NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ropažu nov., Vangaži, Siguldas iela 8-23
Kadastra Nr.8017 900 0316
NOVĒRTĒJUMS

Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Novērtēšanas datums: 2025. gada 3. jūnijs

Ar šo kodu Jums ir iespēja pasūtīt vērtējumu tiešsaistē, kā arī iepazīties ar SIA „PRO MOTION" sniegtajiem pakalpojumiem.

2025. gada 3. jūnijs
Nr. RG – NĪ – 22/2025.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.23 ar platību 32.2m^2 un pie tā piederošas 322/27963 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.8017 900 0316, kas atrodas Ropažu nov., Vangaži, Siguldas ielā 8, novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Aprēķinu un analīzes rezultātā, esam secinājuši, ka novērtējamā nekustamā īpašuma, piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta:

EUR 11 700 (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Tirgus vērtība *ir 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. (LVS 401:2013, p.3.12.).*

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.*

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam, pēc darba uzdevuma un mērķa un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION". Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA "PRO MOTION", kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA "PRO MOTION" ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,
E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA "PRO MOTION"
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS 4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS 5
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI 6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU 7
4.1. Novērtējamais īpašums 7
4.2. Vērtēšanas uzdevums 7
4.3. Vērtēšanas datums 7
4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids 7
4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi 7
4.6. Īpašuma apskate 7
4.7. Izmantotie informācijas avoti 7
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS 8
5.1. Atrašanās vietas raksturojums 8
5.2. Dzīvokļa apraksts 8
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS 8
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori 8
6.2. Dzīvokļu tirgus apraksts 9
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze 9
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums 10
6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 10
6.6. Slēdziens par īpašuma vērtību 13
7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 14

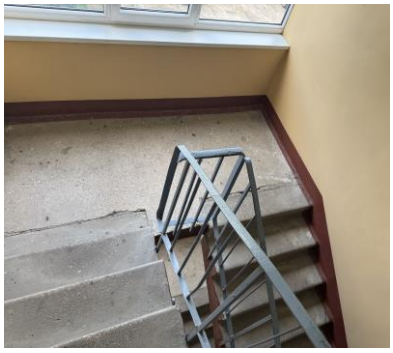
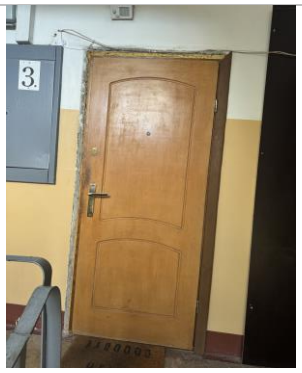
1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.23 ar platību 32.2m^2 un pie tā piederošas 322/27963 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.8017 900 0316, kas atrodas Ropažu nov., Vangaži, Siguldas ielā 8.
Vērtēšanas datums	2025. gada 3. jūnijs.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**EUR 11 700** (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JANS NADEIKINS.
Īpašuma apraksts	Dzīvokļa īpašums Nr.23 ar platību 32.2m^2.
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	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. Tiek pieņemts, ka objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tad pieņemam, ka tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS

www.balticmaps.lv

3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

 Fasāde.	 Fasāde.	 Fasāde.
 Ēkas Nr.	 Fasāde.	 Ēkas ārdurvis.
 Koplietošanas telpas.	 Kāpņu telpa.	 Dzīvokļa ārdurvis.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.23 ar platību 32.2m^2 un pie tā piederošas 322/27963 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.8017 900 0316, kas atrodas Ropažu nov., Vangaži, Siguldas ielā 8.

4.2. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos.**

Tirgus vērtība *ir 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.*

4.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2025. gada 3. jūnijā.**

4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī tiek izmantots atbilstoši savam funkcionālajam mērķim – kā dzīvoklis.

4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt novērtējuma rezultātu.

4.6. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2025. gada 3. jūnijā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

4.7. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
2. Kadastra dati;
3. Pieprasījums;
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Vangažos, Siguldas ielā 8. Apkārtnē atrodas dzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Nelielā attālumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti (Skola, veikali, u.c.).

5.2. Dzīvokļa apraksts

Ēka:	
konstruktīvais risinājums (sērija)	Lietuviešu
stāvs ēkā	3/5
ēkas ārdurvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
istabu skaits	1
kopējā platība	32.2m^2 (Zemesgrāmatas dati)
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis kopumā	apmierinošs (pieņēmums)

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

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	16.6	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	6.3	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.6	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	3.3	-
5	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.4	-
6	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	-	-	-	3.0	-

/Kadastra dati/

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.

- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Dzīvokļu tirgus apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 500EUR/m^2 un līdz pat 1200EUR/m^2 (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.

Pēdējā gada laikā Vangažos ir veikti 32 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Siguldas iela 1 - 9, Vangaži, Ropažu nov.	D	25/04/2025	1970	3/5	62.2	0	32 000	514	539	Viegbetoni
Dzīvoklis	Gaujas iela 1 - 29, Vangaži, Ropažu nov.	D	22/04/2025	1978	2/3	56.6	0	41 900	740	792	Viegbetoni
Dzīvoklis	Dārzu iela 12 - 3, Vangaži, Ropažu nov.	D	20/03/2025	1978	1/1	68.8	0	20 000	291	291	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Vidzemes iela 7 - 13, Vangaži, Ropažu nov.	D	13/03/2025	1962	1/3	54.8	0	45 900	838	838	Kieģeļi
Dzīvoklis	Siguldas iela 8 - 8, Vangaži, Ropažu nov.	D	05/02/2025	1969	3/5	39.6	0	23 000	581	628	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Gaujas iela 1 - 31, Vangaži, Ropažu nov.	D	23/01/2025	1978	2 - 3/3	85.0	0	49 000	576	667	Viegbetoni
Dzīvoklis	Vidzemes iela 15 - 25, Vangaži, Ropažu nov.	D	23/01/2025	1994	4/5	39.4	0	19 500	495	495	Kieģeļi
Dzīvoklis	Siguldas iela 1 - 24, Vangaži, Ropažu nov.	D	21/01/2025	1970	3/5	46.9	0	20 000	426	454	Viegbetoni
Dzīvoklis	Gaujas iela 5 - 6, Vangaži, Ropažu nov.	D	10/01/2025	1962	2/3	39.0	0	5 000	128	128	Kieģeļi
Dzīvoklis	Vidzemes iela 13 - 38, Vangaži, Ropažu nov.	D	09/01/2025	1967	3/5	47.1	0	18 000	382	408	Viegbetoni
Dzīvoklis	Siguldas iela 4 - 9, Vangaži, Ropažu nov.	D	08/01/2025	1972	3/5	62.6	0	40 000	639	669	Viegbetoni
Dzīvoklis	Priežu iela 2 - 42, Vangaži, Ropažu nov.	D	28/12/2024	1992	5/5	36.8	0	14 000	380	417	Viegbetoni
Dzīvoklis	Vidzemes iela 13 - 1, Vangaži,	D	12/12/2024	1967	1/5	37.1	0	15 000	404	404	Viegbetoni

www.cenubanka.lv

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – dzīvoklis.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā novecojuma rezultātā, pieskaitot zemes gabala tirgus vērtību;
- *ienākumu pieeja* – vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – vērtība balstās uz tirgū pārdotu līdzīgu nekustamā īpašuma objektu cenu analīzi.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekoša informācija par līdzīgu dzīvokļu pārdošanas darījumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas netiek pielietotas, jo pašreizējā tirgus situācijā dzīvokļu pārdošanas cenas nav piesaistītas to celtniecības izmaksām, kā arī dzīvokļu īres maksas, ņemot vērā tirgū pieprasīto ieguldījumu atdeves likmi, neatbilst dzīvokļu pārdošanas cenām.

6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus cenu analīzi.

