

**Īpašuma ar kad. Nr. 8033 900 0303
Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Tallinas ielā 3 - 16
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026. gada 19. augusts

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

2026. gada 28.augustā

Pēc Jūsu pieprasījuma noteikta īpašuma ar kad. Nr. 80339000303 Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Tallinas ielā 3- 16 (tālāk–Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 19.augustā.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu **LVS 401:2013**, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Minētā informācija iegūta Kadastrā, Saulkrastu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000048497-16, SIA „Westbalt Group” un pie pasūtītāja. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Dzīvokļa īpašums tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Dzīvokļa īpašuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 72 000,00
(Septiņdesmit divi tūkstoši eiro).

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 58 000,00
(Piecdesmit astoņi tūkstoši eiro).

Iepriekš minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc manā rīcībā esošās informācijas. Mana viedokļa neatkarību no apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par atskaitē neminētu apgrūtinājumu, kas varētu atklāties pēc vērtēšanas datuma, ietekmi uz Dzīvokļa īpašuma vērtības izmaiņām.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pieņemot, ka Dzīvokļa īpašums nav iekļāts, nav apgrūtināts ar parādiem un nav iznomāts (izīrēts).

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

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

SATURA RĀDĪTĀJS

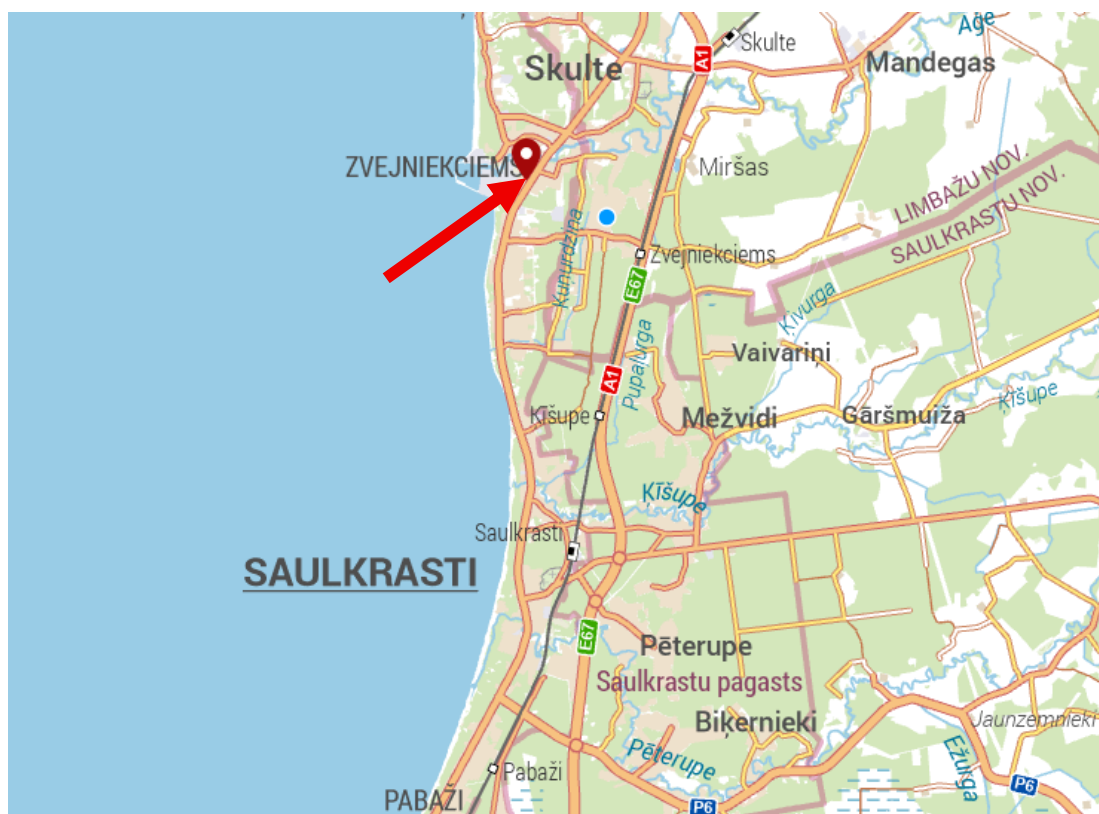
1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu.....	5
2. Ēkas izvietojums Saulkrastu novadā, Saulkrastos.....	6
3. Ēkas izvietojums Saulkrastos, Zvejniekciemā.....	6
4. Ēkas, kāpņu telpas, Zemesgabala un Dzīvokļa ārtelpas fotoattēli.....	7
5. Novērtēšanas datums.....	9
6. Īpašuma tiesības.....	9
7. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	9
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	11
9. Tirdzniecības situācijas apraksts.....	12
10. Vērtēšanas pieejas.....	12
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	13
12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	17

