



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Inču iela 4, Stapriņi, Ādažu pag., Ādažu nov.

Kadastra nr.8044 003 0482

Novērtējums.





Nr. 2026/06/E281/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovskā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80440030468) ar platību 1211m², kadastra nr. 8044 003 0482, kas atrodas Inču ielā 4, Stapriņi, Ādažu pag., Ādažu nov., novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80440030468) ar platību 1211m², kadastra nr. 8044 003 0482, kas atrodas Inču ielā 4, Stapriņi, Ādažu pag., Ādažu nov., 2026. gada 22. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

24 600EUR (divdesmit četri tūkstoši seši simti eiro).

Tirgus vērtība – 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 piespiedšanas.

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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

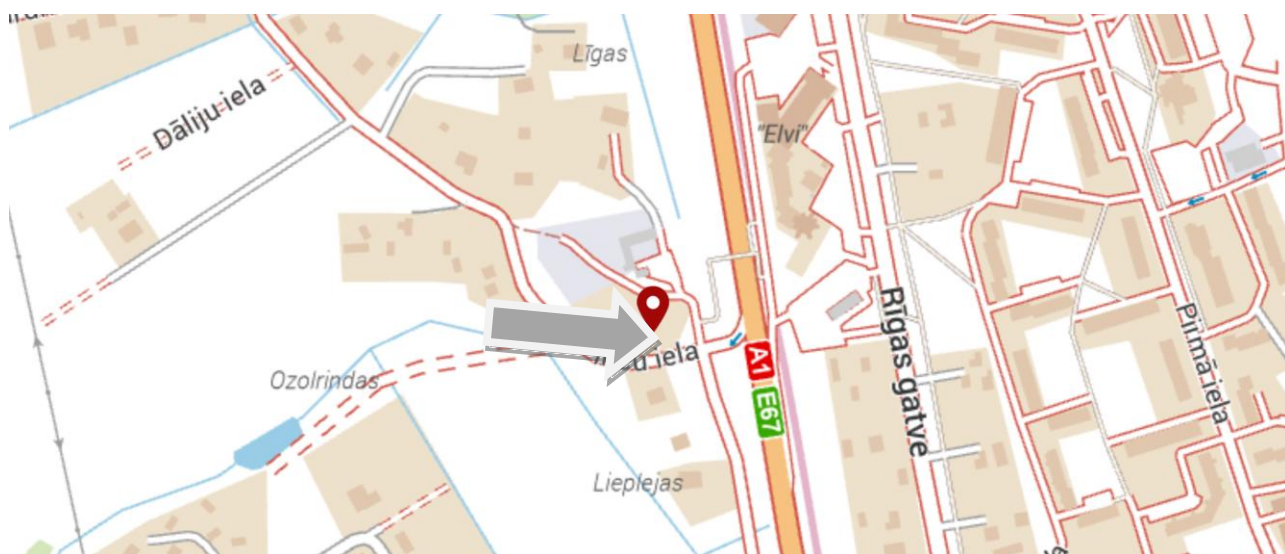
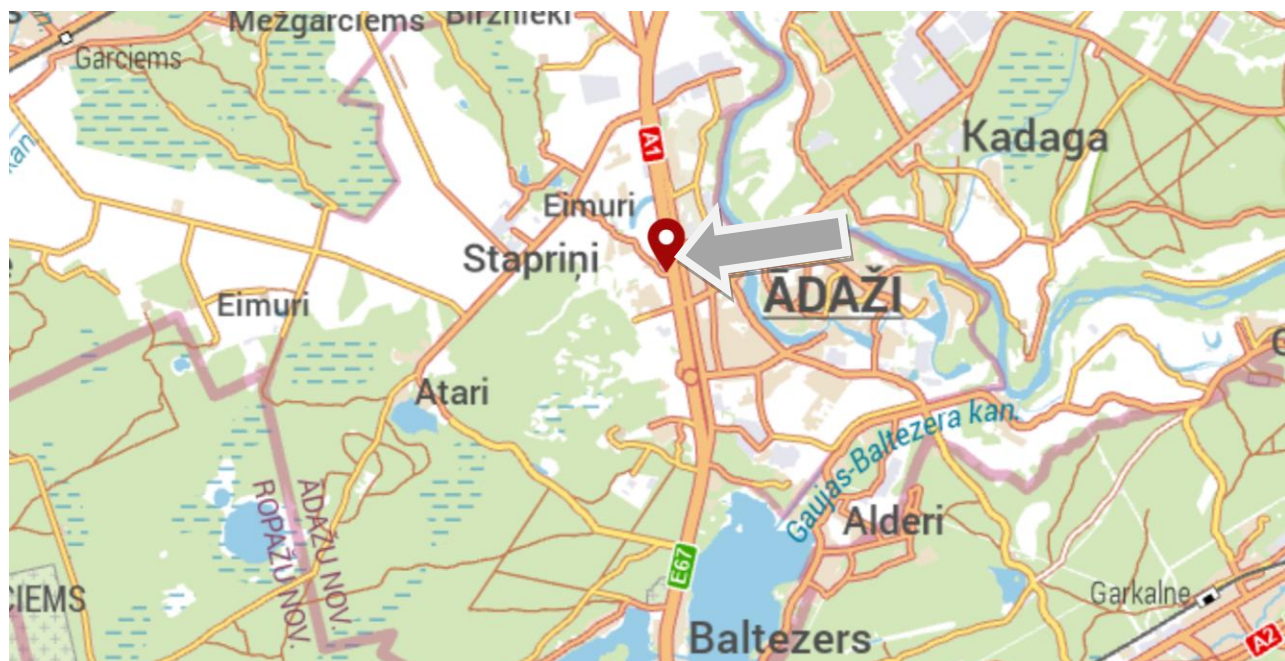
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440030468) ar platību 1211m², kadastra nr. 8044 003 0482, kas atrodas Inču ielā 4, Stapriņi, Ādažu pag., Ādažu nov.																					
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 22. jūnijs.																					
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovskā.																					
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																					
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																					
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	24 600EUR (divdesmit četri tūkstoši seši simti eiro).																					
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: PATRĪCIJA PATMALNIECE, pieder ¼ d.d. NIKOLA JANSONE, pieder ¼ d.d. KRISTIANA JANSONE PATMALNIECE, pieder ¼ d.d. KĀRLIS PATMALNIEKS, pieder ¼ d.d.																					
Kadastra Nr.	8044 003 0482.																					
Apbūve (VZD dati)	-----																					
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440030468) ar platību 1211m².																					
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 0.006 ha. 1.2. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 0.0053 ha. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0060</td><td>ha</td></tr><tr><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0053</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0074</td><td>ha</td></tr><tr><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0113</td><td>ha</td></tr><tr><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0113</td><td>ha</td></tr><tr><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0113</td><td>ha</td></tr></table> /Kadastra dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	ceļa servitūta teritorija	0.0060	ha	ceļa servitūta teritorija	0.0053	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0074	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																				
ceļa servitūta teritorija	0.0060	ha																				
ceļa servitūta teritorija	0.0053	ha																				
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0074	ha																				
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha																				
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha																				
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha																				
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 Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.																					
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 22. jūnijs.																					
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																					

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 Piebraucamais ceļš/apkārtne.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals.	 Elektrības kaste.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ādažu novadā, Stapriņos, Inču ielā 4. Apkārtni veido dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti novietoti tuvajā apkārtņē Ādažos.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440030468) ar platību 1211m².

Zemesgabala forma – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

Izvietojuma kartes:



Teritorijas plānojums:



www.geolatvija.lv

5.1.2. Polderu sateces baseinu teritorijas (TIN11)

5.1.2.1. Pamatinformācija

938. Grafiskās daļas kartēs attēlotas Ādažu centra poldera, Laveru poldera un Eimura - Mangaļu poldera sateces baseinu teritoriju robežas (TIN11).

5.1.2.2. Apbūves parametri

Nenosaka

Ādažu novada teritorijas plānojums 3.1

Lpp.99 (151)

5.1.2.3. Citi noteikumi

939. Jānodrošina poldera sateces baseina teritorijas kā vienota kompleksa pilnvērtīga un droša funkcionēšana, meliorācijas sistēmas un būvju atbilstoša ekspluatācija, lai tās kalpotu sākotnēji paredzētajam mērķim - optimāla mitruma režīma nodrošināšanai augsne un liekā ūdens aizturēšanai.
940. Polderu aizsargdambju un sūkņu staciju ekspluatācija un uzturēšana jāveic saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kas nosaka meliorācijas sistēmu ekspluatācijas un uzturēšanas kārtību, kā arī Pašvaldības saistošiem noteikumiem, ja tādi tiek izdoti.

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

5.7.1. Baltezers rietumu apvedceļa būvniecībai un valsts galvenā autoceļa A1 Rīga (Baltezers) - Igaunijas robeža (Ainaži) attīstībai rezervētā teritorija (TIN7)

5.7.1.1. Pamatinformācija

964. Kā nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (TIN7) noteikta perspektīvā Baltezers rietumu apvedceļa būvniecībai un valsts galvenā autoceļa A1 Rīga (Baltezers) - Igaunijas robeža (Ainaži) posma Ādaži - Lilaste attīstībai nepieciešamā teritorija.

5.7.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.7.1.3. Citi noteikumi

965. Galvenā izmantošana: inženiertehniskā infrastruktūra, transporta lineārā infrastruktūra un transporta apkalpojošā infrastruktūra.
966. Papildizmantošana: tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, biroju ēku apbūve, nolikta apbūve.
967. Lai mazinātu teritorijas izmantošanas aprobežojumu ietekmi uz teritorijas attīstību, līdz objekta būvprojekta izstrādei, apstiprināšanai un būvniecības uzsākšanai teritorijā ir atļauta izmantošana atbilstoši funkcionālajā zonā noteiktajiem atļautās izmantošanas veidiem. Jebkura jauna būvniecības iecere jānosaka ar VAS „Latvijas Valsts ceļi”, kas izvērtē tās ietekmi uz plānoto transporta infrastruktūras objektu attīstību un Pašvaldības būvvaldi. Pašvaldība informē būvniecības pieteicēju par atļauto īstermiņa izmantošanu, nosakot būvētāja riskus un atbildību par būves nojaukšanu pēc šā termiņa beigām.
968. Papildus 965., 966. un 967. punktā minētajiem nosacījumiem, teritorijā atļauts turpināt uzsāktu izmantošanu, kā arī Vispārīgajos Apbūves noteikumos atļauto nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritoriju izmantošanu un apbūvi.
969. Transporta infrastruktūras attīstībai nepieciešamās teritorijas robežas precīzē atbilstoši tehniskajiem projektiem vai transporta infrastruktūras būvprojektiem, kas nav uzskatāmi par Teritorijas plānojuma grozījumiem.
970. Pēc transporta infrastruktūras būvprojekta apstiprināšanas, teritorijas izmantošanas un apbūves ierobežojumi attiecas tikai uz teritoriju, kas atrodas projektā paredzēto risinājumu ietekmes zonā.
971. Pēc transporta infrastruktūras teritorijas izbūves šajā teritorijā ievērojami „Transporta infrastruktūras apbūves teritorijas” noteikumi ([skatīt 4.7.nodaļu](#)).

4.5.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

4.5.2.1. Pamatinformācija

631. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai ko plānots attīstīt par šādu centru.

4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

632. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

633. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): pamatojot ar detālplānojumu.

634. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

635. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

636. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

637. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

638. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

639. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

640. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

641. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

642. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

643. Biroju ēku apbūve (12001).

644. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): līdz 3 stāviem

645. Rindu māju apbūve (11005).

646. Savrupmāju apbūve (11001).

4.5.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.2.4. Apbūves parametri

Nenosaka

4.5.2.5. Citi noteikumi

647. Savrupmāju apbūves gadījumā jāievēro DzS teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.1.1 apakšnodaļā).

648. Rindu māju apbūves gadījumā jāievēro DzM teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.2.1 apakšnodaļā).

649. Mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūves gadījumā jāievēro DzM teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.2.1 apakšnodaļā).

650. Publiskās apbūves gadījumā jāievēro P teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.4.1 apakšnodaļā).

651. Rūpnieciskās apbūves gadījumā jāievēro R teritoriju noteikumi (skatīt Apbūves noteikumu 4.6.1 apakšnodaļā).

652. Trokšņa robežlielumu pārsniegumu zonās pie vasts galvenā autoceļa A1 jauna dzīvojamā apbūve nav atļauta.

/Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība 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 piespēšanas.

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.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (jauktas centra apbūves teritorijā, TIN 7 un TIN11 teritorijās).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Ādažu novadā tiek piedāvāti ~90 zemesgabali, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-2500m², svārstās no 10Eur/m² līdz pat 98Eur/m² atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, apbūves iespējām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu.

Pēdējā gada laikā Ādažu novadā ir veikti 238 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Koku iela 18, Ādaži, Ādažu nov.	D	29/05/2026	1233	45 000	37	0	Privātmājām
Zeme	Pumpuru iela 5, Bīrnieki, Ādažu pag., Ādažu nov.	D	26/05/2026	1452	36 300	25	0	Privātmājām
Zeme	Pļūņu iela 1, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	24/05/2026	769	38 000	49	0	Privātmājām
Zeme	Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	22/05/2026	14 700	15 000	1	0	Mežs
Zeme	Sēra iela 10, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/05/2026	1103	36 500	33	0	Privātmājām
Zeme	Kumelītes, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	19/05/2026	17 408	100 000	6	0	Privātmājām
Zeme	Ūbeļu iela 12, Ādaži, Ādažu nov.	D	19/05/2026	11 445	164 486	14	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Ūbeļu iela 14, Ādaži, Ādažu nov.	D	19/05/2026	8 577	145 514	17	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Īvānes ceļš 16, Īvāne, Ādažu pag., Ādažu nov.	D	18/05/2026	6 858	22 605	3	0	Privātmājām
Zeme	Ādaži, Ādažu nov.	D	14/05/2026	1211	581	0	0	Saiksmes infrastruktūrai
Zeme	Ādaži, Ādažu nov.	D	14/05/2026	334	5 000	15	0	Saiksmes infrastruktūrai
Zeme	Bīrnieku iela 12, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	14/05/2026	1206	26 000	22	0	Privātmājām
Zeme	Puku iela 34, Ādaži, Ādažu nov.	D	14/05/2026	1700	37 400	22	0	Privātmājām



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- laba zemesgabala platība;
- atrašanās vieta;
- infrastruktūras tuvums;
- asfalta piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- TIN 7 un TIN 11 teritorijas.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam 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:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

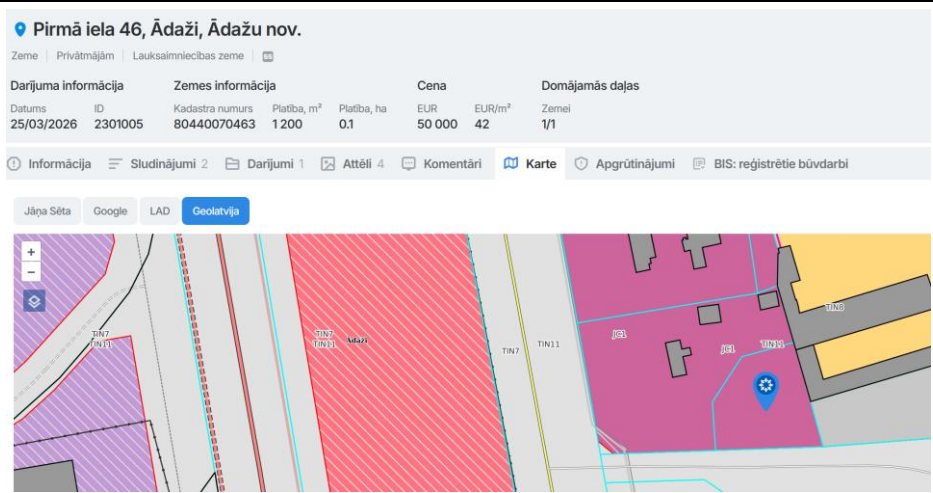
Īpašums 1. Ādaži, Pirmā iela 46.

Kopējā platība-1200m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 03.2026 par 50 000EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv



Īpašums 2. Ādaži, Muižkungu iela 2.

Kopējā platība-2547m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 01.2026 par
85 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Muižkungu iela 2, Ādaži, Ādažu nov.

Zeme | Dzīvokļu mājām | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
20/01/2026	2300172	80440040991	2 547	0.3	85 000	33	1/1

Informācija | Studinājumi | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Jāņa Sēta | Google | LAD | Geolativija

**Īpašums 3.** Ādaži, Rīgas gatve 64A.

Kopējā platība-1200m².

Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 04.2025 par
50 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Rīgas gatve 64A, Ādaži, Ādažu nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
11/04/2025	2109647	80440070664	1200	0.1	50 000	42	1/1

Informācija | Studinājumi | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Jāņa Sēta | Google | LAD | Geolativija



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		50 000		85 000		50 000	
Zemes gabala platība, m2	1 211	1 200		2 547		1 200	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		41,67		33,37		41,67	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		S	-5%	S	-5%	S	-5%
ūdens tilpnes tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
komunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	L	10%	V	0%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
cits		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-10%	S	-10%	S	-10%
Kopējā piemaksa, %			-15%		-5%		-15%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-6,25		-1,67		-6,25
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	34,18		35,42		31,70		35,42
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	41 391						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	41 000						

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 pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	16 400EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80440030468) ar platību 1211m², kadastra nr. 8044 003 0482, kas atrodas Inču ielā 4, Stapriņi, Ādažu pag., Ādažu nov., 2026. gada 22. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

24 600EUR (divdesmit četri tūkstoši seši simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI