statuss: piederība nav noskaidrota.

Informējam, ka Pašvaldības rīcībā nav augstākminētās būves piederību apliecinošu dokumentu.

Galvenā nodokļu administratore G.Zariņa

62205285
gunita.zarina@sigulda.lv

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

LATAK - S3 - 290

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 88

Ģirts Kļaviņš

vārds, uzvārds

050765-10000

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 21. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 22. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 21. jūnijam

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559