Pielikumi:

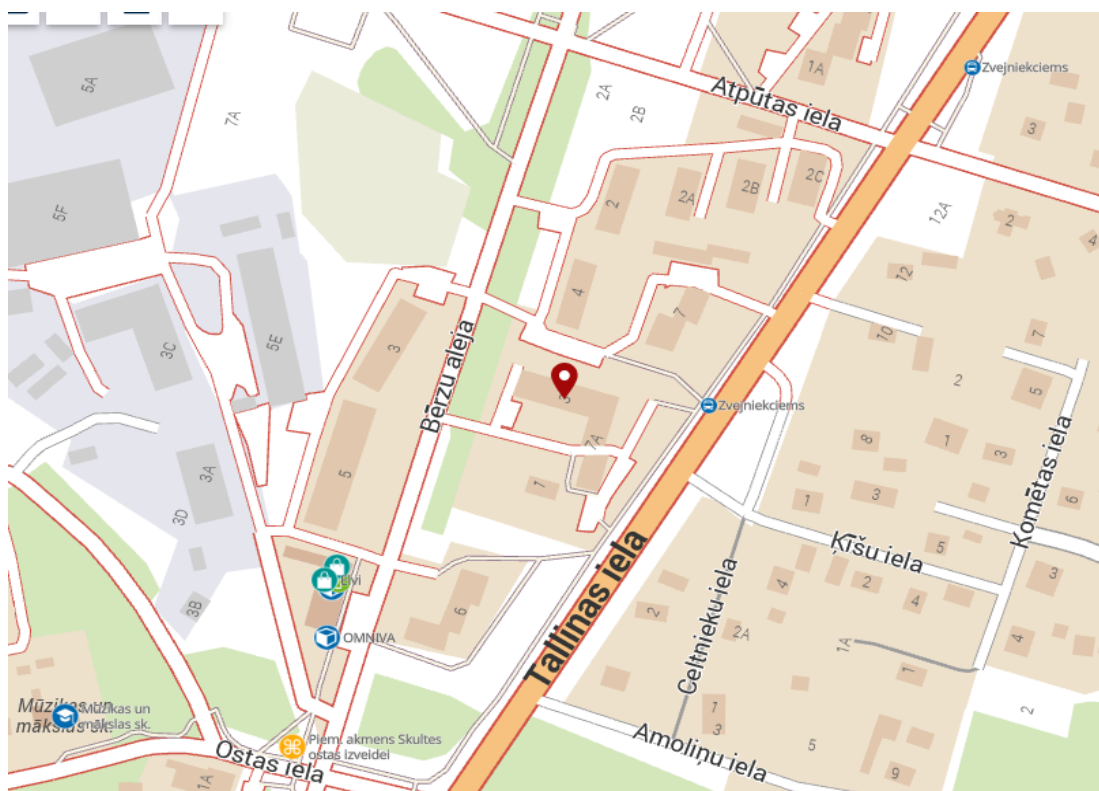
Saulkrastu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000048497-16 noraksta kopija.
VZD materiāli.
Sertifikāti.
Neatkarības apliecinājums.
Citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad.Nr.80339000303 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) adrese	Tallinas iela 3-16, Saulkrasti, Saulkrastu novads, LV 2161
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Saulkrastu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000048497-16 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Divistabu dzīvoklis Nr.16 piecstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 80330010324003 Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Tallinas ielā 3 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 520/18113 dom. daļas no Ēkas un ar Ēku saistītā zemesgabala ar kad. apz. 80330010324 (tālāk – Zemesgabals). Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka: - minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa īpašums pieder	Margaritai Nurdengai (tālāk – Īpašniece). Īpašuma tiesības nostiprinātas Nodalījumā 2018.gada 16.jūlijā.
<u>Dzīvokļa raksturojums</u> Platība Nodalījumā un Kadastrā Novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa telpu plānojums	52,0 m² 1.stāvs Ir pieņemts, ka apmierinošs. Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Saulkrastu pilsētas centralizētās komunikācijas. Pieslēgums Ēkas centrālajai gāzes apkures sistēmai. Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
<u>Zemesgabala raksturojums</u> Zemesgabala platība Zemesgabala konfigurācija Zemesgabala izmantošana	1706,0 m² Četrstūris Ēkas ekspluatācija, autotransporta novietošana, apzaļumota zona
Vērtēšanas datums	Pieņemts 2026. gada 19.augusts, kad vērtētājs veica Ēkas, piegulošās teritorijas un kāpņu telpas, kurā atrodas Dzīvoklis, apskati. Ēkas kāpņu telpas un Dzīvokļa terases apskate veikta ar Ēkas pārvaldnieka atļauju. Vērtētājam netika nodrošināta iespēja veikt Dzīvokļa iekštelpu apskati.
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 28. augusts
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zv. tiesu izpildītājs J. Stepanovs
Nodalījumā reģistrētā atzīme par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu	Atzīme – vērsta 4058,49 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Westbalt Group, reģ. Nr. 40103333638.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 72000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 58000,00

2. Ēkas izvietojums Saulkrastu novadā, Saulkrastos



3. Ēkas izvietojums Saulkrastos, Zvejniekiemā



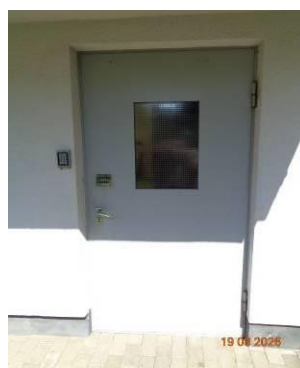
4. Ēkas, kāpņu telpas, Zemesgabala un Dzīvokļa ārtelpas fotoattēli



Skati uz Ēkas fasādi no pagalma puses



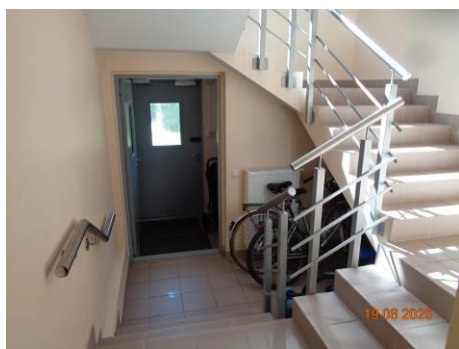
Ēkas fasāde



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis (skati no pagalma)



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis (skati no iekštelpas)



Skati kāpņu telpā



Gaitenis 1.stāvā

Lifta durvis



Dzīvokļa durvis



Dzīvokļa terase

Ar Dzīvokli saistītais zāliena laukums



Bērnu rotaļu laukums



Autostāvvietas pie Ēkas



Piebraucamais ceļš no Bērzu alejas



Barjera pie iebrauktuves autostāvvietā pie Ēkas

5. Novērtēšanas datums

Dzīvokļa īpašums novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Saulkrastos 2026. gada 19. augustā.

6. Īpašuma tiesības

M. Nurdengas īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Nodalījumā 2018. gada 16. jūlijā.

7. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Piecstāvu dzelzsbetona paneļu jaunā projekta „Saulkrastu Nams” daudzdzīvokļu ēka atrodas Saulkrastu nov., Saulkrastos, Zvejniekciema apkaimē, Tallinas ielā 3 (tālāk – Ēka). Ēka izvietota ~50,0 m attālumā no Tallinas ielas (automaģistrāles V101), ~40,0 km attālumā no Rīgas pilsētas robežas. Attālums līdz Saulkrastu centram ~6,0 km, attālums līdz Rīgas līča krastam ~700,0 m. Ēka atrodas rajonā starp Tallinas ielu, Ostas ielu, Bērzu aleju un Atpūtas ielu. Ar Ēku saistītā teritorija ir labiekārtota – ierīkoti bruģēti gājēju ceļi un bruģēta autostāvvietas, izveidoti kopta zāliena laukumi un dekoratīvo skuju koku un augu stādījumi, ir bērnu rotaļu laukums, radīta pārdomāta teritorijas apgaismošanas sistēma, pie ieejām kāpņu telpās uzstādīti koka soli. Ēkai var piekļūt no Bērzu alejas, izmantojot piebraucamo ceļu.

