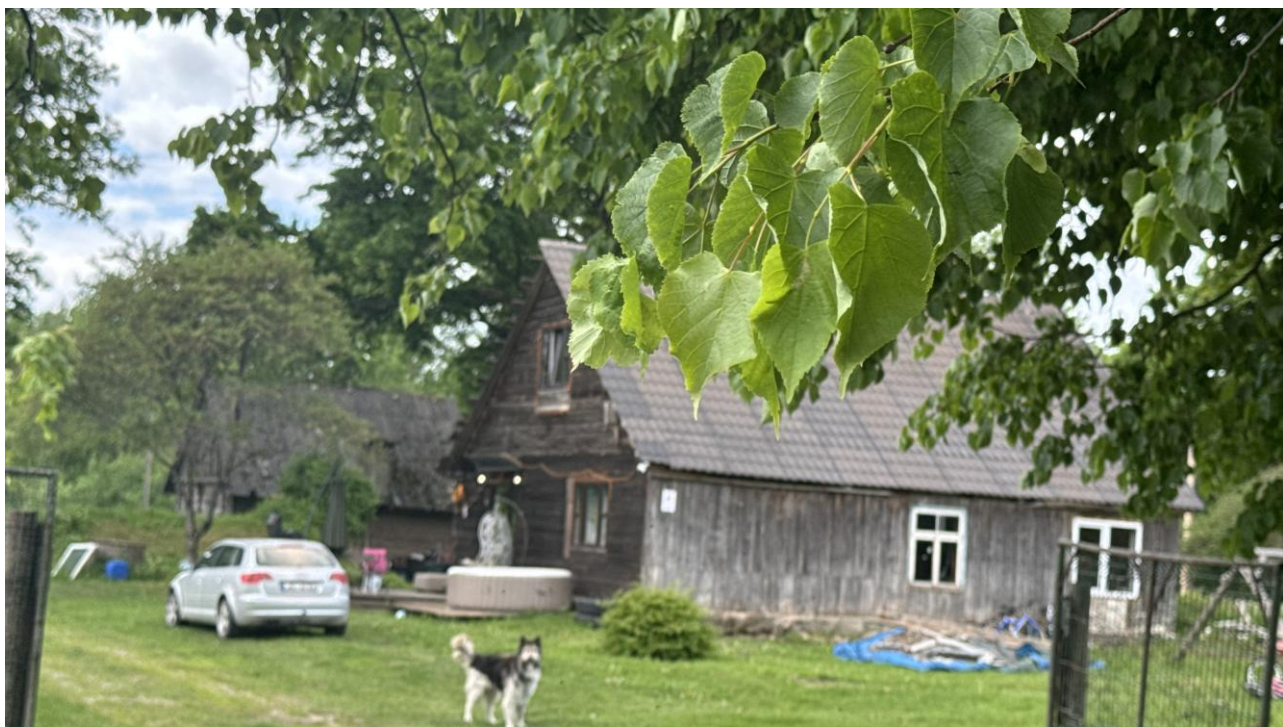




NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMĀ
Kadastra nr.8025 012 0068
"Meža Stuberi", Baldones pag., Ķekavas nov.
Novērtējums.



Nr. 2026/06/E263/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašumā – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80250120145) ar platību 6.87ha un uz tās stāvošas dzīvojamās ēkas un astoņas palīgceltņes, kadastra nr.8025 012 0068, kas atrodas "**Meža Stuberi**", **Baldones pag., Ķekavas nov.**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašumā – kadastra nr.8025 012 0068, kas atrodas "Meža Stuberi", Baldones pag., Ķekavas nov., 2026. gada 1. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

34 200EUR (trīsdesmit četri tūkstoši divi simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

