

Pēterim Sineļčenkovam piederošās 165/105166
domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā,
kadastra numurs: 01005800233
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods,
adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011

Datums: 2025. gada 20. decembris

Ņemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir korigēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Korigētais novērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, kā arī citiem mērķiem. Novērtējumā ir veiktas apzinātas satura korekcijas, un tas saturiski neatbilst Latvijas standartam LVS 401:2013.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Pēterim Sineļčenkovam piederošā 165/105166 domājamā daļa no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, - garāža ar kopējo platību 16.50 kv.m.
Vērtēšanas datums	2025. gada 20. decembris
Vērtēšanas atskaites pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē.
Piezīmes attiecībā uz Vērtējamo objektu un novērtējumu	Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamās garāžas telpās, tad nebija iespējas izvērtēt telpu tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka garāžas telpas ir apmierinošā stāvoklī un aprīkojums ir darba kārtībā. Novērtējumā, nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, nav ņemtas vērā Vērtējamam objektam Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes par piedziņām.
Tirgus vērtība	EUR 8 200 (astoņi tūkstoši divi simti euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 5 700 (pieci tūkstoši septiņi simti euro).
Īpašumtiesības	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 24444 319 Īpašumtiesības uz 165/105166 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, - garāžu ar kopējo platību 16.50 kv.m., ir reģistrētas Pēterim Sineļčenkovam. Pamats: 2008.gada 30. septembra pirkuma līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Novērtējamais īpašums – garāža – atrodas Rīgas pilsētas Imantas mikrorajona ziemeļu daļā, garāžu kompleksā Kleistu ielā 41, Rīgā. Piekļuve īpašumam tiek nodrošināta no Kleistu ielas, kas ir vietējas nozīmes iela ar ērtu savienojumu ar apkārtējo ielu tīklu. Īpašuma tuvākajā apkārtnē dominē Imantas dzīvojamā apbūve, kuru galvenokārt veido 20. gadsimta 70.–80. gados būvētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī Kleistu meža teritorija, kas nodrošina zaļās zonas klātbūtni un pozitīvu vides kvalitāti. Apkārtnes funkcionālais raksturs ir stabils un viendabīgs, ar izteiktu dzīvojamo izmantošanu. Rajonā ir nodrošināta laba sabiedriskā transporta pieejamība, kas ļauj ērti nokļūt gan Rīgas pilsētas centrā, gan citos pilsētas mikrorajonos. Papildus tam teritorija ir labi nodrošināta ar ikdienas infrastruktūru, kas raksturīga apdzīvotām dzīvojamām zonām. Teritorija, kurā atrodas novērtējamais objekts, saskaņā ar tās esošo apbūvi un pilsēt būvniecisko struktūru ir veidota kā dzīvojamais rajons, un nav identificēti faktori, kas liecinātu par būtiskām funkcionālām izmaiņām nākotnē. Līdz ar to ir pamatoti sagaidāms, ka teritorija arī turpmāk saglabās dzīvojamās apbūves un ar to saistīto palīgfunkciju raksturu, kas ir labvēlīgs garāžu izmantošanai un pieprasījumam.

Pašreizējais izmantošanas veids	Vieglās automašīnas garāža.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 24444 319 Atzīme - vērsta 234.06 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Baibas Baltās 2021.gada12.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.09469/080/2021-NOS, Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2021.gada11.marta lēmums - izpildrīkojums Nr.PIP-21-1507-lsi/7-15-3/504-PL. Atzīme - vērsta 400,00 EUR piedziņa par labu valstij. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2024.gada12.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.04792/044/2024-NOS, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes 2024.gada 27.marta lēmums lietā Nr.15550007460624-1. <i>MINĒTĀS ATZĪMES NETIEK ŅEMTAS VĒRĀ ŠAJĀ NOVĒRTĒJUMĀ, NOSAKOT VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS</i>
Izmantotie informācijas avoti	LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze Cenubanka, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamā garāža atrodas Rīgas pilsētas Imantas apkaimē, garāžu kooperatīvā, kas nodots ekspluatācijā 1980. gadā. Garāžu komplekss veidots kā tipveida padomju perioda apbūve, kas raksturīga blīvi apdzīvotiem dzīvojamajiem rajoniem, nodrošinot individuālas autotransporta novietnes apkārtējās daudzdzīvokļu apbūves iedzīvotājiem. Garāžu kompleksa teritorija ir slēgta un apsaimniekota, ar teritorijas apsardzi. Piebraukšana garāžu kompleksam tiek nodrošināta pa asfaltbetona seguma pievedceļiem, un arī kompleksa iekšējās brauktuves un laukumi ir ar cieto segumu.

Vērtējamās garāžas kopējā platība ir 16,5 kv.m, kas atbilst individuālas vieglās automašīnas novietošanai paredzētas garāžas tipiskam izmēram. Garāžas konstruktīvais risinājums ir tradicionāls šāda veida būvēm – ārsienas izbūvētas no ķieģeļu mūra, savukārt garāžas vārti ir divviru metāla vārti, krāsoti, ar manuālu atvēršanas mehānismu. Garāžas labiekārtojums ietver pieslēgumu centrālajiem elektrotīkliem.

Ņemot vērā to, ka šī novērtējuma sagatavošanas laikā vērtējuma autoriem netika nodrošināta piekļuve garāžas iekšējai telpai, līdz ar to nebija iespējams objektīvi novērtēt garāžas iekšējo tehnisko stāvokli, grīdas segumu, elektroinstalācijas faktisko stāvokli, iespējamus papildus labiekārtojuma elementus vai nolietojuma pakāpi. Ņemot vērā minēto, garāžas iekšējā telpa šajā vērtējumā netiek raksturota, un tehniskā stāvokļa novērtējums balstās tikai uz ārēji vizuāli konstatējamiem un publiski pieejamiem datiem.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek ņemti vērā gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību tirgū. Šie faktori ir būtiski, jo tie atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas var ietekmēt potenciālo pircēju interesi un gatavību maksāt konkrēto cenu. Pozitīvie faktori palielina īpašuma vērtību, uzsverot tā priekšrocības, savukārt negatīvie faktori norāda uz nepieciešamību veikt papildu ieguldījumus vai citiem riskiem, kas samazina tirgus vērtību.

Vērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- garāžu kompleksa teritorija ir apsargāta un regulāri apsaimniekota, kas palielina lietošanas drošību un pievilcību;
- pievedceļi un kompleksa teritorijas segums ir ar asfaltbetona segumu, nodrošinot ērtu piekļuvi visa gada garumā;
- apkārtējā teritorijā ir attīstīta ikdienas sadzīvei nepieciešamā infrastruktūra, kas raksturīga blīvi apdzīvotam dzīvojamajam rajonam;
- nodrošināta laba sabiedriskā transporta pieejamība, kas uzlabo sasniedzamību un teritorijas funkcionālo vērtību.

Vērtējamā objekta tirgus vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- vērtēšanas procesā netika nodrošināta piekļuve garāžas iekšējām telpām, kā rezultātā nebija iespējams pilnvērtīgi izvērtēt garāžas tehnisko stāvokli, nolietojuma pakāpi un faktisko aprīkojumu;
- pastāv apsaimniekošanas izmaksu pieauguma risks, kas var ietekmēt īpašuma turēšanas izmaksas un līdz ar to arī potenciālo pircēju maksāspēju.

Minēto faktoru kopējais izvērtējums ir ņemts vērā, nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību, piemērojot atbilstošus pieņēmumus un korekcijas vērtējuma metodēs.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. 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 šī vērtējuma autora 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 objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts 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 Vērtējamo objektu 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 vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Nekustamā īpašuma tirgus analīze veikta, izmantojot publiski pieejamus datus par notikušiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem, tostarp specializētās nekustamā īpašuma darījumu datu bāzēs apkopoto informāciju (t. sk. Cenu Banka), kā arī vispārējo tirgus aktivitātes novērtējumu Rīgas pilsētā.

Veiktā analīze liecina, ka pēdējo divu gadu laikā darījumi ar individuālajām garāžām un garāžu boksiem Rīgas pilsētā ir notikuši regulāri, kas norāda uz stabilu un aktīvu pieprasījumu šajā nekustamā īpašuma segmentā. Garāžu tirgus ir cieši saistīts ar blīvi apbūvētiem dzīvojamajiem mikrorajoniem, kuros autostāvvietu pieejamība publiskajā telpā ir ierobežota, tādējādi saglabājot ilgtermiņa pieprasījumu pēc slēgtām autostāvvietām.

Analizējot atlasītos pirkšanas–pārdošanas darījumus Rīgas pilsētas Imantas mikrorajonā, secināms, ka darījumu summas ar salīdzināmām garāžām pārsvarā ir robežās no aptuveni 7 000 līdz 10 000 EUR par objektu, kas atbilst aptuveni 437–600 EUR/kv.m, rēķinot pēc garāžas platības. Minētais cenu diapazons atspoguļo gan darījumu skaita pietiekamību, gan cenu līmeņa diferenciāciju atkarībā no konkrētā objekta raksturlielumiem.

Darījumu cenu līmeni un svārstības būtiski ietekmē šādi faktori:

- novietojums mikrorajona ietvaros (attālums līdz dzīvojamajai apbūvei, piekļuves ērtums, iebraukšanas iespējas);
- garāžas tehniskais stāvoklis (konstrukciju nolietojums, jumta un vārtu stāvoklis, sausums);
- aprīkojums un inženiertehniskie risinājumi (elektroapgādes pieejamība, apsardze, automatizēti vārti).

Kopumā garāžu segments Imantas mikrorajonā ir samērā likvids, ar regulāru darījumu skaitu un skaidri identificējamu cenu diapazonu, kas ļauj pamatoti izmantot salīdzināmo darījumu metodi nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Vērtētājs, nosakot labākās un efektīvākās izmantošanas veidu, balstās uz savām analītiskajām spējām un pieredzi. Analīzes rezultātā tiek pieņemts viens vai vairāki saprātīgi pamatoti izmantošanas veidi, tiek pētīts to finansiālais pamatojums. Variants, kura rezultātā Vērtēšanas objektam tiek aprēķināta visaugstākā vērtība, ir labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Lai noteiktu labāko un efektīvāko nekustamā īpašuma izmantošanu, vērtētājs analizē četrus faktorus, t.i., vai analizētais izmantošanas veids ir:

1. Fiziski iespējams – lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami;
2. Tiesiski atļauts – likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētie izmantošanas veidi;
3. Finansiāli izdevīgs – lai būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas;
4. Maksimāli produktīvs – no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tam ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamā īpašuma tirgus situāciju, šajā vērtējumā noteiktais vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir garāža. Šāds secinājums balstīts uz šādiem apsvērumiem:

- īpašuma atrašanās vieta un esošais konstruktīvais risinājums pilnībā atbilst garāžas funkcijai;
- apkārtējā teritorijā ir salīdzinoši labi attīstīta infrastruktūra, kas nodrošina stabilu pieprasījumu pēc autotransporta novietošanas iespējām;
- nekustamā īpašuma tirgū pastāv pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, kas finansiāli attaisno īpašuma izmantošanu un uzturēšanu.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka Vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie Vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana. 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 (*Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013*).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)*
- *Ienākumu pieeja (metode)*
- *Izmaksu pieeja (metode)*

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) 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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Konkrētajā gadījumā pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode), jo nekustamā īpašuma tirgū ir notikuši pietiekami daudz pirkšanas-pārdošanas darījumi ar līdzīga veida īpašumiem, kā rezultātā ir iespējams noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību ar samērā augstu precizitāti.

Ienākumu pieeja netika pielietota, jo tirgū nav pieejama pietiekami uzticama un reprezentatīva informācija par ilgtermiņa nomas darījumiem ar šāda veida īpašumiem. Turklāt potenciālie nomas ienākumi ir salīdzinoši zemi un būtiski atkarīgi no apsaimniekošanas izmaksām, kas palielina aprēķinu nenoteiktību un samazina iegūtā vērtības indikatora ticamību.

Izmaksu pieeja netika pielietota, jo vērtējamais objekts ir ekspluatācijā nodots 1980. gadā un tam ir būtisks fiziskais un funkcionālais nolietojums, kura precīza noteikšana būtu saistīta ar augstu subjektivitātes pakāpi. Turklāt individuālu garāžu izbūve mūsdienās pilsētas teritorijā nav tipiska tirgus dalībnieku alternatīva,

ņemot vērā zemes pieejamību, būvniecības regulējumu un izmaksu līmeni. Līdz ar to izmaksu pieejas rezultātā iegūtais vērtības indikators neatspoguļotu faktiskos tirgus darījumu apstākļus.

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. 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. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas korigē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Korigējot salīdzināmo īpašumu cenas, tiek ņemti vērā šādi kritēriji:

- atrašanās vietas atšķirības;
- atšķirības īpašuma sastāvā, kvalitātē un aprīkojumā;
- īpašuma apgrūtinājumi;
- cenas noteikšanas apstākļi un pielietojamā vērtības bāze;
- faktiskais cenas pierādījuma datums un vērtēšanas datums.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- neliela atšķirība $x < 10\%$;
- vidēji neliela atšķirība $10\% < x < 20\%$;
- vidēji augsta atšķirība $20\% < x < 30\%$;
- augsta atšķirība $30\% < x$, kur x ir korekcijas lielums.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Nekustamais īpašums Balteglu ielā 5 k-18 - 221, Rīgā (Imantā), - garāža 16.50 kv.m. platībā, kas atrodas 1980.gadā ekspluatācijā uzsāktā garāžu kompleksā. Nekustamais īpašums pārdots 2025. gada augustā par cenu EUR 6000, t.i. 454.55 EUR attiecībā uz garāžas platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA	
Drošas atpakaļ	
Balteglu iela 5 k-18 - 221, Rīga (Kleisti)	
Telpas Garāža Kieģeļi	
Darījuma informācija	
Datums	25/08/2025
ID	2190556
Kadastra numurs	01005800233
Platība, m²	16.5
Stāvs	1/2
EUR	7 500
EUR/m²	455
Telpām	1/1
Būvei	165/105166
Domājamās daļas	
Informācija	
Sludinājumi 8 Darījumi Atbēli Karte	
Darījuma informācija	
ID	2190556
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	25/08/2025
Reģistrācijas datums	03/09/2025
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona
Būves informācija	
Platība	1 460.7 m²
Apbūves laukums	828.4 m²
Tipums	4 192 m²
Stāvi	2
Būves nolietojums	V2
Uzcelšanas gads	1980
Būves kadastra apzīmējums	01000802030013
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	
01000802030021, 01000802030020, 01000802030019, 01000802030018, 01000802030017, 01000802030016, 01000802030015, 01000802030014, 01000802030013, 01000802030012, 01000802030011, 01000802030010, 01000802030009, 01000802030008, 01000802030007, 01000802030006, 01000802030005, 01000802030004, 01000802030003, 01000802030002, 01000802030001	
Būves veids	Garāžu ēka (T242)
Būves daļas	165/105166
Būves arsmu materiāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Telpas informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0
Platība	16.5 m²
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000802030013022
Telpu grupas ietilpšanas veids	Garāža
Telpu grupas daļas	1/1

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Pēterim Sineļčenkovam piederušās 165/105166 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, novērtējums

2. Nekustamais īpašums Balteglu ielā 5 k-12 - 532, Rīgā (Imantā), - garāža 16.80 kv.m. platībā, kas atrodas 1980.gadā ekspluatācijā uzsāktā garāžu kompleksā. Nekustamais īpašums pārdots 2025. gada jūnijā par cenu EUR 10000, t.i. 595.24 EUR attiecībā uz garāžas platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

←

Doties atpakaļ

Balteglu iela 5 k-12 - 532, Rīga (Kleisti)

Telpas

Garāža

Kieģeļi

Darījuma informācija

Datums05/06/2025

ID2127507

Kadastra numurs01005800233

Platība, m²16.8

Stāvs2/2

Telpu grupas informācija

EUR10 000

EUR/m²595

Cena

Telpām1/1

Būvei84/52583

Domājamās daļas

Informācija

Sludinājumi8

Darījumi314

Atslē

Karte

Darījuma informācija

ID2127507

Darījuma tipsPārdošana

Darījuma datums05/06/2025

Reģistrācijas datums09/06/2025

Pārdevēja tipsFiziska persona

Pircēja tipsFiziska persona

Būves informācija

Platība10301 m²

Aptūves laukums599.9 m²

Tīpums3 000 m²

Stāvi2

Būves nolikojumsV2

Uzcelšanas gads1980

Būves kadastra apzīmējums01000802030016

Būves kadastra apzīmējuma saraksts01000802030021, 01000802030020, 01000802030019, 01000802030018, 01000802030017, 01000802030016, 01000802030015, 01000802030014, 01000802030013, 01000802030012, 01000802030011, 01000802030010, 01000802030009, 01000802030008, 01000802030006, 01000802030005, 01000802030004, 01000802030003, 01000802030002, 01000802030001

Būves veidsGarāžu ēkas (1242)

Būves daļas84/52583

Būves ārējo materiālu212 - Kieģeļu mūris 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāk

Telpas informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits1/0

Platība16.8 m²

Stāvs2 / 2

Telpu grupas kadastra apzīmējums01000802030016050

Telpu grupas lietošanas veidsGarāža

Telpu grupas daļas1/1

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

3. Nekustamais īpašums Balteglu ielā 5 k-4 - 605, Rīgā (Imantā), - garāža 16.0 kv.m. platībā, kas atrodas 1980.gadā ekspluatācijā uzsāktā garāžu kompleksā. Nekustamais īpašums pārdots 2025. gada oktobrī par cenu EUR 7000, t.i. 595.24 EUR attiecībā uz garāžas platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Doties atpakaļ

Balteglu iela 5 k-4 - 605, Rīga (Imanta)

Telpas | Garāža | Kieģeļi

Darījuma informācija

Datums

ID

Kadastra numurs

Platība, m²

Stāvs

EUR

EUR/m²

14/10/2025

2212807

01005800233

16.0

1/2

7 000

438

Telpu grupas informācija

Cena

Domājamās daļas

Telpām

Būvei

1/1

80/52583

Informācija

Sludinājumi 8

Darījumi 295

Atslē

Karte

Darījuma informācija

ID

2212807

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

14/10/2025

Būves informācija

Platība

535.4 m²

Aptūves laukums

311.4 m²

Tīpums

1 557 m²

Stāvi

2

Būves nolikojums

V2

Uzcelšanas gads

1980

Būves kadastra apzīmējums

01000802030009

Būves kadastra apzīmējumu saraksts

01000802030021, 01000802030020, 01000802030019, 01000802030018, 01000802030017, 01000802030016, 01000802030015, 01000802030014, 01000802030013, 01000802030012, 01000802030011, 01000802030010, 01000802030009, 01000802030008, 01000802030006, 01000802030005, 01000802030004, 01000802030003, 01000802030002, 01000802030001

Būves veids

Garāžu ēkas (1242)

Būves daļas

80/52583

Būves ārējo materiāls

212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Telpas informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

1/0

Platība

16.0 m²

Stāvs

1/2

Telpu grupas kadastra apzīmējums

01000802030009013

Telpu grupas lietošanas veids

Garāža

Telpu grupas daļas

1/1

(avots: nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks / notikušu darījumu datu bāze Cenu Banka)

Pēterim Sineļčenkovam piederošās 165/105166 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, novērtējums

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību:

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Kurzemes prospekts 91-319, Rīga	Baltegļu iela 5 k-18 - 221, Rīga	Baltegļu iela 5 k-12 - 532, Rīga	Baltegļu iela 5 k-4 - 605, Rīga
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		aug. 2025	jūn. 2025	okt. 2025
Darījuma cena, EUR		7,500	10,000	7,000
Telpu kopējā platība, kv.m.	16.50	16.50	16.80	16.00
Darījuma cena, EUR/kv.m.	-	454.55	595.24	437.50
Salīdzināmo īpašuma raksturlielumi attiecībā pret novērtējamo īpašumu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients/procents		0%	0%	0%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	495.76	454.55	595.24	437.50
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	8,180			
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	8,200			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 8200**.

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, ņemot vērā apstākļus, kuros īpašuma atsavināšana notiek ierobežotā laika periodā un ar samazinātām mārketinga iespējām, salīdzinot ar brīvā tirgus darījumu. Šādos apstākļos pastāv paaugstināti riski, kas pamatoti nosaka, ka piespiedu pārdošanas vērtība ir zemāka par īpašuma tirgus vērtību.

Riska faktoru identificēšana un kvantitatīva novērtēšana ļauj noteikt tādu vērtības korekciju, kas atspoguļo augstāko iespējamo cenu, kuru būtu iespējams iegūt piespiedu pārdošanas gadījumā, vienlaikus saglabājot saprātīgu līdzsvaru starp potenciālā pircēja un īpašnieka interesēm.

Vērtējuma ietvaros identificēti šādi būtiskākie riska faktori:

- Tirgus ekspozīcijas faktors – piespiedu pārdošanas gadījumā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā, kas parasti nav pietiekams pilnvērtīgai mārketinga kampaņai un optimāla pircēju loka sasniegšanai. Tas samazina konkurenci starp potenciālajiem pircējiem un rada spiedienu uz cenu.
- Fiziskā stāvokļa faktors – potenciālajiem pircējiem var būt ierobežotas iespējas veikt īpašuma pilnvērtīgu apskati un tehniskā stāvokļa novērtēšanu pirms iegādes, kā arī pastāv risks, ka laika posmā līdz īpašuma faktiskai nodošanai valdījumā tā fiziskais stāvoklis var pasliktināties.
- Laika faktors – piespiedu pārdošanas gadījumā var rasties nenoteiktība attiecībā uz īpašuma nodošanas termiņiem, tiesiskajiem aspektiem un ekspluatācijas uzsākšanu, kas pircējiem nozīmē papildu laika un finanšu riskus.

Ņemot vērā minētos apstākļus, vērtējuma autors ir noteicis šādu tirgus vērtības korekciju sadalījumu:

Faktori	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-10%
Fiziskais faktors	-10%
Laika faktors	-10%
Kopā	-30%
Korekcijas koeficients	100%-30%=70% jeb 0,70

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto, Vērtējamā objekta vērtības aprēķināšanai tiek izmantots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,70.

Rezultātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta:
 $\text{EUR } 8\,200 \times 0,70 = \text{EUR } 5\,740$ jeb noapaļojot **EUR 5 700**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 5 700**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 20. decembrī ir **EUR 8 200 (astoņi tūkstoši divi simti euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 20. decembrī ir **EUR 5 700 (pieci tūkstoši septiņi simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

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;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

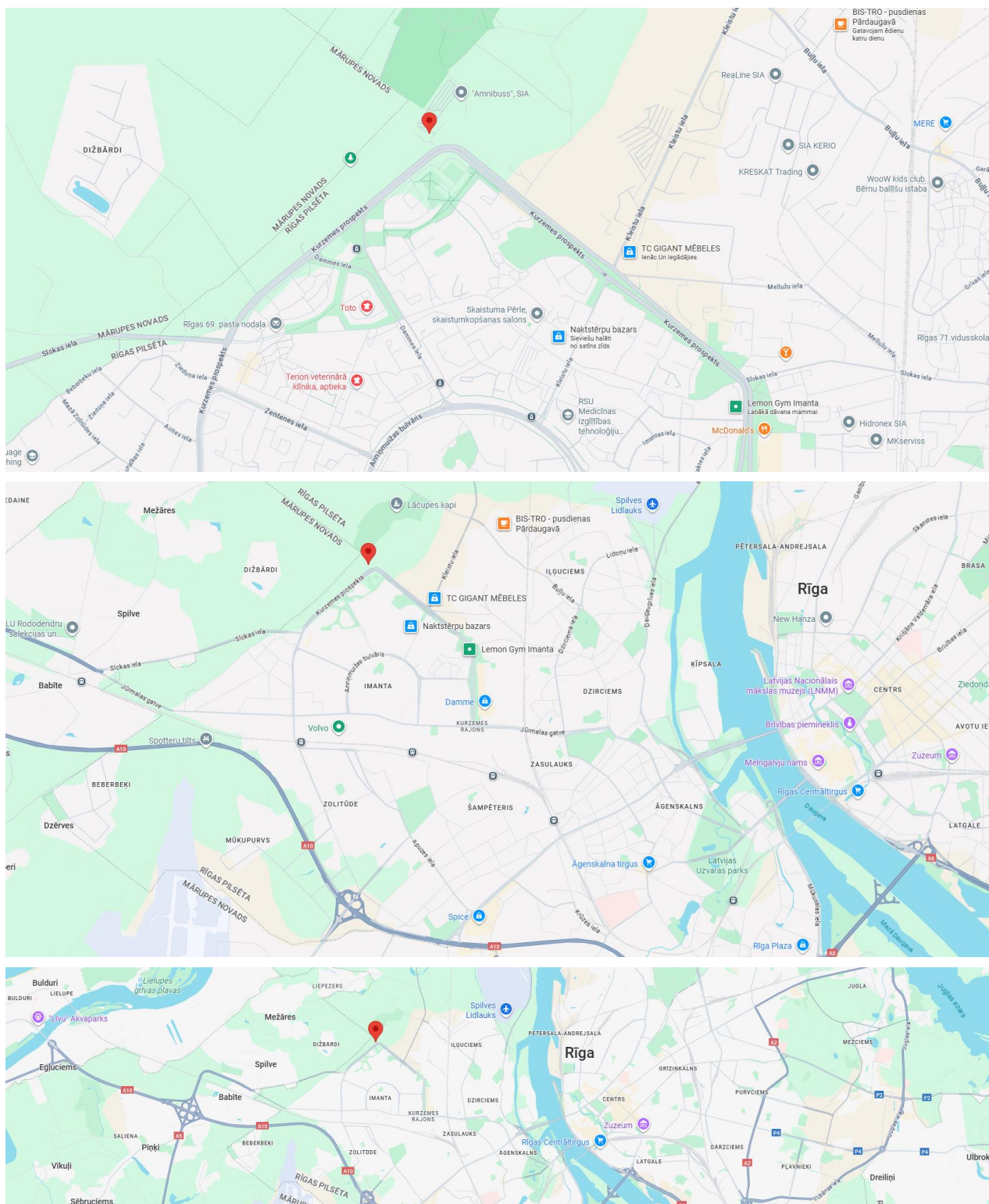
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps)

Pēterim Sineļčenkovam piederošās 165/105166 domājāmās daļas no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, novērtējums

FOTOATTĒLI

Garāžu kooperatīvs, kurā atrodas vērtētā garāža



Pēterim Sineļčnikovam piederošās 165/105166 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, novērtējums



Vērtētā garāža



Pēterim Sineļčnikovam piederošās 165/105166 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, novērtējums

RĪGAS PILSĒTAS TIESA**Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 24444 319****Kadastra numurs: 0100 580 0233****Adrese: Kurzemes prospekts 91-319, Rīga**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	G arāža Nr.319. Žurn. Nr. 55133, lēmums 05.12.2000, tiesnese Ilze Ieviņa		16.5 m²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: VOLDEMĀRS ROMANS, personas kods -----	165/105166	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz garāžu Nr.319.		
3.1.	Pamats: 2000. gada 14. novembra īpašuma tiesību uz garāžu boksu reģistrācijas pagaidu apliecība. Žurn. Nr. 55133, lēmums 05.12.2000, tiesnese Ilze Ieviņa		
4.1.	Īpašnieks: HELJU ŠTEINE, personas kods -	165/105166	
5.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz garāžu Nr. 319.		
6.1.	Pamats: 2001. gada 24. janvāra dāvinājuma līgums.		
7.1.	Īpašuma kadastrālā vērtība: ēkas un būves - Ls 332.77.		
8.1.	Persona: VOLDEMĀRS ROMANS, personas kods ----- .. Īpašuma tiesības izbeigušās. Žurn. Nr. 5523, lēmums 26.02.2001, tiesnese Liāna Liepiņa	0	
9.1.	Persona: HELJU ŠTEINE, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.2.	Īpašnieks: PĒTERIS SINEĻČENKOVS, personas kods	165/105166	
9.3.	Pamats: 2008.gada 30. septembra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002544470, lēmums 06.10.2008, tiesnese Una Melamedā		3,000.00 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantīnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - vērsta EUR 1138.30 piedziņa.Piedzīnējs: Latvijas valsts,Valsts kase, reģistrācijas kods 90000050138. Dzēsts Saištīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006621706) Dzēsts		

about:blank

1/3

Pēterim Sineļčenkovam piederošās 165/105166 domājāmās daļas no nekustamā īpašuma Kurzemes prospektā 91-319, Rīgā, kadastra numurs: 01005800233, novērtējums

1.2.	Pamats: 2014.gada 11.jūlija Rīgas rajona tiesas izpildu raksts, lieta Nr.133041513; 1-0415-13, 2014.gada 22.augusta zvērināta tiesu izpildītāja R.Vaivoda nostiprinājuma lūgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300006621706) Dzēsts Žurn. Nr. 300003701414, lēmums 28.08.2014, tiesnese Gita Lilo		
2.1.	Atzīme - vērsta 234.06 EUR piedziņa. Piedzinējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90011524360. Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300006888105), 5.1 (300006907503)		
2.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Baibas Baltās 2021.gada 12.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.09469/080/2021-NOS, Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2021.gada 11.marta lēmums -izpildrikojums Nr.PIP-21-1507-lsi/7-15-3/504-PL. Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300006888105), 5.1 (300006907503) Žurn. Nr. 300005461951, lēmums 13.10.2021, tiesnese Mairita Zadiņa		
3.1.	Atzīme Nr. 1.1 un ieraksts 1.2 (žurnāla Nr. 300003701414, 27.08.2014) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2024.gada 20.marta nostiprinājuma lūgums Nr.02154/044/2024-NOS. Žurn. Nr. 300006621706, lēmums 21.03.2024, tiesnese Līga Grīnberga		
4.1.	Ieraksti Nr. 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300005461951, 12.10.2021) dzēsti. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300006907503) Dzēsts Žurn. Nr. 300006888105, lēmums 19.06.2024, tiesnese Ieva Zabarovska		
5.1.	Ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300006888105, 13.06.2024) dzēsts. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu.		
5.2.	Atzīme - vērsta 400,00 EUR piedziņa par labu valstij.		
5.3.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2024.gada 12.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.04792/044/2024-NOS, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes 2024.gada 27.marta lēmums lietā Nr.15550007460624-1. Žurn. Nr. 300006907503, lēmums 19.06.2024, tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nav ierakstu		Summa

Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Kālas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Kālas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa