

**Nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 8070 007 0286
Ķekavas nov., Ķekavas pag., Alejās, Vīteņu ielā
Karīnai Jegorovai piederošās 1/9 dom. daļas novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025. gada 28. augusts

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zv. tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs

Izpildītājs: Eduards Žemaitis - Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts # 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu pieprasījuma ir noteikta īpašuma ar kad. Nr. 80700070286 Ķekavas nov., Ķekavas pag., Alejās, Vīteņu ielā (tālāk – Īpašums) Karinai Jegorovai piederošās 1/9 dom. daļas (tālāk – Objekts) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 28.augustā.

Īpašums sastāv no zemesgabala ar kad. apz. 80700070286 (tālāk – Zemesgabals) un platību 1816,0 m². Zemesgabala teritorijā ierīkota privātmāju ciemata iela ar ceļmalām.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Ir pieņemts, ka informācija par Zemesgabalu, kas iegūta Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000203668 un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Ir pieņemts, ka:

- Īpašuma tirgus vērtība atbilst Zemesgabala tirgus vērtībai;
- Objekta tirgus vērtība atbilst koriģētajai Īpašuma tirgus vērtības 1/9 daļai.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Objekts tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot ar Objekta izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu rezultātā secināts, ka Objekta tirgus vērtība ir

EUR 900,00

(Deviņi simti *eiro*).

Veikto aprēķinu rezultātā secināts, ka Objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 700,00

(Septiņi simti *eiro*).

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitei pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums. Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja vērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā, un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Objekta vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Objekts ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, tajā skaitā arī finansiālām saistībām, un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami pasūtītājam. Novērtējumu sagatavoja sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis - Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenbergā

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

Rīgā, 2025. gada 2. septembrī

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4. lpp.
2. Zemesgabala izvietojums Ķekavas nov., Ķekavas pagastā	5. lpp.
3. Zemesgabala izvietojums Ķekavas pagasta Krogsila ciemā.....	5. lpp.
4. Zemesgabala robežu plāna grafiskais attēlojums	6. lpp.
5. Īpašuma un Objekta identifikācija.....	6. lpp.
6. Zemesgabala fotoattēli.....	6. lpp.
7. Zemesgabala raksturojums.....	8. lpp.
8. Tirgus situācijas analīze	8. lpp.
9. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	8. lpp.
10. Galvenie novērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	9. lpp.
11. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	10. lpp.
12. Īpašuma un Objekta tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	11. lpp.
13. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	14. lpp.

Pielikumi:

1. Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000203668 izdrukas kopija;
2. Kadastra materiāli.

1.Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	
Īpašuma ar kad. Nr. 80700070286 (tālāk – Īpašums) adrese	LV-2111, Ķekavas nov., Ķekavas pag., Alejas, Vīteņu iela (Jaunā adrese - LV-2111, Ķekavas nov., Ķekavas pag., Krogsils, Vīteņu iela)
Īpašuma sastāvs Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000203668 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Zemesgabals ar kad. apz. 80700070286 (tālāk – Zemesgabals)
Īpašumtiesības	Kopīpašums. Īpašums pieder 6 fiziskajām personām.
Vērtēšanas objekts (tālāk-Objekts)	Karinai Jegorovai piederošā 1/9 dom. daļa no Īpašuma. Īpašumtiesības uz Objektu 2006.gada 18.jūlijā nostiprinātas Nodalījumā.
Pieņēmumi par Īpašuma un Objekta tirgus vērtību	Ir pieņemts, ka: - Īpašuma tirgus vērtība atbilst Zemesgabala tirgus vērtībai; - Objekta tirgus vērtība atbilst koriģētajai Īpašuma tirgus vērtības 1/9 daļai.
<u>Zemesgabala raksturojums</u> Platība, m ² Kadastrā reģistrētais Īpašuma lietošanas mērķis Zemesgabala konfigurācija Pašreizējā un labākā izmantošana Zemesgabala iekārtojums Apkārtne	1816,00 Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101) ~ 160,0 m gara un ~ 12,0 m plata zemes josla privātmāju ciemata teritorijā Vīteņu iela ar ceļmalām Ierīkota Vīteņu ielas grants klātne un koptas ceļmalas. Privātmājas un dvīņu mājas ar saistīto zemi, neapbūvēti zemesgabali, ~ 650,0 m attālumā atrodas automaģistrāle Lapenieki – Ķekava – Ģūģi (P137).
Vērtēšanas datums	2025.gada 28.augusts, kad veikta Zemesgabala apskate
Atskaides sagatavošanas datums	2025.gada 2.septembris
Atzīmes Nodalījumā par piedziņas vēršanu uz Objektu	Atzīme – vērsta EUR 372,37 piedziņa uz Karinai Jegorovai piederošo 1/9 dom. daļu. Piedzinējs: Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde, reģ. Nr. 90001999188; Atzīme – vērsta EUR 1938,32 un 6% gadā no piedzītās galvenā parāda summas piedziņa uz Karinai Jegorovai piederošo 1/9 dom. daļu. Piedzinējs: Citadele banka, nod. maks. kods 40103303559. Atzīme – vērsta Ls 92432,53 piedziņa uz Karinai Jegorovai piederošo 1/9 dom. daļu no nekustamā īpašuma. Prasītājs: AS „SEB banka”, nod. maks. kods 40003151743. Atzīme – vērsta Ls 110071,24 piedziņa uz Karinas Jegorovai piederošo 1/9 dom. daļu no nekustamā īpašuma. Prasītājs: AS DNB banka, nod. maks. kods 40003024725.
Lietu tiesība, kas apgrūtina Zemesgabalu	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0348 ha
Pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zv. tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Novērtēšanas mērķis	Objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
Novērtējumā izmantotā vērtēšanas pieeja	Salīdzināmo darījumu pieeja
Objekta tirgus vērtība, EUR	900,00
Objekta piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	700,00

2. Zemesgabala izvietojums Ķekavas nov., Ķekavas pagastā



3. Zemesgabala izvietojums Ķekavas pagasta Krogsila ciemā



4. Zemesgabala robežu plāna grafiskais attēlojums



5. Īpašuma un Objekta identifikācija

Īpašuma adrese: Vītenpils iela, Krogsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV- 2111.

Īpašuma sastāvs: zemesgabals ar kad. apz. 80700070286 un platību 1816,00 m² (tālāk tekstā – Zemesgabals).

Zemesgabala teritorijā ierīkota Vītenpils ielas grants klātne ar ceļmalām.

Ir pieņemts, ka Īpašuma tirgus vērtība atbilst Zemesgabala tirgus vērtībai.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt Karinai Jegorovai piederošās Īpašuma 1/9 dom. daļas (tālāk– Objekts) tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību. Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst koriģētajai Īpašuma tirgus vērtības 1/9 daļai.

6. Zemesgabala fotoattēli



Skati uz Zemesgabala atzarojumu (Vītenpils ielas posmu) starp īpašumiem Vītenpils ielā 4 un Vītenpils ielā 6



**Skati uz Zemesgabala atzarojumu (Vīteņu ielas posmu) starp īpašumiem
Vīteņu ielā 2 un Vīteņu ielā 5**



**Skats uz Zemesgabala atzarojumu (Vīteņu ielas posmu) starp īpašumiem
Vīteņu ielā 6, Vīteņu ielā 7 un Vīteņu ielā 8**



Iebrauktuve Krogsila apkaimē no autoceļa Lapenieki-Ķekava-Ģūģi

7. Zemesgabala raksturojums

Zemesgabala izvietojums	Zemesgabals atrodas Ķekavas nov., Ķekavas pag., Krogsila ciemā, privātmāju ciemata (tālāk – Ciemats) teritorijā, 150,0 m attālumā no Liepziedu ielas, ~ 0,65 km attālumā no autoceļa Lapenieki – Ķekava – Ģūģi (P137). Attālums no Zemesgabala līdz Ķekavas robežai ~ 6,0 km, līdz Rīgas pilsētas robežai ~ 4,7 km, līdz Rīgas centram (Vecrīgai) ~ 11,0 km.
Piekļuve Zemesgabalam	Ērta. Autobusu kustības maršrutu pietura atrodas ~ 700,0 m attālumā pie autoceļa P137. Autobusi Rīgas virzienā kursē divas reizes stundā.
Zemesgabala platība, m ²	1816,00
Zemesgabala robežu konfigurācija	~ 12,0 m plata zemes josla ar kopējo garumu ~ 160,0 m
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Kadastrā noteiktais Zemesgabala lietošanas mērķis	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)
Zemesgabala pašreizējā un labākā izmantošana	Ciemata iela (Vīteņu iela) ar ceļmalām
Zemesgabala iekārtojums	Zemesgabala teritorijā ierīkota Vīteņu ielas grants klātne ar sakoptām ceļmalām.
Apkārtne	Privātmāju apbūve ar saistīto zemi, lauksaimniecībā izmantojamā zeme, meža masīvi