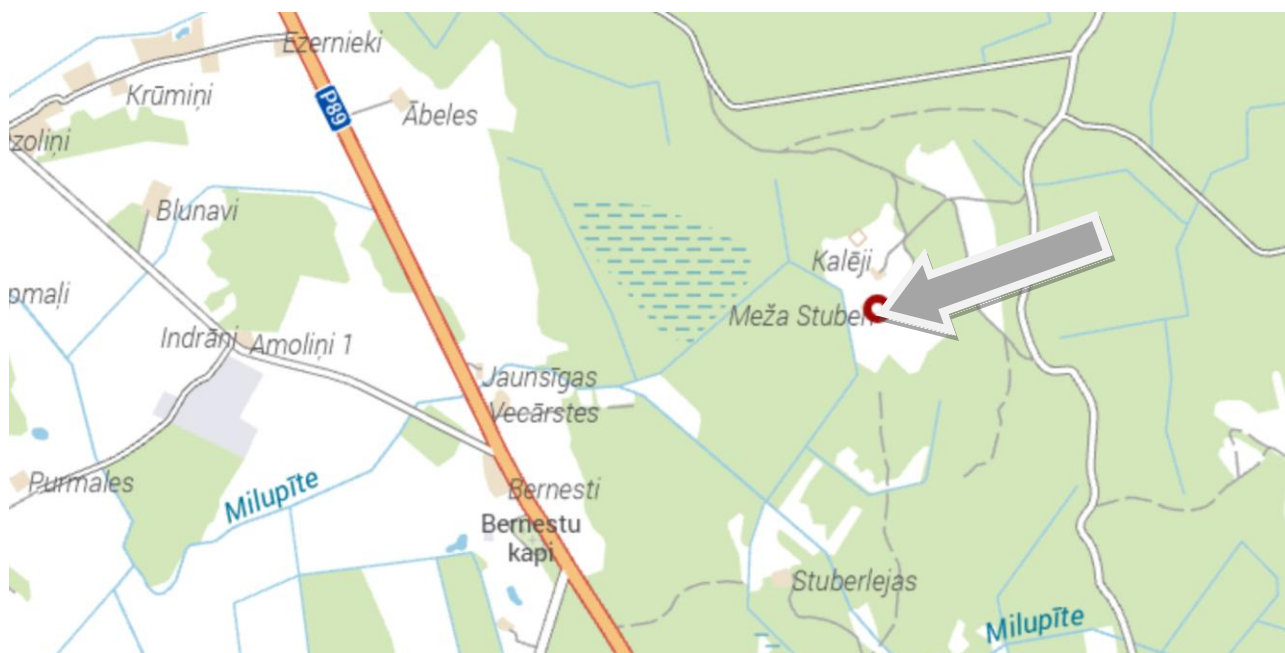
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80250120145) ar platību 6.87ha un uz tās stāvoša dzīvojamā ēka un astoņas palīgceltnes, kadastra nr.8025 012 0068, kas atrodas " Meža Stuberi ", Baldones pag., Ķekavas nov.															
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 1. jūnijs.															
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.															
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.															
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.															
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	34 200EUR (trīsdesmit četri tūkstoši divi simti eiro).															
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: IVARS BILESKALNS.															
Kadastra Nr.	8025 012 0068.															
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80250120145) ar platību 6.87ha.															
Būves (VZD dati)	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 001) ar platību 90m². Pagrabs (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 003) ar platību 19m². Šķūnis (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 004) ar platību 23m². Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 005) ar platību 79m². Šķūnis (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 007) ar platību 17m². Šķūnis (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 009) ar platību 21m².															
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Atzīme - ceļa servitūts par labu saimniecībai Kalēji. 0.02 km. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0009</td><td>ha</td></tr><tr><td>aizsargājama koka (dižkoka) teritorija</td><td>0.1386</td><td>ha</td></tr><tr><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.1884</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.1884</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0009	ha	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.1386	ha	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1884	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1884	ha
Apraksts	Platība	Mērv.														
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0009	ha														
aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.1386	ha														
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1884	ha														
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1884	ha														
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā nosacīti apmierinošs.															
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 1. jūnijs.															
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



Zemes gabals.



Zemes gabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Dzīvojamā māja.



Zemes gabals.



Dzīvojamā māja/palīgēkas.



Dzīvojamā māja.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ķekavas novadā, Baldones pagastā, ~2.7km attālumā no ceļa P89. ~5km attālumā no Baldones. Apkārti veido lauksaimniecības zemesgabali, meža zemes un dzīvojamās mājas.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

