166/1000 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ķekavas novads, Daugmales pagasts, “Ķeras”
Kadastra nr. 8056 001 0085
Novērtējums.

Nr. 2025/02/E78/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 166/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes gabala, kadastra nr. 8056 001 0085, kas atrodas **"Ķeras", 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 166/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes gabala, kadastra nr. 8056 001 0085, kas atrodas "Ķeras", Daugmales pag., Ķekavas nov., 2025. gada 5. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:

9 000EUR (deviņi tūkstoši 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.*

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

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 Atrašanās vietas raksturojums 5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 9
5.1. Tirgus vērtības definīcija 9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 10
5.3. Labākais izmantošanas veids 10
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 10
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 11
5.6. Vērtēšanas pieejas 11
6. (Tirgus vērtības aprēķins) 12
7. Rezultātu paziņošana 16
8.Apliecinājums 16

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

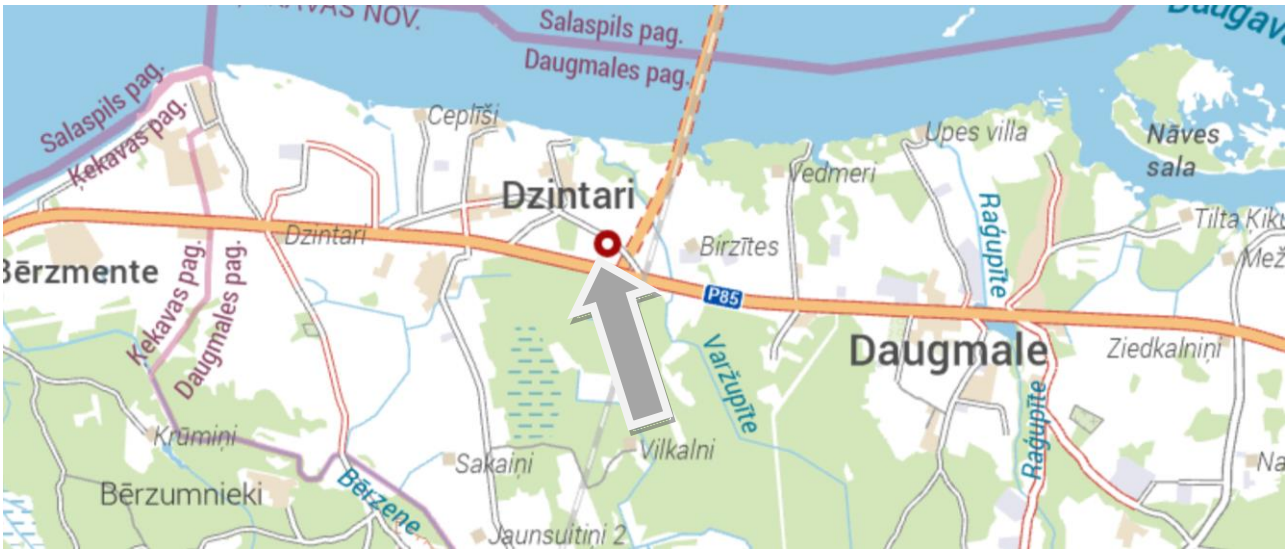
Vērtēšanas objekts	166/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes gabala, kadastra nr. 8056 001 0085, kas atrodas **"Ķeras", Daugmales pag., Ķekavas nov.**
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 5. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**9 000EUR** (deviņi tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: VIJA POĻŅIKOVA, pieder 834/1000 d.d. SIA "Vidzemes Real Estate", nodokļu maksātāja kods 40103207225., pieder 166/1000 d.d. – vērtējamās daļas. Koplietošanas līgums nav reģistrēts.
Kadastra Nr.	8056 001 0085.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8056 001 0085) ar platību 2.82ha. Īpašumā ietilpstošs zemes gabals (kadastra apzīmējums 8056 001 0031) ar platību 2646m^2, kam piešķirts jauns kadastra nr.8056 001 0117, kas atrodas Ķekavas nov., Daugmales pag., Sniedzes, bet atsevišķā Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēts.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Atzīme - saskaņā ar Daugmales pagasta padomes zemes komisijas 1995. gada 23. novembra lēmumu Nr. 20/5 īpašums apgrūtināts ar ceļa servitūtu-0.2 km. 0.2 km. /Zemesgrāmatas dati/

