
**Īpašuma ar kad. Nr. 80960021554
Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, Sūnu ielā 14
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026. gada 9.marts

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

2026. gada 3.aprīlis

Pēc Jūsu pieprasījuma ir noteikta īpašuma ar kad. Nr. 80960021554 (tālāk – Īpašums) Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, Sūnu ielā 14 tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2026. gada 9.martā.

Īpašumā ietilpst vienstāva dzīvojamā ēka ar kad.apz.80960021536001(tālāk – Ēka) un ar Ēku saistītais zemesgabals ar kad. apz. 80960021536.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu **LVS 401:2013**, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Īpašumu, kas iegūta Kadastra informācijas sistēmā (tālāk – Kadastrs), Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000566132 un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Īpašuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Īpašuma aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu rezultātā secināts, ka vērtēšanas datumā Īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 221000, 00
(Divi simti divdesmit viens tūkstotis eiro).

Veikto aprēķinu rezultātā secināts, ka vērtēšanas datumā Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 144000, 00
(Viens simts četrdesmit četri tūkstoši eiro).

Iepriekš minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu varēja pieņemt pēc manā rīcībā esošās informācijas. Noteiktās vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Īpašumu, tā sastāvs un stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam.

Tirgus vērtības aprēķinā ņemta vērā ar Īpašumu saistīto apgrūtinājumu ietekme.

Pieņēmumi, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz šo vērtējuma atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem un cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam.

Vērtējumu veica sertificēts (LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.24) vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs.

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V.Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu	
Īpašuma adrese un izvietojums	Sūnu iela 14, Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV2130 Īpašums atrodas privātmāju apbūves rajonā starp Garo ielu un Betona ielu (autoceļu V32), teritorijā starp Sūnu ielu un Bērziņu ielu, ~ 1,6 km attālumā no Rīgas pilsētas robežas, ~ 9,0 km attālumā no Vecrīgas.
Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000566132 (tālāk - Nodalījums)	1. Vienstāva vieglbetona bloku dzīvojamā māja ar kad. apz. 80960021536001 (tālāk – Ēka); 2. ar Ēku saistīts zemesgabals ar kad. apz. 80960021536 un platību 1211,0 m ² (tālāk – Zemesgabals).
Īpašuma sastāvs dabā	Atbilst Nodalījuma un Kadastra datiem.
Īpašumtiesības	Īpašums pieder Sofijai Puškašai (tālāk – Īpašniece). Īpašumtiesības reģistrētas Nodalījumā 2021.gada 21.jūnijā.
Īpašuma vērtēšanas datums	Pieņemts 2026.gada 9.marts, kad notika Īpašuma apskate no Sūnu ielas un no piegulošās teritorijas.
Novērtējuma atskaites parakstīšanas datums	2026. gada 3.aprīlis
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana tās izmantošanai parāda piedziņas procesā
Ēkas raksturojums	1. Ēka uzbūvēta 2019.gadā, pieņemta ekspluatācijā 2020.gada 11.03. 2. Ēkas kopējā platība – 188,2 m ² , t.sk. ārtelpas – 38,9 m ² . 3. Saskaņā ar Kadastra datiem Ēkā ir 11 telpas. 4. Ir pieņemts, ka: - Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir daļēji labs un daļēji apmierinošs; - Ēkas iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pieņemts apmierinošs, jo vērtētājam nebija iespējas veikt Ēkas telpu apskati; - Ēkā uzstādītās sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārtas ir mūsdienīgas un kvalitatīvas.
Ēkas nodrošinājums ar inženierkomunikācijām	Ēka pieslēgta pagasta elektrotīkliem un gāzes tīkliem. Ūdensapgāde no dziļurbuma, uzstādīts sūknis „Grundfos”. Kanalizācija vietējā, ir bioloģiskās attīrīšanas iekārta Bio Max . Darbojas autonomā gāzes apkures sistēma, ierīkotas siltās grīdas no „Kermi”. Ir pieņemts, ka Ēkas komunikācijas ir darba kārtībā.
Īpašuma pašreizējais un labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar saistīto zemi
Pieņēmumi Īpašuma tirgus vērtības aprēķinam	Īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pieņemot, ka: - Īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un Nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām; - Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas; - ar Īpašumu nav izdarīts galvojums.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana tās izmantošanai parāda piedziņas procesā

Īpašuma Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, Sūnu ielā 14 novērtējums

Novērtējumā izmantotā pieeja	Salīdzināmo darījumu pieeja
Nodalījumā reģistrētais aizliegums	Noteikts aizliegums bez AS „SEB banka”, reģ. Nr. 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām (sadalīt, mainīt, dāvināt, ieķīlāt, izīrēt, iznomāt, nodot patapinājumā, atsavināt domājamo daļu un tml.), grozīt nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, ja tāda ir noteikta. Par labu bankai Nodalījumā nostiprināta hipotēka.
Atzīmes Nodalījumā par piedziņas vēršanu uz Īpašumu	1. Atzīme – vērsta 2250,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Pāvels Šteins. 2. Atzīme – vērsta 33334,86 EUR piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: SIA „Cityfinances”, reģ. Nr. 40103207511. Par labu SIA Nodalījumā nostiprināta hipotēka. 3. Atzīme – vērsta 31664,23 euro un likumisko procentu piedziņa. Piedzīnējs: Sergejs Fertovs.
Pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zv. tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 221000,00
Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 144000,00

SATURA RĀDĪTĀJS

Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu	3
1. Vērtējamā īpašuma identifikācija.....	6
2. Īpašuma izvietojums Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos.....	6
3. Īpašuma fotoattēli.....	7
4. Īpašuma raksturojums.....	9
5. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze.....	12
6. Tirgus analīze.....	12
7. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums.....	13
8. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	14
9. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	20

Pielikumi:

- Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000566132 noraksta kopija.
- Kadastra materiāli.
- Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošie dokumenti.

Citi dokumenti

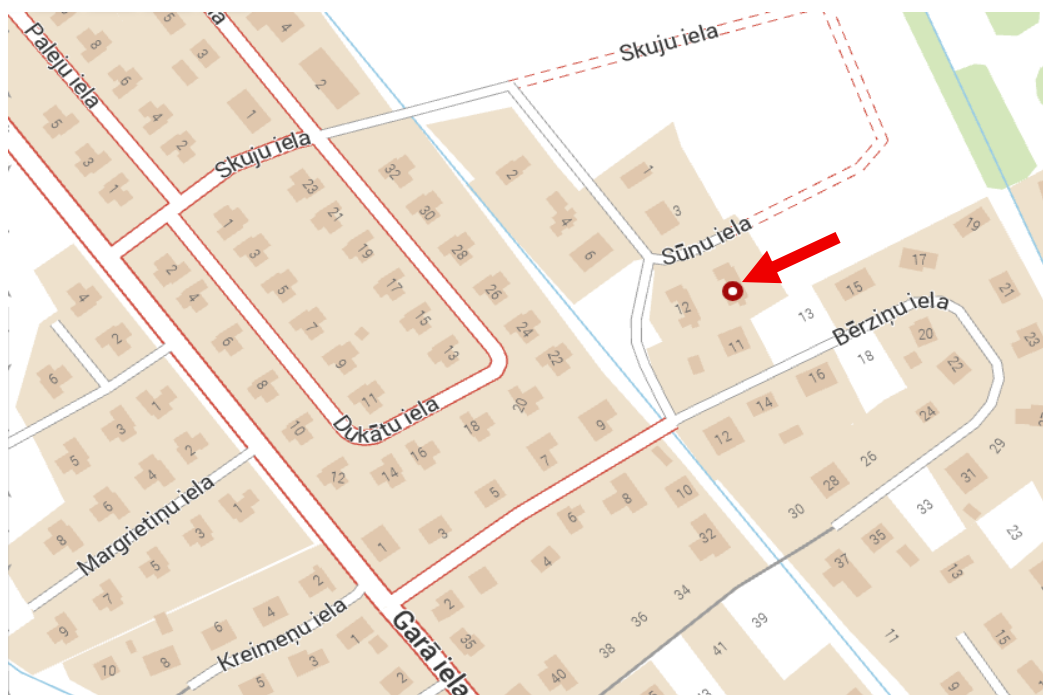
1. Vērtējamā īpašuma identifikācija

Īpašuma ar kad. Nr.80960021554 (tālāk – Īpašums) adrese: Sūnu iela 14, Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV 2130.

Īpašuma sastāvs:

- 1.vienstāva vieglbetona bloku dzīvojamā māja ar kad. apz. 80960021536001 (tālāk – Ēka). Ēkas kopējā platība 188,2 m², t.sk. iekštelpu platība – 149,3 m² un ārtelpu platība – 38,9 m²;
- 2.ar Ēku saistīts zemesgabals ar kad. apz. 80960021536 un platību 1211,0 m² (tālāk – Zemesgabals).

2. Īpašuma izvietojums Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos



3. Īpašuma fotoattēli



Sūnu ielas posms pie Īpašuma



Gājēju vārtiņi un vārti pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā



Skats uz Īpašumu no Sūnu ielas



Ēkas fasāde ar terasi



Terase



Pret Sūnu ielu pavērstā Ēkas fasāde



Bruģēts laukums starp iebrauktuvi un Ēku



Ēkas fasāde

Lievenis un ieeja Ēkā



Skati uz Īpašumu (Zemesgabalu un Ēku) no zemesgabala Bērziņu ielā 13
Ēkas katlu telpa →



Skats uz koptā zāliena laukumiem Zemesgabala teritorijā

4. Īpašuma raksturojums

4.1. Īpašuma atrašanās vieta

Novietojums	Īpašums atrodas Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, Sūnu ielā 14, privātmāju apbūves rajonā starp Garo ielu un Betona ielu (autoceļu V32), teritorijā starp Sūnu ielu un Bērziņu ielu. Attālums līdz Rīgas pilsētas robežai – 1,6 km, līdz Vecrīgai ~ 9,0 km.
Pieejamība	Ērta. Piekļūt Īpašumam var, nogriežoties no Garās ielas uz Skuju ielu, tālāk virzoties pa Skuju ielu līdz pagriezienam uz Sūnu ielu, pēdējā etapā, virzoties pa Sūnu ielu, var nokļūt līdz Īpašumam. Sūnu ielas josla izvietota uz zemesgabala ar kad. apz. 80960021545, kas pieder trim fiziskajām personām. ~ 500,0 m attālumā pie Garās ielas atrodas pilsētas autobusu kustības maršruta Nr.34 pietura.
Infrastrukturās objekti	Tuvākie infrastruktūras objekti atrodas Rīgas pilsētas Dreiliņu un Pļavnieku apkaimēs.

4.2. Zemesgabala parametri un raksturojums

Zemesgabala platība	1211,00,0 m ²
Konfigurācija	Taisnstūris
Reljefs	Līdzens
Zemesgabala labiekārtojums	Zemesgabala teritoriju klāj iekopti zāliena laukumi, ir skuju koku stādījumi, starp iebrauktuvi un garāžu ierīkots bruģēts laukums, gar Ēkas perimetru ir izveidoti ar bruģakmeni klāti gājēju celiņi. Zemesgabals ir iežogots, uzstādīts koka latu žogs uz betona pamatnes un stabiem. Pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā uzstādīti koka latu un metāla konstrukciju automātiski verami vārti un koka latu gājēju vārtiņi.

4.3. Zemesgabala robežu plāna foto un grafiskais attēlojums



Zemesgabals →

Ēka →

4.4. Ēkas raksturojums

Uz Zemesgabala izvietota vienkārša viestāva vieglbetona bloku dzīvojamā māja ar kad. apz. 80960021536001 (tālāk – Ēka). Ēka uzbūvēta 2019.gadā un pieņemta ekspluatācijā 2020. gadā. Kadastrā reģistrētie Ēkas parametri apkopoti sekojošā tabulā:

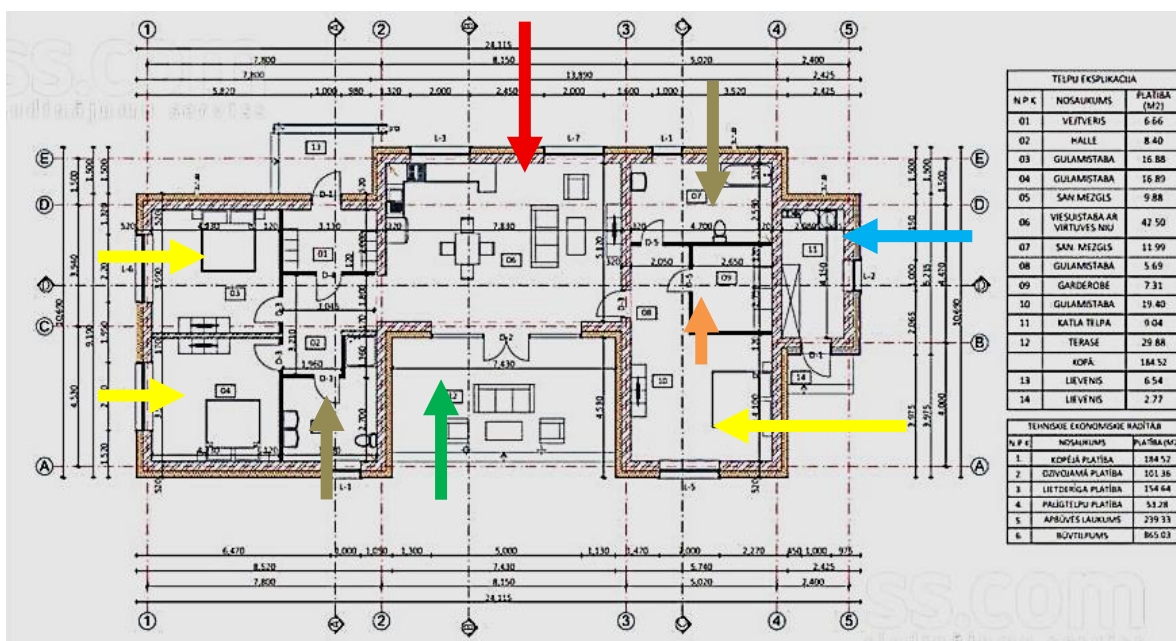
Parametri	
Apbūves laukums, m ²	243,1
Būvtilpums, m ³	643,0
Kopējā platība, m ² , t.sk. ārtelpas	188,2 38,9

Ēkas iekštelpu griestu augstums ir no 2,47 m līdz 3,06 m.

Ēkai ir trīs ieejas, t.sk. ieeja no terases.

Ēkas veidols ir vizuāli pievilcīgs. Ēkai raksturīgi harmoniski fasādes risinājumi, pārdomāta izmantoto materiālu izvēle un iekļaušanās apkārtējā vidē.

Sekojošā grafiskajā attēlojumā atspoguļots Ēkas telpu plāns no projekta dokumentācijas. (Plāns publicēts 2021.gada sludinājumā par Īpašuma pārdošanu)



Ir pieņemts, ka Ēkas telpu plānojums atbilst Kadastra datiem, ir funkcionāls un veidots, lai nodrošinātu privātumu un ērtus dzīves apstākļus. Ēkas telpu eksplikācija pievienota vērtēšanas atskaitei.

Ēkā ir 11 telpas, t.sk. 2 ārtelpas. Mājas sirdi veido viesistaba ar virtuves zonu →, ar izeju uz terasi →, Ēkas kreisajā un labajā spārnā atrodas 3 guļamistabas → un divas sanitāri tehniskās telpas →, ir katla telpa → un garderobe →.

Ēkas konstruktīvo elementu un ārējās apdares raksturojums (izmantoti Kadastra dati, Īpašuma pārdošanas sludinājuma un ārējās apskates dati)

Elementa nosaukums	Raksturojums
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons, monolītais betons (stabveida), betona bloki
Ārsienas	Vieglbetona bloki, siltināti ar Paroc akmens vati
Starpsienas	Vieglbetona bloki, reģipša uz metāla karkasa konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija un klājums	Koka konstrukcijas. Rukki valcprofila skārda klājums ar Paroc vates siltinājumu.
Lietus ūdens novadišana	Krāsotas skārda teknes un notekas
Ārējā apdare	Krāsots apmetums
Logi	PVC
Durvis	Koka un PVC ieejas durvis ar pakešu stiklojumu. Iekštelpu durvis koka un koka stiklotas.

Kadastrā Ēka tiek raksturota kā „Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī”(V1). Dabā Ēkas būvkonstrukcijas varētu būt daļēji labā un daļēji apmierinošā stāvoklī.

Veicot Ēkas vizuālo apskati, nav konstatēti būvkonstrukciju un ārējās apdares bojājumi.

Sakarā ar to, ka vērtētajam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Ēkas telpas, atskaitē netiek sniegts minēto telpu apdares un aprīkojuma apraksts.

Ir pieņemts, ka:

- Ēkas iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir apmierinošs;
- Ēkas telpu apdarei izmantoti šādi kvalitatīvi materiāli:

Grīdas. Dzīvojamās istabās, gaitenēs un kāpnēs – koka parkets vai lamināts. Sanitārtehniskajās telpās un virtuvē flīžu klājums.

Sienas. Sanitārtehniskajās telpās un daļēji virtuvē ar flīžu klājumu, pārējās sienu virsmas krāsotas vai aplīmētas ar tapetēm.

Griesti. Krāsoti vai piekaramie ar iebūvētajiem gaismekļiem.

- Ēkā uzstādītas mūsdienīgas un kvalitatīvas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārtas;
- Ēkas telpu apgaismojumu nodrošina piekaramos griestos iemontētie, griestiem un sienām piestiprinātie vai piekarināmie gaismas ķermeņi;
- Ēkas aprīkojums un komunikācijas ir darba kārtībā.

Ārējie inženiertīkli. Ēka pieslēgta pagasta elektrotīkliem, kā arī gāzes un telekomunikāciju tīkliem.

Ārējais apgaismojums. Uz Ēkas ārsienām uzstādīti kompakti un jaudīgi gaismekļi.

Ēkas inženierkomunikācijas.

Apkure. Ēkā ierīkota gāzes centrālās apkures sistēma, uzstādīts gāzes apkures un ūdens uzsildīšanas katls „Bosh”; ierīkotas „Kermi” siltās grīdas.

Ūdens apgāde un kanalizācija. Ūdens urbums (spice) – 30,0 m, sūknis „Grundfos”, ir karstā ūdens boilers. Vietējā kanalizācija, bioloģiskās attīrīšanas iekārta – **Bio Max**.

Apsardze. Īpašuma apsardzi nodrošina specializēta apsardzes kompānija – AB Solution Security Group. Uz Ēkas fasādes uzstādītas video novērošanas kameras ar attālinātu piekļuvi. Ir pieņemts, ka Ēkā uzstādīta signalizācijas sistēma ar kustību un dūmu detektoriem.

Par pamatu Īpašuma sastāva un stāvokļa noteikšanai tiek izmantoti apskates rezultāti, atskaitē pievienotie materiāli, vērtētāja uzņemtie Ēkas un Zemesgabala fotoattēli, kā arī komunālo un specializēto uzņēmumu sniegtā informācija.

5. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze

Īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un finansiāli pamatots.

Īpašumam tiek pieņemts labākais lietošanas veids: **dzīvojamā māja ar saistīto zemesgabalu**. Esošais lietošanas veids atbilst labākajam Īpašuma lietošanas veidam.

Īpašums tiek novērtēts atbilstīgi labākajam lietošanas veidam.

Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē Īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori:

- atrašanās vieta pie Rīgas pilsētas robežas;
- Zemesgabala optimāla platība un konfigurācija;
- Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis;
- Ēka nodota ekspluatācijā;
- Ēkas komunikāciju stāvoklis un risinājumi;
- relatīvi neliels attālums līdz Rīgas pilsētas infrastruktūras objektiem.

Negatīvie faktori:

- vērtētājam netika nodrošināta iespēja veikt Ēkas telpu apskati, lai konstatētu apdares, aprīkojuma un komunikāciju stāvokli dabā;
- piebraucamais ceļš pieder citām fiziskām personām;
- nekustamā īpašuma tirgus stāvoklis.

6. Tirgus analīze

2025.gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtnē salīdzinājumā ar 2024.gadu nemazinājās. Pierīgā privātmājas platībā no 50 līdz 100 m² veidoja lielu daļu (21,0 %) no kopējā darījumu skaita. Visvairāk darījumu minētajā kategorijā reģistrēti bijušo dārzkopības kooperatīvu teritorijās Olaines novadā un Siguldas novadā. Pēc darījumu ainās var secināt, ka pieprasītākās privātmājas Rīgas apkārtnē joprojām bija ar kopējo platību līdz 200,0m² un saistīto zemi ar platību no 900,0 m² līdz 2000,00 m². Darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados 2024. gadā bija atšķirīgs, visvairāk darījumu reģistrēts Olaines un Ropažu novados.

2025. gadā privātmāju ar zemi cenas Rīgas apkārtnē palielinājās vidēji par 5,0 %.

Privātmāju ar saistīto zemi cenas Rīgas apkārtnes novados 2025. gadā

	Ze mākā cena	Augstākā cena
Ādažu novads	€ 45 000	€ 390 000
Ķekavas novads	€ 25 000	€ 350 000
Mārupes novads	€ 130 000	€ 550 000
Olaines novads	€ 20 000	€ 215 000
Ropažu novads	€ 40 000	€ 420 000
Salaspils novads	€ 40 000	€ 260 000
Saulkrastu novads	€ 30 000	€ 230 000
Siguldas novads	€ 30 000	€ 310 000

Interese par privātmāju iegādi Stopiņu pagasta Dreiliņos saglabājas. Minētās teritorijas pievilcību vairo tās izvietojums pie galvaspilsētas robežas, attīstīts ceļu un komunikāciju tīkls.

Novērots, ka privātmāju ar saistīto zemi cenu līmenis Rīgas pilsētas Pļavnieku un Dreiliņu apkaimēs faktiski atbilst privātmāju cenām Stopiņu pagasta Dreiliņos.

Saskaņā ar VZD datiem Ropažu novada Stopiņu pagastā, Dreiliņos darījumu ar privātmājām summas 2025.gadā svārstījās robežās no EUR 149000,00 līdz EUR 315000,00.

Pērkot māju ar zemi, pircējiem ir būtiski, lai māja ir energoefektīva un tuvākajā nākotnē nebūtu jāveic nozīmīgi ieguldījumi tās remontā. Tāpat pircējiem ir svarīgs optimāls apkures veids.

7. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu kapitalizācijas pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis objekts nākotnē dos tā īpašniekam.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Vērtējumā lietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;

- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;

- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

- **papildus izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

8. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

8.1. Pieejas būtība un pielietojums

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Īpašumu salīdzinājumā ar pārdotiem īpašumiem Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, kuros ietilpst zeme un ar to saistītā dzīvojamā apbūve un kuru veidols un parametri ir tuvi Īpašumam. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.

Salīdzināmais īpašums Nr. 1

Atrašanās vieta	Ropažu nov., Stopiņu pag., Dreiliņi, Dukātu iela 7, netālu no Īpašuma
Kadastra Nr.	80960021660
Apbūve	Vienstāva dzīv. māja ar kopējo platību 180,2 m ² , t. sk. ārtelpas 26,7 m ² .
Zemesgabala platība un labiekārtojums	950,0 m ² , bruģēts laukums pretī ēkai (garāžai), bruģēti gājēju celiņi, kopta zāliena laukumi, koka latu žogs uz betona stabiem
Ēka uzbūvēta	2019.gadā.
Ēka pieņemta ekspluatācijā	Ēka pieņemta ekspluatācijā 2020.gadā.
Ēkas būvkonstrukciju stāvoklis	Pārdošanas laikā daļēji labā un daļēji apmierinošā stāvoklī
Ēkā pieejamās komunikācijas	Gāzes centrālā apkure, elektriskie tīkli, uzstādīts gāzes apkures un ūdens uzsildīšanas katls, ierīkotas siltās grīdas, ūdensapgāde no spices, vietējā BIO kanalizācija.
Ēkas telpu apdare un aprīkojums	Pārdošanas laikā telpu apdares stāvoklis pārsvarā ir labs.
Palīgēkas	-
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Taisnstūris
Pieklūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2025. gada 10.marts
Darījuma summa, EUR	255 000,00
Izmantošanas veids	Savrupmāja ar saistīto teritoriju



Īpašuma Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, Sūnu ielā 14 novērtējums



Salīdzināmais īpašums Nr. 2

Atrašanās vieta	Ropažu nov., Stopiņu pag., Dreiliņi, Cidoniju iela 24, ~ 1,2 km attālumā no Īpašuma, Garās ielas galā
Kadastra Nr.	80960020672
Apbūve	Vienstāva koka karkasa un koka dēļu dzīvojamā māja ar kopējo platību 152,2 m ² , t. sk. ārtelpas 16,6 m ²
Zemesgabala platība un labiekārtojums	1674,0 m ² . Bruģēti laukumi, koka latu žogs, kopts zāliens.
Ēka uzbūvēta	2005.gadā.
Ēka pieņemta ekspluatācijā	2022.gadā.
Ēkas būvkonstrukciju stāvoklis	Pārsvarā apmierinošā stāvoklī
Ēkā pieejamās komunikācijas	Centrālā gāzes apkure, ir kamīns, ūdensapgāde no spices, vietējā BIO kanalizācija.
Ēkas telpu apdare un aprīkojums	Pārdošanas laikā apdares stāvoklis pārsvarā ir labs. Ēkā uzstādītas mūsdienīgas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta.
Palīgēkas	Kadastrā neregistrēta saimniecības ēka
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Taisnstūris
Pieklūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2025. gada 11.augusts
Darījuma summa, EUR	194 000,00
Izmantošanas veids	Savrupmāja ar saistīto teritoriju

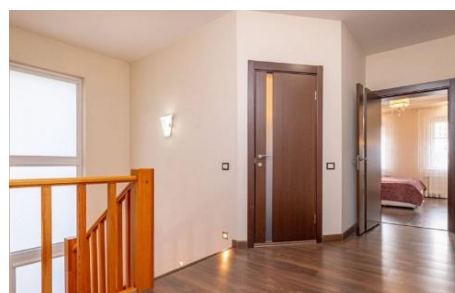


Salīdzināmais objekts Nr. 3

Atrašanās vieta	Ropažu nov., Stopiņu pag., Dreiliņi, Bērziņu iela 10, netālu no Īpašuma
Kadastra Nr.	80960021380
Apbūve	Divstāvu vieglbetona bloku dzīv. māja ar kopējo platību 181,4 m ² , t.sk. ārtelpa – 5,7 m ²
Zemesgabala platība un labiekārtojums	1224,0 m ² , bruģēti laukumi pretī garāžai un parādes ieejai dzīv.mājā, bruģēti gājēju ceļi, kopta zāliena laukumi un dekoratīvo krūmu un augu stādījumi
Ēka uzbūvēta	2015.gadā.

Īpašuma Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, Sūnu ielā 14 novērtējums

Ēkas būvkonstrukciju stāvoklis	Pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs
Ēkā pieejamās komunikācijas	Gāzes centrālā apkure, elektriskie tīkli, uzstādīts gāzes apkures un ūdens uzsildīšanas katls, ierīkotas siltās grīdas, ūdensapgāde no spices, vietējā BIO kanalizācija.
Ēkas telpu apdare un aprīkojums	Pārdošanas laikā telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārsvarā ir labs. Ēkā uzstādītas mūsdienīgas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta.
Palīgēkas	Kadastrā neregistrēta garāžas ēka
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Pieklūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2025.gada 14.aprīlis
Darījuma summa, EUR	280 000,00
Izmantošanas veids	Savrupmāja ar saistīto teritoriju



Veicot Īpašuma tirgus vērtības aprēķinu, ir pieņemts, ka:

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību jāuzskata Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo dzīvojamo ēku iekštelpu platības 1m^2 (tālāk – Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus un procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp Īpašumu un Salīdzināmo īpašumu.
- Standartvienības cenā iekļauta Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo zemesgabalu, palīgēku, izbūvju, komunikāciju un labiekārtojuma elementu vērtība.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

1. Sākotnēji Standartvienību cenas tiek koriģētas, ievērojot tirgus faktoros:

A. Darījuma apstākļus. Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli īpašuma vērtēšanas datumā.

2. Tālāk Standartvienību precizētās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. īpašuma izvietojumu;
2. dzīvojamo māju veidolu un tehnisko stāvokli;
3. dzīvojamo māju iekštelpu un ārtelpu lielumu;
4. dzīvojamo māju iekštelpu, veidolu, apdari un aprīkojumu;
5. saistīto zemesgabalu platību un labiekārtojumu;
6. palīgēku stāvokli un lielumu;
7. apgrūtinājumus un citus faktoros.

3. Tiek noteikta Standartvienības vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst Ēkas iekštelpu platības 1m^2 tirgus vērtībai.

4. Pēdējā etapā tiek aprēķināta Īpašuma tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar Ēkas iekštelpu platību.

8.2. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

	Īpašums Nr.1 Stopiņu pag. Dreiliņi, Dukātu ielā 7		Īpašums Nr.2 Stopiņu pag. Dreiliņi, Cidoniju ielā 24		Īpašums Nr.3 Stopiņu pag. Dreiliņi, Bērziņu ielā 10	
	Pārdots		Pārdots		Pārdots	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	255 000,00		194 000,00		280 000,00	
A. Piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,02		1,00	
Salīdzināmā īpašuma nosacītā pārdošanas cena, EUR	255 000,00		197 880,00		280 000,00	
Dzīvojamās ēkas iekštelpu platība, m ²	153,5		135,6		175,7	
Dzīvojamās ēkas ārtelpu platība, m ²	26,7		16,6		5,7	
Zemesgabala platība, m ²	950,0		1674,0		1224,0	
Dzīvojamās mājas iekštelpu platības 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²	1661,24		1459,29		1593,63	
Koriģējošie lielumi, kas izlīdzina atšķirības starp Īpašumu un Salīdz.īpašumiem	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Izvietojums	-3%	-49,84	10%	145,93	0%	0,00
Piebraucamā ceļa stāvoklis un statuss	-2%	-33,22	-2%	-29,19	-2%	-31,87
Dzīvojamās mājas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	0,0	5%	72,96	0%	0,00
Dzīvojamās mājas veidols	0%	0,00	1%	14,59	-1%	-15,94
Dzīvojamās mājas iekštelpu platības lielums	1%	16,61	-3%	-43,78	5%	79,68
Dzīvojamās mājas iekštelpu veidols un plānojums	0%	0,00	2%	29,19	2%	31,87
Komunikāciju stāvoklis un risinājumi	0%	0,00	-1%	-14,59	-2%	-31,87
Dzīvojamās mājas ārtelpu ietekme	1%	16,61	2%	29,19	2%	31,87
Zemesgabala lielums	2%	33,22	-5%	-72,96	0%	0,00
Zemesgabala teritorijas sakoptība	0%	0,00	0%	0,00	-1%	-15,94
Ēkas ārsienu un ārtelpu apdares stāvoklis	-1%	-16,61	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekštelpu apdare un aprikojums	-8%	-132,90	-8%	-116,74	-8%	-127,49
Palīgēkas	0%	0,00	-1%	-14,59	-3%	-47,81
Apgrūtinājumi un citi faktori	0%	0,00	0%	0,00	1%	15,94
Kopējā korekcija	-10%	-166,12	0%	0,00	-7%	-11155,4%
Dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1495,11		1459,29		1482,07	
Dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1478,83					
Ēkas iekštelpu platība, m²	149,3					
Ēkas ārtelpu platība, m²	38,9					
Zemesgabala platība, m²	1211,0					
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	220 788,71					
Īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	221 000,00					

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
221000,00

(Divi simti divdesmit viens tūkstotis eiro).

9. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Rekomendēju noteikt īpašuma ar kad. Nr.80960021554 Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Dreiliņos, Sūnu ielā 14 tirgus vērtību 2026. gada 9.martā

EUR 221000,00
(Divi simti divdesmit viens tūkstošis eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 10 %;
- fiziskā stāvokļa risks	- 8 %;
- laika un nenoteiktības faktors	- 5 %;
- finansēšanas faktors	- 6 %;
- papildus izmaksu faktors	- 4 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 2 %
kopā	- 35 %

un secināja, ka Īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 9. martā varēja būt par 35 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 144000,00
(Viens simts četrdesmit četri tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā:

- tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos;
- ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Īpašumu, tā sastāvs un stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam.

Ar cieņu,

Vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis Īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2026. gada 3. aprīlī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR.

24

Eduards Zemaitis-Dzircēvičs

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors