



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"Zvirgzdi" - 6, Sējas pag., Saulkrastu nov.
Kadastra nr.8092 900 0334
Novērtējums.



Nr. 2026/06/E259/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.6 ar platību 44.5m² un pie tā piederošas 445/2695 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80920040330001) un zemes (kadastra apzīmējums 80920040463), kadastra nr.8092 900 0334, kas atrodas "Zvirgzdi", Sējas pag., Saulkrastu 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.6 ar platību 44.5m² un pie tā piederošas 445/2695 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80920040330001) un zemes (kadastra apzīmējums 80920040463), kadastra nr.8092 900 0334, kas atrodas "Zvirgzdi", Sējas pag., Saulkrastu nov., 2026. gada 3. jūnijā, 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 piespiedu.

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.

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 vērtējamā 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.....	5
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	5
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	6
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	6
5.6. Vērtēšanas pieejas	6
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	7
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8. Apliecinājums.....	10

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

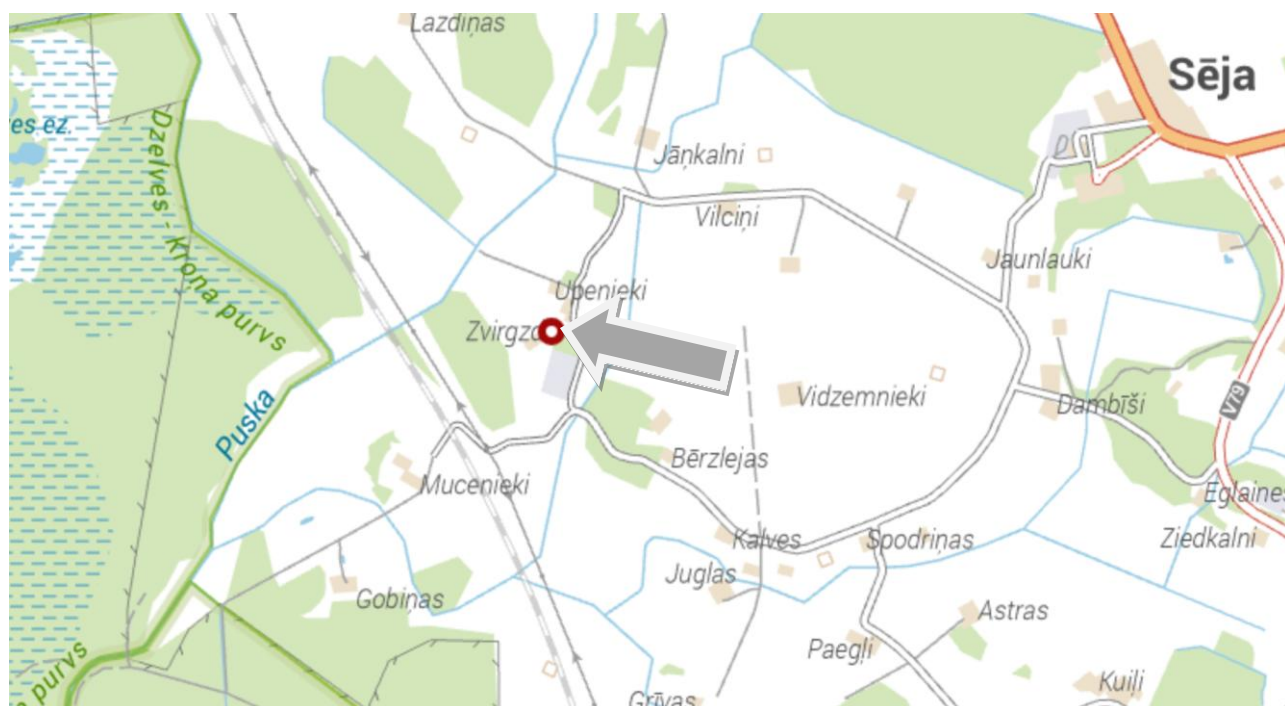
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.6 ar platību 44.5m ² un pie tā piederošas 445/2695 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80920040330001) un zemes (kadastra apzīmējums 80920040463), kadastra nr.8092 900 0334, kas atrodas "Zvirgzdi", Sējas pag., Saulkrastu nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 3. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	6000EUR (seši tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: OSKARS ŠAURINŠ.
Kadastra Nr.	8092 900 0334.
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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tad pieņemam, ka tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs. Telpu plāns netika piestādīts.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 3. jūnijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde.



Ēkas fasāde.



Ēkas fasāde.



Ieeja ēkā.



Koplietošanas telpas.



Dzīvokļa ārdurvis.



Pagalms.



Fasāde.



Piebraucamais ceļš.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais objekts novietota Saulkrastu novadā, Sējas pagastā ~2.2km attālumā no Sējas. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas, lauksaimniecības zemes un meža zemes. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti ~2km-9km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1969. gada ķieģeļu ēka
lifts	nav
stāvs ēkā	2/2
ieejas durvis	Standarta
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
Dzīvoklis:	
kopējā platība	44.5m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
griestu augstums, m	2.5
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā (VZD dati)
kanalizācija	Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre) (VZD dati)
gāzes apgāde	Balonu (VZD dati)
apkure	Krāsns (VZD dati)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	2

Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, tad pieņemam, ka tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.

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	2	2.5	2.5	2.5	13.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	2.5	2.5	15.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	6.4	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	1.1	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	3.2	-
6	Galtenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	4.5	-

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 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 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)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

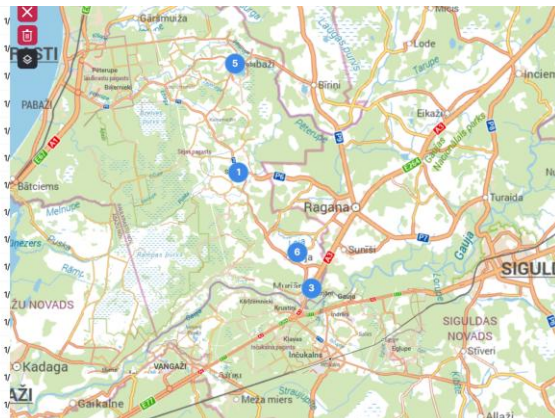
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Sējas pagastā uz vērtēšanas dienu kopumā ir 3 dzīvokļu piedāvājumi, pēc portāla www.ss.com datiem. Cenas svārstās no 300EUR/m² un līdz pat 1200EUR/m². (atkarībā no atrašanās vietas, komunikācijām, projekta, tehniskā stāvokļa, platības, apdares un citiem faktoriem).

Pēdējo divu gadu laikā Sējas pagastā ir veikti 15 darījumi ar dzīvokļiem. Cenas ir bijušas robežās no 180EUR/m² un līdz pat 1000EUR/m².

Dzīvoklis	Kamenes - 9, Pabaiži, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	26/03/2028	1987	2/3	53.1	0	15 000	282	314	Kieģeļi
Dzīvoklis	Krajas - 2, Murjoni, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	26/02/2028	1938	1/2	19.0	0	5 000	263	263	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mācāns - 14, Pabaiži, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	09/12/2025	1984	1/3	56.1	0	15 750	281	318	Kieģeļi
Dzīvoklis	Vitoli - 2, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	13/11/2025	1980	-1-2/2	93.8	0	23 000	245	245	Kieģeļi
Dzīvoklis	Sauktāri - 23, Pabaiži, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	11/11/2025		1/4	51.9	0	52 000	1002	1143	Kieģeļi
Dzīvoklis	Sudrabakalni - 4, Luga, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	22/10/2025	1976	2/3	59.8	0	24 500	410	464	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Alpāns - 2, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	26/08/2025	1969	1/2	61.7	0	35 000	567	567	Kieģeļi
Dzīvoklis	Sudrabakalni - 4, Luga, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	19/06/2025	1976	2/3	59.8	0	9 500	159	180	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Sudrabakalni - 16, Luga, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	07/04/2025	1976	2/3	88.4	0	62 000	701	777	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Zatoli - 15, Luga, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	19/03/2025	1985	2/3	69.3	0	60 000	866	997	Kieģeļi
Dzīvoklis	Krajas - 5, Murjoni, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	02/12/2024	1938	2/2	16.7	0	5 100	273	273	Kieģeļi
Dzīvoklis	Klīnājs 4/3 - 1, Murjoni, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	22/10/2024	1978	1/3	77.2	0	48 000	622	706	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mācāns - 16, Pabaiži, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	04/07/2024	1984	2/3	56.4	0	22 000	390	442	Kieģeļi
Dzīvoklis	Zatoli - 9, Luga, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	02/07/2024	1985	3/3	42.3	0	10 000	236	276	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mācāns - 16, Pabaiži, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	21/06/2024	1984	2/3	56.4	0	22 000	390	442	Kieģeļi



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- platība;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēdējais stāvs;
- komunikācijas;
- infrastruktūra.

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.

Īpašums 2. Sējas pag., Pabaži, Madaras-16.

Platība-56.4m².

2/3 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 07.2024 par 22 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Madaras - 16, Pabaži, Sējas pag., Saulkrastu nov.

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams daļas

Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	iekš., EUR/m²	Telpām	Būvī	Zemei
04/07/2024	2029014	80929000291	2/3	2	56.4	6.6	22 000	390	442	1/1	141/2869	141/2869

Informācija

Darījumi 10

Atbal

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Būves informācija

Zemes informācija

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Būves informācija

Zemes informācija

Īpašums 3. Sējas pag., Loja, Sudrabkalni-4.

Platība-59.8m².

2/3 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2025 par 24 500EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Sudrabkalni - 4, Loja, Sējas pag., Saulkrastu nov.

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams daļas

Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	iekš., EUR/m²	Telpām	Būvī	Zemei
22/10/2025	2229112	80929000133	2/3	2	59.8	7.0	24 500	410	464	1/1	598/12899	598/12899

Informācija

Darījumi 5

Atbal

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Būves informācija

Zemes informācija

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Būves informācija

Zemes informācija

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	10 000		22 000		24 500	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma korigētā pārdošanas cena,EUR	10 000		22 000		24 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	42,3		56,40		59,8	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	236,41		390,07		409,70	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	-15%	-35,46	-15%	-58,51	-15%	-61,45
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis/projekts	-3%	-7,09	-5%	-19,50	-5%	-20,48
piebraucamais ceļš	-5%	-11,82	-5%	-19,50	-5%	-20,48
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	3%	11,70	3%	12,29
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	-10%	-39,01	-10%	-40,97
stāvs	0%	0,00	-3%	-11,70	-3%	-12,29
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-23%	-54,37	-35%	-136,52	-35%	-143,39
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 korigētā pārdošanas cena, EUR	182,03		253,55		266,30	
	233,96					
Vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	44,50					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	10 411					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	10 000					

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

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%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos 40%	4000EUR
--	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.6 ar platību 44.5m² un pie tā piederošas 445/2695 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 80920040330001) un zemes (kadastra apzīmējums 80920040463), kadastra nr.8092 900 0334, kas atrodas "Zvirgzdi", Sējas pag., Saulkrastu nov., 2026. gada 3. jūnijā, 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 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