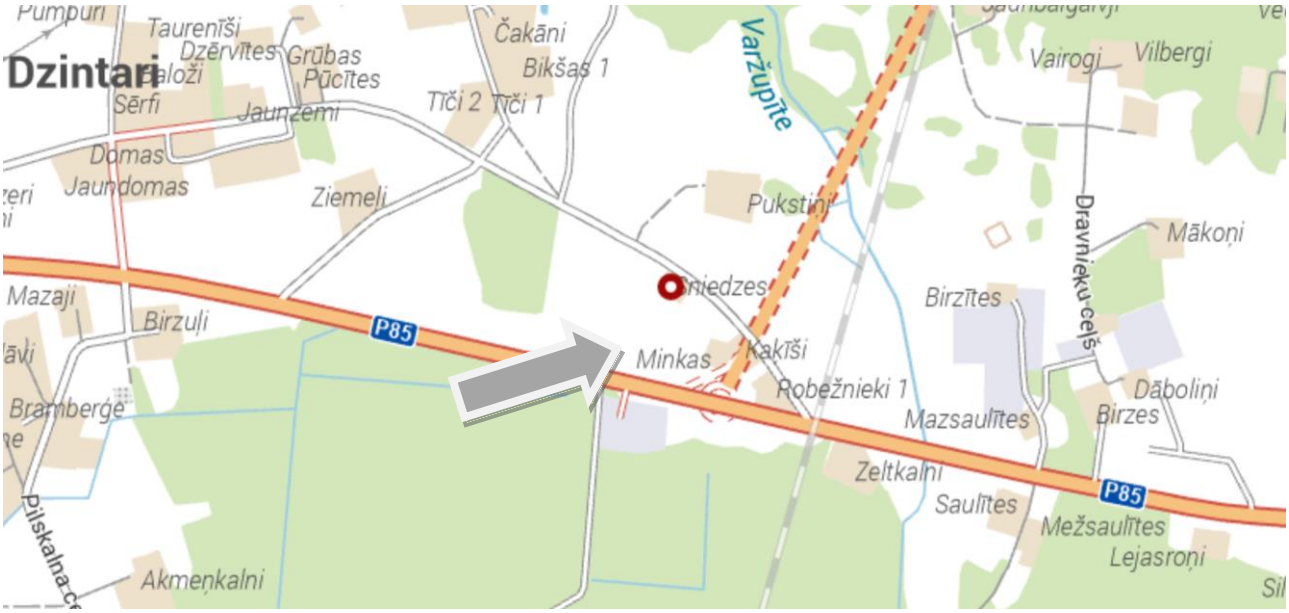
Apraksts	Platība	Mērv.
ceļa servitūta teritorija	0.0500	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0981	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4899	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0018	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1559	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0249	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0003	ha
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0469	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0865	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.4428	ha

	/VZD dati/
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	2025. gada 5. februāris.

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

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 Piebraucamais ceļš.	 zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals/nereģistrēta būve.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals (kadastra apzīmējums 8056 001 0031)	 Zemesgabals.	 Piebraucamais ceļš.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ķekavas novadā, pie Dzintariem, ceļa P85 malā ~2km attālumā no Daugmales. Apkārtni veido dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali, lauksaimniecības zemesgabali un meža zemes. Attālums līdz Daugavas upei ir ~550m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8056 001 0085) ar platību 2.82ha.

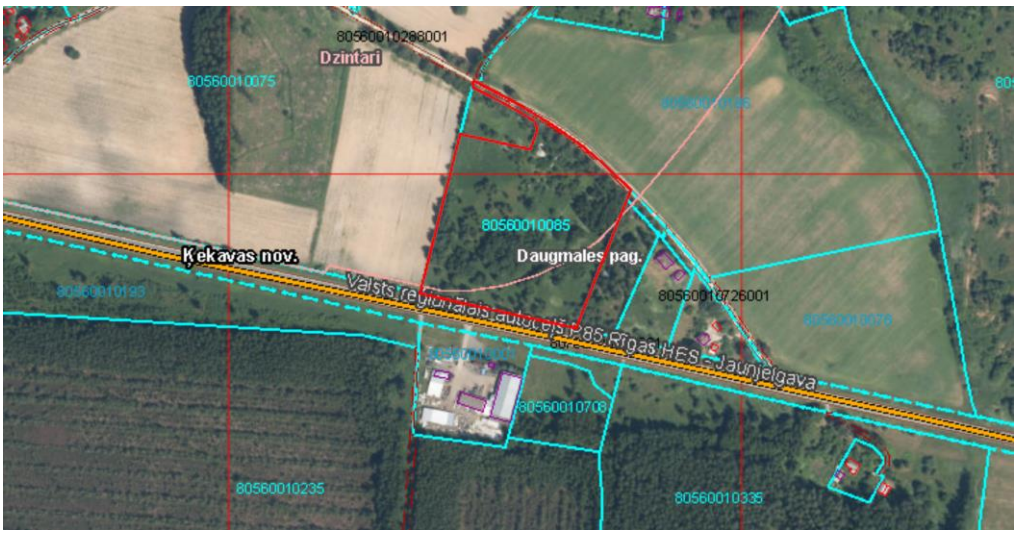
Piebraucamais ceļš – asfalta un grants seguma. Komunikācijas – pie zemesgabala netika identificētas.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 40

Zemesgabala sadalījums (VZD dati):

Platība:	2.8200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.1100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0700
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	2.0400
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.5300
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0700
Zemes zem ceļiem platība:	0.1100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Izvietojuma kartes:



/Kadastra dati/

Lielākā daļa zemesgabala novietota lauksaimniecības teritorijā un neliela daļa transporta infrastruktūras teritorijās.

www.geolatvija.lv

Zemesgabalam ir veikts detālplānojums, dabā zemesgabals nav sadalīts, piebraucamie ceļi nav izveidoti un komunikācijas nav pievilktas.

APSTIPRINĀTI
Daugmales pagasta padomes sēdē
2008.gada 30.janvārī
(protokols Nr.1.,9-7.§)

Daugmales pagasta padomes 2008.gada
Saistošie noteikumi Nr.3.

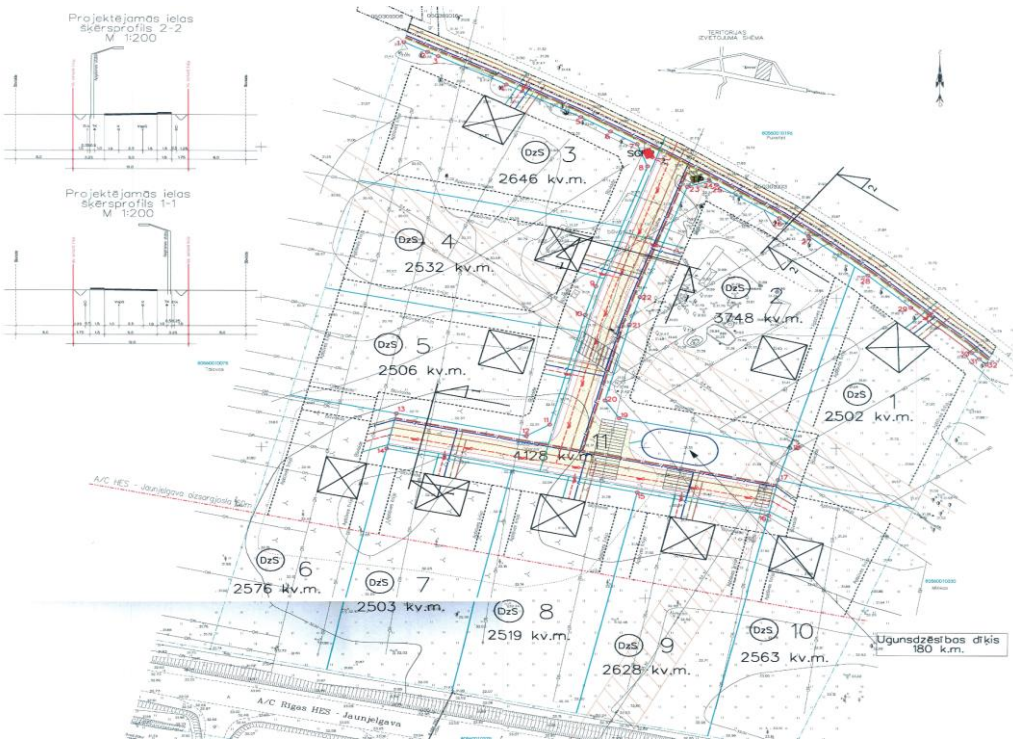
Izdoti saskaņā ar likuma „Par pašvaldībām” 21.p., 43.p.,
19.10.2004. MK noteikumu Nr. 883
„Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”
69.1.p., 72.p., 20.06.2006. MK noteikumu Nr.496
„Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu
klasifikācija un nekustamā īpašuma
lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 2.p., 16.p.

emes gabala „Ķeras” (kad.Nr.8056 001 0085), izmantošanas un apbūves noteikumi”

1. **Rīgas rajona Daugmales pagasta nekustamā īpašuma „Ķeras” (kad.Nr.8056 001 0085), ar platību 3,09 ha izmantošanu nosaka SIA “MERKO” izstrādātais Rīgas rajona Daugmales pagasta nekustamā īpašuma „Ķeras” detālplānojums.**
2. **Saistošie noteikumi Nr.3. darbojas Rīgas rajona Daugmales pagasta nekustamā īpašuma „Ķeras” (kad.Nr.8056 001 0085) robežās.**
3. **Adreses jaunizveidojamiem zemes gabaliem piešķirs Daugmales pagasta padome.**
4. **Jaunizveidojamajiem zemes gabaliem (parcelēm) noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus atbilstoši detālplānojuma plānā uzrādītajai parceļu numerācijai:**

Nr.	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (saskaņā ar 20.06.2006. MK noteikumiem Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”	Platība, m²
1.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2502
2.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	3748
3.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2646
4.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2532
5.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2506
6.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2576
7.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2503
8.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2519
9.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2628
10.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	2563
11.	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods 1101)	4129

Daugmales pagasta padomes priekšsēdētājs: **J.Krūmiņš**



Plānotā teritorijas izmantošana un apgrūtinājumi

Parceles Nr.	Plānotā teritorijas izmantošana	Platība kv.m.	Apbūves blīvums	Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums ar atbilstošo kodu		
				Ielu sarkano līniju aizņemtā platība kv.m. (020301)	Gaisvadu 20kV elektrolīnijas aizsargjoslas aizņemtā platība kv.m. (02050601)	Autoceļa aizsargjoslas aizņemtā platība kv.m. (02030304)
1	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2502	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	461	—
2	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	3748	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	910	—
3	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2646	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	44	—
4	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2532	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	913	—
5	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2506	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	3	—
6	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2576	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	—	1408
7	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2503	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	—	1555
8	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2519	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	—	1563
9	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2628	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	1007	1628
10	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2563	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	109	1229
11	Satiksmes infrastruktūra	4129	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	4129	929	—
Kopā	———	30852	—	4129	4376	7383

/detālplānojuma dati/

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8056 001 0031) ar platību 2646m^2.

Piebraucamais ceļš –grants seguma. Komunikācijas – pie zemesgabala netika identificētas.

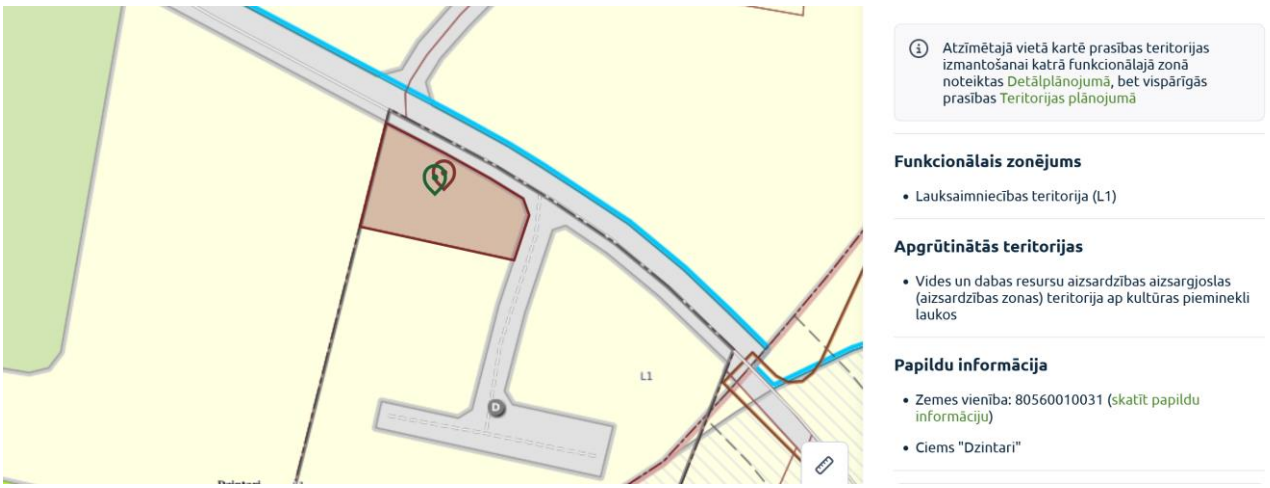
Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Zemesgabala sadalījums (VZD dati):

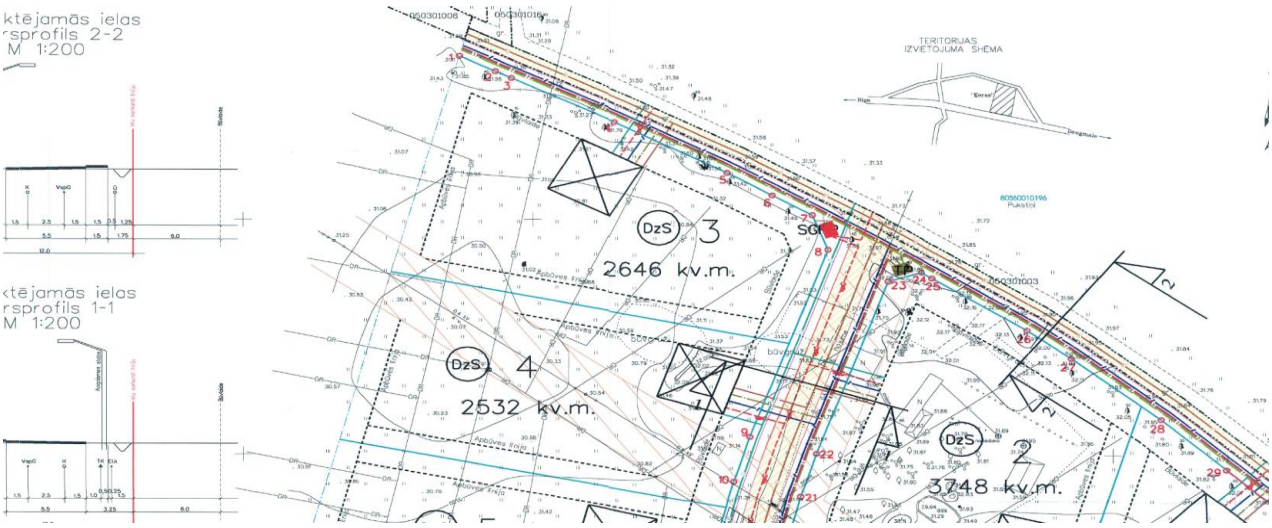
Platība:	0.2646
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2646
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.2646
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Izvietojuma kartes:

/kadastra dati/



/teritorijas plānojums/



Parceles Nr.	Plānotā teritorijas izmantošana	Platība kv.m.	Apbūves blīvums	Ielu sarkano līniju aizņemtā platība kv.m. (020301)	Gaisvadu 20kV elektrolīnijas aizsargjoslas aizņemtā platība kv.m. (02050601)	Autoceļa aizsargjoslas aizņemtā platība kv.m. (02030304)
1	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2502	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	461	—
2	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	3748	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	910	—
3	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2646	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	44	—
4	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2532	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	913	—
5	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2506	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	3	—
6	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2576	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	—	1408
7	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2503	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	—	1555
8	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2519	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	—	1563
9	Savrupmāju apbūves teritorija – DzS	2628	30%, ne vairāk par 800 kv.m.	—	1007	1628

/teritorijas plānojums/

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 – ņemot vērā, ka dabā zemesgabals nav sadalīts, piebraucamie ceļi nav izveidoti un komunikācijas nav pievilktas, nav informācijas par iepriekš minētām izmaksām, uzskatām, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – lauksaimniecības zemesgabali (kopīpašuma daļa) ar saskaņotu detālplānojumu.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

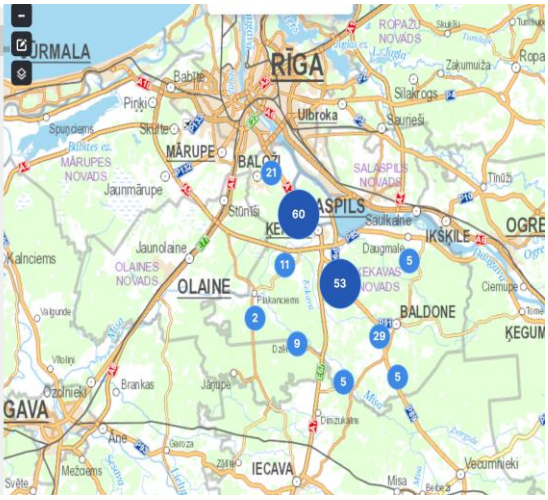
Apstrādātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenas pēdējo piecu gadu laikā ir būtiski pieaugušas. Aptuveni divus gadus atpakaļ lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Šobrīd tirgus vairs nav tik aktīvs, samazinājies ir arī cenu pieauguma temps. Analizējot reģistrētos pārdošanas gadījumus, vērtētāji secina, ka tiek pirkti gan lieli, apstrādājami zemes gabali virs 20 ha, gan mazi zemes gabali līdz 5 ha un to pircēji galvenokārt ir lielsaimniecības, kas nodarbojas ar lopkopību, graudu vai rapša audzēšanu.

Ķekavas novadā uz vērtēšanas dienu ir ~140 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 0,9EUR/m^2 līdz pat 110EUR/m^2 (atkarībā no ūdens tilpnes tuvuma, atrašanās vietas, iespējamās apbūves, komunikācijām, platības un citiem ietekmējošiem faktoriem). Zemesgabaliem ar platību 1200-4000m^2, cenas vidēji svārstās no 6EUR/m^2 līdz pat 110EUR/m^2 (atkarībā no novietojuma, iespējamās apbūves, piebraucamā ceļa un citiem faktoriem).

Daugmalē uz vērtēšanas dienu tiek piedāvāti pārdošanā 28 zemesgabali, cenas ir robežās no 0.8-25EUR/m^2.

Pēdējā gada laikā Ķekavas novadā ir veikti 484 darījumi ar dažāda tipa zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/ha	Veids	Do. daļ
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	26/04/2023			16 900	16 900	35 000	2	20 710	Lauksaimniecībai	
Zeme	Jurģu iela 20, Baloži, Ķekavas nov.	D	25/04/2023			1 026	1 026	15 000	15	-	Privātmājām	
Zeme	Slokas iela 21, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	24/04/2023			1 769	1 769	40 500	23	-	Privātmājām	
Zeme	Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	24/04/2023			6 934	6 934	1 500	0	-	Satiksmes infrastruktūrai	
Zeme	Krūmu iela 4, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	21/04/2023			1 202	1 202	100 000	83	-	Privātmājām	
Zeme	Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	21/04/2023			10 000	10 000	12 300	1	12 300	Lauksaimniecībai	
Zeme	Atbalsta iela 1, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	20/04/2023			1 241	1 241	76 940	62	-	Privātmājām	
Zeme	Misa Nr. 22, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	19/04/2023			610	610	2 500	4	-	Privātmājām	
Zeme	Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	17/04/2023			20 620	20 620	28 457	1	13 801	Lauksaimniecībai	
Zeme	Burtnieku iela 6, Baldone, Ķekavas nov.	D	17/04/2023			1 150	1 150	17 000	15	-	Privātmājām	
Zeme	Rozenieku iela 6, Jaunsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/04/2023			886	886	3 000	3	-	Privātmājām	
Zeme	Laimas iela 11, Pulkarne, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/04/2023			2 560	2 560	12 900	5	-	Privātmājām	
Zeme	Olgas iela 1, Pulkarne, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/04/2023			1 680	1 680	10 500	6	-	Privātmājām	



Pēdējā gada laikā Daugmales pagastā ir veikti 33 darījumi ar zemesgabaliem:

Zeme	Skariņas, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	06/11/2024	2 500	2 500	6 000	2	Privātmājām
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	05/11/2024	40 000	40 000	32 800	1	Lauksaimniecībai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	01/11/2024	17 000	17 000	2 000	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	22/10/2024	20 400	20 400	8 700	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Mežciemi, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	15/10/2024	26 000	26 000	3 500	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	72	72	3	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	162	162	6	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	196	196	8	0	Satiksmes infrastruktūrai
Zeme	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/10/2024	38	38	2	0	Cits
Zeme	Rēzijas, Dzintari, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	01/10/2024	3 100	3 100	15 000	5	Privātmājām
Zeme	Krūmāji, Dzintari, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	01/10/2024	3 000	3 000	15 000	5	Privātmājām

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasītas platības;
- neliels attālums līdz infrastruktūras objektiem;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- kopīpašums;
- apgrūtinājumi.

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:

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.

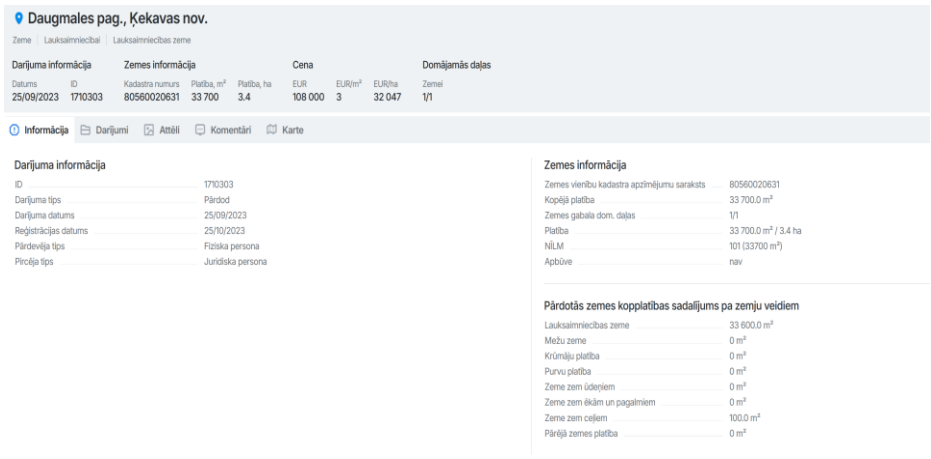
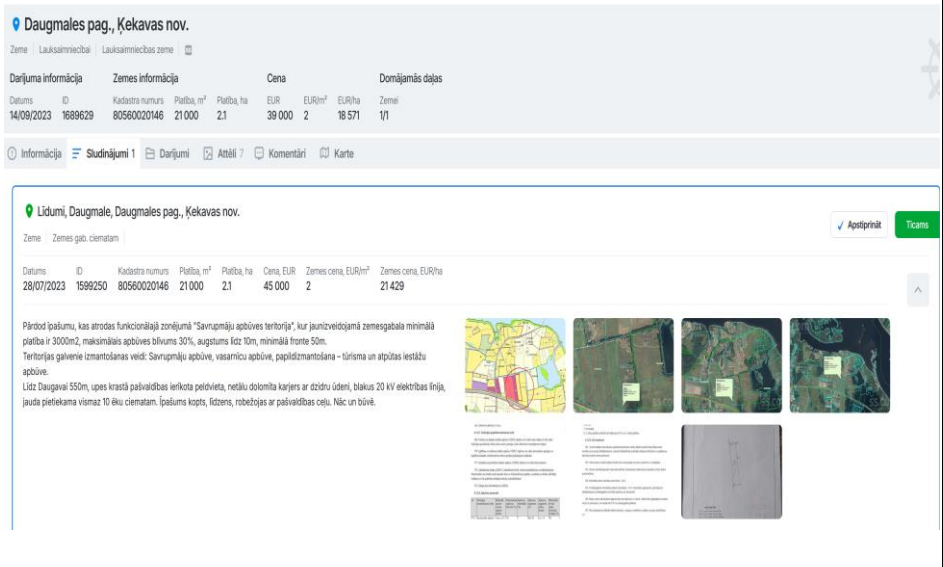
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais 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.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus salīdzināmo darījumu pieeja.*

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

Aprēķins zemes gabalam (kadastra apzīmējums 8056 001 0085) ar platību 2.82ha.

6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Ķekavas nov., Daugmales pag. Kopējā platība-3.37ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Zemesgabals ar saskaņotu detālplānojumu sadalei apbūves zemesgabalos. Darījums 09.2023 par 108 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Daugmales pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 25/09/2023, ID 1710303, Kadastra numurs 80560020631, Platība, m² 33 700, Platība, ha 3.4 Cena: EUR 108 000, EUR/m² 3, EUR/ha 32 047 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Darījuma informācija: ID 1710303; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 25/09/2023; Reģistrācijas datums 25/10/2023; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Juridiska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80560020631; Kopējā platība 33 700.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 33 700.0 m² / 3.4 ha; NĪLM 101 (33700 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 33 600.0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m²; Zeme zem ceļiem 100.0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 2. Ķekavas nov., Daugmales pag. Kopējā platība-2.1ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. "Savrupmāju apbūves teritorija”. Darījums 09.2023 par 39 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Daugmales pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 14/09/2023, ID 1689629, Kadastra numurs 80560020146, Platība, m² 21 000, Platība, ha 2.1 Cena: EUR 39 000, EUR/m² 2, EUR/ha 18 571 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Lidumi, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov. Datums 28/07/2023, ID 1599250, Kadastra numurs 80560020146, Platība, m² 21 000, Platība, ha 2.1, Cena, EUR 45 000, Zemes cena, EUR/m² 2, Zemes cena, EUR/ha 21 429 Pārdod īpašumu, kas atrodas funkcionālajā zonējumā "Savrupmāju apbūves teritorija", kur jaunizveidojamā zemesgabala minimālā platība ir 3000m2, maksimālais apbūves blīvums 30%, augstums līdz 10m, minimālā fronte 50m. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: Savrupmāju apbūve, vasarnīcu apbūve, papildizmantošana – tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve. Līdz Daugavai 550m, upes krastā pašvaldības ierīkota peldvieta, netālu dolomīta karjers ar dziļu ūdeni, blakus 20 kV elektrības līnija, jauda pietiekama vismaz 10 ēku ciematam. Īpašums kopts, līdzens, robežojas ar pašvaldības ceļu. Nāc un būvē.