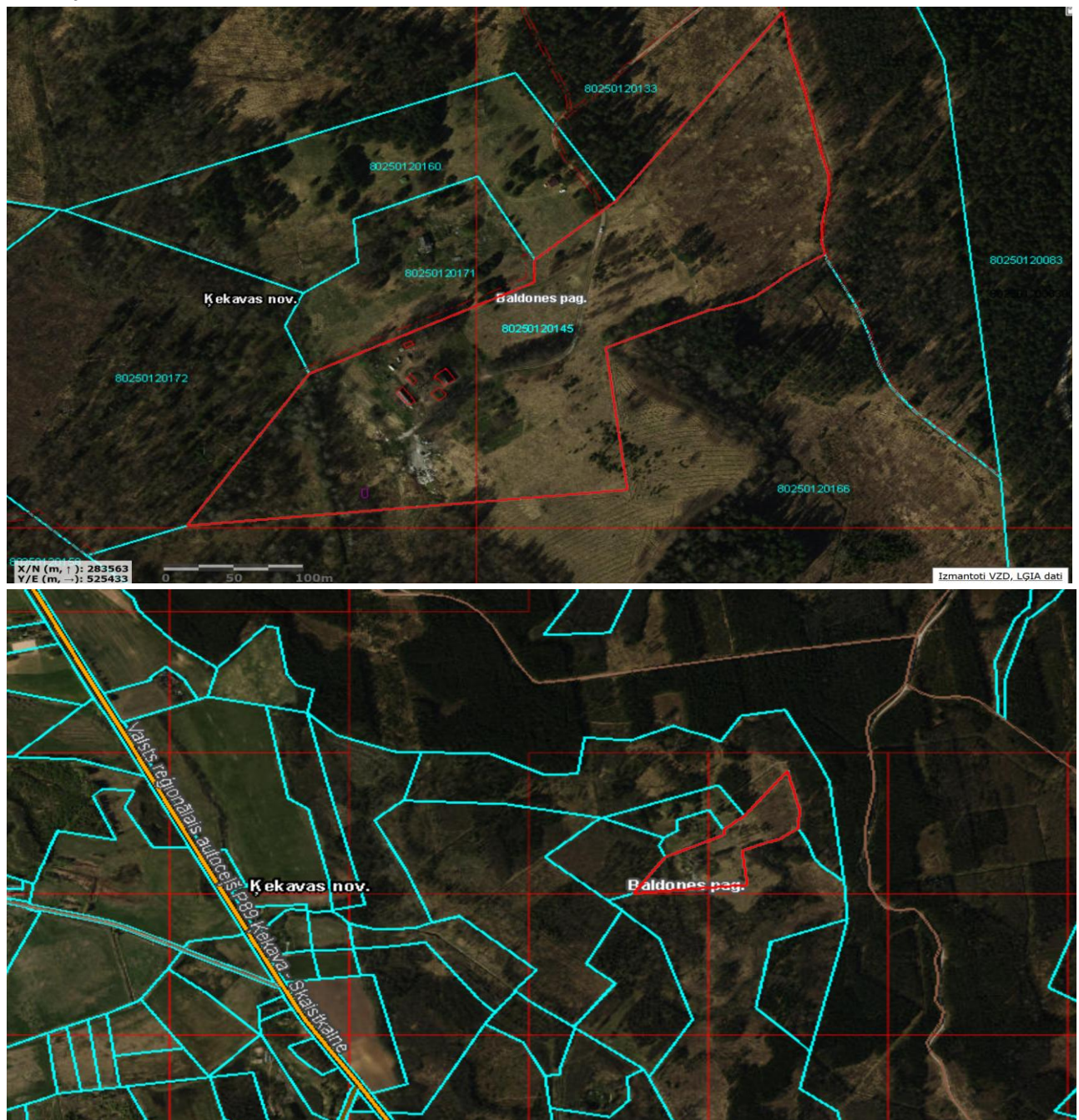
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80250120145) ar platību 6.87ha.

Piebraucamais ceļš – nosacīti apmierinošas kvalitātes, grants seguma, servitūti, šķērsojot citiem īpašniekiem piederošus zemesgabalus.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums – 18 balles

