

½ DOMĀJAMĀS DAĻAS NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Ropažu nov., Kangari, “Saules”

kadastra Nr. 8084 015 0002

NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Novērtēšanas datums: 2025. gada 20. maijs



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

2025. gada 20. maijs
Nr. RG – NĪ – 17/2025.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2500m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas, kadastra nr. 8084 015 0002, kas atrodas Ropažu nov., Kangari, “Saules”, 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.

Novērtēšanai uzrādītās $\frac{1}{2}$ d.d. no nekustamā īpašuma, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, ir aprēķināta:

EUR 27 750 (divdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 5\%$ robežās.

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 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.

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.

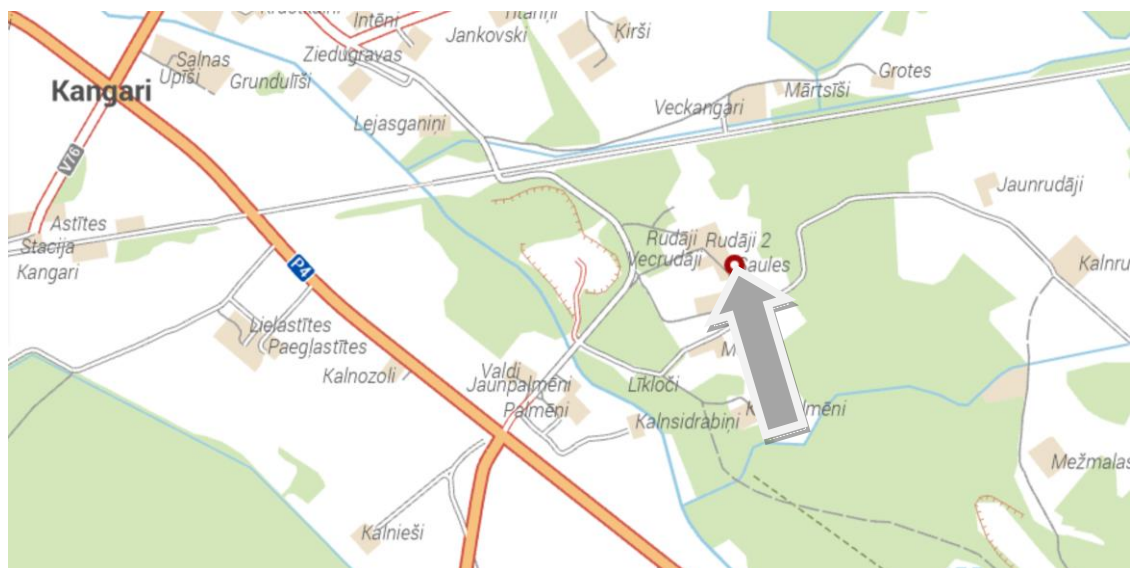
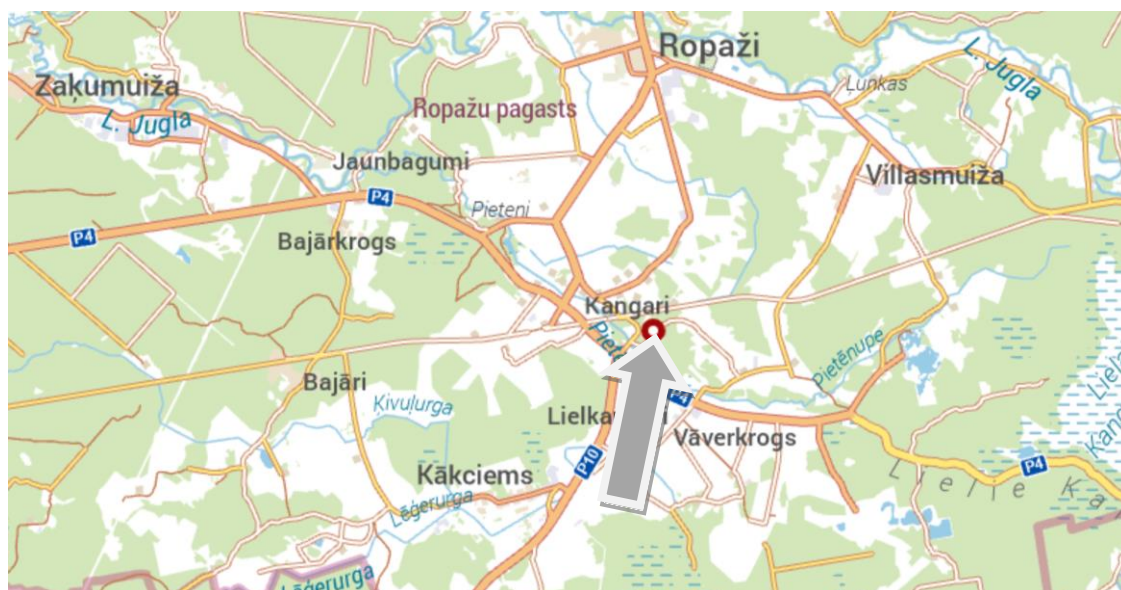
SATURS

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. Atrāšanās vietas raksturojums.....	8
5.2. Īpašuma apraksts.....	8
5.2.1. Apbūves raksturojums:	8
5.2.2. Zemesgabala raksturojums:	9
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	10
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	10
6.2. Tirgus apraksts	11
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	11
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums	12
6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	12
7. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	12
Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieceja	13
7.1. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	15
8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2500m ² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas, kadastra nr. 8084 015 0002, kas atrodas Ropažu nov., Kangari, "Saules".
Vērtēšanas datums	2025. gada 20. maijs.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 27 750 (divdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: MARGERS SAULE, pieder ½ d.d. – vērtējamā daļa. ANDRIS SAULE, pieder ½ d.d.
Apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8084 015 0002 001) ar platību 517.3m ² .
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.8084 015 0002) ar platību 2500m ²
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja.
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, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējo tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

		
Apkārtne/piebraucamais ceļš.	Īpašums.	Fasāde.
		
Fasāde/Zemesgabals.	Fasāde/Zemesgabals	Fasāde/Zemesgabals
		
Fasāde.	Fasāde/Zemesgabals.	Fasāde.
		
Fasāde/Zemesgabals.	Fasāde/zemesgabals.	Zemesgabals.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2500m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas, kadastra nr. 8084 015 0002, kas atrodas Ropažu nov., Kangari, "Saules".

4.2. Vērtēšanas uzdevums

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

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 20. maijā**.

4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī tiek izmantots atbilstoši savam funkcionālajam mērķim – kā dzīvojamā māja (kopīpašuma daļa).

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 20. maijā 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. Atrāšanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Ropažu novadā, starp Kangariem un Lielkangariem ~600m attālumā no šosejas P4. Apkārtne ir novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Visi lielie infrastruktūras objekti (Skola, veikali, kafejnīca, pasts u.c.), ir novietoti Ropažos ~4km attālumā.

5.2. Īpašuma apraksts

5.2.1. Apbūves raksturojums:

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8084 015 0002 001) ar platību 517.3m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
kopējā platība (VZD dati)	517.3m ² Ārtelpas – 11m ² Pagrabs – 157.2m ²
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	Centralizēta (vietējā tipa) - pieņēmums
tehniskais stāvoklis kopumā	Apmierinošs (pieņēmums)

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1993.g. VZD reģistrētais ēkas fiziskais nolietojums – V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī.

Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes ir apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm, ir uzstādīti standarta un pakešu tipa logi, ēkas fasādi veido ķieģeļu mūris. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā nosacīti apmierinošs. Nebija iespējams konstatēt, vai ēka tiek apdzīvota.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacija pieņemšanas gads(-i)	20	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	8.4	-
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	45.1	-	21	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	13.8	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	2.7	-	22	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.5	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	1.7	-	23	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	4.9	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	7.4	-	24	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	22.8	-
5	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	16.8	-	25	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	0.0	-	-	2.5	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	21.2	-	26	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	0.0	-	-	8.5	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	31.9	-	27	Pagrabu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	47.5	-
8	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	1.3	-	28	Apkures telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	19.0	-
9	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	6.8	-	29	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	18.6	-
10	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	1.2	-	30	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	3.1	-
11	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	10.8	-	31	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	1.7	-
12	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	17.8	-	32	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	7.7	-
13	Bāzeina telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	47.3	-	33	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	8.1	-
14	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	13.9	-	34	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	47.0	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.2	-	35	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.5	-	-	4.5	-
16	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	10.7	-									
17	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.8	-									
18	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	10.5	-									
19	Tuāletes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.6	-									

/kadastra dati/

5.2.2. Zemesgabala raksturojums:

Zemes gabals (kadastra apz.8084 015 0002) ar platību 2500m².

Zemesgabala forma – trapece, reljefs – līdzens. Labiekārtojums – zālājs, apstādījumi, Piebraucamais ceļš – grants seguma (šķērsojot citiem īpašniekiem piederošus zemesgabalus)

Izvietojuma kartes:



/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 iekļilāšanas, 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. Tirgus apraksts

Pēdējo divu gadu laikā Ropažu novadā ir veikti 817 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Erģiļi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	26/04/2024	5 000	5 000	10 000	2	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Promēnādes iela 39, Bergi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	24/04/2024	1 228	1 228	10 000	8	Dabai, rekreācijai	1/1
Zeme	Kalvari, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	23/04/2024	15 000	15 000	5 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	13. līnija 5, Skatīši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	22/04/2024	615	615	5 000	8	Privātmājām	1/1
Zeme	Čiršu iela 2, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	19/04/2024	2 213	2 213	12 000	5	Privātmājām	1/1
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	16/04/2024	1 783	1 783	30 000	17	Lauksaimniecībai	1783/63500
Zeme	Stopiņu pag., Ropažu nov.	D	12/04/2024	53 700	53 700	363 000	7	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Minsteres iela 5, Baltzērs, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	11/04/2024	1 502	1 502	50 000	33	Mežs	1/1
Zeme	Elzas iela 4, Baltzērs, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	10/04/2024	1 501	1 501	39 250	26	Mežs	1/1
Zeme	Tallinas iela 8, Baltzērs, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	09/04/2024	1 501	1 501	69 000	46	Mežs	1/1
Zeme	Austādas iela 15, Baltzērs, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	08/04/2024	1 791	1 791	50 000	26	Mežs	1/1
Zeme	Vilksu iela 25, Surbi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	05/04/2024	1 097	1 097	5 600	5	Privātmājām	1/2
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/04/2024	5 004	5 004	34 000	7	Lauksaimniecībai	1/1

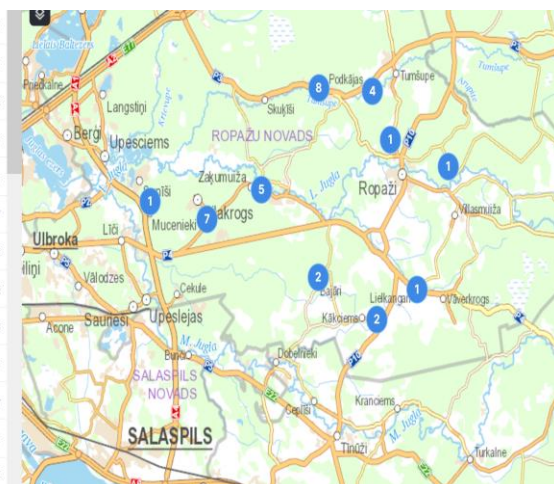


www.cenubanka.lv

Māju iegādē vērojama vidēja interese par vidējām platībām, Ir vērojams vidējs pieprasījums pēc dzīvojamām cenu kategorijā līdz 200000EUR. Uz vērtēšanas dienu Ropažu pagastā tiek piedāvāti ~45 zemesgabaliem uz pārdošanu, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-4000m², svārstās no 5Eur/m² līdz pat 30Eur/m² atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības, apbūves iespējām, ūdens tilpnes tuvuma un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Ropažu pagastā uz pārdošanu tiek piedāvātas ~20 mājām ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 30000EUR līdz pat 148000EUR, atkarībā no atrašanās vietas, ēkas gatavības, platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.

Pēdējā gada laikā Ropažu pagastā ir veikti 33 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Mākonu iela 5, Podkļājs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	29/04/2024	1988	1	39	730	33 000	857	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ievu iela 24, Podkļājs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	16/04/2024	1985	1	22	620	3 500	159	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Sīkoles iela 14, Zakumuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	02/04/2024	1997	2	44	1 000	15 000	341	Lauksaimniecībai	1/2
Zeme Būve	Lugāne, Slakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	27/02/2024	1970	2	573	3 947	39 700	69	Rīpnicas	1/1
Zeme Būve	Čiršu iela 6, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	06/02/2024	2007	2	244	2 047	181 000	743	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Zakumuža 2001, Zakumuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	24/01/2024		1	20	77	1 000	50	Garšās	10/347
Zeme Būve	Mežspices, Tumsupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/01/2024	2021	3	26	5 000	3 000	115	Cits	1/12
Zeme Būve	Mežspices, Tumsupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/01/2024	2021	3	196	37 700	20 000	102	Cits	377/600
Zeme Būve	Mežspices, Tumsupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/01/2024	2021	3	26	5 000	3 000	115	Cits	1/12
Zeme Būve	Jaunzemi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	29/12/2023	2006	2	313	167 553	75 000	239	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Slavīši, Slakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	27/12/2023		3	177	219	187 115	1 059	Daudzdzīvokļu	1/19
Zeme Būve	Saules iela 45, Podkļājs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	21/12/2023	2009	2	117	663	5 000	43	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	20/12/2023	1975	2	739	1 152	5 000	7	Rīpnicas	1/2



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 –dzīvojamā māja.

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.

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.

7. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem darījumiem:

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 10% ārtelpu un 30% pagraba ietekmi.

kopējā platība (VZD dati)	517.3m ²
---------------------------	---------------------

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	70000		170000		60000	
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	70000		170000		60000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	220,91		273,91		221,65	
Zemes gabala platība, m ²	73000		712		2580	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	316,87		620,64		270,70	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde/vizuālais tēls	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	-15%	-93,10	10%	27,07
Dzīvojamās mājas platība	-15%	-47,53	-10%	-62,06	-15%	-40,60
labiekārtojums (teritorijas aprīkojums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	-5%	-15,84	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	-3%	-18,62	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašuma daļa)	-10%	-31,69	-10%	-62,06	-10%	-8,90
palīgēkas	-3%	-9,51	0%	0,00	-3%	-8,12
Kopēja korekcija	-33%	-104,57	-38%	-235,84	-18%	-30,56
Salīdzināmo dzīvojamo māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	212,30		384,80		240,14	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	279,08					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	397,36					
Vērtējamās zemes gabala daļas platība, m2	2500					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	110896					
Tirgus vērtība, EUR	111000					
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	55500					

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 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 10%**;

Laika un noteiktības 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 sasauca 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 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	27 750EUR
---	------------------

7.1. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2500m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas, kadastra nr. 8084 015 0002, kas atrodas Ropažu nov., Kangari, "Saules"., **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 20. maiju ir aprēķināta:**

EUR 27 750 (divdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).

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

R. Gulbis

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

8. 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 pieņemumiem 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
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

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

PIELIKUMI