

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**  
**Ogres nov., Rembates pag., “Vanagi”**  
**kadastra Nr. 7484 004 0386**  
**NOVĒRTĒJUMS**



Novērtējuma pasūtītājs: Maksātnespējas procesa administrators  
Mareks Diks

Novērtēšanas datums: 2025. gada 16. janvāris



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

2025. gada 16. janvārī  
Nr. RG – NĪ – 01/2025.

Maksātnespējas procesa administrators Mareks Diks

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes vienības (kadastra apzīmējums 74840040386) ar platību 19300m<sup>2</sup>, kadastra Nr.7484 004 0386, kas atrodas Ogres novadā, Rembates pag., "Vanagi", 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 salīdzināmo darījumu metodi. 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 vērtētāji ir secinājuši, ka novērtējamā nekustamā īpašuma, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**EUR 5 400 (pieci tūkstoši četri simti eiro).**

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±10% 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 atbilstoši 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 apkāļajumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam 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

---

<b>1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....</b>	<b>6</b>
<b>4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU .....</b>	<b>7</b>
4.1. Novērtējamais īpašums .....	7
4.2. Vērtēšanas mērķis .....	7
4.3. Vērtēšanas datums .....	7
4.4. Īpašuma apskate .....	7
4.5. Izmantotie informācijas avoti.....	7
<b>5. ĪPAŠUMA APRAKSTS .....</b>	<b>8</b>
5.1. Atrāšanās vietas raksturojums.....	8
5.2. Zemes apraksts.....	8
<b>6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	9
6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts.....	10
6.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze.....	11
6.4. Vērtējuma (pielietoto metožu izvēles) pamatojums.....	11
<b>7. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS) .....</b>	<b>12</b>
7.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja .....	13
7.2. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	15
<b>8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>16</b>

## 1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums sastāvošs no zemes vienības (kadastra apzīmējums 74840040386) ar platību 19300m², kadastra Nr.7484 004 0386, kas atrodas Ogres novadā, Rembates pag., “Vanagi”.		
Vērtēšanas datums	2025. gada 16. janvārī.		
Vērtējuma pasūtītājs	Maksātnespējas procesa administrators Mareks Diks.		
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 5 400 (pieci tūkstoši četri simti eiro).		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu – ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SIA "LV Invest", reģistrācijas numurs 45403041783.		
Zemes apraksts	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74840040386) ar platību 19300m².		
Apbūves apraksts	-----		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija pat hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.		
	Apraksts	Platība	Mērv.
	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.2400	ha
	/kadastra dati/		
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, nomas un patapinājuma līgumiem.		

## 2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS



<http://www.balticmaps.eu/>

### 3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

---



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.



Zemes vienība.

## 4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

---

### 4.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums sastāvošs no zemes vienības (kadastra apzīmējums 74840040386) ar platību 19300m<sup>2</sup>, kadastra Nr.7484 004 0386, kas atrodas Ogres novadā, Rembates pag., "Vanagi".

### 4.2. Vērtēšanas mērķis

Novērtēšanas uzdevums ir:

- noteikt nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību**, novērtēšanas datumā.

*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 kompetēti, 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.

(Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013).

### 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 16. janvārī**.

### 4.4. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2025. gada 16. janvārī veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

### 4.5. Izmantotie informācijas avoti

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

## 5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

### 5.1. Atrašanās vietas raksturojums

Nekustamais īpašums atrodas Ogres novadā, Rembates pagastā, uz robežas ar Lielvārdes pilsētu. Apkārtnē apbūvi apskatāmā zemes gabala tuvumā veido komercēkas un neapbūvēti zemesgabali. Attālums līdz infrastruktūras objektiem ir 1km-3.5km.

### 5.2. Zemes apraksts

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74840040386) ar platību 19300m<sup>2</sup>.

Zemes gabalam kontūra-daudzstūris, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums –nav veikts, zemesgabals ir aizaudzis ar zāli, krūmiem un kociņiem.

Piebraucamais ceļš – pie zemesgabala piebraukšana šķērsojot citam īpašniekam piederošu zemesgabalu.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:25

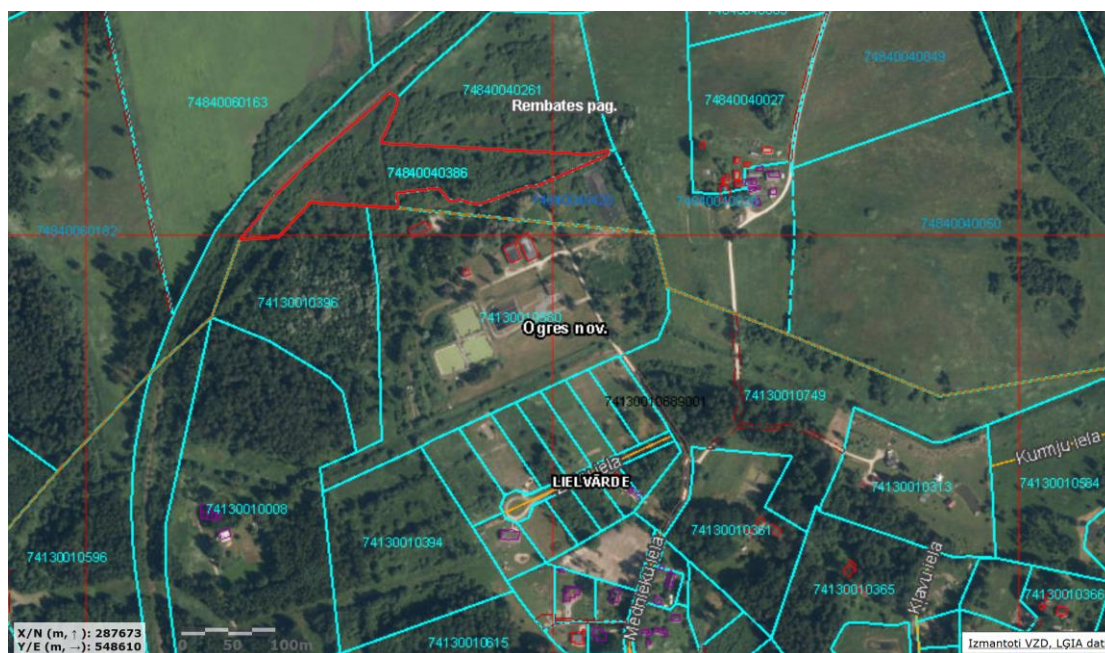
Komunikācijas: netika identificētas.

Zemesgabala sadalījums:

Platība:	1.9300
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.3100
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	1.4900
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1300
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Izvietojuma karte:





Kadastra dati.



- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS (L)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS (L1)  
Lauksaimniecības teritorijas ar atļautām mazākām jaunveidojamajām  
zemes vienībām
- MEŽU TERITORIJA (M)
- ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

[www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv)

## 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. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts**

Ogres novadā uz vērtēšanas dienu ir ~160 zemesgabalu piedāvājumi, kur cenas svārstās no 0,5EUR/m<sup>2</sup> līdz pat 60EUR/m<sup>2</sup>. Nekustamo īpašumu tirgus Ogres novadā ir vidēji aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, dzīvokļu, individuālo dzīvojamo māju, kā arī apbūves zemes gabalu tirdzniecība. Rembates pagastā uz vērtēšanas brīdi pārdošanā ir 3 zemesgabali, cenās no 0,7-2,3EUR/m<sup>2</sup>.

Pēdējo 2 gadu laikā Rembates pagastā ir veikti 78 darījumi ar zemesgabaliem, vai to daļām.

Zeme	Objekts, Graudums, Rembates pag., Ogres nov.	D	25/08/2024	7 500	7 500	7 000	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	12/09/2024	3 500	3 500	9 500	3	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	21/08/2024	3 500	3 500	17 500	5	Privātmājām	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	12/08/2024	3 013	3 013	25 000	8	Dabai, rekreācijai	1/8
Zeme	Liksnas, Rembates pag., Ogres nov.	D	06/08/2024	173 000	173 000	86 400	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	03/07/2024	5 000	5 000	400	0	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Ceļvalķi, Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	273 000	273 000	171 676	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	181 400	181 400	134 073	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	149 100	149 100	93 762	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	75 100	75 100	47 227	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	16 000	16 000	10 062	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	99 600	99 600	62 633	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	219 000	219 000	137 718	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	10 000	10 000	6 289	1	Lausanniecibai	1/1
Zeme	Rembates pag., Ogres nov.	D	26/06/2024	270 000	270 000	169 790	1	Lausanniecibai	1/1

[www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)

### 6.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvāka izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labāka un efektīvāka 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 efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumu:

- 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 vērtējamā objekta specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – zemesgabals (lauksaimniecības un nelielu daļu mežu teritorijā).

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 metožu izvēles) pamatojums

## Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

#### Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

#### Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus salīdzinājumu darījumu pieeja.

## **7. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)**

---



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		10 062		19 000		20 248	
Zemes gabala platība, m2	19 300,0	16 000,0		32 000,0		30 000,0	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		0,63		0,59		0,67	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšana/piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	S	-10%
kvalitāte/sastāvs		S	-25%	S	-25%	S	-25%
papildus zemes platība		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	L	5%	L	5%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-25%		-20%		-30%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-0,16		-0,12		-0,20
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	0,47		0,47		0,48		0,47
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	9 130						
Noapaļojot, tirgus vērtība, EUR	9 000						

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 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 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 pārstāvēniecību 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%</b>	<b>3600EUR</b>
---	----------------

## 7.2. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītās nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes vienības (kadastra apzīmējums 74840040386) ar platību 19300m<sup>2</sup>, kadastra Nr.7484 004 0386, kas atrodas Ogres novadā, Rembates pag., "Vanagi", uz 2025. gada 16. janvāri, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

**EUR 5 400** (pieci tūkstoši četri simti 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;
- tika veikta novērtējamā īpašuma apskate 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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *143*

*Renārs Gulbis*

vārds, uzvārds

*240783-10612*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2016. gada 28. novembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2021. gada 28. novembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2026. gada 27. novembrim*

datums



*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



## Zemesgrāmatu apliecība

**Zemgales rajona tiesa**

**Rembates pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000187731**

**Kadastra numurs: 74840040386**

**Nosaukums: Vanagi**

**"Vanagi", Rembates pag., Ogres nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7484 004 0386. <i>Aktualizēts</i> Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001278713) Žurn. Nr. 300001189723, lēmums 23.09.2005, tiesnesis Arnis Naglis		1.93 ha
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74840040386). <i>Precizēts 01.03.2016, Žurn. Nr. 400001278713, tiesnese Ligita Ertmane</i>		1.93 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: JĀZEPS JANIŠEVŠ, personas kods 060855-10306.	1	
1.2 Pamats: 2005. gada 6. septembra līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku. Žurn. Nr. 300001189723, lēmums 23.09.2005, tiesnesis Arnis Naglis		
2.1 Persona: JĀZEPS JANIŠEVŠ, personas kods 060855-10306. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2 Īpašnieks: Bal-kom, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50003746631.	1	
2.3 Pamats: 2012.gada 8. augusta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300003281181, lēmums 22.08.2012, tiesnese Ligita Ertmane		1500.00 LVL
3.1 Persona: Bal-kom, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50003746631. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2 Īpašnieks: JURIS ŠĶIRMANTS, personas kods 021150-11025.	1	
3.3 Pamats: 2013.gada 21.janvāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300004049686, lēmums 29.02.2016, tiesnese Sandra Breča		711.44 EUR
4.1 Persona: JURIS ŠĶIRMANTS, personas kods 021150-11025. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2 Īpašnieks: Bal-kom, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 50003746631.	1	
4.3 Pamats: 2017.gada 6.jūlija nekustamā īpašuma pirkuma līguma atcēlējīgums. Žurn. Nr. 300004400009, lēmums 02.08.2017, tiesnese Sandra Breča		
5.1 Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Bal-kom", reģistrācijas numurs 50003746631. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	

Lapa 1 no 2

Zemesgrāmatu datubāze internetā <http://www.zemesgramata.lv>; [info@zemesgramata.lv](mailto:info@zemesgramata.lv)

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
5.2 Īpašnieks: SIA "LV Invest", reģistrācijas numurs 45403041783.	1	
5.3 Pamats: 2017.gada 2.augusta Nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.02/08/17. Žurn. Nr. 300008102642, lēmums 20.12.2024, tiesnese Aija Bisāne		33000.00 EUR
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1 Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.1, 1.2 (žurnāls Nr.300001189723, 08.09.2005, 400001278713, 29.02.2016). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19.punkts. Žurn. Nr. 300008102642, lēmums 20.12.2024, tiesnese Aija Bisāne		



# Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

## Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74840040386	Vanagi	1.93 ha	100000187731	-	Rembates pagasts, Ogres novads

## Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	514	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	811	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	514	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	811	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

## Īpašuma sastāvs

### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese								
74840040386	1/1	-								
<table><tr><td>Nekustamā īpašuma objekta platība:</td><td>1.9300</td></tr><tr><td>Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:</td><td>ha</td></tr><tr><td>Statuss:</td><td>nekustamais īpašums</td></tr><tr><td>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:</td><td>25</td></tr></table>			Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.9300	Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha	Statuss:	nekustamais īpašums	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.9300									
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha									
Statuss:	nekustamais īpašums									
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25									

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.9300
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.3100
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	1.4900
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1300
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.9300	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.2400	ha

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
45403041783	SIA "LV Invest"	1/1	juridiska persona	74840040386	Rīgas iela 14, Ogre, Ogres nov., LV-5001

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.