



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Lejasdores iela 2, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.

Kadastra nr.8044 014 0069

Novērtējums.





Nr. 2026/08/E373/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80440140069) ar platību 1910m² un zemes gabala (kadastra apzīmējums 80440140163) ar platību 249m², kadastra nr. 8044 014 0069, kas atrodas Lejasdores ielā 2, Alderi, 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 – kadastra nr. 8044 014 0069, kas atrodas Lejasdores ielā 2, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov., 2026. gada 14. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

49 800EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši astoņi 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	10
6.1.Tirgus datu salīdzināšanas pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8.Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

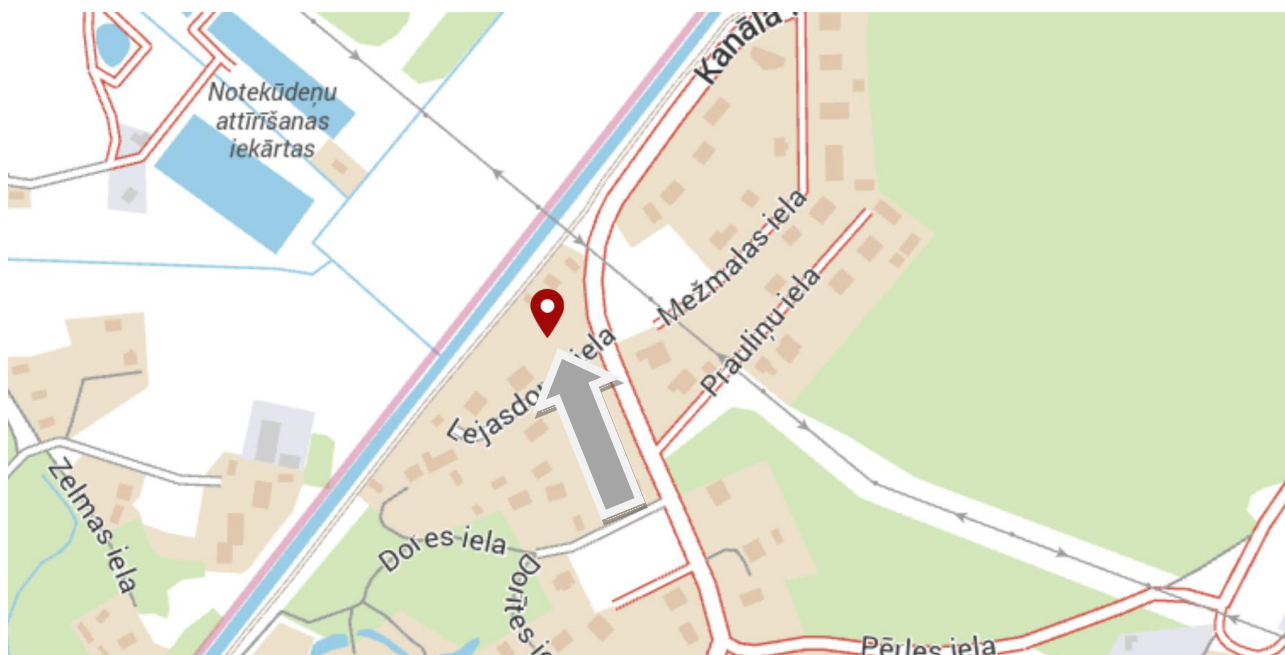
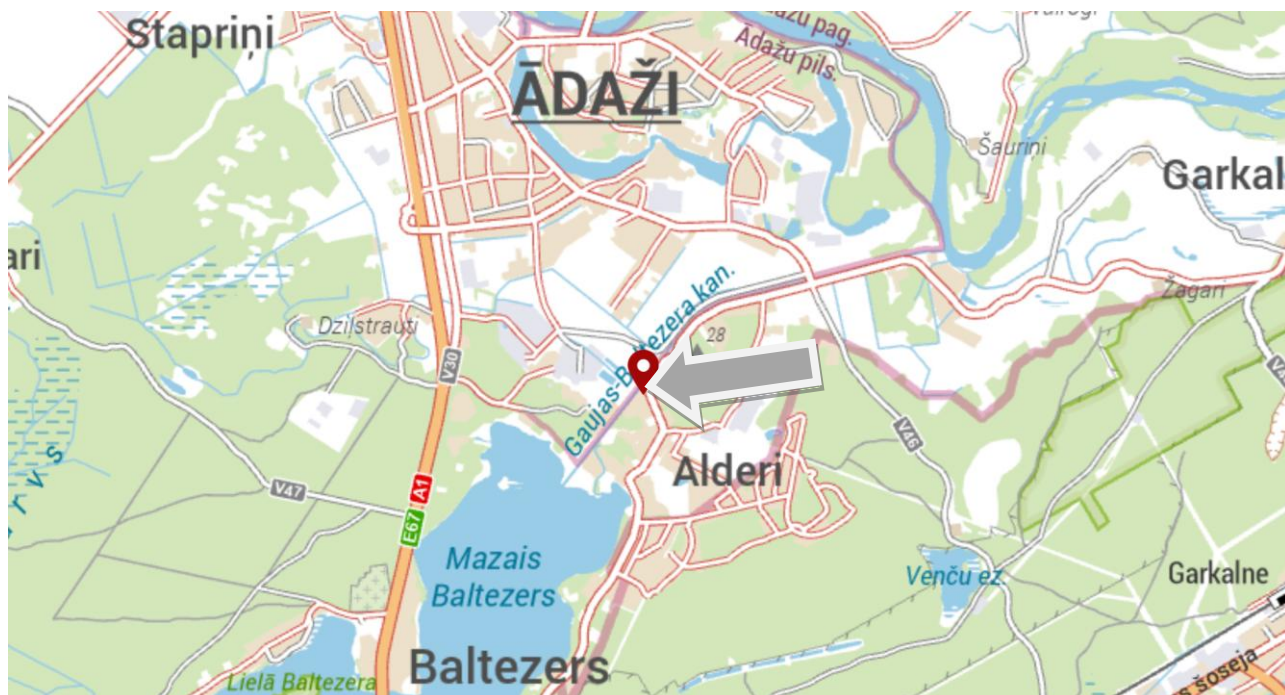
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apzīmējums 80440140069) ar platību 1910m ² un zemes gabals (kadastra apzīmējums 80440140163) ar platību 249m ² , kadastra nr. 8044 014 0069, kas atrodas Lejasdores ielā 2, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.																																																
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 14. augusts.																																																
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.																																																
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																																
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																																																
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	49 800EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši astoņi simti eiro).																																																
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JURIS DRĪLIŅŠ.																																																
Kadastra Nr.	8044 014 0069.																																																
Apbūve (VZD dati)	-----																																																
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 80440140069) ar platību 1910m ² ; Zemes gabals (kadastra apzīmējums 80440140163) ar platību 249m ² .																																																
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. kadastra apzīmējums 80440140069 <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7311020300</td><td>mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija</td><td>0.0331</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0036</td><td>ha</td></tr><tr><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>0.1934</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050601</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0271</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312010300</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td><td>0.0012</td><td>ha</td></tr></table> kadastra apzīmējums 80440140163 <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7311020300</td><td>mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija</td><td>0.0249</td><td>ha</td></tr><tr><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>0.0163</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūšanas teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0059</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0059</td><td>ha</td></tr><tr><td>7311041000</td><td>ūdensnotekas (ūdenssūču regulēta posma un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehnikas būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs</td><td>0.0091</td><td>ha</td></tr></table>	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7311020300	mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.0331	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0036	ha	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1934	ha	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0271	ha	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0012	ha	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7311020300	mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.0249	ha	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0163	ha	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūšanas teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0059	ha	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0059	ha	7311041000	ūdensnotekas (ūdenssūču regulēta posma un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehnikas būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0091	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																														
7311020300	mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.0331	ha																																														
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0036	ha																																														
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1934	ha																																														
7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0271	ha																																														
7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0012	ha																																														
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																														
7311020300	mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0,1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.0249	ha																																														
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0163	ha																																														
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūšanas teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0059	ha																																														
7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0059	ha																																														
7311041000	ūdensnotekas (ūdenssūču regulēta posma un speciāli rakstas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehnikas būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0091	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 atskaites datums	2026. gada 14. augusts.																																																
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.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

Teritorijas plānojums:



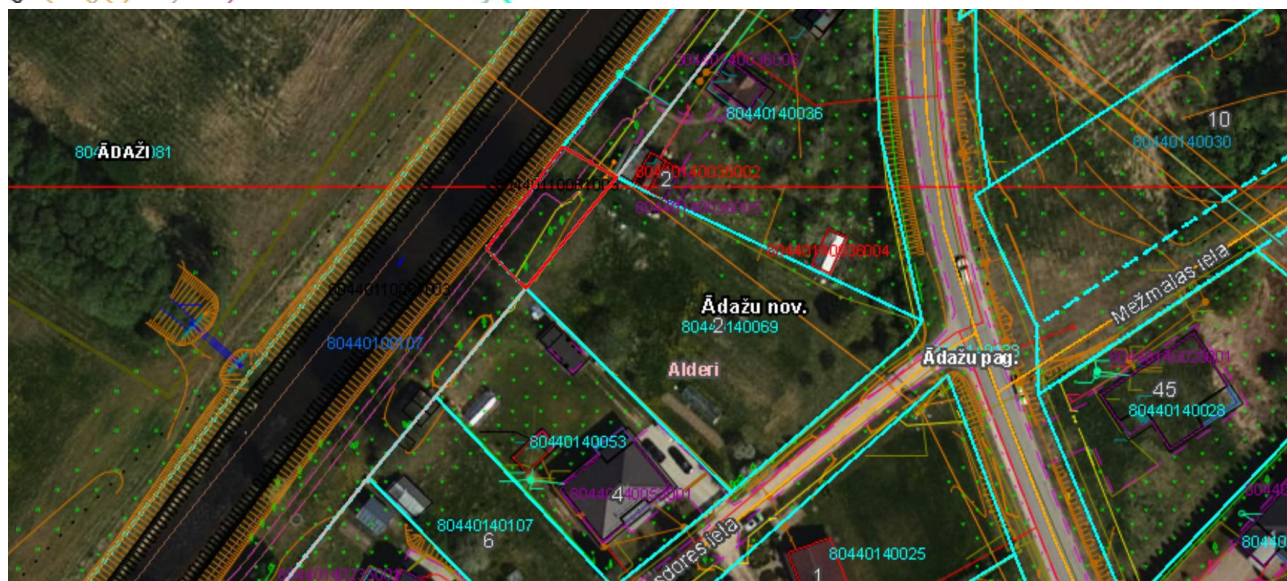
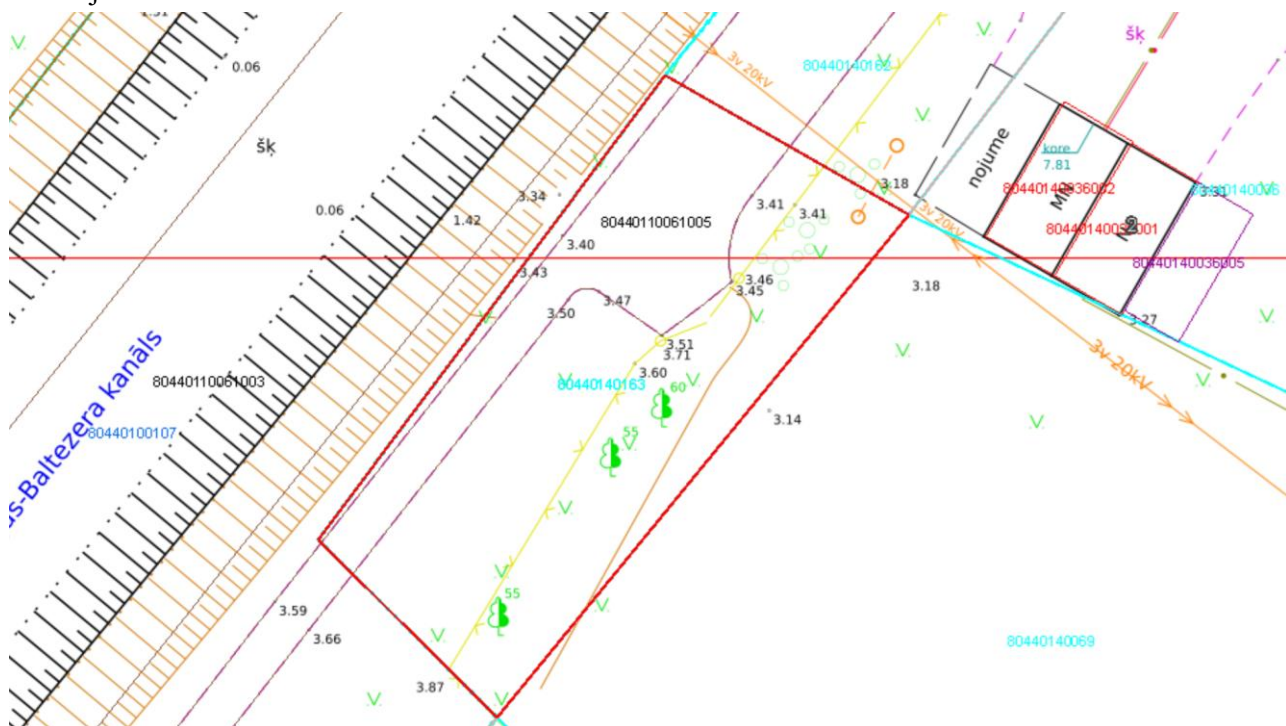
www.geolatvija.lv

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 80440140163) ar platību 249m².

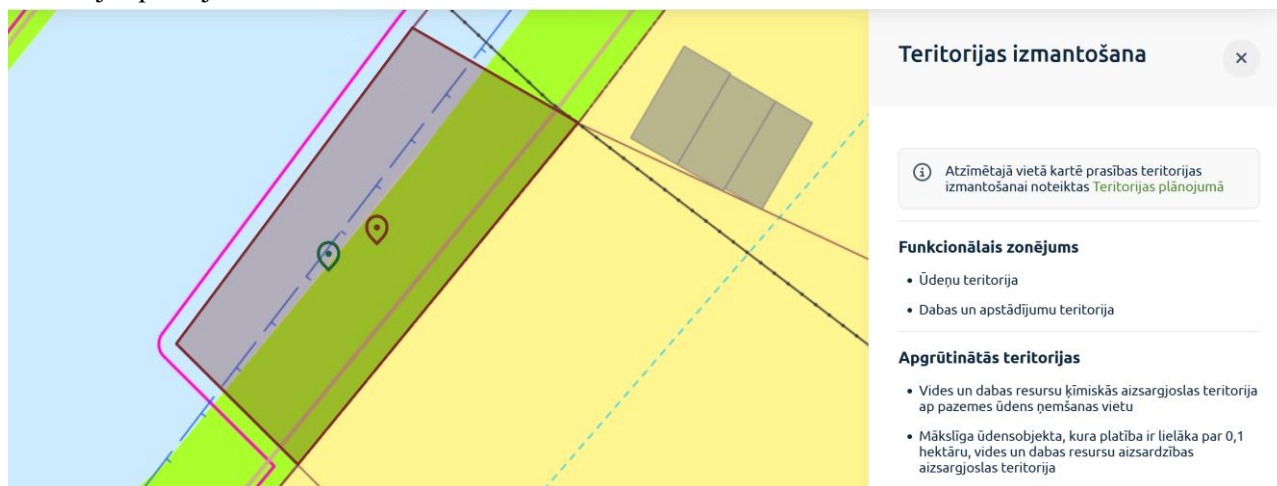
Zemesgabala forma – četrstūris.

Starpgabals starp pirmo zemesgabalu un kanālu.

Izvietojuma kartes:



Teritorijas plānojums:



www.geolatvija.lv

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 piespiedības.

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 (savrupmājas apbūves teritorijā) ar zemesgabalu (dabas un apstādījumu un ūdeņu 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, Bīrziņi, 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, Gauda, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	20/05/2026	1 103	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	Ilkones ceļš 16, Ilkone, Ādažu pag., Ādažu nov.	D	18/05/2026	6 858	22 605	3	0	Privātmājām
Zeme	Ādaži, Ādažu nov.	D	14/05/2026	1 211	581	0	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Ādaži, Ādažu nov.	D	14/05/2026	334	5 000	15	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Bīrziņu iela 12, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov.	D	14/05/2026	1 206	26 000	22	0	Privātmājām
Zeme	Puku iela 34, Ādaži, Ādažu nov.	D	14/05/2026	1 700	37 400	22	0	Privātmājām



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- laba zemesgabala platība;
- atrašanās vieta;
- kanāla tuvums;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

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 salīdzināšanas pieeja

Īpašums 1. Alderi, Kanāla iela 59.

Kopējā platība-1208m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 10.2024 par 45 500EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Kanāla iela 59, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.

Zeme Privātmāja zeme Zeme zem ēkām un pagajumiem

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeml.
10/10/2024	1073553	8044040305	1208	0.1	45 500	38	VI

Informācija Stāvājumi 8 Darījumi 2 Atbalsts 41 Komentāri Karte Aprēķinājumi Būvniecības būvdarbi

Kanāla iela 59, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.

Zeme Privātmāja zeme

Datums ID Platība, m² Platība, ha Cena, EUR Zemes cena, EUR/m²

09/08/2024 1956075 1208 0.1 49 900 41

Pārdošanas zemes gabals, lielāka vērtība, privātmāja būvniecībai Alderī ciematā, netālu no Mācīti Bāzēm.

- Zeme 1208 m².
- Zemes gabalam ir pieejama 15A elektrotīklu pieslēgums, gāzes kanalizācija un plānots pievadīt ūdens pieslēgumu.
- Atbilstošs apstākļu celiņš.
- Zemesgabals regulāras formas ar perfektu konfigurāciju un ideālu orientāciju pret debesskvaru.
- Pārdošanas zemes gabals.
- Pieejamas visas nepieciešamās komunikācijas.
- Alderī robežojas ar Bāzēm un Alderī ciematā Alderī, Alderī ir pieejama, attīstīta svaigpiena rūgna ar nelielu saraku.
- Ēkai tuvu Rīga, tikai 8 km līdz Rīgas centram.
- Ādažu centra tikai 4.8 km, kur atrodamas nepieciešamās infrastruktūras - veikali, skolas, bērnudārzi, medicīnas iestādes.
- Mācīti Bāzēm tuvu, tikai 400 m līdz Rīgas centram.
- Lūša vāciņš parasti ir labākais apstākļi.
- Blakus ir sabiedrība transporta pietura.
- Zemes gabals atrodas pie Rīgas ielā, šeit ir pieejama infrastruktūra.

A great piece of land for sale, in a great location, for the construction of a private house in the village of Alderī, near Mācīti Bāzēm.

- Land 1208 m².
- The land plot has a 15A electricity connection, a city sewer and it is planned to connect a city water connection.
- A suitable lighted road.
- Land plot of regular shape with perfect configuration and perfect orientation towards the sky.
- All necessary communications are supplied.
- Alderī borders Bāzēm and the village of Mācīti Bāzēm. Alderī is a prestigious, developed residential area with little traffic.
- Very close to Riga, only 8 km to the city center.
- The center of Ādaži is only 4.8 km away, where all the necessary city infrastructure is located - shops, schools, kindergartens, medical institutions.
- Proximity to Riga, only 400 m to the official, well-equipped beach.
- A good place for water and various sports activities.



Īpašums 2. Alderi, Vecumnieku iela 4.

Kopējā platība-1429m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 10.2025 par 65 734EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Vecumnieku iela 4, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.

Zeme Privātmāja zeme Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeml.
30/10/2025	2248136	8044040396	1429	0.1	65 734	46	VI

Informācija Darījumi Atbalsts 41 Komentāri Karte Aprēķinājumi Būvniecības būvdarbi

Darījuma informācija

ID	2248136
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	30/10/2025
Reģistrācijas datums	10/12/2025
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vērtības kadastrālā aprēķinājumu saraksts	8044040396
Kopējā platība	1 429.0 m ²
Zemes gabala stāv. daļa	VI
Platība	1 429.0 m ² / 0.1 ha
NĒM	600 (1429 m ²)
Apzīme	nav

Pārdošanas zemes koplietošanas sadalījums pa zemi veidiem

Lauksaimniecības zeme	1 429.0 m ²
Mācīti zeme	0 m ²
Komūnu platība	0 m ²
Purva platība	0 m ²
Zemes zem ēdējiem	0 m ²
Zemes zem ēkām un pagajumiem	0 m ²
Zemes zem ceļiem	0 m ²
Pārdošanas zemes platība	0 m ²

Īpašums 3. Alderi, Pērles iela 42.

Kopējā platība-1205m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 04.2026 par 64 000EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Pērles iela 42, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.

Zeme Privātmāja zeme Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeml.
02/04/2026	2322230	8044040396	1205	0.1	64 000	53	VI

Informācija Stāvājumi 5 Darījumi 1 Atbalsts 41 Komentāri Karte Aprēķinājumi Būvniecības būvdarbi

Pērles iela 42, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.

Zeme Privātmāja zeme

Datums ID Kadastrā numurs Platība, m² Platība, ha Cena, EUR Zemes cena, EUR/m²

28/10/2025 2205147 8044040396 1205 0.1 65 000 54

Pārdošanas zemes gabals 1205 kv. m, platība privātmājai atbilstoši šī īpašuma, zeme, veidi, veidi blakus Bāzēm kanālam. Sakārto infrastruktūra - attīstības vieta ar apstākļiem.

Cenā ietilpst arī platība būvniecībai ar vārdiem: 25.09.2024. izveidota būvniecība.

1. līmeņa kopējā platība 276 kv. m., divējāda platība 54 kv. m., apbūves laukums 345 kv. m.

Zemes gabalam ir pieejamas visas nepieciešamās komunikācijas - centrālās ūdens vads, centrālās kanalizācijas pieslēgums, elektrotīklu pieslēgums.



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		45 500		65 734		64 000	
Zemes gabala platība, m2	2 183	1 208		1 429		1 205	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		37,67		46,00		53,11	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		3%		0%		0%	
atrasšanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
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		S	-15%	S	-10%	S	-15%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
cits (projekts)		V	0%	V	0%	S	-10%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-12%		-10%		-25%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-4,52		-4,60		-13,28
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	38,13		33,15		41,40		39,83
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	83 230						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	83 000						

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%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	33 200EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8044 014 0069, kas atrodas Lejasdores ielā 2, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov., 2026. gada 14. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

49 800EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši astoņi 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 iekļilāšanas, 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