NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
KADASTRA NR.8056 001 0385

"Rūdkalniņi", Daugmales pag., Ķekavas nov.

NOVĒRTĒJUMS.

Vērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Ilga Keršteine

Novērtēšanas datums: 2026. gada 12. augusts

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

2026. gada 12. augusts
Nr. 2026/08/E19/V1

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ilga Kersteine

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8056 001 0385) ar platību 3447m^2 un uz tā stāvošas jaunbūves - pirts (kadastra apzīmējums 8056 001 0385 001)., kadastra nr.8056 001 0385, kas atrodas "Rūdkalniņi", Daugmales pag., Ķekavas 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.8056 001 0385, kas atrodas "Rūdkalniņi", Daugmales pag., Ķekavas nov.. 2026. gada 12. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 800EUR (deviņpadsmit 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana"*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze*

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. Vērtējuma 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 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

SIA "PRO MOTION"
valdes loceklis

Renārs Gulbis

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.

ATSKAITES SATURS

PIELIKUMI **1**
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
3. FOTOATTĒLI **4**
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 6
4.2.1.Apbūves raksturojums 6
4.2.2.Zemesgabala raksturojums 8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE **9**
5.1. Tirgus vērtības definīcija 9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 9
5.3. Labākais izmantošanas veids 9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 10
5.6. Vērtēšanas pieejas 10
6. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS) **11**
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 11
7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA **13**
8.APLIECINĀJUMS **13**

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētājasertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.8056 001 0385) ar platību 3447m^2 un uz tā stāvoša jaunbūve - pirts (kadastra apzīmējums 8056 001 0385 001)., kadastra nr.8056 001 0385, kas atrodas "Rūdkalniņi", Daugmales pag., Ķekavas nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 12. augusts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ilga Keršteine.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**19 800EUR** (deviņpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rūdkalniņi", nodokļu maksātāja kods 40003998262.
Kadastra Nr.	8056 001 0385.
Apbūve	jaunbūve - pirts (kadastra apzīmējums 8056 001 0385 001) ar platību 51.7m^2. Uz zemesgabala novietota Zemesgrāmatas un VZD datos nereģistrēta ēka, tā kā īpašumtiesības nav reģistrētas, vērtējamā objekta sastāvā netiek iekļauta.
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apz.8056 001 0385) ar platību 3447m^2.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija pat hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. /kadastra dati/

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0007	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0168	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0705	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0168	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0705	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. Tā kā ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs un otrā stāvā bez apdares. Pēc Zemesgrāmatas datiem, pirts māja nav nodota ekspluatācijā. Uz zemesgabala novietota Zemesgrāmatas un VZD datos nereģistrēta ēka, tā kā īpašumtiesības nav reģistrētas, vērtējamā objekta sastāvā netiek iekļauta.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 12. augusts

Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Projekta dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS

www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš /apkārtne.

Īpašums.

Īpašums.

Zemesgabals.

Zemesgabals.

Zemesgabals.

Pirts jaunbūve.

Fasāde.

 Fasāde.		 Fasāde.
 Fasāde.		 Nereģistrēta ēka.
 Nereģistrēta ēka.		 Nereģistrēta ēka.
 Nereģistrēta ēka.		 Nereģistrēta ēka.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Ķekavas novadā, Daugmales pagastā, starp Bērzmenti un Daugmali ~2km attālumā no ceļa P85. Apkārtnē ir novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Infrastruktūras objekti (veikali, dus u.c.) ir novietoti Daugmalē ~4km-5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

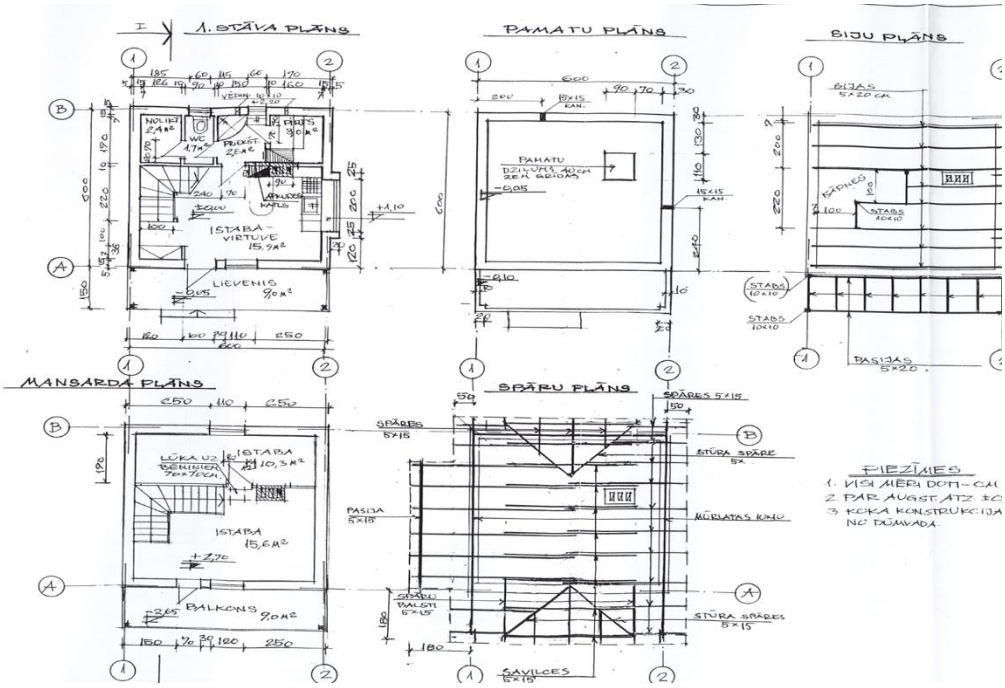
jaunbūve - pirts (kadastra apzīmējums 8056 001 0385 001) ar platību 51.7m^2.	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
kopējā platība	51.7m^2 (VZD datos reģistrētā platība)
ārtelpas	0m^2 t.sk.
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms pēc projekta datiem aka
kanalizācija	Nav zināms pēc projekta datiem nosēdaka
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	2

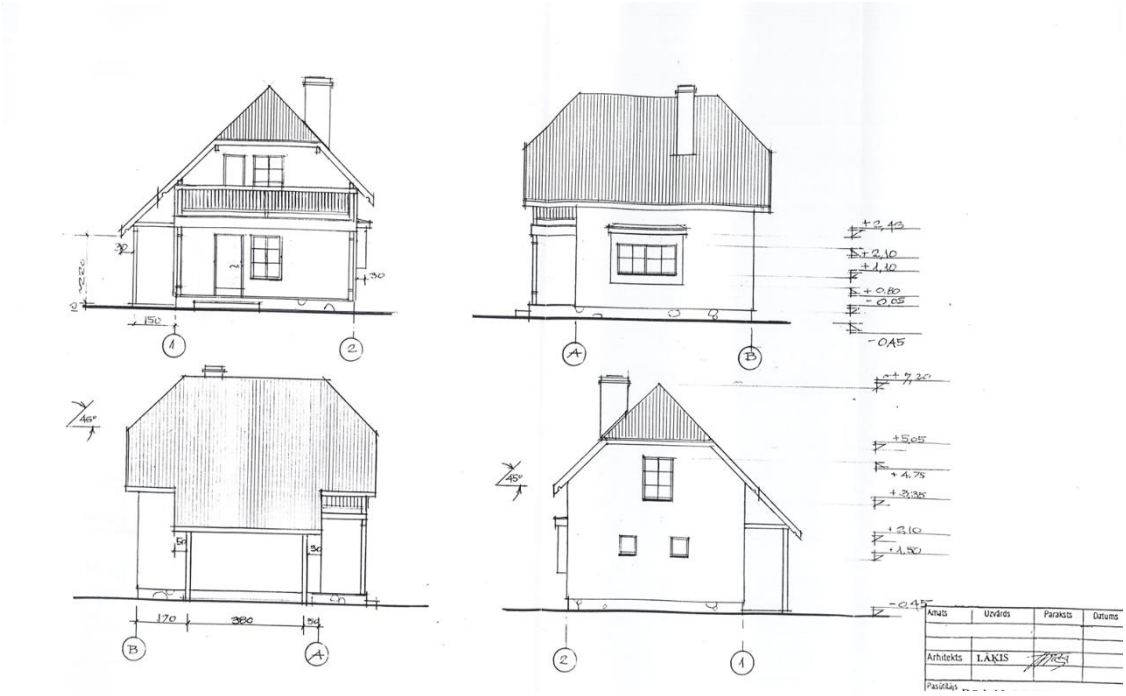
VZD reģistrētais ēkas fiziskais nolietojums – V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī (2006. g.).
Ēkas fasāde uz vērtēšanas dienu kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar manāmām nolietojuma pazīmēm. Vietām nav pabeigta fasādes apdare. Tā kā ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs, visticamāk, ka otrā stāvā nav veikta apdare.

Ēkas plānojums (Kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Projektējamā platība	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	25.8	-
2	Projektējamā platība	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	25.9	-

Ēkas plānojums (projekta dati):





Tika konstatētas atkāpes no projekta: logu izvietojums nesakrīt ar projekta datiem, nav izbūvēts balkons.

4.2.2.Zemesgabala raksturojums

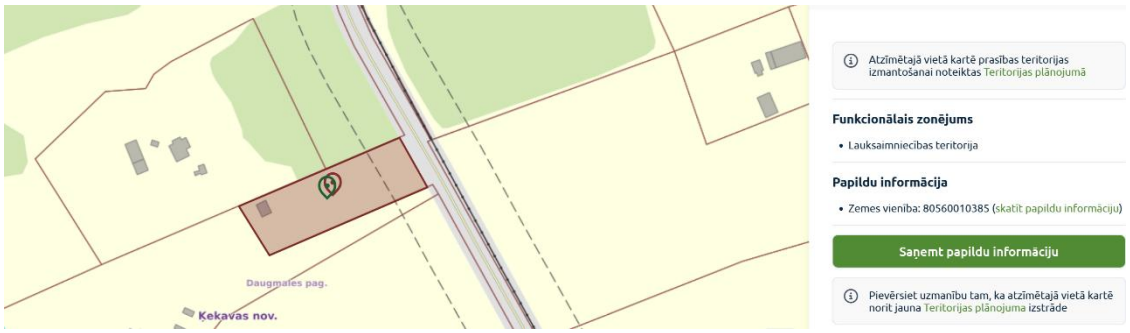
Zemes gabals (kadastra apz.8056 001 0385) ar platību 3447m^2.

Zemesgabala forma – taisnstūra tipa, reljefs-līdzens.

Labiekārtojums: iekopta teritorija, iekopts zālājs, apstādījumi, žogs

Piebraucamais ceļš – asfalta tipa (Pašvaldības)

/kadastra dati/



/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 piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana"*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

(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.*

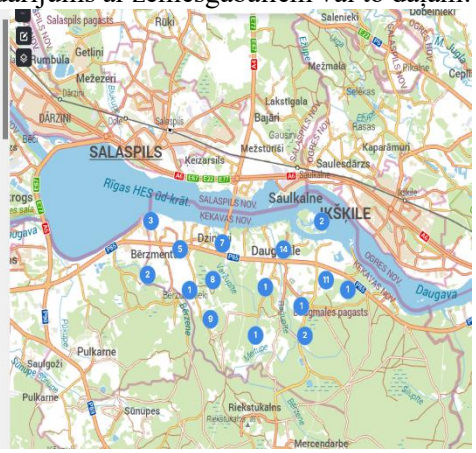
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **pirts ēkas jaunbūve.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Ķekavas novadā tiek piedāvāti ~138 zemesgabali uz pārdošanu, kur cenas zemesgabaliem ar platību no 500-2500m^2, svārstās no 8Eur/m^2 līdz pat 70Eur/m^2 atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Daugmales pagastā uz vērtēšanas brīdi pārdošanā ir ~30 zemesgabaliem, cenās no 8-42EUR/m^2.

Pēdējo divu gadu laikā Daugmales pagastā ir veikts 71 darījums ar zemesgabaliem vai to daļām:

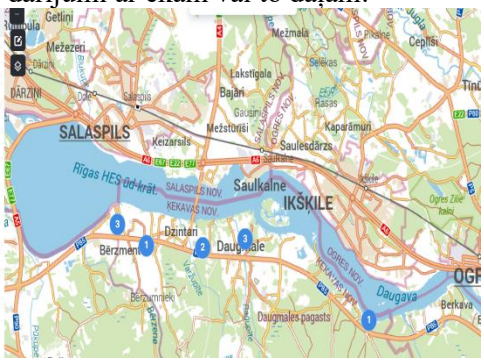
Kategorija	Adrese	Ierakstīts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/ m²	Ieķ., EUR/ m²	Veids	Dom. daļas
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	12.08.2026			2 710	28 500	11	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Veczemes, Dzērtari, Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	17.06.2026			13 800	28 000	2	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	26.04.2026			128 000	12 800	0	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Avārsti, Dzērtari, Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	23.04.2026			12 328	47 350	4	0	Privātmājām	12328/24171
Zeme	Lejasceļš, Dzērtari, Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	20.04.2026			2 012	37 500	19	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	19.04.2026			93 800	31 000	0	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Strauti, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	30.03.2026			3 203	33 000	10	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	07.03.2026			50 000	1 785	0	0	Mežs	1/1
Zeme	Zīļotāju ceļš 5, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	06.03.2026			2 766	7 300	3	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	06.03.2026			128 000	12 800	0	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	27.01.2026			4 496	2 000	0	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Svētkalna ceļš 3, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	23.01.2026			2 603	39 900	15	0	Privātmājām	1/1
Zeme	"Latvieriņš", Dūkšu 1, Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	07.01.2026			2 012	55 000	27	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	23.12.2025			15 000	10 000	1	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	18.12.2025			20 300	27 896	1	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	17.12.2025			81	49	1	0	Satiksmes infrastruktūrai	1/1
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	C	05.12.2025			6 203	10 325	2	0	Lauksaimniecībai	1/1



Cenubanka.lv

Daugmales pagastā uz vērtēšanas brīdi pārdošanā ir ~4 ēkām, cenās no 70000-100000EUR. Pēdējo divu gadu laikā Daugmales pagastā ir veikti 10 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ierakstā ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Platībā platība, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓	Iekš., EUR/m² ↓	Veids ↓	Dom. daļas ↓
Zeme Būve	"Jūrkalne", Daugmales pag., Kekavas nov.	D	18/03/2026	2008	1	187	57 250	290	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pogales, Dzintari, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	28/04/2026	2024	1	166	255 000	1 536	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Aiņi, Daugmale, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	18/12/2025		2	138	20 150	146	0	Tirdzniecība	13610/0122
Zeme Būve	Krūmiņi, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	14/11/2025		2	276	120 000	435	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Bērzītes, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	03/12/2025		2	288	20 000	69	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vēsmas, Daugmale, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	04/07/2025	2011	2	88	90 000	1 023	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Aizpūtes, Daugmale, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	29/07/2025	1936	2	306	236 000	632	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Avotes, Dzintari, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	03/08/2025	2022	2	163	200 000	1 229	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Bālās, Dzintari, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	28/11/2024	2022	2	164	210 000	1 278	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Priēnas, Daugmale, Daugmales pag., Kekavas nov.	D	11/10/2024	2015	1	124	180 000	1 456	0	Privātmāja	1/1



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- laba zemesgabala platība;
- pieprasīta ēkas platība;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- labiekārtojums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās un konstatēt tehnisko stāvokli;
- ēkas vizuālais tēls;
- atkāpes no projekta;
- pēc Zemesgrāmatas datiem ēka nav nodota ekspluatācijā.

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.

<u>Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja</u>

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.

<u>Ienākumu pieeja</u>

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.

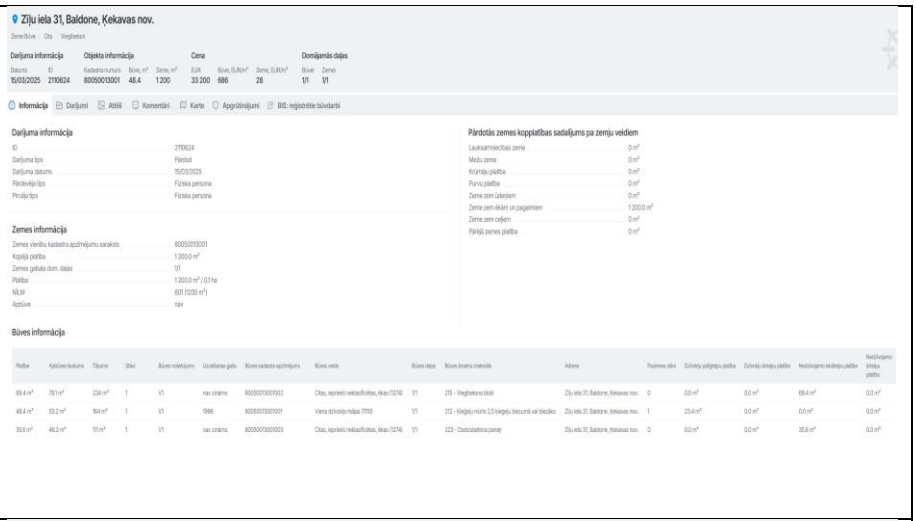
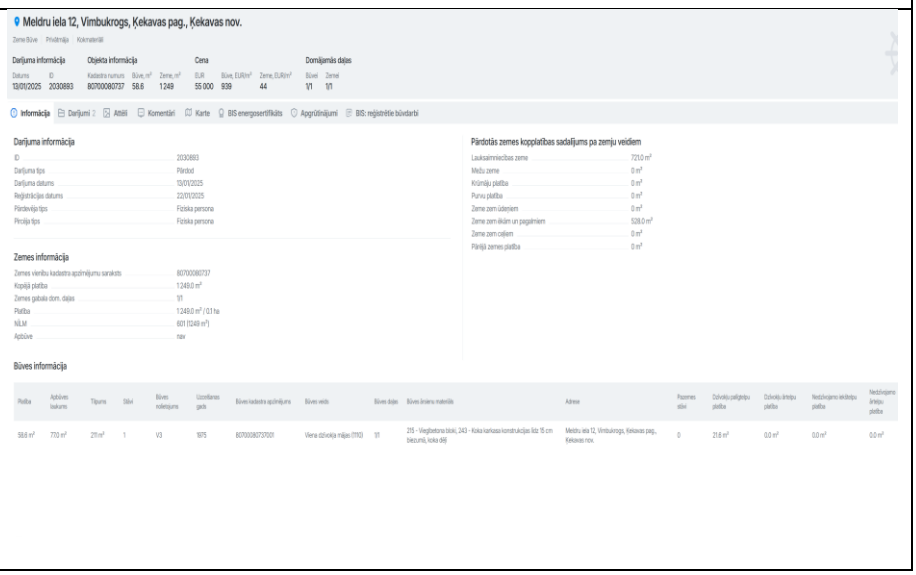
Izmaksu pieeja

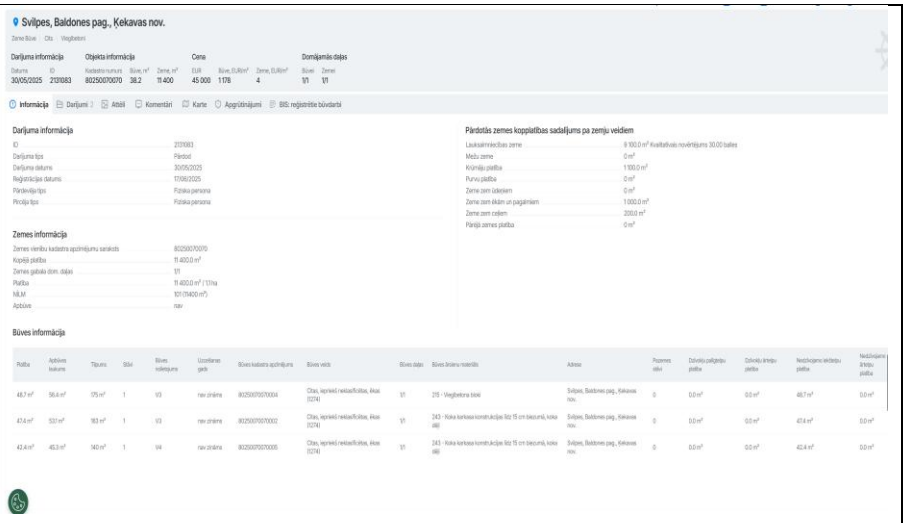
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā 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 izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Baldone, Zīļu iela 31. Zemesgabala platība-1200m^2. Ēkas platība -48.4m^2. Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Uz zemesgabala novietotas palīgēkas. Manāmas nolietojuma pazīmes. **Darījums 03.2025 par 33 200EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Zīļu iela 31, Baldone, Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 15/03/2025; ID 2110624; Kadastra numurs 80050013001; Būve, m² 48.4; Zeme, m² 1200; Cena EUR 33 200; Būve, EUR/m² 686; Zeme, EUR/m² 28; Domājamās daļas Būve 1/1, Zeme 1/1 Informācija, Darījumi, Atlāsi, Komentāri, Karte, Apgrūtinājumi, BIS: reģistrēte būvdarbi Darījuma informācija: ID 2110624; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 15/03/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 0 m²; Meža zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 1 200.0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m² Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80050013001; Kopējā platība 1 200.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 1 200.0 m² / 0.1 ha; NĪLM 601 (1200 m²); Apbūve nav Būves informācija: Platība; Apbūves laukums; Tilpums; Stāvi; Būves nolietojums; Uzceltšanas gads; Būves kadastra apzīmējums; Būves veids; Būves daļas; Būves ēnieru materiāls; Adrese; Pazemes stāvi; Dzīvokļu palīgtelpu platība; Dzīvokļu ārtelpu platība; Nedzīvojamo ēku palīgtelpu platība; Nedzīvojamo ēku ārtelpu platība 69.4 m² 78.1 m² 234 m³ 1 V1 nav zināms 80050013001002 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274) 1/1 215 - Vieglbetona bloki Zīļu iela 31, Baldone, Ķekavas nov. 0 0.0 m² 0.0 m² 69.4 m² 0.0 m² 48.4 m² 53.2 m² 164 m³ 1 V1 1966 80050013001001 Viena dzīvokļa mājas (1110) 1/1 212 - Kiegļeņi mūrēti 2.5 kiegļeņi biezumā vai lielāks Zīļu iela 31, Baldone, Ķekavas nov. 1 23.4 m² 0.0 m² 0.0 m² 0.0 m² 35.6 m² 46.3 m² 111 m³ 1 V1 nav zināms 80050013001003 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274) 1/1 223 - Dzelzsbetona paneļi Zīļu iela 31, Baldone, Ķekavas nov. 0 0.0 m² 0.0 m² 35.6 m² 0.0 m²
Īpašums 2. Vimbukrogs, Meldru iela 12. Zemesgabala platība-1249m^2. Ēkas platība -58.6m^2. **Darījums 01.2025 par 55 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Meldru iela 12, Vimbukrogs, Ķekavas pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 13/01/2025; ID 2030883; Kadastra numurs 80700080737; Būve, m² 58.6; Zeme, m² 1249; Cena EUR 55 000; Būve, EUR/m² 939; Zeme, EUR/m² 44; Domājamās daļas Būve 1/1, Zeme 1/1 Informācija, Darījumi 2, Atlāsi, Komentāri, Karte, BIS energosertifikāts, Apgrūtinājumi, BIS: reģistrēte būvdarbi Darījuma informācija: ID 2030883; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 13/01/2025; Reģistrācijas datums 22/01/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 721.0 m²; Meža zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 528.0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m² Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80700080737; Kopējā platība 1 249.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 1 249.0 m² / 0.1 ha; NĪLM 601 (1249 m²); Apbūve nav Būves informācija: Platība; Apbūves laukums; Tilpums; Stāvi; Būves nolietojums; Uzceltšanas gads; Būves kadastra apzīmējums; Būves veids; Būves daļas; Būves ēnieru materiāls; Adrese; Pazemes stāvi; Dzīvokļu palīgtelpu platība; Dzīvokļu ārtelpu platība; Nedzīvojamo ēku palīgtelpu platība; Nedzīvojamo ēku ārtelpu platība 58.6 m² 770 m² 211 m³ 1 V3 1975 80700080737001 Viena dzīvokļa mājas (1110) 1/1 215 - Vieglbetona bloki; 243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka ēši Meldru iela 12, Vimbukrogs, Ķekavas pag., Ķekavas nov. 0 21.6 m² 0.0 m² 0.0 m² 0.0 m²

Īpašums 3. Baldones pag., Svilpes Zemesgabala platība-11400m^2. Ēkas platība -38.2m^2. Uz zemesgabala novietotas palīgēkas. **Darījums 05.2025 par 45 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	33200		55000		45000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	33200		55000		45000	
ēkas platība, m^2	48,40		58,60		38,20	
Zemes gabala platība, m2	1200		1249		11400	
ēkas platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	685,95		938,57		1178,01	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums /novietojums kvartālā	-3%	-20,58	-15%	-140,78	0%	0,00
Ēkas gatavība	-10%	-68,60	-10%	-93,86	-10%	-117,80
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	5%	58,90
mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	0%	0,00	-10%	-93,86	-10%	-117,80
mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-58,90
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	5%	34,30	5%	46,93	-5%	-58,90
palīgēkas	-5%	-34,30	0%	0,00	-5%	-58,90
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	-5%	-34,30	-5%	-46,93	-5%	-58,90
Kopēja korekcija	*-18%*	*-123,47*	*-35%*	*-328,50*	*-35%*	*-412,30*
Salīdzināmo ēku telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**562,48**		**610,07**		**765,71**	
Salīdzināmo ēku platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**646,08**					
Vērtējamās mājas platība, m2	**51,7**					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	**3447**					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**33403**					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	**33000**					

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%	**13 200EUR**

7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8056 001 0385, kas atrodas "Rūdkalniņi", Daugmales pag., Ķekavas nov.. 2026. gada 12. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 800EUR (deviņpadsmit 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 **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

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 ieķīlāšanas, 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