



Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

"d/s Zaķumuiža Nr.106", Ropažu pag., Ropažu nov.

Kadastra nr.8084 013 0033

Novērtējums.





Nr. 2026/02/E73/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priediece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 640m² un uz tā stāvošas dārza mājas (kadastra apzīmējums 8084 013 0033 001), kadastra nr. 8084 013 0033, kas atrodas "d/s Zaķumuiža Nr.106", Ropažu pag., Ropažu 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 – zemes gabala ar platību 640m² un uz tā stāvošas dārza mājas (kadastra apzīmējums 8084 013 0033 001), kadastra nr. 8084 013 0033, kas atrodas "d/s Zaķumuiža Nr.106", Ropažu pag., Ropažu nov., 2026. gada 16. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

63 600EUR (sešdesmit trīs tūkstoši seši simti eiro).

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

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 ir veikts, lai pasūtītājs apzinātos īpašuma tirgus vērtību, pēc definētā mērķa un uzdevuma un nav izmantojams citām vajadzībām, bez rasktiskas SIA “Latvijas Īpašumu Vērtēšanas biroja” piekrišanas. 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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. 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.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

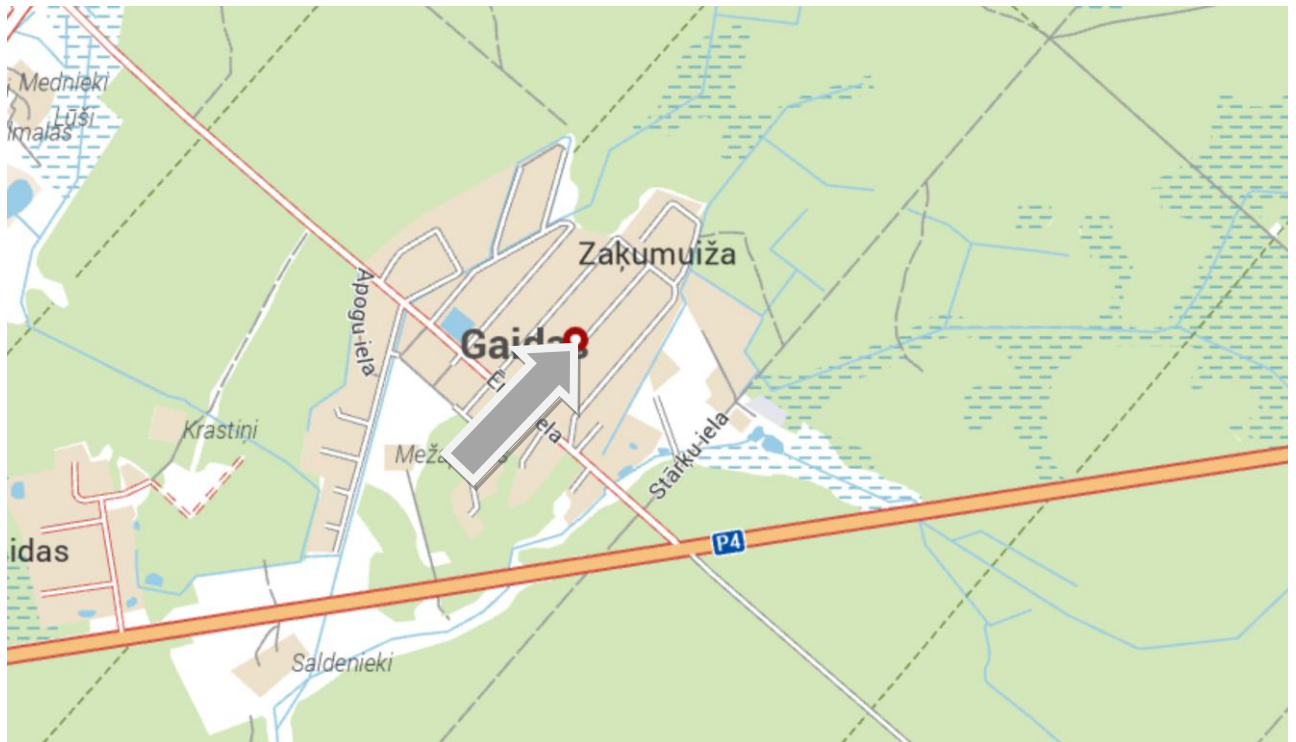
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 640m ² un uz tā stāvoša dārza māja (kadastra apzīmējums 8084 013 0033 001), <u>kadastra nr. 8084 013 0033</u> , kas atrodas "d/s Zaķumuiža Nr.106", Ropažu pag., Ropažu nov.		
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 16. februāris.		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece.		
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	63 600EUR (sešdesmit trīs tūkstoši seši simti eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JEVGENIJS JEVSTIFEJEVS.		
Kadastra Nr.	8084 013 0033.		
Apbūve	Dārza māja (kadastra apzīmējums 8084 013 0033 001) ar platību 212.7m ² .		
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 8084 013 0033) ar platību 640m ² .		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0041	ha
	/kadastra dati/		
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Adrese pēc VZD datiem ir Cīruļu iela 21, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.		
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 16. februāris.		
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.		

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Īpašums



Īpašums.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Īpašums.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Īpašums.



Īpašums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ropažu pagastā, d/s Gaidas teritorijā, Cīruļu ielā 21. Apkārtnē novietotas dārza mājas, dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (dus, skola, veikali, u.c.) ir novietoti ~4km-7.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dārza māja (kadastra apzīmējums 8084 013 0033 001) ar platību 212.7m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Bitumena loksnes (šindeļi)
kopējā platība	212.7m ² (Kadastra dati)
ārtelpas	2.9m ²
pagrabs	69.3m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā tipa (pieņēmums)
kanalizācija	Vietējā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	
apkure	Centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu (pieņēmums)
stāvu skaits	2+pagrabs

Vērtējamais objekts ir dzīvojamā māja, kas vizuāli kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasādei būtiski defekti netika konstatēti, vietām apmetuma lobīšanās tika identificēta. Vietām manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkas fasādi veido dekoratīvais apmetums. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Ēkas uzbūvēšanas gads – 2007.g.

Zemesgrāmatas dati - 2010. gada 1. marta akts par dārza mājas I kārtas pieņemšanu ekspluatācijā.

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	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.77	2.77	2.77	3.8	-
2	Viesistaba, virtuve, kāpņu telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.75	2.75	2.75	58.5	-
3	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.71	2.71	2.71	5.0	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.62	2.62	2.62	5.8	-
5	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	3.3	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.67	2.67	2.67	9.7	-
7	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.67	2.67	2.67	9.9	-
8	Gujamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.67	2.67	2.67	16.8	-
9	Gujamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.67	2.67	2.67	15.9	-
10	Gujamistaba	Dzīvojamā telpa	2	2.67	2.67	2.67	11.8	-
11	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	2.9	-
12	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.08	2.08	2.08	6.4	-
13	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.08	2.08	2.08	8.7	-
14	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.09	2.09	2.09	6.8	-
15	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.07	2.07	2.07	36.6	-
16	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.94	1.94	1.94	3.0	-
17	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.02	2.02	2.02	7.8	-

/kadastra dati/

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

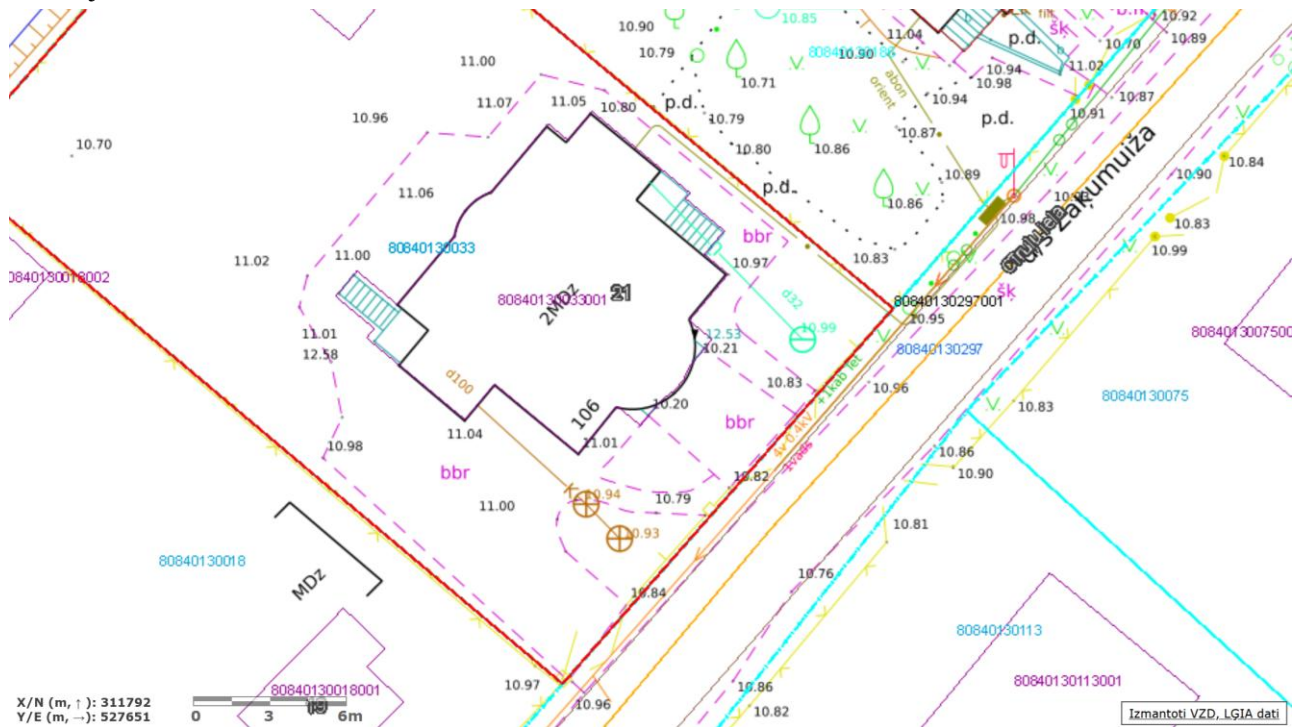
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 8084 013 0033) ar platību 640m².

Labiekārtojums: Ap zemesgabalu ir aplikts žogs un uzstādīti automātiskie vārti, izveidoti dekoratīvie apstādījumi.

Forma-taisnstūra, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – Pašvaldības.

Izvietojuma kartes:



/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 kompetēti, 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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji savrupmāju darījumi Ropažu pagastā notiek cenu kategorijā no 130 000 – 460 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 130 000 – 200 000 EUR, atkarībā no ēkas celšanas gada, tehniskā stāvokļa, komunikācijām u.c. faktoriem. Darījumi ar zemēm ir dažādi. To ietekmē gan atrašanās vieta novada daļā, zemes gabala lielums, komunikāciju esamība, piebraukšanas iespējas u.c. faktori. Piedāvājumi ar apbūves zemi pagastā ir no 6 – 45 eur/m². Kopumā nekustamā īpašuma tirgus apkārtnē ir maz aktīvs.

Pēdējā gada laikā Ropažu pagastā ir veikti 37 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Auseklis, Ūsiņi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	23/01/2026	1999	2	443	4 888	80 000	181	16,37	0	Privātmāja
Zeme Būve	Mākonu iela 10A, Podkājās, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/02/2026	1988	2	104	650	109 000	1049	167,69	0	Privātmāja
Zeme Būve	Torna iela 4, Zaķumuiža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	09/01/2026	1982	1	800	2 128	182 800	191	71,80	0	Nedzīvoklis, būvkuģis
Zeme Būve	Sikozera iela 21, Sīkropi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	02/12/2025	1970	2	573	3 947	51 500	90	13,05	0	Rūpnīcas
Zeme Būve	Galvīši, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	24/11/2025	1965	2	370	697 950	30 000	81	0,04	0	Rūpnīcas
Zeme Būve	Galvīši, Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	24/11/2025	1939	1	79	55 350	2 700	34	0,05	0	Privātmāja
Zeme Būve	Liepu iela 4, Tumsupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	12/11/2025	1986	2	124	1 306	138 800	117	106,28	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kūžu, Kāciems, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	28/10/2025	1970	2	1048	5 077	60 000	57	11,82	0	Pašizskaide
Zeme Būve	Mazmīši, Sīkropi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	18/10/2025	1940	1	0	7 000	1 000	0	0,14	0	Ciņs
Zeme Būve	Galvīši, Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	14/10/2025	1939	1	9	6 150	1 000	114	0,16	0	Privātmāja
Zeme Būve	Galvīši iela 16, Galvīši, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	01/10/2025	2000	2	128	1 260	95 000	745	75,40	0	Privātmāja
Zeme Būve	Serņeļas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/09/2025	2022	2	126	8 700	160 000	1 269	18,39	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kirši, Kangari, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	09/09/2025	1910	1	105	15 559	100 000	857	6,43	0	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Sarņis iela 35, Podkājās, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/09/2025	1964	2	102	652	79 000	777	121,17	0	Privātmāja
Zeme Būve	Līdavas, Līdāngari, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/09/2025	1	542	2 867	60 000	111	22,50	0	Nedzīvoklis, būvkuģis	
Zeme Būve	Mūrmīšas, Vīslomuiža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	27/08/2025	2024	1	0	5 000	18 000	0	3,80	0	Ciņs

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- labs kopējais fasādes tehniskais stāvoklis;
- pieprasīta ēkas platība;
- labiekārtota teritorija;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- 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.

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 izvēlētajās 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

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekšējai platībai ar 10% ietekmi no ārtelpām un 30% ietekmi no pagrabstāva.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	95000		106000		156000	
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	95000		106000		156000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	91,99		120,00		182,88	
Zemes gabala platība, m ²	1260		614		1704	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1032,72		883,33		853,02	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/tēls	0%	0,00	3%	26,50	-3%	-25,59
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-15%	-154,91	-15%	-132,50	-20%	-170,60
Dzīvojamās mājas lielums	-10%	-103,27	-5%	-44,17	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	-5%	-51,64	0%	0,00	-5%	-42,65
palīgēkas ietekme	-3%	-30,98	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-3%	-30,98	-3%	-26,50	-5%	-42,65
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	3%	25,59
Kopēja korekcija	-36%	-371,78	-20%	-176,67	-30%	-255,91
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	660,94		706,67		597,11	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	654,91					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	161,58					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	640					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	105820					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	106000					

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 marketingam 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 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%	42 400EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 640m² un uz tā stāvošas dārza mājas (kadastra apzīmējums 8084 013 0033 001), kadastra nr. 8084 013 0033, kas atrodas "d/s Zaķumuiža Nr.106", Ropažu pag., Ropažu nov., 2026. gada 16. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

63 600EUR (sešdesmit trīs tūkstoši seši 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

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