Ēka bloķējas ar jaunā projekta daudzdzīvokļu ēku Tallinas ielā 7A.

Tuvākais pārtikas veikals atrodas Bērzu alejā 1.

Īpašuma Saulkrastu nov., Saulkrastos, Tallinas ielā 3 - 16 novērtējums

Tuvākās izglītības iestādes: Saulkrastu novada vidusskola atrodas ~ 330,0 m attālumā Atpūtas ielā 1, Vidzemes jūrmalas mūzikas un mākslas skola atrodas ~ 400,0 m attālumā Ostas ielā 15.

Saulkrastu kultūras centrs atrodas ~ 340,0 m attālumā. Citi infrastruktūras objekti izvietoti tuvāk Saulkrastu pilsētas centram.

Starpilsētu autobusu kustības maršrutu tuvākā pietura „Zvejniekiems” atrodas pie Tallinas ielas ~ 50,0 m attālumā no Ēkas.

Ēka pieņemta ekspluatācijā 2010.gadā. Kadastrā Ēka raksturota kā „Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1)”.

Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ēkā ir 28 dzīvokļi, kā arī koplietošanas telpu grupa. Ēkas kopējā platība 1972,8 m², būvtilpums 6278,0m³, apbūves laukums – 436,2 m². Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Ēkā ierīkota centrālā apkures sistēma, kuras darbību nodrošina gāzes apkures katli. Apkurei izmanto propāna gāzi.

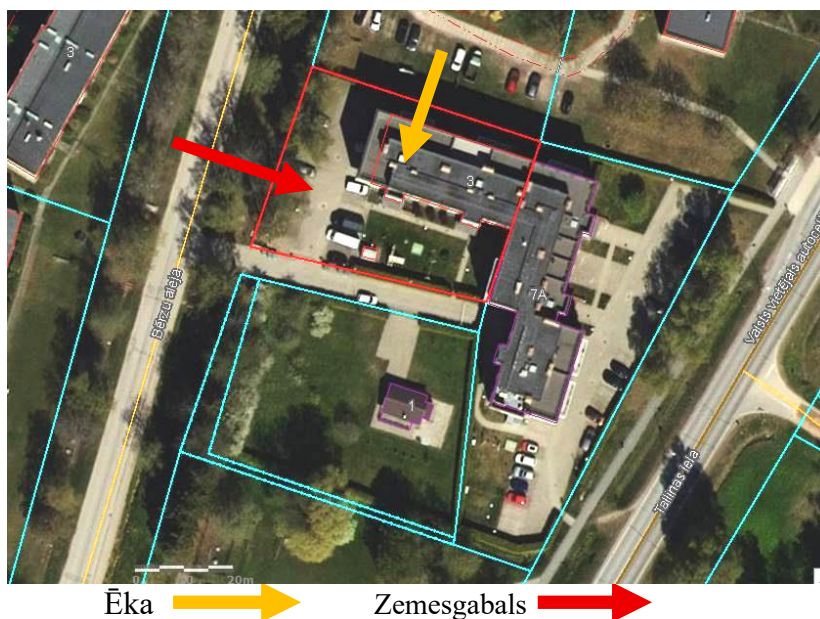
Katram dzīvoklim ir individuālie patērētā siltuma, karstā un aukstā ūdens skaitītāji.

Ēkas kāpņu telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir labs – grīdas ar flīžu klājumu, sienas un griesti krāsoti. Kāpņu telpu ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

Ēkā uzstādīti firmas „SCHINDLER” lifti.

Ēka izvietota uz zemesgabala ar kad. apz. 80330010324 Saulkrastos, Tallinas ielā 3 (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala dom. daļas ietilpst Dzīvokļa īpašumā.

Zemesgabala robežu plāna grafiskais un foto attēlojums



Zemesgabala parametri un raksturojums	
Zemesgabala kopējā platība	1706,0 m ²
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Pieklūšana Zemesgabalam	Ērta
Ar Zemesgabalu saistītā apbūve	Ēka

Dzīvokļa apraksts

Divistabu dzīvoklis Nr.16 ar kopējo platību 52,0 m² (iekštelpas – 49,5 m²; ārtelpa – 2,5 m²) atrodas Ēkas pirmajā stāvā.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpas platība, m ²	Telpas augstums, m
Istaba, virtuve, gaitenis	1.	30,5	2,65
Vannas istaba, tualete	2.	5,9	2,65
Istaba	3.	13,1	2,65
Ārtelpa - terase	4.	2,5	-
	Kopā:	52,0	

Dzīvokļa terases virsma klāta ar betona bruģakmeni, tajā var nokļūt no istabas ar virtuves zonu. Pie terases atrodas neliels zāliena laukums ~30,0 m² platībā (tālāk – Laukums), kas rada sava mājīga dārza sajūtu urbanizētā vidē. Laukums nav iekļauts Dzīvokļa platībā, bet noteikti pozitīvi ietekmē Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību un ceļ Dzīvokļa komforta līmeni. No kaimiņu dzīvokļa „zaļās zonas” Laukumu atdala ~ 2,0 metrus augsts koptu dekoratīvo augu dzīvžogs, tāds pats dzīvžogs aizsedz Laukumu no blakus esošās teritorijas.

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija iespējas apmeklēt Dzīvokļa telpas, atskaitē netiek sniegts precīzs Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts.

Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) tirgus vērtība noteikta, pieņemot, ka:

- Dzīvokļa plānojums atbilst Kadastra datiem;
- Dzīvoklī uzstādītas mūsdienīgas sanitāri tehniskās ierīces un virtuves iekārta;
- Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis ir apmierinošs. Dzīvokļa telpu apdarei var būt neliela nolietojuma pazīmes;
- Dzīvokļa iekštelpu apdarei izmantoti kvalitatīvi materiāli:
 - ✓ viesistabā ar virtuves zonu, istabā un gaitenī ieklātas lamināta grīdas;
 - ✓ sanitārtehniskajās telpās ieklātas flīžu apsildāmās grīdas;
 - ✓ sienas pārsvarā krāsotas, sanitārtehniskajā telpā ar flīžu klājumu;
 - ✓ griesti istabās un gaitenī ir krāsoti, sanitārtehniskajā telpā uzstādīti piekaramie griesti ar iebūvētiem gaismekļiem;
- Dzīvoklī uzstādīti PVC logi un terases durvis;
- Dzīvokļa komunikācijas ir darba kārtībā, ierīkota centrālā apkures sistēma.

Pēc pasūtītāja un Ēkas pārvaldnieka rīcībā esošās informācijas Īpašniece mīt Norvēģijā un Dzīvokli sen nav apmeklējusi.

Ēkas, kāpņu telpas, Dzīvokļa ārtelpas, Zemesgabala un autostāvvietas apskati un foto fiksāciju 2026. gada 19.augustā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

Vērsta 4058,49 EUR + likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Westbalt Group”, reģ. Nr. 40103333638.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - par Dzīvoklī deklarētām personām;
 - par komunālo maksājumu parādiem.
- Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nav apstrīdamas;
- Dzīvokļa īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem, īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Dzīvokļa īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Dzīvokļa īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- nav ar Dzīvokļa īpašumu saistītu nodokļu un ar Dzīvokļa ekspluatāciju saistītu komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvoklī nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

Saulkrastu novada jaunajos projektos 2025.gadā notika 12 dzīvokļu darījumi, kas bija zemākais rādītājs Rīgas apkārtnes novados, 2026.gada septiņos mēnešos notika 7 dzīvokļu darījumi.

Projektā **Liepu nams** Saulkrastos, Liepu ielā 1A 2025.gadā reģistrēti trīs darījumi, projektā **Sun Republic** Saulkrastos, Ainažu ielā 23 un 25 – astoņi darījumi, projektā **Saulkrastu nams**, Zvejniekciemā, Tallinas ielā 3 reģistrēts viens darījums.

2026. gada 7 mēnešos projektā **Liepu nams** reģistrēti divi darījumi, projektā **Sun Republic** – divi darījumi, Zvejniekciemā, ēkā Tallinas ielā 7A reģistrēti trīs darījumi.

Jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2025.gadā Saulkrastos bija 1261,00 EUR/m², 2026.gadā vidējā cena pieaugusi par ~ 5,0 %. Dārgākie darījumi notikuši projektā **Sun Republic** un projektā **Liepu nams**. Dzīvokļu darījumu summas projektā **Sun Republic** 2025.gadā pārsniedza 1700,00 EUR/m². Projektā **Liepu nams** dārgākais dzīvokļa darījums 2025.gadā reģistrēts par 1818,00 EUR/m².

