LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"Sildruvas", Salas pag., Mārupes nov.
Kadastra nr.8088 002 0113
Novērtējums.



*Nr. 2026/09/E473/V1*
*Rīgā*

# Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80880020017) ar platību 3.62ha, kadastra nr. 8088 002 0113, kas atrodas "Sildruvas", Salas pag., Mārupes nov., novērtēšanu.

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

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

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80880020017) ar platību 3.62ha, kadastra nr. 8088 002 0113, kas atrodas "Sildruvas", Salas pag., Mārupes nov., 2026. gada 30. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**14 000EUR** (četrpadsmit 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....2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA....3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)....4
3. FOTOATTĒLI....5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS....6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums....6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums....6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE....9
5.1. Tirgus vērtības definīcija....9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi....9
5.3. Labākais izmantošanas veids....9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts....9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori....11
5.6. Vērtēšanas pieejas....11
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja....12
**6.1.Tirgus datu salīdzināšanas pieeja**....12
7. Rezultātu paziņošana....14
8.Apliecinājums....14

**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 80880020017) ar platību 3.62ha, kadastra nr. 8088 002 0113, kas atrodas "Sildruvas", Salas pag., Mārupes nov. |
| **Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums** | 2026. gada 30. septembris.. |
| **Pasūtītāja identifikācija** | Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana. |
| **Darba uzdevums** | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. |
| **Vērtējuma mērķis** | **Izsoles vajadzībām.** |
| **Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** | **14 000EUR** (četrpadsmit tūkstoši eiro). |
| **Īpašumtiesības** | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks:<br>JURĢIS VĪTIŅŠ. |
| **Kadastra Nr.** | 8088 002 0113. |
| **Apbūve (VZD dati)** | --------- |
| **Zemesgabals** | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80880020017) ar platību 3.62ha. |
| **Izpētes apjoms** | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.<br>Atzīme - noteikts aizliegums bez Ķemeru nacionālā parka admistrācijas rakstiskas piekrišanas veikt zemes transformāciju, jaunu dabas atradņu izstrādi, ūdens gūtņu, ceļu, elektro, sakaru un citu lineāro komunikāciju būvniecību, meliorācijas darbus, kā arī citus pasākumus, kas būtiski izmaina apkārtējo ainavu vai var kaitēt apkārtējai videi. Pamats: 2004. gada 15. jūlija līgums Nr.2004-8088-08ķ par īpaši aizsargājamas dabas teritorijas Ķemeru nacionālā parka aizsardzības un izmantošanas noteikumu ievērošanu.<br>Nekustamais īpašums visā sastāvā atrodas Ķemeru nacionālā parka teritorijā, neitrālajā zonā. Jāievēro 02.03.93. likuma "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām" prasības un 2004.gada 15.jūlija līguma Nr.2004-8088-08ķ par īpaši aizsargājamas dabas teritorijas - Ķemeru nacionālā parka aizsardzības un izmantošanas noteikumu ievērošanu prasības. Pamats: 2004. gada 15. jūlija līgums Nr.2004-8088-08ķ par īpaši aizsargājamas dabas teritorijas- Ķemeru nacionālā parka aizsardzības un izmantošanas noteikumu ievērošanu.<br>/Zemesgrāmatas dati/ |

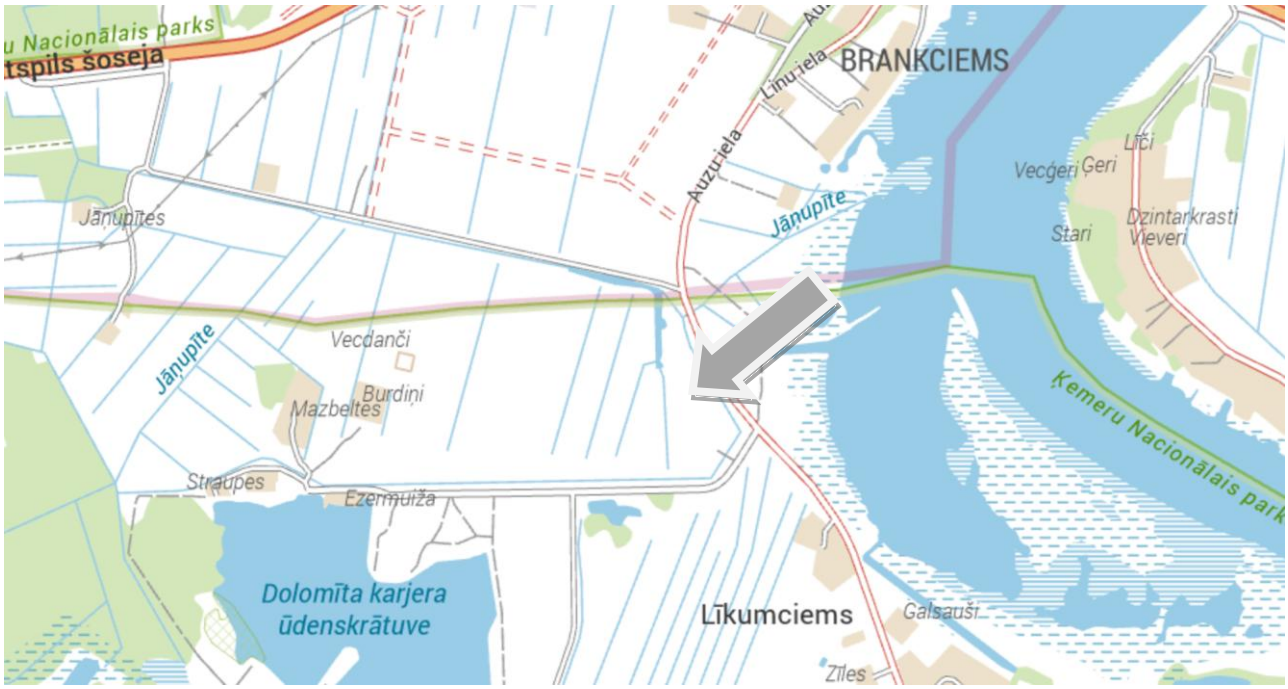
| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 01.02.2025 | 7312070101 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku | 3.6164 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7311040300 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap aizsargdambi | 0.0852 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7313020500 | nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija | 3.6164 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312050101 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0041 | ha |
| - | 01.02.2025 | 8317030100 | Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0041 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7311041000 | ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs | 0.0571 | ha |

