



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Lielezera iela 14, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Kadastra nr.8060 007 0351
Novērtējums.





Nr. 2024/12/E540/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80600070351) ar platību 1420m² un uz tā stāvošas Zemesgrāmatā neregistrētas ekspluatācijā nenodotas dzīvojamās mājas, kadastra nr. 8060 007 0351, kas atrodas Lielezera ielā 14, Langstiņi, Garkalnes 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 (kadastra apzīmējums 80600070351) ar platību 1420m² un uz tā stāvošas Zemesgrāmatā neregistrētas ekspluatācijā nenodotas dzīvojamās mājas, kadastra nr. 8060 007 0351, kas atrodas Lielezera ielā 14, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov., 2024. gada 28. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

130 000EUR (simts trīsdesmit 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 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 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.....	9
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 – zemes gabals (kadastra apzīmējums 80600070351) ar platību 1420m ² un uz tā stāvoša Zemesgrāmatā neregistrēta ekspluatācijā nenodota dzīvojamā māja, kadastra nr. <u>8060 007 0351</u> , kas atrodas Lielezera ielā 14, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2024. gada 28. novembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	130 000EUR (simts trīsdesmit tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: AGRIS BOŽA.
Kadastra Nr.	8060 007 0351.
Apbūve	Ekspluatācijā nenodota dzīvojamā māja ar platību 188.3m ² . Uz zemesgabala novietota garāžas ēka, pēc būvvaldes komentāra (izbūvētā garāža neatbilst Projekta risinājumiem, t.sk. Būvvaldes rīcībā nav normatīvo aktu kārtībā izstrādās dokumentācijas, kas apliecinātu izbūvētās garāžas būvdarbu likumību). Pēc projekta datiem uz zemesgabala bija jābūt uzbūvētam viesu namiņam, bet vizuāli apsekojot īpašumu netika konstatēts.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 80600070351) ar platību 1420m ² .
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. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējai tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Būvvalde informē, ka arhīvā atrodas 13.03.2000. ar Nr. 37/2000 apstiprināts būvprojekts “Dzīvojamā māja ar garāžu un viesu namiņu Garkalnes pag., Langstiņos, Lielezera iela 14” (turpmāk – Projekts), Projekta realizēšanai (būvniecībai) 04.04.2000. izdota būvatļauja Nr. 17/2000, kas reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā Nr.BIS-BV-4.1-2023-5374 (255/07); turpmāk – Būvatļauja). Projekta pasūtītājs – Normunds Teko. Atzinumā konstatēts, ka Īpašumā izbūvēta divstāvu dzīvojamā māja (iespējams tiek ekspluatēta): izbūvēti – pamati, karkass, jumta konstrukcijas, logu un durvju bloki, jumta segums, uz jumta seguma ir izvietoti saules paneli; garāža: izbūvēti – pamati, karkass, jumta konstrukcijas, logu un durvju bloki, jumta segums, un koka žogs. Projektā risinātais viesu namiņš no vizuāli brīvi pieejamas ārtelpas nebija neredzams. Īpašumā veikta patvaļīgā būvniecība, jo izbūvētā garāža neatbilst Projekta risinājumiem, t.sk. Būvvaldes rīcībā nav normatīvo aktu kārtībā izstrādās dokumentācijas, kas apliecinātu izbūvētās garāžas būvdarbu likumību. Būvdarbi uzsākti 2000.gadā no kā secināms, ka esošajā brīdī ir pagājuši vairāk kā astoņi gadi, tas nozīmē, ka Īpašumā izbūvētās ēkas bija jānodod ekspluatācijā līdz 01.10.2022., bet Būvvaldes rīcībā nav būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izsniegta akta par dzīvojamās mājas, garāžas un viesu namiņa pieņemšanu ekspluatācijā, t.i., Īpašuma īpašnieks aicināts uzsākt ēku ekspluatācijā pieņemšanas procesu vai veikt Būvatļaujas pagarināšanu. Tiek pieņemts, ka dzīvojamā ēka ir celta izejot no projekta un nepastāv šķēršļi tās nodošanai ekspluatācijā. Tā kā garāža neatbilst projektam, tiek pieņemts, ka nepieciešams veikt izmaiņu projektu, lai ēku varētu nodot ekspluatācijā. Tiek pieņemts, ka zemes īpašnieks ir arī ēku īpašnieks.
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 25. novembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Projekta dati. Būvvaldes atzinums. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI

<p>Piebraucamais ceļš/apkārtne.</p>	<p>Īpašums</p>	<p>Dzīvojamā māja/zemesgabals.</p>
<p>Fasāde/zemesgabals.</p>	<p>Fasāde/zemesgabals.</p>	<p>Fasāde/zemesgabals.</p>
 <p>Fasāde/zemesgabals.</p>	<p>Fasāde/garāža.</p>	<p>Īpašums.</p>
<p>Fasāde.</p>	<p>Ieeja.</p>	<p>Žogs.</p>

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Garkalnes pagastā, Langstiņi, Lielezera ielā 14. Apkārtnē novietotas dzīvojamās mājas, dvīņu mājas, rindu mājas, neapbūvēti zemesgabali, kā arī meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā laba. Infrastruktūras objekti (dus, skola, veikali, u.c.) ir novietoti ~400m-3km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

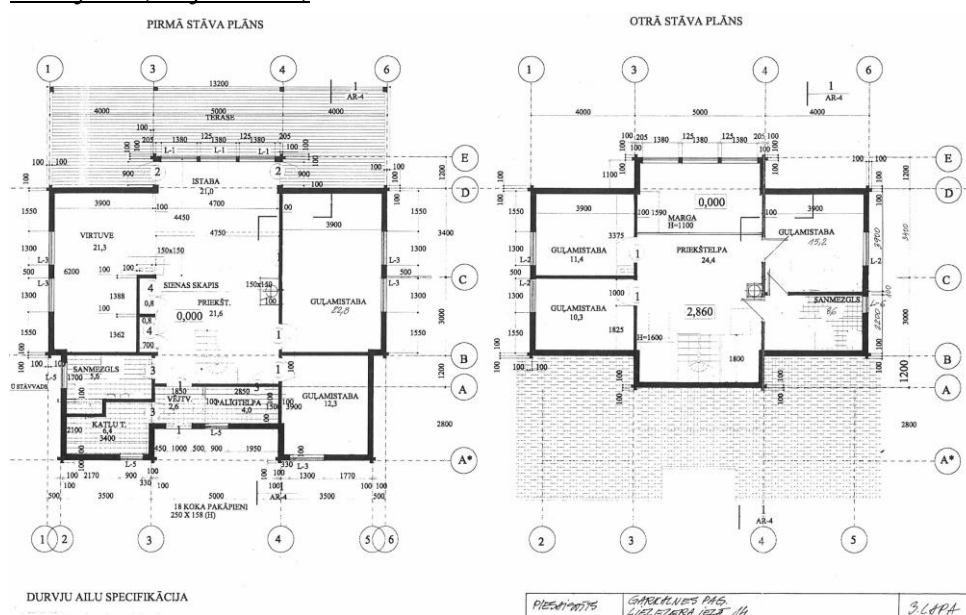
4.2.1. Apbūves raksturojums

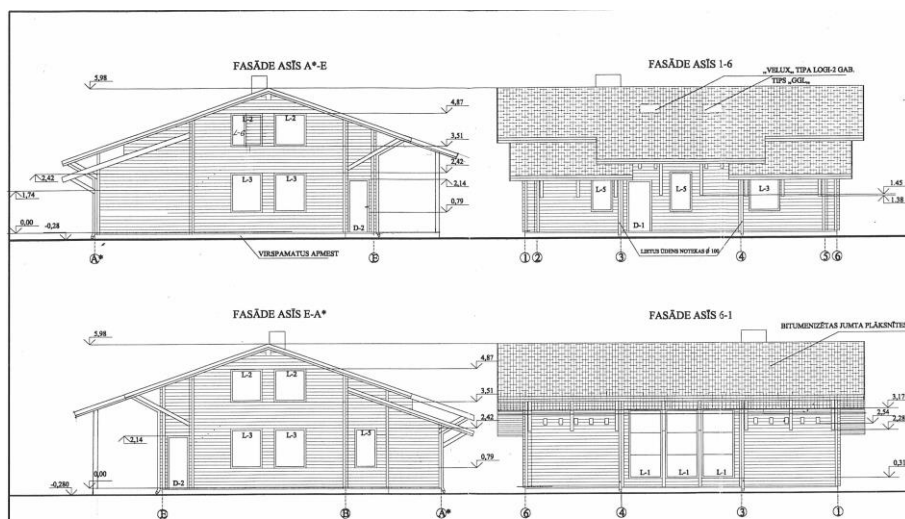
Ekspluatācijā nenodota dzīvojamā māja ar platību 153.8m ² . (projekta info)	
pamati	Lentveida monolītie
ārsienas	100mm frežbaļķu
pārsegumi	Koka
jumts	Šindelī
kopējā platība	188.3m ² (stāvu plāni)
ārtelpas	0m ² (projekta dati)
pagrabs	
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta/saules paneļi
ūdensapgāde	Centralizēta (pieņēmums)
kanalizācija	Vietējā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	Centralizēta (tika konstatēts pievads pie ēkas)
apkure	Autonomā gāzes (pieņēmums)
stāvu skaits	2

Vērtējamais objekts ir dzīvojamā māja, kas vizuāli kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Nolietojuma pazīmes vai defekti netika konstatēti. Ēkas fasādi veido koks un tā krāsojums. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi.

Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.

Plānojums (Projekta dati)





Uz zemesgabala novietota garāžas ēka, pēc būvvaldes komentāra (izbūvētā garāža neatbilst Projekta risinājumiem, t.sk. Būvvaldes rīcībā nav normatīvo aktu kārtībā izstrādās dokumentācijas, kas apliecinātu izbūvētās garāžas būvdarbu likumību).

Pēc projekta datiem uz zemesgabala bija jābūt uzbūvētam viesu namiņam, bet vizuāli apsekojot īpašumu netika konstatēts.

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 80600070351) ar platību 1420m².

Labiekārtojums: iekopts zālājs, dekoratīvie apstādījumi. Ap zemesgabalu ir aplikts žogs un uzstādīti vārti, bruģēti celiņi un iebrauktuve.

Forma-taisnstūra, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

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 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 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 īpašums 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.

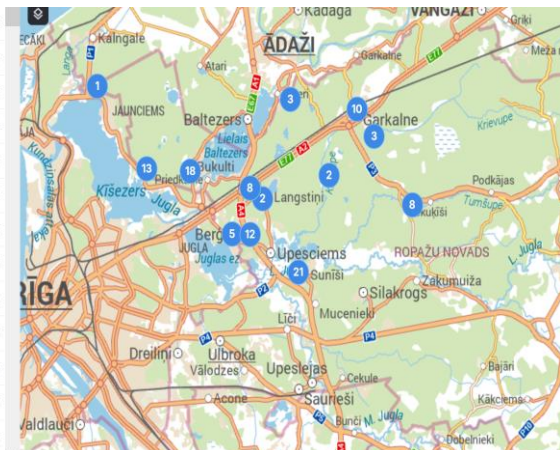
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja pēc nodošanas ekspluatācijā.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji savrupmāju darījumi Garkalnes pagastā notiek cenu kategorijā no 160 000 – 320 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 130 000 – 220 000 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 20 – 120 eur/m². Kopumā nekustamā īpašuma tirgus apkārtnē ir vidēji aktīvs.

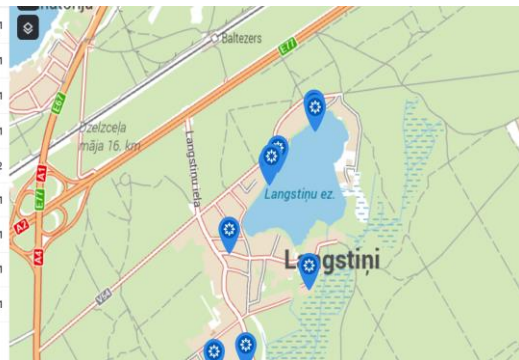
Pēdējā gada laikā Garkalnes pagastā ir veikti 106 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Sauļnes, Upesciems, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	30/10/2024	2000	2	146	965	18 300	125	Rīpnicas	1/2
Zeme Būve	Pīķu iela 1, Suniši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	28/10/2024	2012	2	301	1905	380 000	1262	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ogu iela 18, Maksteni, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	21/10/2024		1	121	603	75 000	621	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Faziņu iela 18, Suniši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	18/10/2024	2010	3	359	678	260 000	724	Dvīņu māja	1/2
Zeme Būve	Laivu iela 4, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	16/10/2024	2008	1	354	1594	329 000	929	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ābeļu iela 29, Amatiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	16/10/2024	2006	2	214	1554	140 000	655	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mazā Kīļu iela 1, Bukulti, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	11/10/2024	1989	1	39	1410	60 000	1527	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mazā Kalnu iela 1, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	09/10/2024	2007	2	295	1887	147 800	501	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Līdžu iela 9, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	08/10/2024	2005	1	259	1519	380 000	1469	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Rīgas iela 30, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	02/10/2024	1940	2	171	1300	270 000	1579	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Medņu iela 13, Suniši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	30/09/2024	2006	2	205	755	250 000	1279	Daudzdzīvokļu	1/3
Zeme Būve	Pēdņu iela 6, Bukulti, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	27/09/2024	2017	2	184	1347	92 427	501	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dzīvojamā iela 7, Suniši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	26/09/2024		3	710	3 220	105 000	148	Privātmāja	1/1



Pēdējo 2 gadu laikā Langstiņos ir veikti 9 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Rīgas iela 30, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	02/10/2024	1940	2	171	1300	270 000	1579	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Sakaru iela 17, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	06/08/2024	2002	2	448	1218	195 000	436	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Mūzas iela 3, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	27/05/2024	2003	2	251	1180	295 000	1057	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Jauņā iela 10, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	24/05/2024	1996	2	1002	2 158	385 000	384	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Jauņā iela 12, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	24/05/2024	1960	2	97	584	50 000	516	Privātmāja	V1/2
Zeme Būve	Ozolu iela 5, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	11/09/2023	1994	3	332	1695	205 000	617	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Elenburgas iela 44, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	26/07/2023	1998	3	454	1452	223 000	492	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Mūzas iela 5, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	01/06/2023	1987	2	240	1240	150 000	624	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Zariņu iela 38, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropāžu nov.	D	22/01/2023	2019	2	306	1602	410 190	1 339	Privātmāja	V1



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- labs fasādes tehniskais stāvoklis;
- pieprasīta ēkas platība;
- labiekārtota teritorija;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās;
- ēka nav nodota ekspluatācijā;
- garāžai ir atkāpes no projekta.

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

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 10% ietekmi no ārtelpām un 30% ietekmi no pagrabstāva.

kopējā platība	188.3m ²
ārtelpas	0m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 188.3m².

6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

<p>Īpašums 1. Langstiņi, Mūzas iela 3.</p> <p>Zemesgabala platība-1180m² Ēkas platība -250.7m² Ārtelpas – 28.3m² Pagrabs – 74m² Labs tehniskais stāvoklis. Kosmētiskie defekti. Gāzes apkure, pirts. Labiekārtojums. Uz zemesgabala novietota garāža ar platību 58m². Darījums 05.2024 par 265 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 2. Upesciems, Vecdumbrāju iela 3.</p> <p>Zemesgabala platība-1205m² Ēkas platība -224.8m² Ārtelpas – 11.1m² Labs tehniskais stāvoklis. Gāzes apkure. Labiekārtojums. Darījums 08.2024 par 235 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	265000		235000		227500	
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	265000		235000		227500	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	173,43		214,81		178,90	
Zemes gabala platība, m ²	1180		1205		1354	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1527,99		1093,99		1271,66	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	3%	32,82	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	-10%	-152,80	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/tēls	3%	45,84	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-5%	-76,40	-15%	-164,10	-15%	-190,75
Dzīvojamās mājas lielums	0%	0,00	3%	32,82	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	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	3%	32,82	3%	38,15
aprikojums	-3%	-45,84	-3%	-32,82	-3%	-38,15
apgrūtinājums	-5%	-76,40	-5%	-54,70	-5%	-63,58
Kopēja korekcija	-20%	-305,60	-14%	-153,16	-20%	-254,33
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1222,40		940,83		1017,33	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1060,18					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	188,3					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	1420					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	199633					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	200000					

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 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 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 noteikts 35%	70 000EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80600070351) ar platību 1420m² un uz tā stāvošas Zemesgrāmatā neregistrētas ekspluatācijā nenodotas dzīvojamās mājas, kadastra nr. 8060 007 0351, kas atrodas Lielezera ielā 14, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov., 2024. gada 28. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

130 000EUR (simts trīsdesmit 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

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