Īpašums 3. Ķekavas nov., Daugmales pag., Kuivas. Kopējā platība-4.48ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 11.2022 par 106 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	Kuivas, Daugmales pag., Ķekavas nov. Zeme | Lauksaimniecībai | Lauksaimniecības zeme Darījuma informācija: Datums 02/11/2022, ID 1484613 Zemes informācija: Kadastra numurs 80560010034, Platība, m² 44 800, Platība, ha 4.5 Cena: EUR 106 000, EUR/m² 2, EUR/ha 23 661 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija | Darījumi | Attēli 1 | Komentāri | Karte **Darījuma informācija** ID 1484613 Darījuma tips Pārdod Darījuma datums 02/11/2022 Reģistrācijas datums 15/11/2022 Pārdevēja tips Fiziska persona Pircēja tips Juridiska persona **Zemes informācija** Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80560010034 Kopējā platība 44 800.0 m² Zemes gabala dom. daļas 1/1 Platība 44 800.0 m² / 4.5 ha NĪLM 101 (44800 m²) Apbūve nav Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma 3 873 EUR **Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem** Lauksaimniecības zeme 44 800.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 40.00 balles Mežu zeme 0 m² Krūmāju platība 0 m² Purvu platība 0 m² Zeme zem ūdeņiem 0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m² Zeme zem ceļiem 0 m² Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 4. Ķekavas nov., Daugmales pag. Kopējā platība-1.3ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Piedāvājums par 49 000EUR. Izmantošanas avots: www.ss.lv	Atrodas privātmāju ciematā "Dzintari". Pārdošanā zemes gabals ainaviski izteiksmīgā teritorijā ar kopējo platību 1.3 ha. 350 metri no Daugavas krasta. Ir elektrības pieslēgums un piebraucamais ceļš. Zemes gabalu Iespējams sadalīt vairākās apbūves zemes vienībās. Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība ir 1200-2500 m2. 5 km līdz Daugmales centram- ir skola un bērnudārzs, sporta komplekss, baseins, jauniešu centrs, pārtikas veikali, pasta nodaļa, ģimenes ārstu prakse, bibliotēka, DUS Circle-K. 20 min. līdz Rīgai. Piebraucamais ceļš no Jaunjelgavas šosejas, Kraujas ielas. Īpašums pieejams bez apgrūtinājumiem. Pārdod īpašnieks, bez starpniekiem. Pilsēta, rajons: **Rīgas rajons** Pilsēta/pagasts: **Daugmales pag.** Ciems: **Daugmale** Iela: **Kraujas iela** [Karte] Platība: **13000 m²** Pielietojums: **Zeme privātmājas būvēšanai** Kadastra numurs: **80560010609** **Cena: 49 000 € (3.77 €/m²)** Mēneša maksājums: 119,- € (?) | Objekta cena: 49000 € | Pirmā iemaksa: 50 % 24500 € | Likme(i): 4.13 % | Termiņš: 30 gadi Bigbank Pieteikties | GPL*: 4.4%, kopā atmaksai: 43017,-€ (komisija: 245.00 €) | Banka: Bigbank Foto:

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		108 000		39 000		106 000		49 000	
Zemes gabala platība, ha	2,82	3,37		2,10		4,48		1,30	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		32047,48		18571,43		23660,71		37692,31	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums		piedāvājums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		10%		0%		-15%	
atrašanās vieta		S	-10%	V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	S	-5%	V	0%	S	-5%
detālplānojums		V	0%	L	15%	L	15%	L	15%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%	S	-5%
zemes gabala platība		V	0%	S	-3%	L	3%	S	-10%
zemesgabala konfugurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%	S	-5%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-15%		12%		13%		-25%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			-4807,12		2228,57		3075,89		-9423,08
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	25761,55		27240,36		20800,00		26736,61		28269,23
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**72 648**								
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**73 000**								
166/1000 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	**12118**								
Vērtība noapaļojot, EUR	**12000**								

Aprēķins īpašumā ietilpstošam zemes gabalam (kadastra apzīmējums 8056 001 0031) ar platību 2646m^2, kam piešķirts jauns kadastra nr.8056 001 0117, kas atrodas Ķekavas nov., Daugmales pag., Sniedzes:

6.2.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Ķekavas nov., Daugmales pag., Saulessētas.

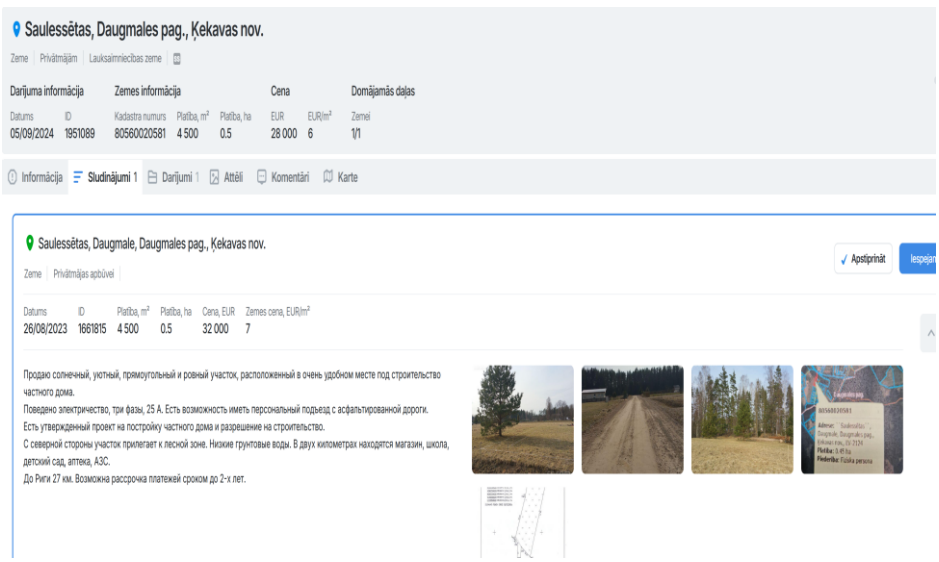
Kopējā platība-4500m^2.

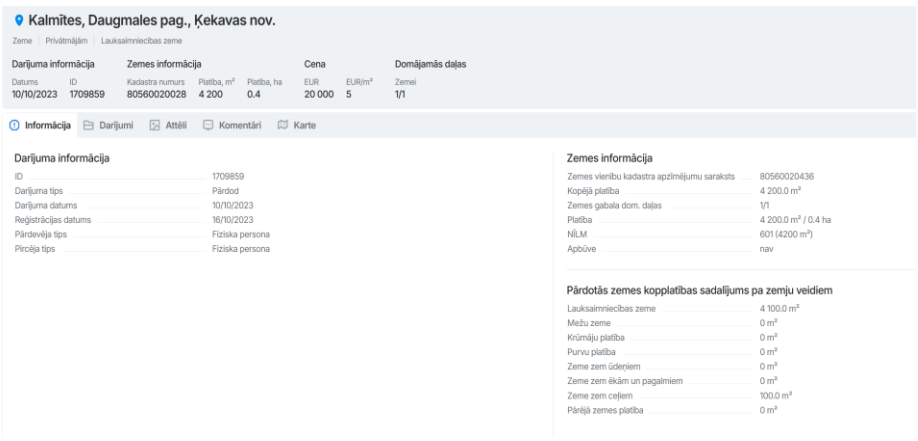
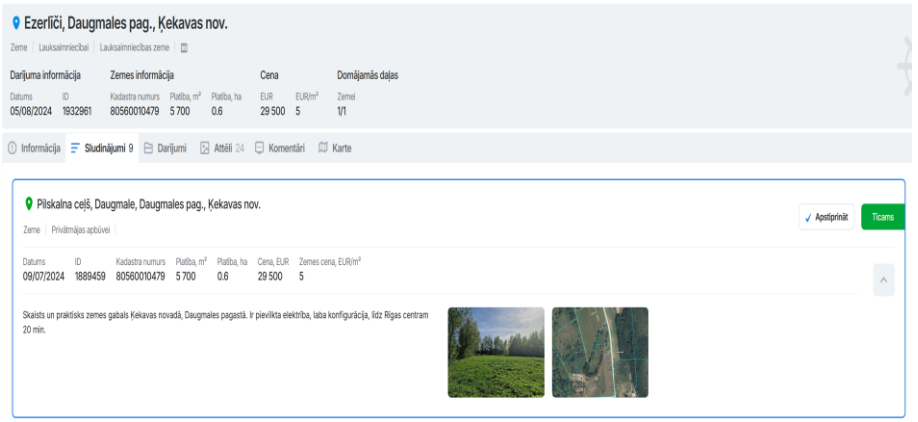
Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Elektrība.

Darījums 09.2024 par 28 000EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv



Īpašums 2. Ķekavas nov., Daugmales pag. Kopējā platība-4200m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 10.2023 par 20 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Kalmītes, Daugmales pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 10/10/2023, ID 1709859 Zemes informācija: Kadastra numurs 80560020028, Platība, m² 4 200, Platība, ha 0.4 Cena: EUR 20 000, EUR/m² 5 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Darījumi / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija: ID 1709859; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 10/10/2023; Reģistrācijas datums 16/10/2023; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80560020436; Kopējā platība 4 200.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 4 200.0 m² / 0.4 ha; NĪLM 601 (4200 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 4 100.0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m²; Zeme zem ceļiem 100.0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 3. Ķekavas nov., Daugmales pag., Ezerlīči. Kopējā platība-5700m^2. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Elektrība. Darījums 08.2024 par 29 500EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	 Ezerlīči, Daugmales pag., Ķekavas nov. Darījuma informācija: Datums 05/08/2024, ID 1932961 Zemes informācija: Kadastra numurs 80560010479, Platība, m² 5 700, Platība, ha 0.6 Cena: EUR 29 500, EUR/m² 5 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Sludinājumi 9 / Darījumi / Attēli 24 / Komentāri / Karte Pilskalna ceļš, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov. Datums 09/07/2024, ID 1889459, Kadastra numurs 80560010479, Platība, m² 5 700, Platība, ha 0.6, Cena, EUR 29 500, Zemes cena, EUR/m² 5 Skaists un praktisks zemes gabals Ķekavas novadā, Daugmales pagastā. Ir pievilkta elektrība, laba konfigurācija, līdz Rīgas centram 20 min.

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		28 000		20 000		29 500	
Zemes gabala platība, m2	2 646,00	4 500,00		4 200,00		5 700,00	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		6,22		4,76		5,18	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
detālplānojums		L	15%	L	15%	L	15%
inženierkomunikācijas to tuvums		S	-5%	V	0%	S	-5%
zemes gabala platība		L	10%	L	10%	L	10%
zemesgabala konfugurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			15%		20%		15%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			0,93		0,95		0,78
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	6,27		7,16		5,71		5,95
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**16 601**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**17 000**						
166/1000 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	**2822**						
Vērtība noapaļojot, EUR	**3000**						

<u>Aprēķinātā summārā vērtība sastāda 15000EUR.</u>

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%	**6 000EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 166/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes gabala, kadastra nr. 8056 001 0085, kas atrodas "Ķeras", Daugmales pag., Ķekavas nov., 2025. gada 5. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:

9 000EUR (deviņi tūkstoši 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 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