/kadastra 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** | 2026. gada 30. septembris. |
| **Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti** | Zemesgrāmatas izdruka.<br>Kadastra dati.<br>Pieprasījums.<br>Dati par nekustamā īpašuma tirgu. |

# 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)




www.balticmaps.lv

# 3. FOTOATTĒLI


Piebraucamais ceļš/apkārtne.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Zemesgabals.


Apkārtne.

# 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

## 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Mārupes novadā, Salas pagastā, starp Brankciemu un Pavasari pie Auzu ielas. Apkārtni veido neapbūvēti zemesgabali, dzīvojamās mājas, lauksaimniecības zemesgabali un Lielupe ~200m attālumā. Visi infrastruktūras objekti novietoti Jūrmalas daļā Sloka un Kauguri ~1.5-3.5km attālumā.

## 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

### 4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80880020017) ar platību 3.62ha.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens. Uz zemesgabala tika konstatēta elektrības kaste, par pieslēgumiem nav informācijas.

Piebraucamais ceļš – grants/asfalta.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums – 35 balles

Zemesgabala sadalījums:

| | |
|---|---|
| Platība: | 3.6200 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 3.3500 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība: | 3.3500 |
| t.sk. Ganību platība: | 0.0000 |
| 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: | 0.2700 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.2700 |
| 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:



Teritorijas plānojums:




**Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem**

- Lauksaimniecības teritorija
- Ķemeru nacionālā parka teritorija (TIN18)
- Plūdu riska teritorija aizsargdambju avārijas gadījumā (1% applūduma varbūtība) (TIN11)

**Apgrūtinātās teritorijas**

- Nacionālais parks
- Nacionālais parks

**Papildu informācija**

- Zemes vienība: 80880020017 (skatīt papildu informāciju)

/ teritorijas plānojums/

www.geolatvija.lv

### 4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

#### 4.11.1. Lauksaimniecības teritorija (L)

***4.11.1.1. Pamatinformācija***

661. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

***4.11.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi***

662. Viensētu apbūve (11004).
663. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
664. Lauksaimnieciska izmantošana (22001).
665. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
666. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
667. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

***4.11.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi***

668. Vasarnīcu apbūve (11002).
669. Dārza māju apbūve (11003).
670. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
671. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
672. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
673. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
674. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
675. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
676. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
677. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
678. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
679. Derīgo izrakteņu ieguve (13004).
680. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).
681. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
682. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
683. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
684. Noliktavu apbūve (14004).
685. Lidostu un ostu apbūve (14005).
686. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).
687. Mežsaimnieciska izmantošana (21001).

***4.11.1.4. Apbūves parametri***

| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā jaunizv. zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 688. | Viensētu apbūve | 2 ha | 20 | | | | |
| 689. | Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve | | | | | | |
| 690. | Lauksaimnieciska izmantošana | | | | | | |



| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā jaunizv. zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 691. | Labiekārtota publiskā ārtelpa | | | | | | |
| 692. | Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma | | | | | | |
| 693. | Ūdens telpas publiskā izmantošana | [10] | | | | | |
| 694. | Vasarnīcu apbūve | 2 ha | | | | | |
| 695. | Dārza māju apbūve | | | | | | |
| 696. | Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve | | | | | | |
| 697. | Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve | | | | | | |
| 698. | Kultūras iestāžu apbūve | | | | | | |
| 699. | Sporta ēku un būvju apbūve | | | | | | |
| 700. | Veselības aizsardzības iestāžu apbūve | | | | | | |
| 701. | Sociālās aprūpes iestāžu apbūve | | | | | | |
| 702. | Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve | | | | | | |
| 703. | Reliģisko organizāciju ēku apbūve | | | | | | |
| 704. | Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve | | | | | | |
| 705. | Derīgo izrakteņu ieguve | | | | | | |
| 706. | Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve | | | | | | |
| 707. | Inženiertehniskā infrastruktūra | [10] | | | | | |
| 708. | Transporta lineārā infrastruktūra | | | | | | |
| 709. | Transporta apkalpojošā infrastruktūra | | | | | | |
| 710. | Noliktavu apbūve | 2 ha | | | | | |



| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā jaunizv. zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 711. | Lidostu un ostu apbūve | [10] | | | | | |
| 712. | Energoapgādes uzņēmumu apbūve | | | | | | |
| 713. | Mežsaimnieciska izmantošana | 2 ha | | | | | |