Lētākās cenas jaunajos projektos Saulkrastos novērotas Zvejniekciemā, ēkās Tallinas ielā 3,7A un 9. Minētajās mājās:

- 2025.gadā reģistrēts viens dzīvokļa darījums par 1328,00 EUR/m²;
- 2026. gada 7 mēnešos reģistrēti trīs dzīvokļu darījumi attiecīgi par 1555,00 EUR/m²; par 692,00 EUR/m² un par 1207,00 EUR/m².

10. Vērtēšanas pieejas

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 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 Dzīvokļa īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Dzīvokļa īpašuma vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, tiek izvērtēta virkne faktoru (risku), kas ietekmē tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā.

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 strīda 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;

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

11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

11.1. Salīdzināšanai izvēlētie īpašumi

Salīdzināmie īpašumi – dzīvokļa īpašumi jaunā projekta daudzdzīvokļu ēkās Saulkrastos ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam, lai varētu izdarīt koriģējumus.

Salīdzināšanai izvēlēto īpašumu īss raksturojums:

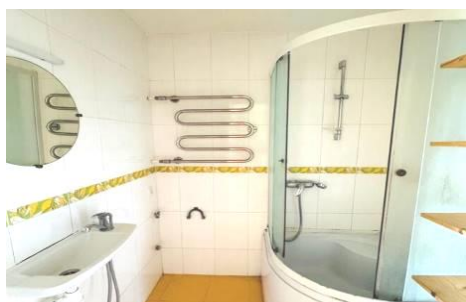
Dzīvokļa īpašums Nr. 1. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80339000304, kurā ietilpst divistabu dzīvoklis Nr.17 ar kopējo platību 52,7 m² (50,2 m² – iekštelpas; 2,5 m² – terase) Ēkas pirmajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas un Zemesgabala. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2010.gadā. Kadastrā Ēka raksturota kā ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī. Ir lifts. Dzīvoklī veikta pilnā apdare, uzstādītas mūsdienīgas iekārtas un aprīkojums.

Īpašuma Saulkrastu nov., Saulkrastos, Tallinas ielā 3 - 16 novērtējums

Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā apmierinošs. Centrālā apkure. Cenā iekļauta autonomvietnes lietošanas tiesība. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 31.oktobrī par EUR 70000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr. 2. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80339000130, kurā ietilpst divistabu dzīvoklis Nr.19 ar kopējo platību 53,2 m² (49,8 m² – iekštelpas; 3,4 m² – lodžija) padomju laika lauku projekta renovētas ķieģeļu četrstāvu daudzdzīvokļu ēkas Saulkrastos, Zvejniekiemā, Bērzu alejā 3 trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēka uzbuvēta 1976.gadā. Kadastrā celtnē raksturota kā ēka labā tehniskā stāvoklī (V2). Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums piedāvāts tirgū 2026.gada augustā par EUR 56500,00. Informācija iegūta www.ss.com.



Dzīvokļa īpašums Nr. 3. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80339000321, kurā ietilpst vienistabas dzīvoklis Nr.25 ar kopējo platību 44,8 m² jaunā projekta vieglbetona bloku piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas Tallinas ielā 7A otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2013.gadā. Kadastrā celtnē raksturota kā ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī. Ir lifts. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā pārsvarā labs. Centrālā gāzes apkure. Cenā iekļauta divu autonovietņu lietošanas tiesība. Dzīvokļa īpašums pārdots 2026.gada 22. janvārī. Darījuma summa EUR 69700,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr. 4. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80139000708, kurā ietilpst divistabu dzīvoklis Nr.1 ar kopējo platību 70,4 m² jaunā projekta vieglbetona bloku četrstāvu daudzdzīvokļu ēkas Ainažu ielā 23 k-4 pirmajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2011.gadā. Kadastrā celtnē raksturota kā ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1). Ir lifts. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā labs. Centrālā apkure. Cenā iekļauta autonovietnes lietošanas tiesība. Dzīvokļa īpašums ar saistītā zemesgabala dom. daļām pārdots 2025.gada 5.novembrī. Darījuma summa EUR 105000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.





11.2. Faktori, kuri ietekmē slēdzienu par Dzīvokļa īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Saulkrastos, pie auto maģistrāles un netālu no Rīgas līča krasta;
- Dzīvokļa izvietojums jaunā projekta daudzdzīvokļu ēkā;
- Dzīvokļa telpu plānojums;
- Dzīvoklim piesaistīta „zaļā zona”;
- autotransporta novietošana pie Ēkas;
- ar Ēku saistītā teritorija ir labiekārtota;
- starppilsētu autobusu kustības maršrutu pietura atrodas netālu no Ēkas.

Negatīvie faktori:

- kāpņu telpas veidols;
- vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvokli.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, koriģējot salīdzināmo dzīvokļa īpašumu pārdevuma cenas.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp izvēlētajiem salīdzināmiem īpašumiem un Dzīvokli (Dzīvokļa īpašumu), salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m^2 cena tiek koriģēta, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū, kā arī tirgus vērtību ietekmējošos faktorus— dzīvokļa lielumu, ēkas izvietojumu Saulkrastu pilsētā un dzīvokļa izvietojumu ēkā, kāpņu telpas stāvokli, ēkas būvkonstrukciju stāvokli un arhitektonisko veidolu, ēku papildus uzlabojumus, dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli, dzīvokļa veidolu, plānojumu un citus faktorus.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķina gaita.

11.3. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Piedāvāts	Pārdots	Pārdots
Tallinas iela 3 -16	Adrese	Tallinas iela 3 - 17	Bērzu aleja 3-19	Tallinas iela 7A - 25	Ainažu iela 23 k-4-1
1/5.	Dzīvokļa novietojums ēkā	1/5.	3/4.	2.st./5	1 st./4
49,5	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	50,2	49,8	44,8	70,4
2,5	Ārtelpu platība, m2	2,5	3,4	0	0
2 ist.	Istabu skaits	2	2	1	2
	Dzīvokļa piedāvājuma/ pārdevuma cena, EUR	70 000,00	56 500,00	69 700,00	105 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 394,42	1 134,54	1 555,80	1 491,48
	Darījuma apstākļi	1,00	0,98	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,04	1,00	1,00	1,04
	Precizētā dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 450,20	1 111,85	1 555,80	1 551,14
Korekcijas - Dzīvokļa īpašums pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	0%	0%	-2%	7%
	Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme	0%	0%	1%	1%
	Kopā korekcijas	0%	0%	-1%	8%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums Saulkrastos	0%	0%	0%	-3%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	0%	-2%	-2%	0%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	1%	0%	0%
	Zemesgabala d.d.ietilpst dzīvokļa īpašumā vai funkcionāli saistīts ar dz. īpašumu	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	-1%	-2%	-3%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas pamatkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	8%	0%	0%
	Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	2%	0%	-2%
	Koplietošanas telpu veidols un stāvoklis	0%	2%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	3%	0%	0%
	Lifta esamība	0%	2%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	17%	0%	-2%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekārtojumam					
	Dzīvokļa komunikācijas	0%	3%	0%	0%
	Dzīvokļa telpu apdare un aprīkojums	-1%	0%	-10%	-10%
	Dzīvokļa telpu veidols un plānojums	0%	2%	0%	0%
	Uzlabojumi (laukums pie terases)	0%	8%	8%	0%
	Kopā korekcijas:	-1%	13%	-2%	-10%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	0%
	Visu korekciju summa	-1%	29%	-5%	-7%
	Koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1435,70	1434,28	1478,01	1442,56
	Vidējā koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1447,64			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	71 658,06			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	72 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir

EUR 72 000,00
(Septiņdesmit divi tūkstoši eiro).

12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Veikto aprēķinu rezultātā ir secināts, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2026.gada 19.augustā ir

EUR 72 000,00
(Septiņdesmit divi tūkstoši eiro).

Vērtējājs izvērtēja šādus ar Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos faktorus (riskus):

-	tirgus ekspozīcijas faktors	- 2%;
-	fiziskā stāvokļa faktors	- 7%;
-	laika un nenoteiktības faktors	- 3 %;
-	finansēšanas faktors	- 3 %;
-	papildu izmaksu faktors	- 2 %;
-	<u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	<u>- 3 %</u>
	kopā	- 20 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 19.augustā varēja būt par 20,0 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot:

EUR 58 000,00
(Piecdesmit astoņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību 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 novērtējamais Dzīvokļa īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās 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, daļēju personīgu apskati.

2026. gada 28.augustā

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-Dzircvičs

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 Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559