



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Ozolu iela 5, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.

Kadastra nr.8060 007 0213

Novērtējums.





Nr. 2026/02/E58/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80600070213) ar platību 1695m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 80600070213001), kadastra nr. 8060 007 0213, kas atrodas Ozolu ielā 5, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu 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. 8060 007 0213, kas atrodas Ozolu ielā 5, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov., 2026. gada 9. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

142 350EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši trīs 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 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.

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 ir veikts, lai pasūtītājs apzinātos īpašuma tirgus vērtību, pēc definētā mērķa un uzdevuma un nav izmantojams citām vajadzībām, bez rasktiskas SIA “Latvijas Īpašumu Vērtēšanas birojs” piekrišanas. 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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI.....	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums.....	5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
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
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600070213) ar platību 1695m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80600070213001), kadastra nr. 8060 007 0213, kas atrodas Ozolu ielā 5, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.																														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 9. februāris.																														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.																														
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	142 350EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši trīs simti piecdesmit eiro).																														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SIA Old Port, reģistrācijas numurs 40203289213.																														
Kadastra Nr.	8060 007 0213.																														
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80600070213001) ar platību 332.4m ² .																														
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600070213) ar platību 1695m ² .																														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām netiek publiskota. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7312050201</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0030</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312080101</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0026</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7313120100</td><td>mežu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas ap pilsētu teritoriju</td><td>0.0014</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312050601</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0032</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312080701</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312040100</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0036</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> /kadastra dati/			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0030	ha	7312080101	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0026	ha	7313120100	mežu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas ap pilsētu teritoriju	0.0014	ha	7312050601	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0032	ha	7312080701	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha	7312040100	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0036	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																												
7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0030	ha																												
7312080101	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0026	ha																												
7313120100	mežu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas ap pilsētu teritoriju	0.0014	ha																												
7312050601	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0032	ha																												
7312080701	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha																												
7312040100	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0036	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. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējai tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.																														
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 9. februāris.																														
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.eu

3. FOTOATTĒLI

 Piebraucamais ceļš/apkārtne.	 Īpašums	 Īpašums.
 Fasāde.	 Fasāde/zemesgabals.	 Fasāde.
 Fasāde/zemesgabals.	 Fasāde/zemesgabals.	 Fasāde/zemesgabals.
 Fasāde.	 Īpašums.	 Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Garkalnes pagastā, Langstiņos, Ozolu ielā 5. Apkārtnē novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali, meža zemes un Langstiņu ezers. Atrašanās vieta ir vērtējama kā laba. Infrastruktūras objekti (dus, skola, veikali, u.c.) ir novietoti ~400m-4.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80600070213001) ar platību 332.4m ²	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Šindelī
kopējā platība	332.4m ² (Kadastra dati)
ārtelpas	9.4m ²
pagrabs	100.4m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Centralizēta
kanalizācija	Vietējā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	Centralizēta (pieņēmums)
apkure	Autonomā gāzes
stāvu skaits	2,5+pagrabs

Vērtējamais objekts ir dzīvojamā māja, kas vizuāli kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasādei būtiski defekti vai nolietojuma pazīmes netika konstatētas. Ēkas fasādī veido dekoratīvais apmetums un akmens apdare. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1994.g.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	5.0	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	12.7	-
3	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	2.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	8.2	-
5	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	5.9	-
6	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	35.4	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	5.3	-
8	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	27.3	-
9	Terrase	Dzīvokļa ārztelpa	1	-	-	-	3.1	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	12.5	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	8.9	-
12	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	19.2	-
13	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	5.6	-
14	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	5.8	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	17.7	-
16	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	-	-	13.4	-
17	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	18.4	-
18	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.2	-	-	25.2	-
19	Atpūtas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	31.9	-
20	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	14.0	-
21	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	2.1	-
22	Pirts	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.2	-	-	5.0	-
23	Duļšas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.2	-	-	6.7	-
24	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.3	-	-	10.2	-
25	Saimniecības telpas	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	8.2	-
26	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	13.5	-
27	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	2.5	-
28	Kāpņu telpa	Dzīvokļa ārztelpa	-1	1.8	-	-	6.3	-

/kadastra dati/

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

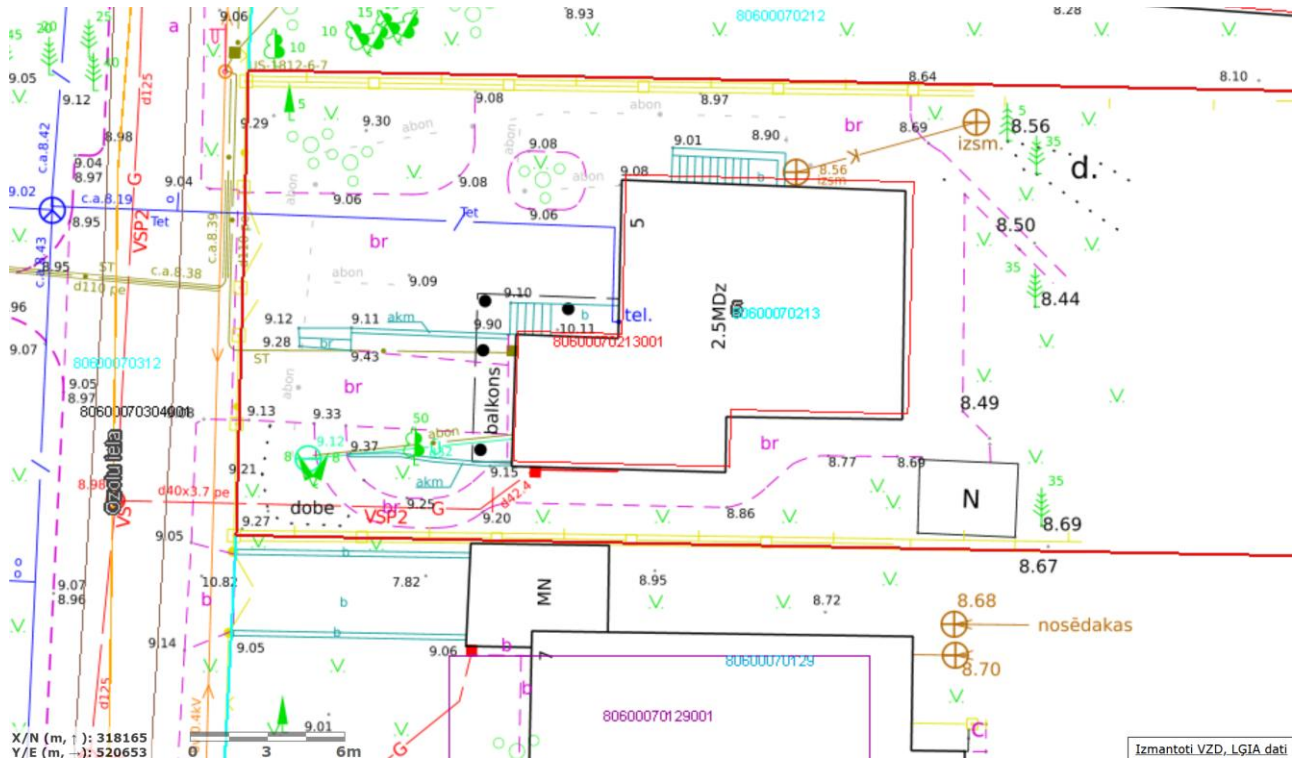
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600070213) ar platību 1695m².

Labiekārtojums: iekopts zālājs, dekoratīvie apstādījumi, ilglaicīgie koki. Ap zemesgabalu ir aplikts žogs un uzstādīti automātiskie vārti, bruģēti celiņi un iebrauktuve.

Forma-daudzstūra, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/

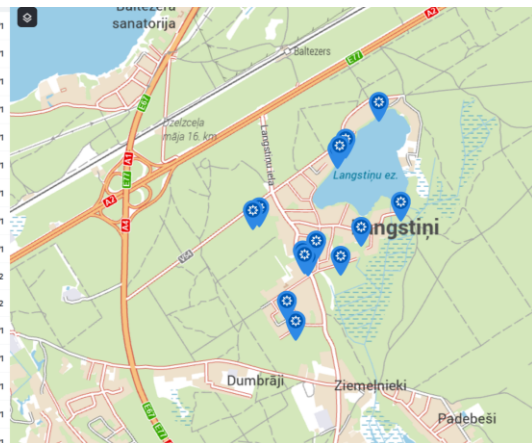
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

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.

Pēdējo 2 gadu laikā Langstiņos ir veikti 17 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Dairu iela 10, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	04/12/2025	2007	2	422	1 935	329 000	780	170.03	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Līvānu iela 4, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	06/10/2025	2001	1	112	1 420	188 000	1 685	132.39	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Eiropas iela 21, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	21/05/2025	2006	2	258	2 530	290 000	1 123	114.62	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Eiropas iela 25, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	11/04/2025	2006	2	286	2 240	315 000	1 101	140.63	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Krievu iela 16A, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	11/03/2025	2014	2	407	1 530	264 424	650	172.83	0	Dvīņu māja	V1
Zeme Būve	Krievu iela 21, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	03/02/2025	1997	2	198	1 934	148 000	746	76.53	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Eiropas iela 23, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	14/01/2025	2006	2	286	1 867	375 000	1 313	200.86	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Rīgas iela 25, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	27/02/2024	2018	1	159	1 591	182 000	1 145	114.39	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Jaurā iela 10, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	17/12/2024		2	1 002	2 158	400 000	399	185.36	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Jaurā iela 12, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	17/12/2024		2	97	584	35 000	361	59.93	0	Privātmāja	V2
Zeme Būve	Rīgas iela 20, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	11/12/2024	2009	2	163	1 209	40 000	346	33.09	0	Privātmāja	V2
Zeme Būve	Mīdas iela 13, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	15/12/2024	2012	2	345	1 377	360 000	1 044	261.44	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Rīgas iela 10, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	02/10/2024	1940	2	171	1 300	270 000	1 579	207.69	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Sakaru iela 17, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	06/08/2024	2002	2	448	1 218	195 000	436	160.10	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Mīdas iela 3, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	27/05/2024	2003	2	251	1 180	265 000	1 057	224.58	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Jaurā iela 10, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	24/05/2024	1996	2	1 002	2 158	385 000	384	178.41	0	Privātmāja	V1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanas vieta;
- ūdenstilpnes tuvums;
- labs kopējais fasādes tehniskais stāvoklis;
- labiekārtota teritorija;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un pārliecināties par tehnisko stāvokli.

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*.

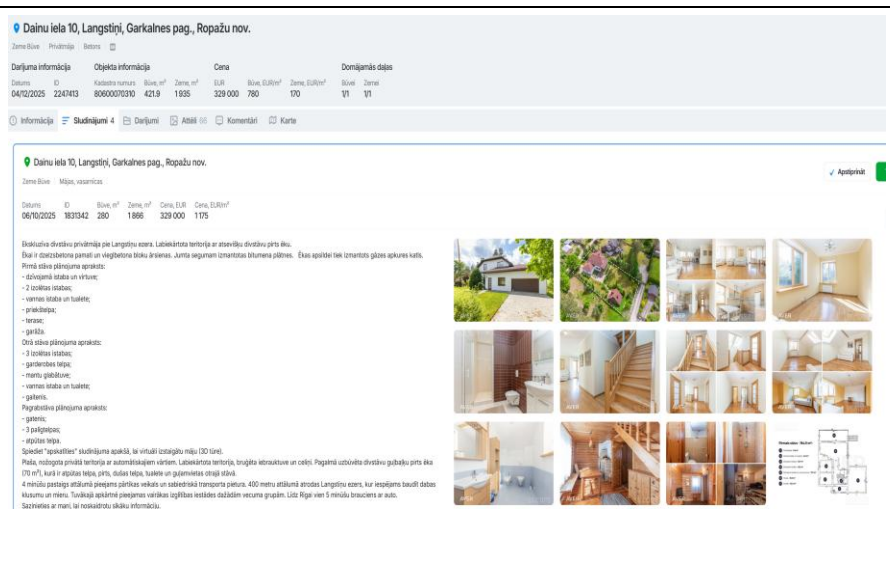
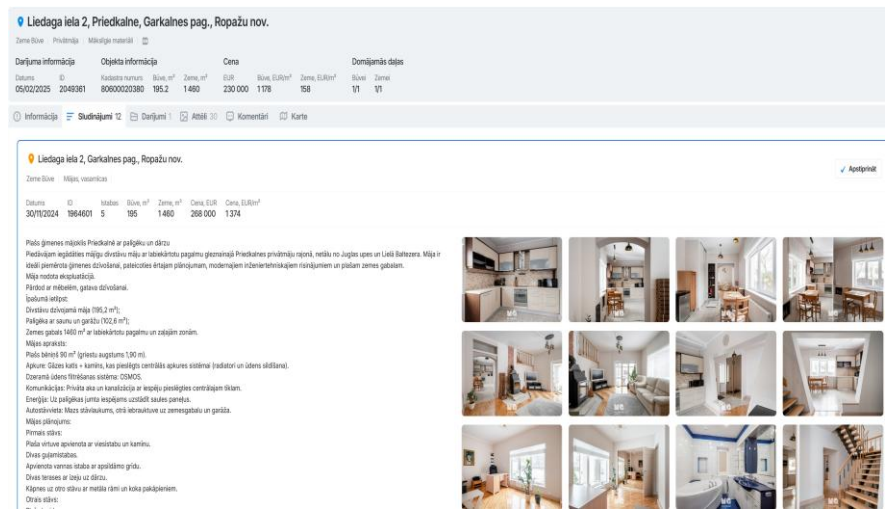
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 10% ietekmi no ārtelpām un 30% ietekmi no pagrabstāva.

kopējā platība	332.4m ² (Kadastra dati)
ārtelpas	9.4m ²
pagrabs	100.4m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 253.66m².

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Langstiņi, Dainu iela 10. Zemesgabala platība-1935m² Ēkas platība -421.9m² Ārtelpas – 31.8m² Pagrabs – 117.4m² Labs tehniskais stāvoklis. Gāzes apkure. Labiekārtojums. Uz zemesgabala novietota pirts ēka ar platību 69.9m². Darījums 12.2025 par 329 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Priedkalne, Liedaga iela 2. Zemesgabala platība-1460m² Ēkas platība -195.2m² Ārtelpas – 9.8m² Labs tehniskais stāvoklis. Gāzes apkure. Labiekārtojums. Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 102.6m². Darījums 02.2025 par 230 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	329000		230000		260000	
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	329000		230000		260000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	311,10		186,38		258,65	
Zemes gabala platība, m ²	1935		1460		1207	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1057,54		1234,04		1005,22	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	5%	50,26
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/tēls	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-30,16
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-10%	-105,75	-15%	-185,11	-15%	-150,78
Dzīvojamās mājas lielums	3%	31,73	-5%	-61,70	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	0%	0,00	3%	30,16
palīgēkas ietekme	-5%	-52,88	-5%	-61,70	-5%	-50,26
aprikojums	-3%	-31,73	-3%	-37,02	-5%	-50,26
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-15%	-158,63	-28%	-345,53	-20%	-201,04
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	898,91		888,51		804,18	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	863,86					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	253,66					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	1695					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	219128					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	219000					

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 15%**;

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 10%**;

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 35%	76 650EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – **kadastra nr. 8060 007 0213**, kas atrodas **Ozolu ielā 5, Langstiņi, Garkalnes pag., Ropažu nov., 2026. gada 9. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

142 350EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši trīs 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

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 iekļāšanās, 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