10. pēc funkcionālās nepieciešamības

***4.11.1.5. Citi noteikumi***

714. Būves, kas var radīt vides piesārņojumu vai avāriju risku, attālums no zemes vienības robežām ar dzīvojamo vai publisko apbūvi nedrīkst būt mazāks nekā 50 m, izņemot inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietošanu un teritorijas labiekārtojumu.
715. Zemes vienības robežās veicami pasākumi, lai apkārtējās teritorijas pasargātu no trokšņa, smakām un citiem kaitīgiem faktoriem, kā arī nosegtu neestētiskus skatus.

**5.1.8. Ķemeru nacionālā parka teritorija (TIN18)**

***5.1.8.1. Pamatinformācija***

745. Ķemeru nacionālā parka teritorija norādīta teritorijas plānojuma grafiskajā daļā "Funkcionālā zonējuma karte", "Aizsargjoslu karte" un tematiskajā kartē "Kultūras piemineklji, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas".

***5.1.8.2. Apbūves parametri***

Nenosaka

***5.1.8.3. Citi noteikumi***

Nenosaka

**5.1.9. Auto satiksmes radīto trokšņu robežlieluma pārsnieguma teritorija (TIN19)**

***5.1.9.1. Pamatinformācija***

746. VAS "Latvijas valsts celi" noteiktās teritorijas, kurās konstatēti trokšņu robežlielumu pārsniegumi.

***5.1.9.2. Apbūves parametri***

Nenosaka

***5.1.9.3. Citi noteikumi***

Nenosaka

**5.1.10. Teritorijas, kas atrodas Lidostas paaugstināta trokšņu zonā (TIN110)**

***5.1.10.1. Pamatinformācija***

Nenosaka

***5.1.10.2. Apbūves parametri***

Nenosaka

***5.1.10.3. Citi noteikumi***

747. Teritorijā, veicot apbūvi, ēku fasāžu apdarē ir jāpielieto skaņu izolējoši un skaņu slāpējoši apdares materiāli, ēku pārbūves gadījumos un gadījumos, kad nav iespējams pielietot skaņu izolējošus materiālus fasāžu apdarē, jāveido papildus individuālā trokšņa aizsardzība katrā dzīvoklī vai telpā, atkarībā no tās paredzētās izmantošanas. Ēku skaņas izolācijai jānodrošina telpām noteiktie robežlielumi, ņemot vērā trokšņa stratēģiskās kartēs noteiktos vides trokšņa rādītājus.

**5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM**

**5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM**

**5.1.1. Plūdu riska teritorija aizsargdambju avārijas gadījumā (1% applūduma varbūtība) (TIN11)**

***5.1.1.1. Pamatinformācija***

725. Plūdu riska teritorijas ir teritorijas, kas pakļautas potenciālai applūšanai hidrotehnisko būvju (dambju) avāriju gadījumā, un teritorijas ar maksimālo pavasara palu ūdens līmeni ar 1% pārsniegšanas varbūtību. Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas "Aizsargjoslu karte" norādītas plūdu riska teritorijas.

***5.1.1.2. Apbūves parametri***

Nenosaka

***5.1.1.3. Citi noteikumi***

726. Ja tiek plānota apbūve plūdu riska teritorijās, kas neatrodas ūdensobjektu aizsargjoslās, Pašvaldība ir tiesīga noteikt kompleksus pretplūdu pasākumus, ņemot vērā polderu aizsargdambju un sūkņu staciju tehniskās pārbaudes rezultātus:

726.1. veikt teritorijas pacelšanu (uzbēršanu) virs maksimālās plūdu augstuma atzīmes, minimālo dzīvojamās mājas grīdas nulles atzīmi paredzot ne mazāku kā 0,00=+2,55 LAS 2000,5;

726.2. veikt meliorācijas sistēmu pārkārtošanu vai rekonstrukciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

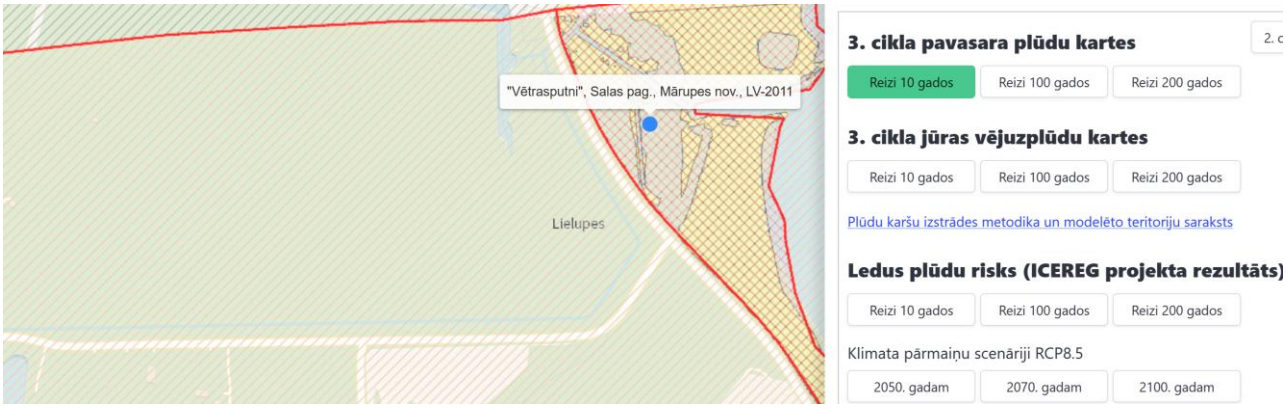
726.3. paredzēt centralizētu ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmu.

727. Noteiktie pretplūdu pasākumi nedrīkst nelabvēlīgi ietekmēt virszemes ūdensobjektu ekoloģisko stāvokli, kā arī pasliktināt blakus esošo teritoriju hidroloģiskos apstākļus (paaugstināt gruntsūdens līmeņi utml.) un tie jāizstrādā kompleksi.

Saskaņā ar Plūdu riska informācijas sistēmas:

Plūdu riska scenāriji (ievietot ekrāna šāviņu):

1/10 gados: Nē




1/100 gados: Nē



# 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

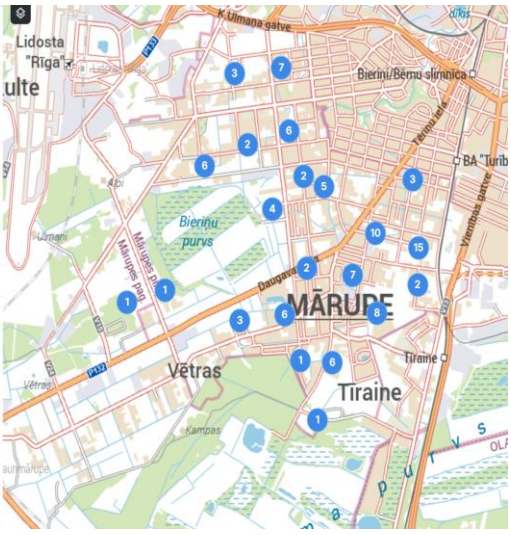
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

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

## 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Mārupē tiek piedāvāti ~76 zemesgabali, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-2500m$^2$, svārstās no 26Eur/m$^2$ līdz pat 120Eur/m$^2$ atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Mārupē tiek piedāvātas ~95 mājas ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 160000EUR (nepabeigtām) līdz pat 690000EUR, atkarībā no ēkas platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.
Pēdējā gada laikā Mārupē ir veikti 102 darījumi ar ēkām:

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeme Būve | Vienības gatve 163, Mārupe, Mārupes nov. | D | 17/09/2025 | 1939 | 1 | 60 | 1 600 | 80 000 | 1 331 | 50.00 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Veczariņu iela 31, Mārupe, Mārupes nov. | D | 15/09/2025 | 2007 | 2 | 154 | 401 | 245 000 | 1 586 | 610.56 | 0 | Daudzdzīvokļu | 5511/19763 |
| Zeme Būve | Brūkleņu iela 110, Mārupe, Mārupes nov. | D | 15/09/2025 | 2024 | 2 | 207 | 842 | 64 600 | 312 | 76.77 | 0 | Dvīņu māja | 1/2 |
| Zeme Būve | Brūkleņu iela 112B, Mārupe, Mārupes nov. | D | 15/09/2025 | 2023 | 2 | 212 | 699 | 58 000 | 273 | 83.04 | 0 | Dvīņu māja | 1/2 |
| Zeme Būve | Mūsas iela 31, Mārupe, Mārupes nov. | D | 11/09/2025 | 2025 | 1 | 176 | 678 | 185 000 | 1 052 | 272.86 | 0 | Dvīņu māja | 1/2 |
| Zeme Būve | Māras iela 22, Mārupe, Mārupes nov. | D | 05/09/2025 | 2005 | 2 | 248 | 1 706 | 280 000 | 1 129 | 164.13 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Pededzes iela 53, Mārupe, Mārupes nov. | D | 03/09/2025 | | 1 | 262 | 1 211 | 395 000 | 1 508 | 326.18 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Čakaiņu iela 2, Mārupe, Mārupes nov. | D | 02/09/2025 | 2019 | 2 | 233 | 1 984 | 314 000 | 1 348 | 158.27 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Vecozolu iela 9, Mārupe, Mārupes nov. | D | 28/08/2025 | 2009 | 2 | 311 | 1 943 | 300 000 | 966 | 154.40 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Mūsas iela 33, Mārupe, Mārupes nov. | D | 25/08/2025 | 2023 | 1 | 186 | 667 | 264 400 | 1 418 | 396.70 | 0 | Dvīņu māja | 1/2 |
| Zeme Būve | Kurmales iela 78, Mārupe, Mārupes nov. | D | 25/08/2025 | 2019 | 1 | 1 | 5 | 25 | 50 | 5.10 | 0 | Rūpnīcas | 410/52457 |
| Zeme Būve | Palēju iela 8A, Mārupe, Mārupes nov. | D | 21/08/2025 | 2009 | 2 | 259 | 2 295 | 425 000 | 1 642 | 185.19 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Kurmales iela 78, Mārupe, Mārupes nov. | D | 18/08/2025 | 2019 | 1 | 1 | 6 | 1 000 | 1 613 | 163.67 | 0 | Rūpnīcas | 511/52457 |
| Zeme Būve | Krones iela 24, Mārupe, Mārupes nov. | D | 13/08/2025 | 2010 | 2 | 306 | 1 799 | 300 000 | 980 | 166.76 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Ozolzīļu iela 13, Mārupe, Mārupes nov. | D | 13/08/2025 | 2015 | 2 | 150 | 602 | 250 000 | 1 669 | 415.63 | 0 | Dvīņu māja | 1/2 |
| Zeme Būve | Lapiņmuižas iela 11, Mārupe, Mārupes nov. | D | 07/08/2025 | 2025 | 2 | 334 | 1 948 | 260 000 | 778 | 133.47 | 0 | Privātmāja | 1/1 |




Pēdējā gada laikā Mārupē ir veikti 159 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:



| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeme | Vecozolu iela 13, Mārupe, Mārupes nov. | D | 02/10/2025 | | 291 | 291 | 30 000 | 103 | 103.25 | 0 | Dzīvokļu mājām | 939/3548 |
| Zeme | Mazā Zemturu iela 9, Mārupe, Mārupes nov. | D | 26/09/2025 | | 94 | 94 | 9 800 | 104 | 104.24 | 0 | Dzīvokļu mājām | 116/363 |
| Zeme | Dzelzceļa iela 65, Mārupe, Mārupes nov. | D | 25/09/2025 | | 2 127 | 2 127 | 64 000 | 30 | 30.09 | 0 | Privātmājām | 1/ |
| Zeme | Mārupe, Mārupes nov. | D | 18/09/2025 | | 1 142 | 1 142 | 55 800 | 49 | 48.86 | 0 | Privātmājām | 1/ |
| Zeme | Dārznieku iela 3, Mārupe, Mārupes nov. | D | 18/09/2025 | | 1 270 | 1 270 | 83 700 | 66 | 65.91 | 0 | Privātmājām | 1/ |
| Zeme | Grāvkalnu iela 40, Mārupe, Mārupes nov. | D | 17/09/2025 | | 740 | 740 | 10 000 | 14 | 13.51 | 0 | Dzīvokļu mājām | 740/2591 |
| Zeme | Gaujas iela 49, Mārupe, Mārupes nov. | D | 16/09/2025 | | 185 | 185 | 1 000 | 5 | 5.39 | 0 | Dzīvokļu mājām | 401/282 |
| Zeme | Zeltrītu iela 20, Mārupe, Mārupes nov. | D | 15/09/2025 | | 118 | 118 | 8 500 | 72 | 72.09 | 0 | Dzīvokļu mājām | 280/2822 |
| Zeme | Mazā Zemturu iela 9, Mārupe, Mārupes nov. | D | 11/09/2025 | | 84 | 84 | 7 000 | 84 | 83.69 | 0 | Dzīvokļu mājām | 516/1817 |
| Zeme | Krones iela 65, Mārupe, Mārupes nov. | D | 10/09/2025 | | 1 818 | 1 818 | 105 000 | 58 | 57.76 | 0 | Privātmājām | 1/ |
| Zeme | Zeltrītu iela 12, Mārupe, Mārupes nov. | D | 10/09/2025 | | 320 | 320 | 1 200 | 4 | 3.75 | 0 | Dzīvokļu mājām | 10/17 |
| Zeme | Zeltrītu iela 8, Mārupe, Mārupes nov. | D | 04/09/2025 | | 248 | 248 | 15 000 | 61 | 60.52 | 0 | Dzīvokļu mājām | 838/2296 |
| Zeme | Grundmaņu iela 1, Mārupe, Mārupes nov. | D | 02/09/2025 | | 1 201 | 1 201 | 52 500 | 44 | 43.71 | 0 | Privātmājām | 1/ |
| Zeme | Mārupe, Mārupes nov. | D | 30/08/2025 | | 50 | 50 | 1 000 | 20 | 20.00 | 0 | Ūdeņi | 1/54 |
| Zeme | Unguru iela 12, Mārupe, Mārupes nov. | D | 28/08/2025 | | 1 216 | 1 216 | 60 000 | 49 | 49.34 | 0 | Privātmājām | 1/ |
| Zeme | Gaujas iela 47, Mārupe, Mārupes nov. | D | 28/08/2025 | | 211 | 211 | 1 000 | 5 | 4.75 | 0 | Dzīvokļu mājām | 378/1888 |



Cenubanka.lv

Uz vērtēšanas dienu Mārupes novadā pēc portāla www.ss.com datiem, uz pārdošanu tiek piedāvāti ~30 zemesgabali platībās sākot no 1ha. Cenas ir ļoti dažādas, sākot no 1.5EUR/m$^2$ un līdz pat 50EUR/m$^2$. Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, apbūves iespējas, komunikāciju tuvums, piebraucamais ceļš, infrastruktūra un teritorijas plānojums.
Pēdējo divu gadu laikā Mārupes novadā ir veikti 98 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām, platībās no 1ha:

| Kategorija | Adrese | Ieraksts | Datums | Gads | Stāvs | Pārdotā platība, m² | Zeme, m² | Cena, EUR | Kop., EUR/m² | Iekš., EUR/m² | Veids | Dom. daļas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeme | Luči, Mārupes pag., Mārupes nov. | D | 28/07/2026 | | | 12 500 | 12 500 | 185 000 | 15 | 0 | Komercobjektiem | 1/1 |
| Zeme | Dālbolži, Vīkuļi, Babītes pag., Mārupes nov. | D | 21/07/2026 | | | 16 198 | 16 198 | 258 000 | 16 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Dižmērtas, Sīmaiss, Salas pag., Mārupes nov. | D | 25/06/2026 | | | 25 000 | 25 000 | 45 000 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Babītes pag., Mārupes nov. | D | 18/08/2026 | | | 16 700 | 16 700 | 230 000 | 14 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Mārupes nov. | D | 25/05/2026 | | | 10 500 | 10 500 | 24 500 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/2 |
| Zeme | Zeltvidi, Salas pag., Mārupes nov. | D | 25/05/2026 | | | 20 600 | 20 600 | 1 000 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Babītes pag., Mārupes nov. | D | 25/05/2026 | | | 41 000 | 41 000 | 95 000 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Krūtaiņi, Mārupes pag., Mārupes nov. | D | 14/05/2026 | | | 24 100 | 24 100 | 554 300 | 23 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Babītes pag., Mārupes nov. | D | 13/05/2026 | | | 13 400 | 13 400 | 6 500 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Babītes pag., Mārupes nov. | D | 08/04/2026 | | | 30 000 | 30 000 | 33 000 | 1 | 0 | Meža | 1/1 |
| Zeme | Mazsīpolu Mežs, Babītes pag., Mārupes nov. | D | 01/04/2026 | | | 32 000 | 32 000 | 3 200 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Mārupes nov. | D | 24/03/2026 | | | 129 000 | 129 000 | 25 000 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Babītes pag., Mārupes nov. | D | 25/02/2026 | | | 58 100 | 58 100 | 30 000 | 1 | 0 | Meža | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Mārupes nov. | D | 18/02/2026 | | | 29 000 | 29 000 | 4 000 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Babītes pag., Mārupes nov. | D | 16/02/2026 | | | 43 200 | 43 200 | 388 000 | 9 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Konfekšu ceha, Pērnciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 16/02/2026 | | | 13 500 | 13 500 | 30 000 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Babītes pag., Mārupes nov. | D | 12/02/2026 | | | 27 000 | 27 000 | 65 000 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Sauleskāli, Salas pag., Mārupes nov. | D | 30/01/2026 | | | 17 700 | 17 700 | 1 250 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 59/160 |





Salas pagastā uz vērtēšanas brīdi ir ~ 35 dažādu zemesgabalu piedāvājumi, kur cenas vidēji svārstās no 0.36EUR/m$^2$ un līdz pat 36EUR/m$^2$. Cenām ir būtiskas atšķirības un to būtiski ietekmē atrašanās vieta, apgrūtinājumi, platība, apbūves tiesības, komunikācijas un citi faktori.
Salas pagastā pēdējā gada laikā ir veikti 90 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

| Kategorija | Adrese | Ieraksts | Datums | Gads | Stāvs | Pārdotā platība, m² | Zeme, m² | Cena, EUR | Kop., EUR/m² | Iekš., EUR/m² | Veids | Dom. daļas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeme | Varavīksnes iela 1, Straupciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 28/08/2026 | | | 1 490 | 1 490 | 6 000 | 4 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | "Dakšāni", Salas pag., Jēkabpils nov. | D | 18/08/2026 | | | 70 850 | 70 850 | 53 000 | 1 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/2 |
| Zeme | Priežu malas iela 5, Spunciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 13/08/2026 | | | 3 300 | 3 300 | 29 000 | 9 | 0 | Meža | 1/1 |
| Zeme | "Gārņi", Pavasari, Salas pag., Mārupes nov. | D | 10/08/2026 | | | 1 500 | 1 500 | 20 000 | 13 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Jēkabpils nov. | D | 10/08/2026 | | | 36 080 | 36 080 | 1 500 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Kļavu iela 4, Spunciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 30/07/2026 | | | 1 353 | 1 353 | 39 000 | 29 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Priedoļu ceļš 4, Spunciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 21/07/2026 | | | 3 051 | 3 051 | 30 480 | 10 | 0 | Meža | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Mārupes nov. | D | 21/07/2026 | | | 169 | 169 | 20 | 0 | 0 | Satiksmes infrastruktūrai | 1/12 |
| Zeme | Ābolu iela 26, Kūdra, Salas pag., Mārupes nov. | D | 17/07/2026 | | | 320 | 320 | 11 000 | 34 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | "Ozolkrasti", Spunciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 17/07/2026 | | | 5 700 | 5 700 | 27 000 | 5 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Jēkabpils nov. | D | 15/07/2026 | | | 45 000 | 45 000 | 20 000 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Mārupes nov. | D | 15/07/2026 | | | 2 575 | 2 575 | 5 000 | 2 | 0 | Meža | 1/12 |
| Zeme | "Jaunās Ezermalas", Spunciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 15/07/2026 | | | 2 030 | 2 030 | 37 740 | 19 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Gātes, Gāteciems, Salas pag., Mārupes nov. | D | 10/07/2026 | | | 308 | 308 | 1 848 | 6 | 0 | Privātmājām | 154/697 |
| Zeme | "Jaunbebri", Salas pag., Mārupes nov. | D | 06/07/2026 | | | 39 100 | 39 100 | 5 000 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Dižmērtas, Sīmaiss, Salas pag., Mārupes nov. | D | 25/06/2026 | | | 25 000 | 25 000 | 45 000 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Salas pag., Jēkabpils nov. | D | 25/06/2026 | | | 631 | 631 | 5 000 | 8 | 0 | Privātmājām | 1/1 |





www.cenubanka.lv

### 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

**Pozitīvie:**

- laba zemesgabala platība;
- piebraucamais ceļš;
- upes tuvums;
- elektrības kaste.

**Negatīvie:**

- **apgrūtinājumi;**
- **Ķemeru nacionālā parka teritorija;**
- **infrastruktūras tuvums.**

### 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

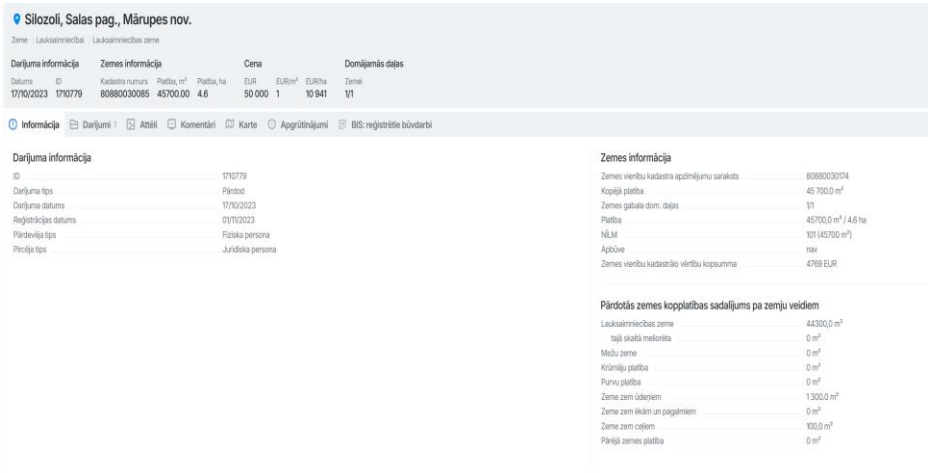
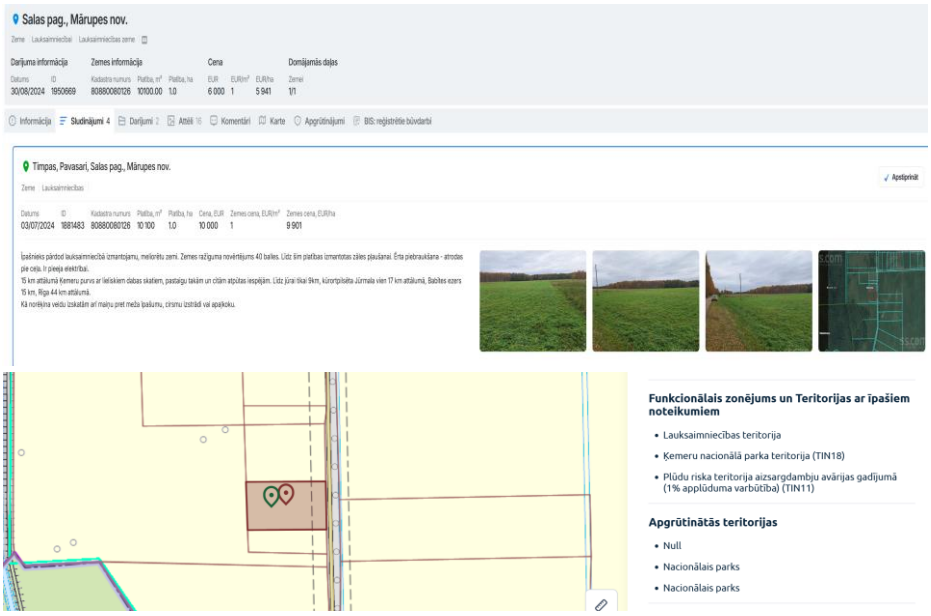
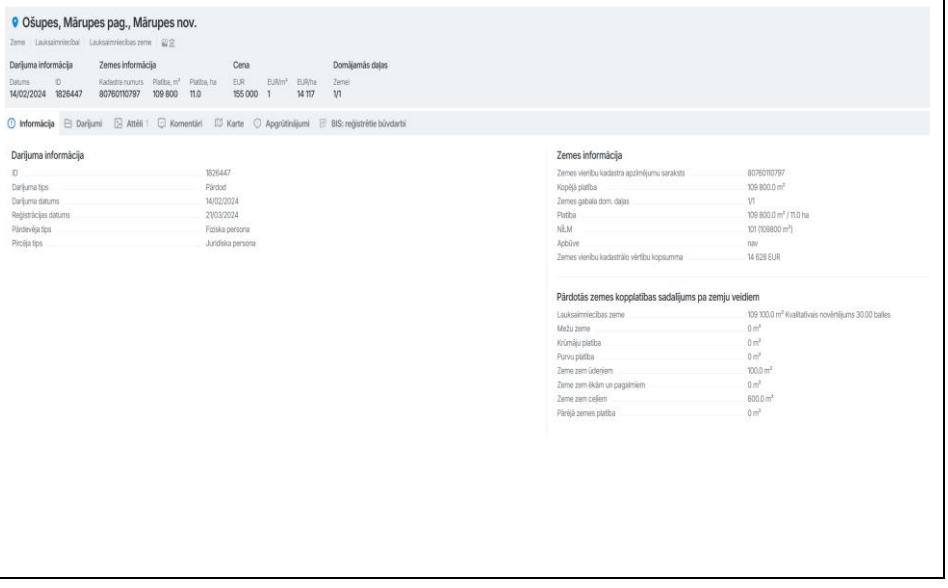
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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 datu salīdzināšanas pieeja*.

# 6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

## 6.1.Tirgus datu salīdzināšanas pieeja

| | |
|---|---|
| **Īpašums 1**. Mārupes nov., Salas pag., Silozoli.<br>Kopējā platība-45700m$^2$.<br>Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.<br>Lauksaimniecības teritorija.<br>Darījums 10.2023 par 50 000EUR.<br>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv |  |
| **Īpašums 2**. Mārupes nov., Salas pag.<br>Kopējā platība-10100m$^2$.<br>Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.<br>Lauksaimniecības teritorija.<br>Darījums 08.2024 par 6 000EUR.<br>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv |  |
| **Īpašums 3.** Mārupes nov., Ošupes.<br>Kopējā platība-109800m$^2$.<br>Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.<br>Lauksaimniecības teritorija.<br>Zemesgabala daļā ~20% izveidoti dīķi.<br>Darījums 02.2024 par 155 000EUR.<br>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv |  |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zemes gabala pārdošanas cena, EUR | | 50 000 | | 6 000 | | 155 000 | |
| Zemes gabala platība, m2 | 36 200 | 45 700 | | 10 100 | | 109 800 | |
| Viena kvadrātmetra cena, EUR | | 1,09 | | 0,59 | | 1,41 | |
| Pārdošanas/piedavajuma datums | | darījums | | darījums | | darījums | |
| Vērtību ietekmējošie faktori: | | *Apz.* | *%* | *Apz.* | *%* | *Apz.* | *%* |
| darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi | | 0% | | 25% | | 0% | |
| atrašanās vieta | | S | -10% | V | 0% | S | -30% |
| ūdens tilpnes tuvums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| piekļūšanas iespējas | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| piebraucamo ceļu kvalitāte | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| labiekārtojums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| komunikācijas | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| zemes gabala platība | | V | 0% | S | -15% | L | 15% |
| zemesgabala konfugurācija/reljefs | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| zonējums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| apgrūtinājums | | S | -20% | V | 0% | S | -20% |
| Kopējā piemaksa, % | | | -30% | | 10% | | -35% |
| Kopējā piemaksa,EUR/m2 | | | -0,33 | | 0,06 | | -0,49 |
| Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2 | 0,78 | | 0,77 | | 0,65 | | 0,92 |
| **Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR** | **28 199** | | | | | | |
| **Tirgus vērtība noapaļojot, EUR** | **28 000** | | | | | | |

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 10%.**

| | |
|---|---|
| **Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%** | **14 000EUR** |

# 7. Rezultātu paziņošana

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80880020017) ar platību 3.62ha, kadastra nr. 8088 002 0113, kas atrodas "Sildruvas", Salas pag., Mārupes nov., 2026. gada 30. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**14 000EUR** (četrpadsmit 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*