8. Tirgus situācijas analīze

Rīgas apkārtne savrupmāju apbūves teritorijās saglabājas interese par koplietošanas un tehniskās zemes dom. daļu iegādi. Galvenie interesenti – privātmāju ar saistīto zemi īpašnieki, kuri grib iegūt tiesības netraucēti lietot privātmāju ciemata ielas, atpūtas un sporta objektus, kā arī vēlas piedalīties infrastruktūras objektu uzturēšanā un labiekārtošanā.

Infrastruktūras vajadzībām izmantojamo zemesgabalu platības 1,0 m² tirgus vērtība parasti tiek noteikta par 60% – 80% zemāka nekā pieguļošajās teritorijās esošo individuālo dzīvojamo māju apbūves gabalu platības 1,0 m² vidējā tirgus vērtība.

Nosakot koplietošanas zemesgabalu dom. daļu tirgus vērtību, pieļaujamas korekcijas, lai ievērotu kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi.

9. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Labākās izmantošanas noteikšana konkrētajam īpašumam ietver šādus apsvērumus:
- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;

- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai, paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tāda ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, t.i., lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Minētajiem faktoriem šajā gadījumā atbilst Zemesgabala izmantošana Ciemata koplietošanas ielas (Vīteņu ielas) ierīkošanai un ekspluatācijai. Objektu varētu iegādāties pie Vīteņu ielas izvietoto savrupmāju un apbūves gabalu īpašnieki.

Faktori, kas ietekmē Īpašuma tirgus vērtību:

Pozitīvie faktori:

- Zemesgabala teritorija ir sakopta;
- Zemesgabala teritorijā ieguldītas Ciemata komunikāciju maģistrāles.

Negatīvie faktori:

- kopīpašuma situācija var kavēt lēmumu pieņemšanu par Zemesgabala izmantošanas un uzturēšanas kārtību;
- Vīteņu ielas grants klājums jāuzlabo.

10. Galvenie novērtējumā izmantotie pieņēmumi un aprēķinus ierobežojošie faktori

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgas piederības apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem.
4. Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas iegūta no klientiem un citiem avotiem.
5. Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šā īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
6. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, taču vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā vien novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas.
9. Salīdzināmie dati, kas izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par saņemtiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.
10. Novērtējums ietver tikai faktus, kas atspoguļo īpašuma stāvokli vērtēšanas datumā. Notikumi pēc vērtēšanas datuma, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību, netiek ņemti vērā.

11. Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

12. Novērtējums veikts pēc pieņēmuma, ka īpašums netiek apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus vērtību, un īpašumā netiek izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

11. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis objekts nākotnē dos tā īpašniekam.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa - iegūto rezultātu salīdzinājuma.

Vērtējot Īpašumu, izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst koriģētajai Īpašuma tirgus vērtības 1/9 daļai.

Nosakot Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, tiek izvērtēta virkne faktoru (risku), kas ietekmē tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā. Tiek izvērtēti šādi faktori:

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.
- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīda gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;

- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp uzvarēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

12. Īpašuma un Objekta tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Lai izpildītu vērtēšanas uzdevumu, vērtēšanas process sadalīts 2 etapos:

1.etapā aprēķināta Zemesgabala (Īpašuma) tirgus vērtība. Lai veiktu minēto aprēķinu, pieņemts, ka:

- pie Vīteņu ielas izvietoto 9 apbūves gabalu vidējā platība varētu būt 1296,0 m² (tālāk- Nosacītais apbūves gabals);
- Zemesgabala platības 1m² tirgus vērtība nosakāma 25,0% apmērā no Nosacītā apbūves gabala platības 1 m² tirgus vērtības.

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, aprēķināta Nosacītā apbūves gabala 1,0 m² tirgus vērtība. Koriģējot to, noteikta Zemesgabala platības 1,0 m² tirgus vērtība, kā arī Zemesgabala (Īpašuma) tirgus vērtība.

2.etapā aprēķināta Objekta tirgus vērtība.

12.1. Zemesgabala (Īpašuma) tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Nosacīto apbūves gabalu salīdzinājumā ar līdzīgiem pārdotiem īpašumiem (tālāk – **Salīdzināmie īpašumi**), un ļauj aprēķināt Zemesgabala (Īpašuma) tirgus vērtību un Objekta tirgus vērtību. Par Salīdzināmiem īpašumiem izvēlēti 2024.gadā un 2025.gadā Ķekavas pagastā pārdotie zemesgabali, kurus var izmantot privātmāju apbūvei.

Lai raksturotu Salīdzināmo īpašumu stāvokli pārdošanas laikā, vērtētājs izmantoja Kadastra un Cenu bankas datu bāzes.

1.Īpašums ar kad. Nr.80700071820. Neapbūvēts zemesgabals Ķekavas nov., Ķekavas pag., Krogsila ciemā, Pamatu ielā 6. Zemesgabala kad. apz. Nr.80700071751. Asfaltēts un grants piebraucamais ceļš. Zemesgabala konfigurācija – četrstūris. Zemesgabala platība 1202,0 m², lietošanas mērķis Kadastrā – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme(kods 0601). Ir elektrības pievads. Īpašums pārdots 2024.gada 29. novembrī par EUR 30050,00.



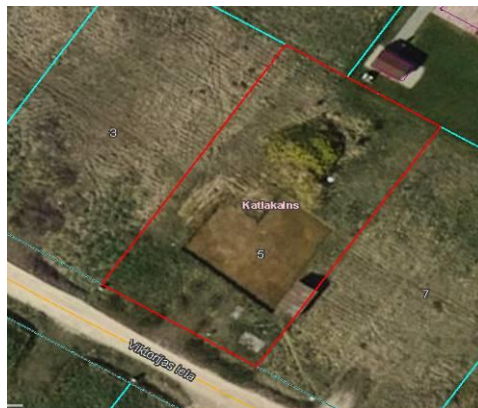
2.Īpašums ar kad. Nr. 80700070677. Neapbūvēts zemesgabals ar kad.apz. 80700070677 Ķekavas nov., Ķekavas pag., Lapeniekos, Magnoliju ielā 3. Zemesgabala konfigurācija – taisnstūris. Zemesgabala platība 1474,0 m², lietošanas mērķis Kadastrā–individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0601). Ērta piekļuve. Zemesgabala teritoriju klāj zāliens, ir lapu koku audze. Ir elektrības pievads, gāzes un kanalizācijas tīklu pievadi. Ir privātmājas projekts. Īpašums pārdots 2025.gada 24.februārī par EUR 42500,00.



3.Īpašums ar kad. Nr. 80700071699. Neapbūvēts zemesgabals ar kad. apz. 80700071558 Ķekavas nov., Ķekavas pag., Katlakalnā, Cirulišu ielā 10. Zemesgabala konfigurācija – taisnstūris. Zemesgabala platība 1173,0 m², lietošanas mērķis Kadastrā – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0601). Ērta piekļuve. Ir privātmājas projekts. Ir elektrības pievads. Zemesgabala teritorija nav sakopta. Īpašums pārdots 2025.gada 3.martā par EUR 42000,00.



4.Īpašums ar kad. Nr. 80700050551. Neapbūvēts zemesgabals Ķekavas nov., Ķekavas pag., Katlakalnā, Viktorijas ielā 5. Zemesgabala kad. apz. 80700050510. Zemesgabala konfigurācija – taisnstūris. Zemesgabala platība 1266,0 m², lietošanas mērķis Kadastrā – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0601). Ir elektrības pievads. Ērta piekļuve. Ir mājas projekts, izrakta būvbedre. Zemesgabala teritorija nav sakopta, ir krūmu un koku audze. Īpašums pārdots 2025.gada 5.martā par EUR 33500,00.



Aprēķina tabula

Salīdzināmais īpašums	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3 .		Īpašums Nr.4	
Adrese	Krogsils, Pamatu iela 6		Lapenieki, Magnoliju iela 3		Katlakalns, Cirulišu iela 10		Katlakalns, Viktorijas iela 5	
Darījuma datums	2024.29.11.		2025.g.24.02.		2025.g. 03.03.		2025.g.05.03.	
Pārdošanas cena, EUR	30 050,00		42 500,00		42 000,00		33 500,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas tirgū un papildus informāciju par darījumu	1,00		1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma precizētā pārdošanas cena, EUR	30 050,00		42 500,00		42 000,00		33 500,00	
Zemesgabalu kopējā platība, m2	1202,0		1474,0		1173,0		1266,0	
Zemesgabalu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR	25,00		28,83		35,81		26,46	
Koriģējošie lielumi, kas izlīdzina atšķirības starp Nosacīto apbūves gabalu un Salīdz. īpašumu	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Izvietojums Ķekavas pagastā	5%	1,25	-10%	-2,88	-8%	-2,86	-6%	-1,59
Pieejamība un piebr. ceļu kvalitāte	0%	0,00	-2%	-0,58	-2%	-0,72	0%	0,00
Zemesgabala platība	-3%	-0,75	6%	1,73	-4%	-1,43	-1%	-0,3
Zemesgabala konfigurācija	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Komunikāciju tīkli	-1%	-0,25	-2%	-0,58	-2%	-0,72	0%	0,00
Izmantošanas (apbūves) iespējas	0%	0,00	-3%	-0,86	-3%	-1,07	-3%	-0,79
Labiekārtojums (sakoptība)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Blakus īpašumu ietekme	0%	0,00	-2%	-0,58	-2%	-0,72	0%	0,00
Autotransporta novietošana	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija	1%	0,25	-13%	-3,75	-21%	-7,52	-10%	-2,65
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	25,25		25,08		28,29		23,82	
Salīdzināmo zemesgabalu platības 1m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	25,61							
Nosacītā apbūves gabala platība, m2	1296,0							
Zemesgabala platības 1m2 tirgus vērtība (EUR 25,61 * 0,25)	6,40							
Zemesgabala platība, m2	1816,0							
Zemesgabala (Īpašuma) tirgus vērtība, EUR	11626,53							
Zemesgabala (Īpašuma) tirgus vērtība noapaļojot, EUR	12 000,00							

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Īpašuma tirgus vērtība ir
EUR 12000,00 (Divpadsmit tūkstoši eiro).

12.2. Objekta tirgus vērtības aprēķins

Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst koriģētajai Īpašuma tirgus vērtības 1/9 daļai. Aprēķinā papildus piemērota korekcija 30,0% apmērā, lai ievērotu kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi.

Objekta tirgus vērtības aprēķins: $\text{EUR } 12000,00 * 1/9 * 0,70 = \text{EUR } 933,33$
vai noapaļojot EUR 900,00 (Deviņi simti eiro)

13. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Veikto aprēķinu rezultātā secināts, ka īpašuma ar kad.Nr.80700070286 Ķekavas nov., Ķekavas pag., Krogsilā, Vītenes iela Karinai Jegorovai piederošās 1/9 dom. daļas tirgus vērtība 2025.gada 28.augustā ir

EUR 900,00
(Deviņi simti eiro).

Vērtētājs izvērtēja ar Objekta piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks - 5 %;
- fiziskā stāvokļa risks - 3 %;
- laika un nenoteiktības faktors - 5 %;
- finansēšanas faktors - 2 %;
- papildus izmaksu faktors - 5 %;
- pastāvošā tirgus tendenču faktori - 5 %
- kopā - 25 %

un secināja, ka Objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025.g. 28.augustā varēja būt par 25 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 700,00
(Septiņi simti eiro).

Iepriekš minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar manā rīcībā esošo informāciju un ierobežojumiem, kas atspoguļoti novērtējuma atskaitē. Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos.

Vērtētājs:

E.Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #24
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2025.gada 2. septembrī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs _____

LĪVA profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts #24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR.

24

Eduards Zemaitis-Dzicevičs

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559