



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Siguldas novads, Sigulda, Līvkalna iela 8
Kadastra nr.8015 502 2011
Novērtējums.





Nr. 2026/02/E53/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 001); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 002); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 003) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 005), kadastra nr. 8015 502 2011, kas atrodas **Siguldas novadā, Siguldā, Līvkalna ielā 8**, 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 sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 001); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 002); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 003) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 005), kadastra nr. 8015 502 2011, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Līvkalna ielā 8, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 5. februāri ir noteikta:

80 400 EUR (astoņdesmit tūkstoši četri simti eiro).

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

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 Atrāšanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
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

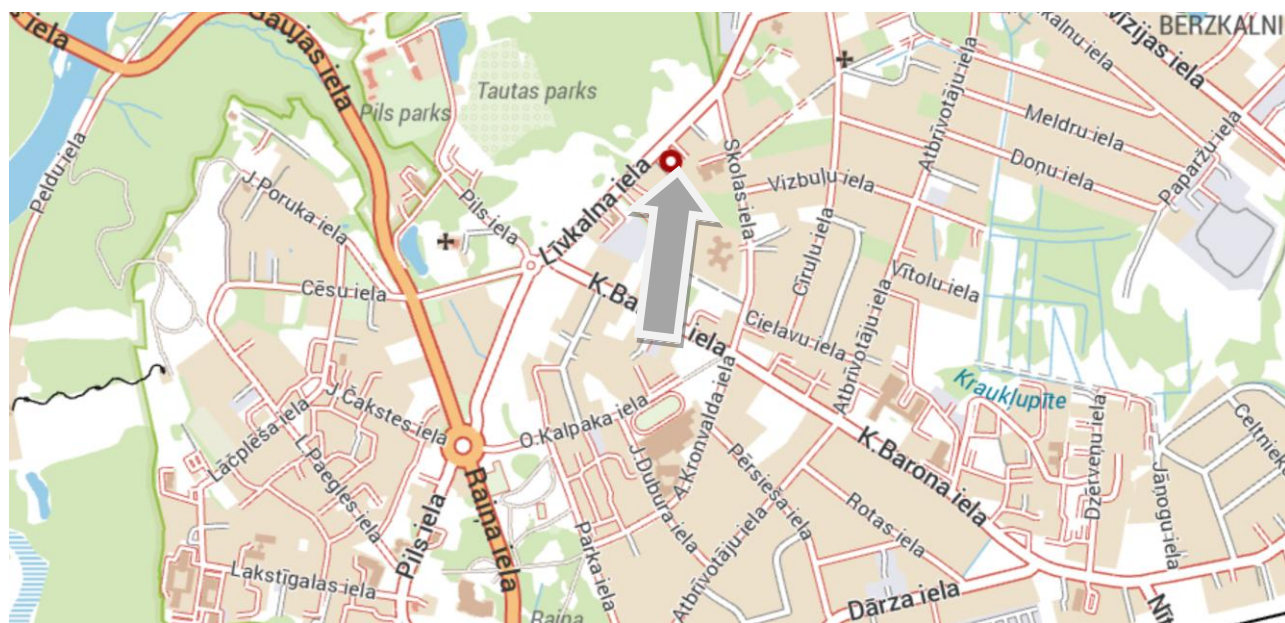
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums sastāvošs no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 001); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 002); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 003) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 005), kadastra nr. 8015 502 2011, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Līvkalna ielā 8.
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 5. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	80 400 EUR (astoņdesmit tūkstoši četri simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma sastāvs: Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: AGRITA INGA POKROVSKA.
Kadastra Nr.	8015 502 2011.
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 001) ar platību 199.6m ² ; Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 002) ar platību 178.1m ² ; Pagrabs (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 003) ar platību 14.7m ² ; Siltumnīca (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 005) ar platību 119.6m ² .
Zemesgabals	Zemesgabals nav īpašumā. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Līvkalna iela 8, zemes gabala platība 0,2292 ha, kadastra apzīmējums 8015 002 2011. Īpašnieks – Finanšu ministrija. Universālā kadastrālā vērtība – 29237EUR.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām 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. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējā tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 5. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne, piebraucamais ceļš.



Būves.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Saimniecības ēka/pagrabis.



Fasāde.



Fasāde.



Gāzes pievads.



Izvietojums.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Siguldā, Līvkalna ielā 8. Apkārtni veido privātā tipa dzīvojamās mājas, sabiedriskas ēkas, parka teritorijas un neapbūvēti zemesgabali. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, bērnudārzi, pasts u.c.) ir novietoti 300m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 001) ar platību 199.6m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	199.6m ² (ārtelpas-0m ² t.sk).
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	nav zināms veids
kanalizācija	nav zināms veids
gāzes apgāde	centralizēta (tika konstatēts pievads)
apkure	Autonomā gāzes (pieņēmums)
stāvu skaits	1

Ēka ir vienkārša dzīvojamā māja, kuras ekspluatācija ir uzsākta 1923.g.

Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes ir apmierinošs, ir uzstādīti standarta tipa logi, ēkas fasādi veido plastikāta dēļu dekoratīvā apdare. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā 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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	11.6	-
2	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.8	-	-	20.3	-
3	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.75	-	-	12.1	-
4	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.8	-	-	22.6	-
5	Istaba	Dzīvokļa telpa	1	2.8	-	-	13.2	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	13.0	-
7	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	9.9	-
8	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	5.4	-
9	Katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	2.3	-
10	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	8.1	-
11	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.62	-	-	53.4	-
12	Baseina telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.3	-	-	23.1	-
13	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	4.6	-

/kadastra dati/

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 002) ar platību 178.1m², ķieģeļu konstrukcijas, vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pagrabs (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 003) ar platību 14.7m²; netika konstatēts, jo izvietots iekšpagalmā aiz dzīvojamās ēkas, dzelzsbetona konstrukcijas.

Siltumnīca (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 005) ar platību 119.6m², netika konstatēta, jo izvietota iekšpagalmā aiz saimniecības ēkas.

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemesgabals nav īpašumā.

Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Līvkalna iela 8, zemes gabala platība 0,2292 ha, kadastra apzīmējums 8015 002 2011. Īpašnieks – Finanšu ministrija.

Universālā kadastrālā vērtība – 29237EUR. Iespējamā nomas maksa var sastādīt ~4% no piesaistāmā zemesgabala kadastrālās vērtības.

Ap zemesgabalu ir aplikts žogs.

Zemesgabals forma- taisnstūris, reljefs-līdzens.



Kadastra dati.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- Zemesgabals zem būvēm nav īpašumā;
- 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:

- 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 izvēlētas 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

199.6m² (ārtelpas-0m² t.sk).

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 199.6m².

Īpašums 1. Sigulda, Dzeņu iela 3.

Ēkas platība – 268.6m².

Ārtelpas – 0m².

Pagrabstāvs – 20.6m²

Zemesgabala platība-937m²

Gāzes apkure. Pirts.

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Darījums 02.2025 par

169 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Īpašums 2. Sigulda, Krišjāņa Barona iela 7A.

Ēkas platība – 258.6m².

Ārtelpas – 34.9m².

Pagrabstāvs – 97m²

Zemesgabala platība-1421m².

Centralizēta cietā kurināmā apkure.

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Darījums 06.2025 par

150 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Īpašums 3. Sigulda, Alūksnes iela 11.

Ēkas platība -164.7m².

Ārtelpas – 6.7m².

Pagrabstāvs – 22.7m²

Nepieciešama apkures katla un radiatoru maiņa.

Zemesgabala platība-1200m².

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 22.6m².

Darījums 12.2025 par

145 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	169000		150000		145000	
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	169000		150000		145000	
Ēkas platība, m ²	254,18		159,29		142,78	
Zemes gabala platība, m ²	937		1421		1200	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	664,88		941,68		1015,55	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	-3%	-19,95	-3%	-28,25	-3%	-30,47
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas iekšējā apdare	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-101,55
mājas lielums	3%	19,95	-3%	-28,25	-5%	-50,78
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	3%	30,47
sanitārtehniskā telpa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	-20%	-132,98	-20%	-188,34	-20%	-203,11
palīgēkas ietekme	5%	33,24	5%	47,08	5%	50,78
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-15%	-99,73	-21%	-197,75	-30%	-304,66
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	565,15		743,93		710,88	
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	673,32					
Vērtējamās mājas platība, m2	199,6					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	0					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	134395					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	134000					

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 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 sarežģīt 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 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	53 600EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma sastāvoša no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 001); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 002); palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 003) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 8015 002 2011 005), kadastra nr. 8015 502 2011, kas atrodas Siguldas novadā, Siguldā, Līvkalna ielā 8, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 5. februāri ir noteikta:

80 400 EUR (astoņdesmit tūkstoši četri 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 iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI