



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Mākoņu iela 8, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.
Kadastra nr.8084 004 0468
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E198/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apz. 8084 004 0468) ar platību 580m² un uz tā stāvošas dārza mājas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8084 004 0468 001), kadastra nr. 8084 004 0468, kas atrodas Mākoņu ielā 8, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov., novērtēšanu.

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apz. 8084 004 0468) ar platību 580m² un uz tā stāvošas dārza mājas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8084 004 0468 001), kadastra nr. 8084 004 0468, kas atrodas Mākoņu ielā 8, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov., 2026. gada 28. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

38 400EUR (trīsdesmit astoņi tūkstoši četri 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 rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir veikts, lai pasūtītājs apzinātos īpašuma tirgus vērtību, pēc definētā mērķa un uzdevuma un nav izmantojams citām vajadzībām, bez rasktiskas SIA “Latvijas Īpašumu Vērtēšanas biroja” piekrišanas. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apz. 8084 004 0468) ar platību 580m ² un uz tā stāvoša dārza mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8084 004 0468 001)., <u>kadastra nr. 8084 004 0468</u> , kas atrodas Mākoņu ielā 8, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 28. aprīlis.														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.														
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	38 400EUR (trīsdesmit astoņi tūkstoši četri simti eiro).														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VALTERS SEMJONOVŠ.														
Kadastra Nr.	8084 004 0468														
Apbūve	Dārza mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8084 004 0468 001) ar platību 138.4m ² .														
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apz. 8084 004 0468) ar platību 580m ² .														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0023</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0023</td><td>ha</td></tr><tr><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0023</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0023	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0023	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0023	ha
Apraksts	Platība	Mērv.													
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0023	ha													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0023	ha													
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0023	ha													
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Tā kā ēka pēc Zemesgrāmatas datiem ir jaunbūve, tiek pieņemts, ka tā ir celta izejot no projekta un nepastāv šķēršļi tās nodošanai ekspluatācijā.														
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 28. aprīlis.														
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.														

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI

 Piebraucamais ceļš/apkārtne.	 Īpašums	 Īpašums.
 Fasāde.	 Fasāde/zemesgabals.	 Īpašums.
 Fasāde/zemesgabals.	 Fasāde.	 Fasāde.
 Fasāde/Zemesgabals.	 Elektrība.	 Īpašums.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ropažu pagastā, Podkājās, d/s Jugla teritorijā, Mākoņu ielā 8. Apkārtne novietotas dārza mājas, dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (dus, skola, veikali, u.c.) ir novietoti ~2km-5.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dārza mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8084 004 0468 001) ar platību 138.4m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls
jumts	Betona, slānekļa, māla kārniņi
kopējā platība	138.4m ² (Kadastra dati)
ārtelpas	14.5m ²
pagrabs	44.8m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā tipa (pieņēmums)
kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	
apkure	Centralizēta (VZD dati) ar cietā kurināmā apkures katlu (pieņēmums)
stāvu skaits	2+pagrabs

Vērtējamais objekts ir dārza māja, kas pēc Zemesgrāmatas datiem nav nodota ekspluatācijā. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1992.

Ēka vizuāli kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasādei būtiski defekti netika konstatēti, to veido ķieģeļi. Vietām manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīti pakešu un standarta tipa logi. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	3.0	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	7.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	27.0	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	5.5	-
5	Terrase	Dzīvokļa ārztelpa	1	-	-	-	14.5	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.1	-	-	10.2	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.1	-	-	8.9	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.1	-	-	6.7	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.1	-	-	8.0	-
10	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6	-	-	1.9	-
11	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	-	-	24.0	-
12	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	-	-	9.6	-
13	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	-	-	11.2	-

/kadastra dati/

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apz. 8084 004 0468) ar platību 580m².

Labiekārtojums: būtisks nav veikts.

Forma-četrstūra, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – Pašvaldības.

Izvietojuma karte:



/kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

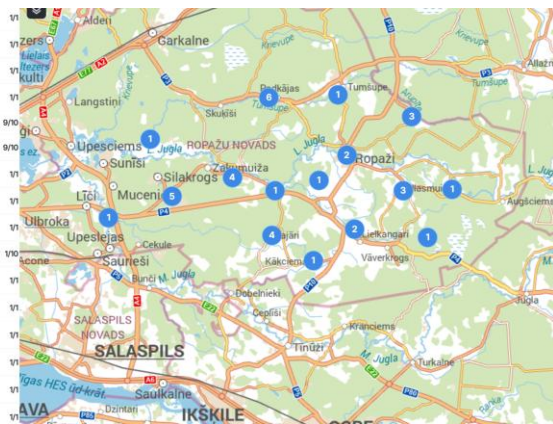
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji savrupmāju darījumi Ropažu pagastā notiek cenu kategorijā no 130 000 – 460 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 130 000 – 200 000 EUR, atkarībā no ēkas celšanas gada, tehniskā stāvokļa, komunikācijām u.c. faktoriem. Darījumi ar zemēm ir dažādi. To ietekmē gan atrašanās vieta novada daļā, zemes gabala lielums, komunikāciju esamība, piebraukšanas iespējas u.c. faktori. Piedāvājumi ar apbūves zemi pagastā ir no 6 – 45 eur/m². Kopumā nekustamā īpašuma tirgus apkārtnē ir maz aktīvs.

Pēdējā gada laikā Ropažu pagastā ir veikti 37 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Auseklis, Ūstis, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	23/01/2026	1999	2	443	4 888	80 000	181	16,37	0	Privātmāja
Zeme Būve	Mākonu iela 10A, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/01/2026	1988	2	104	650	108 000	1049	16769	0	Privātmāja
Zeme Būve	Torņa iela 4, Ziemeļmāja, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	09/01/2026	1982	1	800	2 128	152 800	191	7180	0	Naktsmītne, būvniec.
Zeme Būve	Silvāna iela 21, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	02/02/2025	1970	2	573	3 947	51 500	90	13,05	0	Rūpnīcas
Zeme Būve	Galvā, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	24/11/2025	1965	2	370	697 950	30 000	81	0,04	0	Rūpnīcas
Zeme Būve	Galvā, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	24/11/2025	1939	1	79	55 350	2 700	34	0,05	0	Privātmāja
Zeme Būve	Liepu iela 4, Tumsupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	12/11/2025	1986	2	124	1 308	138 800	1107	106,28	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kūļu, Kārkliems, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	28/10/2025	1970	2	1 048	5 077	60 000	57	11,82	0	Padzīvojamā
Zeme Būve	Mārmīšes, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	16/10/2025	1940	1	0	7 000	1 000	0	0,14	0	Citi
Zeme Būve	Galvā, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	14/10/2025	1939	1	9	6 150	1 000	114	0,16	0	Privātmāja
Zeme Būve	Galvā, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	01/10/2025	2000	2	128	1 260	95 000	745	75,40	0	Privātmāja
Zeme Būve	Servijas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/09/2025	2022	2	126	8 700	160 000	1 269	18,39	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kirī, Kārkliems, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	09/09/2025	1970	1	105	15 559	100 000	957	6,43	0	Lausaimniecība
Zeme Būve	Saimes iela 35, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/09/2025	1994	2	102	652	79 000	777	121,17	0	Privātmāja
Zeme Būve	Uzvaras, Lielkangari, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/09/2025	1994	1	542	2 667	60 000	111	22,50	0	Naktsmītne, būvniec.
Zeme Būve	Mūrmīšes, Vīlasmāja, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	27/08/2025	2024	1	0	5 000	18 000	0	3,60	0	Citi



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta ēkas platība;
- pakešu logi;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

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

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētais vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

kopējā platība	138.4m ² (Kadastra dati)
ārtelpas	14.5m ²
pagrabs	44.8m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 93.99m².

6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

**Īpašums 1. Ropažu pag.,
Podkājas, Salnas iela 35.**Zemesgabala platība-652m²Ēkas platība -101.7m²Ārtelpas – 12.3m²Pagrabs – 27.9m²Apmierinošs/Labs iekštelpu
tehniskais stāvoklis.

Cietā kurināmā apkure.

Labiekārtojums.

Uz zemesgabala novietota
palīgēka ar platību 8m².**Darījums 09.2025 par
79 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Salnas iela 35, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Privātmāja Kaimiņbūvniecība

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastri numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
04/09/2025	2194934	80840040057	101.7	652	79 000	777	121

Informācija Studijumi 3 Darījumi Atbilst 102 Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi

Salnas iela 35, Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Māja, vasarnīca

Datums	ID	Isotabi	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
08/06/2025	2105086	3	101	630	79 000	762

Predkļūsmā mājai un pilsētiņai jābūvē divstāvu keramzītbetona bēdus un koka karkasa konstrukcijas māja, cēta 2003. gadu sākumā. Mājas pamoti, ārējais un jumts ir atbilstīgi, padarot īpašumu pilnībā piemērotu dzīvošanai visu gadu. Īpašums atrodas salīdzinā, zālī vīd ar brūvētiem ceļiem, nozogu teritoriju un skatu labiekārtojam, kas piemērots gan mīnīgai, kā arī dzīvošanai, gan apūzībai.

Apkure ar malku vai brīvētiem. Ūdens nodrošināts no spīķes, kanalizācija - vietējā.

Pirmā stāva plānojumā apraksts:

- dzīvojamā istaba;
- izolēta guļamistaba;
- atsevišķa virtuve;
- vannas istaba un tualetes;
- priekštelpa;
- terase.

Otrā stāva plānojumā apraksts:

- atsevišķa telpa;
- izolēta istaba.

Populārākā ieviesta apkure sistēma ar keramzītu bēdēm, ūdens filtrācijas sistēma, kā arī plaša palīgēka saimniecības vajadzībām. Spīķeris "apvaldīt" dzīvojamā apakšā, lai varētu izstāģu māju (3D mode).

Terasē aprīkota ar nozīmīgam baldiņiem. Pirmā nozogu teritorijā, brūvēti ceļi un auto stāvētā. Labiekārto, skaisto pagāms ar dažādiem apūzījumiem, atsevišķu vietu un āra krāsni. Uz zemes gabala atrodas vairākas palīgēkas - pirts ar priekštelpu, saimniecības ēka dārzā, piederumu un malkas uzglabāšanai, āra virtuve, siltumtīkla.

Uz īpašumu ved grunts ceļš. 10 minūšu braucienā atrodas Cēkavne, kur pieejams pārkāts veikals, pakomāts, ģimenes ārsts. Tikai 20 minūšu braucienā līdz Rīgai, kur atrodas visa līdzīgā nepieciešamā infrastruktūra.


**Īpašums 2. Ropažu nov.,
Gaidas, Dzeņu iela 23.**Zemesgabala platība-614m²Ēkas platība -189m²Ārtelpas – 47.5m²Pagrabs – 37.5m²Labs iekštelpu tehniskais
stāvoklis.

Gāzes apkure. Labiekārtojums.

**Darījums 05.2025 par
106 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Dzeņu iela 23, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Privātmāja Vējotore

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastri numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
14/05/2025	211072	80840330163	189.0	614	106 000	561	173

Informācija Studijumi 1 Darījumi 2 Atbilst 0 Komentāri 1 Karte BIS energosertifikāts

Dzeņu, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Māja, vasarnīca

24/01/2025 195291 148 620 106 000 730

Pārdošu kvalitatīvu uzlabotu ģimenes māju. Neskaņas konstrukcijas, pamati, grīdas betons. Māja senas iekārtas, ievērojamu 35 cm. Māja ir 5 istabas, no tām 3 guļamistabas. Zeme mājas ir liela tehniskā telpa, kur arī gabalīt dažādas lietas, un garāža. Mājas kopējā platība 148 m². Zeme 620 m². Gāzes apkure - autonomu gāzes, pagāmi uzstādīti 2,7 tonnu gāzes gabaliņi, ar vienu uzpildītiem gāzes, vārdiņš rēķina ne vairāk kā 120 euro mēnesī. Vairāki foto nosūtīti pēc pieprasījuma. Dāvanā moduāls pirts. Zvaniet, vēlosimies par apskati! Продаётся качественно построенный семейный дом. Несущие конструкции, фундамент, перегородки бетонные. Дом состоит из пяти комнат, из них три спальни. Земельный участок большой, на нем можно хранить вещи. Под домом есть большие технические помещения, гараж для удобной хранения вещей.


**Īpašums 3. Ropažu pag.,
Podkājas, Egļu iela 10.**Zemesgabala platība-682m²Ēkas platība -72.2m²Ārtelpas –0m²Pagrabs – 0m²

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Otrais stāvs bez gala apdares.

Kamīna apkure.

**Darījums 05.2024 par
45 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Egļu iela 10, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Privātmāja Mākslīga materiāli

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastri numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
10/05/2024	1868594	80840040267	72.2	682	45 000	623	66

Informācija Studijumi 2 Darījumi 2 Atbilst 0 Komentāri 1 Karte BIS: reģistrētie būvdarbi

Egļu iela 10, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Māja, vasarnīca

Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
06/04/2023	1585774	72	800	46 700	649

Īpašnieks pārdošu jauku vasaras māju, kas piemērota arī dzīvošanai ziemā. Māja atrodas klusā vietā, meža iekšā. Lielska vieta, lai vasarā atpūstos no pilsētas kņas, izveidotu mazo dārziņu.

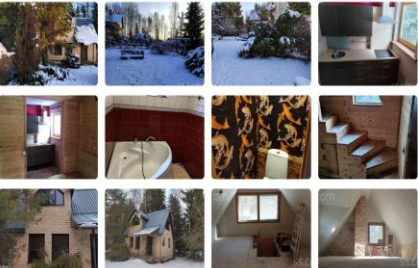
Māja ir ūdens (spīķis), elektrība, kamīns, toilers.

Pirmajā stāvā ir 3 istabas, virtuve ar iebūvētu virtuves iekārtu un tehniku, WC, vannasistaba ar ērtu un lielu vannu.

Otrajā stāvā ir plaša guļamistaba.

Pagāms pamati šķiņķa vai siltumtīkla izveidei.

Māja nav nodota ekspluatācijā.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	79000		106000		45000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	79000		106000		47250	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	71,10		120,00		72,20	
Zemes gabala platība, m ²	652		614		682	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1111,11		883,33		654,43	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde/tēls	-5%	-55,56	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-20%	-222,22	-15%	-132,50	0%	0,00
Dzīvojamās mājas lielums	-3%	-33,33	3%	26,50	-3%	-19,63
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	3%	19,63
aprīkojums	-5%	-55,56	-3%	-26,50	-3%	-19,63
apgrūtinājums	-3%	-33,33	-3%	-26,50	-3%	-19,63
Kopēja korekcija	-36%	-400,00	-18%	-159,00	-6%	-39,27
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	711,11		724,33		615,17	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	683,54					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	93,99					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	580					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	64246					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	64000					

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%	25 600EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apz. 8084 004 0468) ar platību 580m² un uz tā stāvošas dārza mājas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8084 004 0468 001), kadastra nr. 8084 004 0468, kas atrodas Mākoņu ielā 8, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov., 2026. gada 28. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

38 400EUR (trīsdesmit astoņi tūkstoši četri 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

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 iekļīlāšanas, 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