

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Lāču iela 34, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.
Kadastra nr.8048 007 0442
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E145/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 8048 007 0442) ar platību 1300m², kadastra nr. 8048 007 0442, kas atrodas Lāču ielā 34, Lapsas, Babītes pag., Mārupes 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 gabala (kadastra apzīmējums 8048 007 0442) ar platību 1300m², kadastra nr. 8048 007 0442, kas atrodas Lāču ielā 34, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov., 2026. gada 2. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

26 650EUR (divdesmit seši tūkstoši seši simti piecdesmit 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 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.

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.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	7
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	8
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	9
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8.Apliecinājums.....	11

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 8048 007 0442) ar platību 1300m², kadastra nr. 8048 007 0442, kas atrodas Lāču ielā 34, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 2. aprīlis.														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Helga Rūtena.														
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	26 650EUR (divdesmit seši tūkstoši seši simti piecdesmit eiro).														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SIA "James Brooke studio", reģistrācijas numurs 40203154757.														
Kadastra Nr.	8048 007 0442.														
Apbūve (VZD dati)	-----														
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8048 007 0442) ar platību 1300m².														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0010</td><td>ha</td></tr><tr><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.1285</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku</td><td>0.1285</td><td>ha</td></tr></table> /Kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1285	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	0.1285	ha
Apraksts	Platība	Mērv.													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha													
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1285	ha													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	0.1285	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 2. aprīlis.														
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. 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.	 Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Mārupes novadā, Babītes pagastā, privātmāju ciematā Lapsas, ~7km no Piņķiem. Apkārti veido privātmājas, dvīņu mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Visi infrastruktūras objekti novietoti Piņķos.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8048 007 0442) ar platību 1300m².

Zemesgabala forma – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (piederošs juridiskām un fiziskām personām).

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 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 īpašums 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.

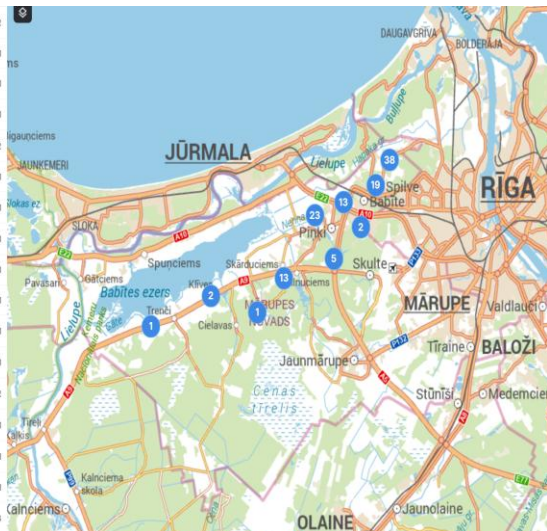
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (savrupmāju apbūves teritorijā)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Babītes pagastā tiek piedāvāti ~100 zemesgabali, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-2500m², svārstās no 11Eur/m² līdz pat 112Eur/m² atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Babītes pagastā tiek piedāvātas ~108 mājām ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 60000EUR līdz pat 950000EUR, atkarībā no ēkas platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.

Pēdējā gada laikā Babītes pagastā ir veikti 117 darījumi ar ēkām:

Zeme Būve	Vikro iela 2, Dabūciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	25/09/2025	2007	2	180	787	160 000	891	203,30	0	Dzīvokļa māja	V2
Zeme Būve	Kalna iela 3, Brīkšāni, Babītes pag., Mārupes nov.	D	17/09/2025	2000	1	0	1190	7 500	0	6,30	0	Cits	V1
Zeme Būve	Kalna iela 5, Brīkšāni, Babītes pag., Mārupes nov.	D	17/09/2025	2000	2	274	1202	30 000	109	24,96	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Ciršu iela 2, Vīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	16/09/2025	2025	1	159	1500	278 000	1747	185,33	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Grauzi iela 64, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.	D	12/09/2025	2007	2	168	1021	80 000	476	78,39	0	Privātmāja	V2
Zeme Būve	Cielavu iela 2, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.	D	10/09/2025	2007	1	171	1266	262 000	1535	206,95	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Sudrāskapas, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.	D	05/09/2025	1930	1	65	1315	62 750	959	41,42	0	Lauksaimniecība	V1
Zeme Būve	Parku iela 7, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	04/09/2025	2015	2	134	301	270 000	2 012	897,01	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Silāku iela 6, Sēbruciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	03/09/2025	2015	2	321	1512	250 000	779	165,34	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Piekrašes iela 6, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	03/09/2025	2023	1	219	930	121 000	785	184,95	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Jūras iela 19, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	03/09/2025	2022	2	139	694	300 000	2 160	432,28	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Betru iela 7, Brīkšāni, Babītes pag., Mārupes nov.	D	01/09/2025	2024	1	390	6 965	238 000	612	34,31	0	Nekustamā būvniecība	V1
Zeme Būve	Grauzi iela 64, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.	D	27/08/2025	2007	2	168	1021	120 000	714	117,59	0	Privātmāja	V2
Zeme Būve	Bēdēģu iela 14, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	22/08/2025	2015	2	124	300	230 000	1 849	766,67	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Saukānu iela 4, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	18/08/2025	2023	1	123	785	75 000	610	95,54	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Lietuvu iela 6, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	18/08/2025	2022	2	379	1217	600 000	1 584	493,02	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Sudrāskapas, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.	D	14/08/2025	1930	1	8	253	2 000	245	732	0	Lauksaimniecība	V1



Babītes pagasta pēdējā gada laikā ir veikti 172 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdošanas platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids
Zeme	Babītes pag., Mārupes nov.	D	25/02/2026			58 100	58 100	30 000	1	0,52	0	Meža
Zeme	Babītes pag., Mārupes nov.	D	12/02/2026			27 000	27 000	65 000	2	2,41	0	Lauksaimniecība
Zeme	Mazā Kiršu iela 6, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov.	D	09/02/2026			709	709	14 180	20	20,00	0	Privātmājām
Zeme	Pumpas 4, Mežāres, Babītes pag., Mārupes nov.	D	04/02/2026			38	38	1 300	34	33,91	0	Cits
Zeme	Mazā Kiršu iela 2, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov.	D	04/02/2026			1 020	1 020	20 400	20	20,00	0	Privātmājām
Zeme	Mazā Kiršu iela 4, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov.	D	29/01/2026			1 025	1 025	20 500	20	20,00	0	Privātmājām
Zeme	Kalna iela 2, Brīkšāni, Babītes pag., Mārupes nov.	D	23/01/2026			1 139	1 139	9 000	8	7,90	0	Privātmājām
Zeme	Ciršu iela 12, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.	D	19/01/2026			1 201	1 201	20 000	17	16,65	0	Privātmājām
Zeme	Maguru iela 15, Mežāres, Babītes pag., Mārupes nov.	D	16/01/2026			1 547	1 547	30 940	20	20,00	0	Privātmājām
Zeme	Līšu iela 9, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov.	D	16/01/2026			205	205	8 200	40	40,00	0	Privātmājām
Zeme	Stāru iela 7, Dabūciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	14/01/2026			1 293	1 293	37 000	29	28,62	0	Privātmājām
Zeme	Anīšas, Dabūciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	13/01/2026			1 714	1 714	40 000	23	23,34	0	Privātmājām
Zeme	Rīdāni, Vīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	12/01/2026			3 264	3 264	59 900	18	18,35	0	Lauksaimniecība
Zeme	Tundras iela 13, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	12/01/2026			2 836	2 836	174 240	61	61,44	0	Dzīvokļu māja



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- laba zemesgabala platība;
- ciemata teritorija;
- teritorijas plānojums;
- asfalta piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- attālums līdz infrastruktūras objektiem.

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 izvēlētais 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. Babītes pag., Lapsas, Briežu iela 19.

Kopējā platība-1240m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 01.2026 par 40 000EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Briežu iela 19, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.

Zemuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Katras mērogs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zeme
26/01/2026	226376	9048007074	1240	0.1	40 000	32	1/1

Informācija | **Sludinājumi 9** | Darījumi 1 | Atbilde 5 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie bārdarbi

Briežu iela 19, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.

Zeme		Privātmājokļa apbūve	
Datums	ID	Platība, m²	Platība, ha
26/11/2025	2223292	1240	0.1

Cena, EUR: 48 900
Zemes cena, EUR/m²: 39

Pārdošanas objekts zemesgabala ciematā Lapsas, kas atrodas Babītes novads, 20 minūšu brauciena attālumā no Rīgas centra. Tirdzniecības centrs Spice aptiekas 10. Adrešs un izņemšana pieņemamā ceļā un brīdīti tirdzniecībā. Zemesgabalam ir piešķirta idejzemes un ēstgriba. Papildus iegūst domājams daļas no priekšmetā, kas atrodas blakus zemesgabalam. Blakus zemesgabalam atrodas arī Briežu ezers un golfa laukums Viesūri.

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 20%**;

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 35%	14 350EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 8048 007 0442) ar platību 1300m², kadastra nr. 8048 007 0442, kas atrodas Lāču ielā 34, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov., 2026. gada 2. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

26 650EUR (divdesmit seši tūkstoši seši simti piecdesmit 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