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

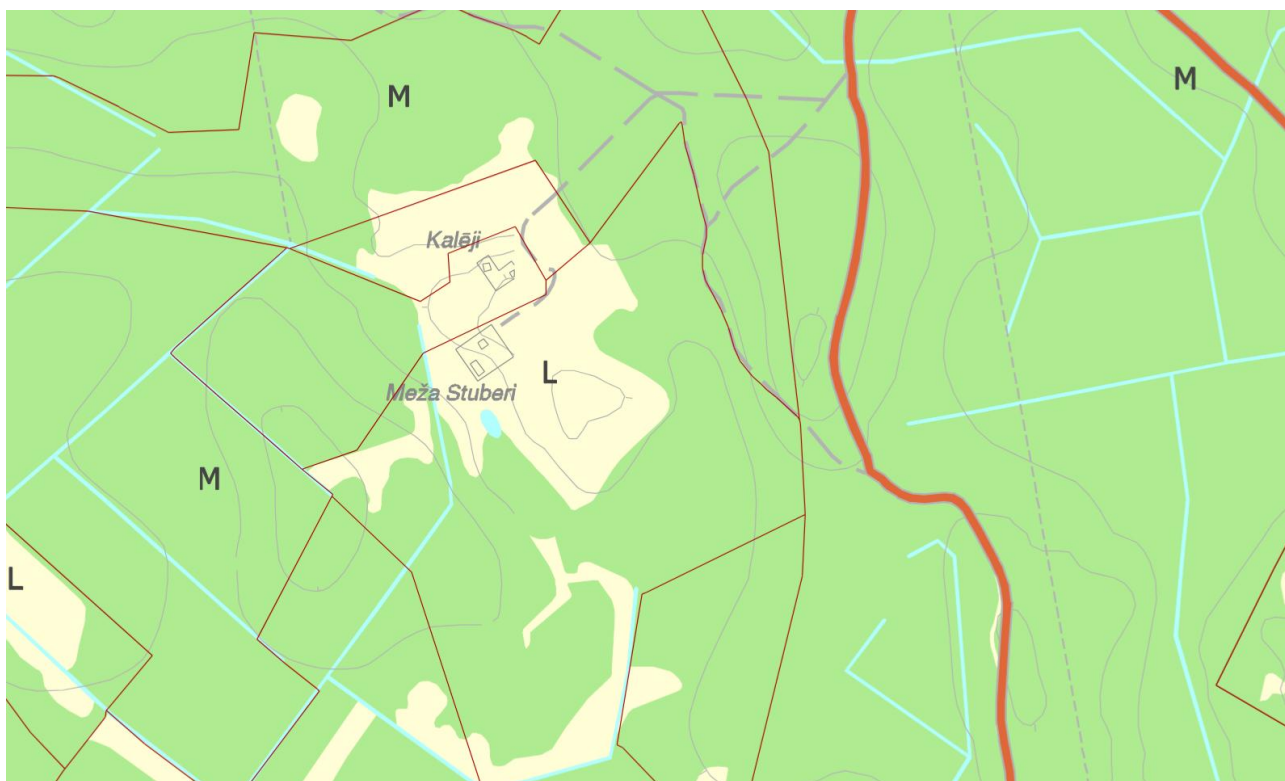
Izvietojuma kartes:



/Kadastra dati/

Zemesgabala sadalījums:

Platība:	6.8700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.4600
t.sk. Aramzemes platība:	0.0600
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1200
t.sk. Pļavu platība:	0.1100
t.sk. Ganību platība:	3.1700
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	2.5200
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0900
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.4600
Zemes zem ceļiem platība:	0.1800
Pārējās zemes platība:	0.0500



/teritorijas plānojums/

4.2.2. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 001) ar platību 90m ²	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāli
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
kopējā platība (VZD dati)	90m ²
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Aka (pieņēmums)
kanalizācija	Vietējā tipa (pieņēmums)
apkure	Krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	1

Ēkas uzbūvēšanas gads – 1900.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar manāmām nolietojuma pazīmēm un defektiem, ēkas fasādi veido koks. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Ēkas iekšējās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi iekšējo tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā nosacīti apmierinošs.

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	15.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	13.3	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	20.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	16.7	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	12.6	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	5.8	-
7	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	-	-	3.5	-
8	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	1.8	-

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

Pagrabs (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 003) ar platību 19m², dzelzsbetona konstrukcijas.

Šķūnis (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 004) ar platību 23m², koka konstrukcijas.

Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 005) ar platību 79m², koka konstrukcijas.

Šķūnis (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 007) ar platību 17m², koka konstrukcijas.

Šķūnis (kadastra apzīmējums 8025 012 0068 009) ar platību 21m², koka konstrukcijas.

Ēkas ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī un būtiski vērtību neietekmē.

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 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.

(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 – dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemesgabalu/lauku viensēta.

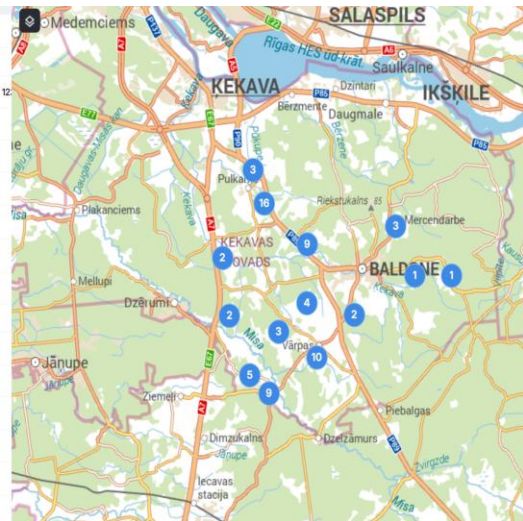
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

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.

Baldones pagastā uz vērtēšanas dienu ir ~35 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 0,4EUR/ha līdz pat 35EUR/ha (atkarībā no ūdens tilpnes tuvuma, atrašanās vietas, iespējamās apbūves, izmantošanas veida, komunikācijām, platības un citiem ietekmējošiem faktoriem). Zemesgabaliem ar platību 3ha-20ha, cenas vidēji svārstās no 0.4EUR/ha līdz pat 4.5EUR/ha (atkarībā no novietojuma, izmantošanas veida, piekļūšanas un citiem faktoriem).

Pēdējā gada laikā Baldones pagastā ir veikti 70 darījumi ar dažāda tipa zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	23/04/2026	51 000	51 000	10 000	0	0.20	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	15/04/2026	20 000	20 000	5 000	0	0.25	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Sarma Nr. 9, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	01/04/2026	2 478	2 478	500	0	0.20	0	Privātmājām
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	26/03/2026	300	300	1 374	5	4.58	0	Saīkstāmes infrastruktūrai
Zeme	Misa Nr. 36/38, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	18/03/2026	1 200	1 200	16 000	13	13.33	0	Privātmājām
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	17/03/2026	48 000	48 000	25 000	1	0.52	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	06/03/2026	4 000	4 000	22 000	6	5.50	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Misa Nr. 90, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	19/02/2026	623	623	6 500	10	10.43	0	Privātmājām
Zeme	Misa Nr. 49, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	31/01/2026	600	600	7 040	12	11.73	0	Privātmājām
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	30/01/2026	23 900	23 900	2 500	0	0.10	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	30/01/2026	62 000	62 000	31 966	1	0.52	0	Saīkstāmes infrastruktūrai
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	30/01/2026	11 800	11 800	12 777	1	1.08	0	Saīkstāmes infrastruktūrai
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	23/01/2026	5 400	5 400	30 000	6	5.56	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Riekstini 1, Vārpa, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	16/01/2026	72 000	72 000	20 000	0	0.28	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Baldones pag., Ķekavas nov.	D	16/01/2026	36 000	36 000	16 500	0	0.46	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Everiti, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	19/12/2025	5 180	5 180	25 000	5	4.83	0	Privātmājām



Zeme Būve	Pelagi, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	15/04/2026	2020	2	250	30 100	222 000	889	738	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vārpa, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	13/03/2026		2	2 440	26 900	37 000	15	138	0	Rūpniec.
Zeme Būve	Isometes, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	16/02/2026	1969	2	175	2 560	114 000	652	44.53	0	Dvīņu māja
Būve	Riekstiņi 1 Vārpa, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	16/01/2026	1930	2	318	0	80 000	252		0	Privātmāja
Zeme Būve	Pavarsa iela 8, Sūnupes, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	19/12/2025	2023	2	186	5 511	220 000	1 185	39.92	0	Privātmāja
Zeme Būve	Ēngli, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	19/12/2025	1920	2	155	7 884	60 000	387	761	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kazķi Nr. 36, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	25/11/2025	1990	2	221	663	20 000	91	29.28	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kazķi Nr. 38, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	15/10/2025	1990	2	148	700	96 500	650	137.86	0	Privātmāja
Būve	Mēžstāziņi, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	13/10/2025		1	437	0	5 000	11		0	Lauksaimniecib.
Zeme Būve	Brīkvaži, Vārpa, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	26/09/2025	1950	1	143	1 286	70 000	490	54.43	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vārpa, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	26/09/2025		1	426	10 000	20 000	47	2.00	0	Rūpniec.
Zeme Būve	Pavarsa iela 2, Sūnupes, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	04/09/2025	2019	1	266	5 175	299 000	1 126	57.78	0	Privātmāja
Zeme Būve	Sarma Nr. 11, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	01/09/2025	1997	2	105	669	15 000	543	22.42	0	Privātmāja
Zeme Būve	Purētes, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	29/06/2025	1930	1	76	5 000	100 000	1 309	20.00	0	Cits
Zeme Būve	Ķieķi, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	12/06/2025	1903	1	75	18 000	32 000	427	1.78	0	Privātmāja
Zeme Būve	Jauņaustris 6, Baldones pag., Ķekavas nov.		D	11/06/2025	2004	1	123	3 623	205 000	1 547	81.29	0	Cits

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- laba zemesgabala platība;
- dzīvojamās ēkas platība;
- pakešu logi.

- ēku tehniskais stāvoklis;
- piekļūšanas iespējas;
- infrastruktūra.

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.

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 raksturojumi.

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 izvēlētajās 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)

6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Baldones pag., Kalnalīdakas.

Zemesgabala platība-
44800m²

Ēkas platība -76.7m².

VZD reģistrētais fiziskais
nolietojums – V4

Nolietota apdare.

Uz zemesgabala novietotas 2
palīgēkas ar platību 76.7m².

**Darījums 08.2025 par
50 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Kalnālidakas, Baldones pag., Ķekavas nov.

Zeme Būve Privātmāja Mākslīgo materiāli

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastros numurs	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²
04/08/2025	2162876	8025002082	76.7	44 800	50 000	652	1

Informācija Studijumi 9 Darījumi 2 Atbēl Kommentāri Karte Aprēķinājumi BIS reģistrētie būvdarbi

Baldones pag., Ķekavas nov.

Zeme Būve Lauku vietas

Datums	ID	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
10/05/2025	2087387	50	44 800	65 000	1300

Tiek pārdots vietas. Mājai nepieciešams remonts. Ir aku un pagrabs. Ir pabeigta ceļš. Blakus atrodas kaimiņi.

Īpašums 2. Baldones pag., Ķieķi.

Zemesgabala platība-
18000m²

Ēkas platība – 75m²

VZD reģistrētais fiziskais
nolietojums – V5.

Uz zemesgabala novietotas 2
palīgēkas ar platību 48.5m².

**Darījums 08.2025 par
32 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Ķieķi, Baldones pag., Ķekavas nov.

Zeme Būve Privātmāja Kaimiņdārziņi

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastros numurs	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²
12/08/2025	2172640	8025070372	75.0	18 000	32 000	427	2

Informācija Studijumi 7 Darījumi Atbēl Kommentāri Karte Aprēķinājumi BIS reģistrētie būvdarbi

Vārpes, Baldones pag., Ķekavas nov.

Zeme Būve Lauku vietas

Datums	ID	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
15/06/2025	2114218	60	18 000	40 000	667

Pārdot lauku vietas, zeme 1.8 ha, no tās meža 1 ha ir aizsargots, 4 ha. Māja nav apdzīvota daudzus gadus diecien sīkāk stāvēkši. Pagrabs labi sīkāk. Lielāka vieta klusi meža iekšā jaunās mājās būvēcībai. Pabeigta ceļš ir pa valdības, kurā zemā tiek uzturēti, sīkāk. Zemes gabals atrodas 1,5 km no A7 šosejas, 23 min līdz Rīgai (Dienvids. šoseja).

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	50000		32000		72500	
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	50000		32000		72500	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	76,70		75,00		92,00	
Zemes gabala platība, m ²	44800		18000		37000	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	651,89		426,67		788,04	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	5%	21,33	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	5%	32,59	5%	21,33	-10%	-78,80
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	5%	32,59	5%	21,33	-15%	-118,21
Dzīvojamās mājas lielums	3%	19,56	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	5%	32,59	5%	21,33	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-39,40
Zemes gabala lielums	3%	19,56	10%	42,67	5%	39,40
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-39,40
palīgēku ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	21%	136,90	30%	128,00	-30%	-236,41
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	788,79		554,67		551,63	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	631,69					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	90					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	68700					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	56853					
Tirgus vērtība noapalojot, EUR	57000					

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%	22 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašumā – kadastra nr.8025 012 0068, kas atrodas "Meža Stuberi", Baldones pag., Ķekavas nov., 2026. gada 1. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

34 200EUR (trīsdesmit četri tūkstoši divi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

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