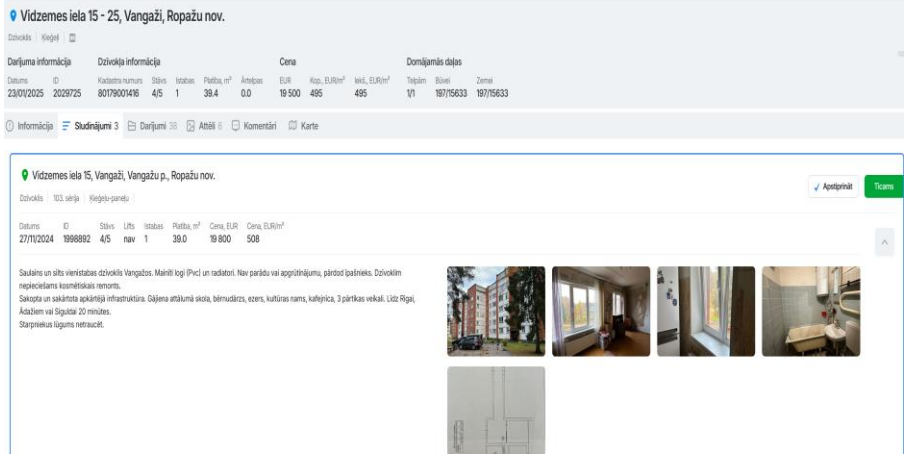
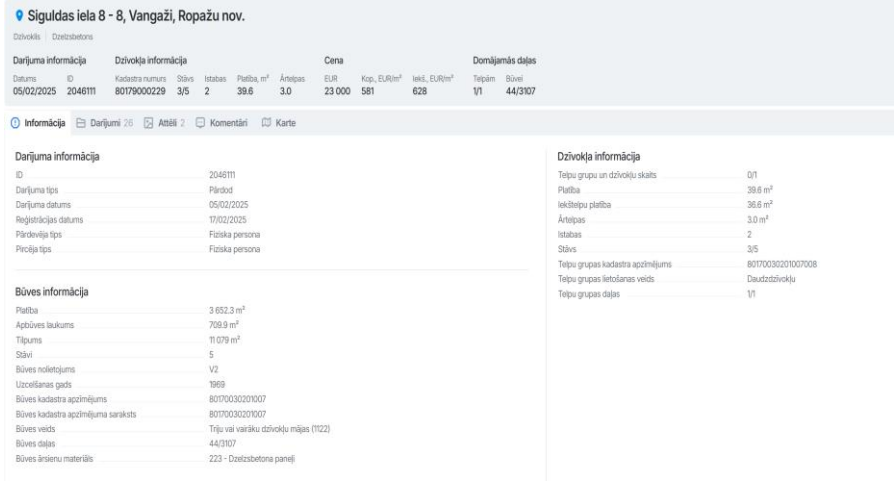
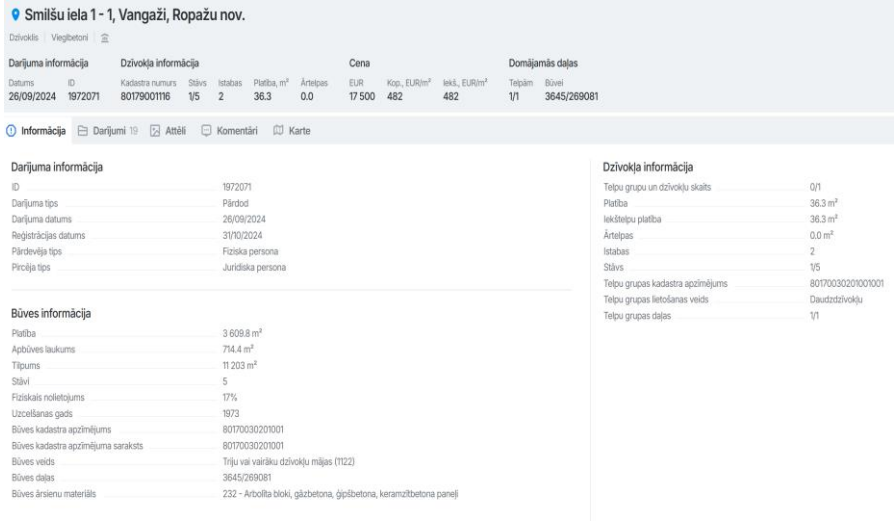
Veicot aprēķinus pēc salīdzināmo darījumu pieejas tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoriem (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēkas, kurā atrodas dzīvoklis, projekta un tehniskā stāvokļa;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa un apdares kvalitātes;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no salīdzināmo nekustamo īpašumu platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa izvietojuma (stāva) ēkā;

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma cenu.

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem darījumiem:

Īpašums 1. Vangaži, Vidzemes iela 15-25. Platība-39.4m^2. 4/5 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 01.2025 par 19 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Vidzemes iela 15 - 25, Vangaži, Ropažu nov. Darījuma informācija: Datums 23/01/2025; ID 2029725 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 80179001416; Stāvs 4/5; Istabas 1; Platība, m² 39.4; Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 19 500; Kop., EUR/m² 495; Iekš., EUR/m² 495 Domājamās daļas: Telpām 1/1; Būvei 197/15633; Zemei 197/15633 Informācija · Sludinājumi 3 · Darījumi 38 · Attēli 6 · Komentāri · Karte Vidzemes iela 15, Vangaži, Vangažu p., Ropažu nov. Dzīvoklis · 103. sērija · Kiegelu-paneļu Apstiprināt · Tīcams Datums 27/11/2024; ID 1998892; Stāvs 4/5; Lifts nav; Istabas 1; Platība, m² 39.0; Cena, EUR 19 800; Cena, EUR/m² 508 Saulains un siltš vieristabas dzīvoklis Vangažos. Mainīti logi (Pvc) un radatori. Nav parādu vai apgrūtinājumu, pārdod īpašnieks. Dzīvoklim nepieciešams kosmētiskais remonts. Sakopta un sakārtota apkārtējā infrastruktūra. Gājiena attālumā skola, bērnudārzs, ezers, kultūras nams, kafejnīca, 3 pārtikas veikali. Līdz Rīgai, Ādažiem vai Siguldai 20 minūtes. Starpniekus lūgums netraucēt.
Īpašums 2. Vangaži, Siguldas iela 8-8. Platība-39.6m^2. 3/5 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Darījums 02.2025 par 23 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Siguldas iela 8 - 8, Vangaži, Ropažu nov. Dzīvoklis · Dzelzsbetons Darījuma informācija: Datums 05/02/2025; ID 2046111 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 80179000229; Stāvs 3/5; Istabas 2; Platība, m² 39.6; Ārtelpas 3.0 Cena: EUR 23 000; Kop., EUR/m² 581; Iekš., EUR/m² 628 Domājamās daļas: Telpām 1/1; Būvei 44/3107 Informācija · Darījumi 26 · Attēli 2 · Komentāri · Karte Darījuma informācija: ID 2046111; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 05/02/2025; Reģistrācijas datums 17/02/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 39.6 m²; Iekštelpu platība 36.6 m²; Ārtelpas 3.0 m²; Istabas 2; Stāvs 3/5; Telpu grupas kadastra apzīmējums 80170030201007008; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Būves informācija: Platība 3 652.3 m²; Apbūves laukums 709.9 m²; Tilpums 11 079 m²; Stāvi 5; Būves nolietojums V2; Uzcelšanas gads 1969; Būves kadastra apzīmējums 80170030201007; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 80170030201007; Būves veids Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 44/3107; Būves ārsienu materiāls 223 - Dzelzsbetona paneļi
Īpašums 3. Vangaži, Smilšu iela 1-1. Platība-36.3m^2. 1/5 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Darījums 09.2024 par 17 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Smilšu iela 1 - 1, Vangaži, Ropažu nov. Dzīvoklis · Vieglbetoni Darījuma informācija: Datums 26/09/2024; ID 1972071 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 80179001116; Stāvs 1/5; Istabas 2; Platība, m² 36.3; Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 17 500; Kop., EUR/m² 482; Iekš., EUR/m² 482 Domājamās daļas: Telpām 1/1; Būvei 3645/269081 Informācija · Darījumi 19 · Attēli · Komentāri · Karte Darījuma informācija: ID 1972071; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 26/09/2024; Reģistrācijas datums 31/10/2024; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Juridiska persona Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 36.3 m²; Iekštelpu platība 36.3 m²; Ārtelpas 0.0 m²; Istabas 2; Stāvs 1/5; Telpu grupas kadastra apzīmējums 80170030201001001; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Būves informācija: Platība 3 609.8 m²; Apbūves laukums 714.4 m²; Tilpums 11 203 m²; Stāvi 5; Fiziskais nolietojums 17%; Uzcelšanas gads 1973; Būves kadastra apzīmējums 80170030201001; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 80170030201001; Būves veids Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 3645/269081; Būves ārsienu materiāls 232 - Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	19 500		23 000		17 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	19 500		23 000		18 375	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	39,40		39,60		36,30	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	494,92		580,81		506,20	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	-3%	-14,85	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vannas istaba/tualete	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	3%	14,85	3%	17,42	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	5%	24,75	-5%	-29,04	5%	25,31
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	5%	25,31
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*5%*	*24,75*	*-2%*	*-11,62*	*10%*	*50,62*
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**519,67**		**569,19**		**556,82**	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	**548,56**					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	**32,20**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	**17 664**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	**18 000**					

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 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%	**6300EUR**

6.6. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.23 ar platību 32.2m^2 un pie tā piederošas 322/27963 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr.8017 900 0316, kas atrodas Ropažu nov., Vangaži, Siguldas ielā 8, **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** uz 2025. gada 3. jūniju, ir aprēķināta:

EUR 11 700 (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētājs R. Gulbis
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs R. Gulbis
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

PIELIKUMI