



1/3 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ķekavas nov., Katlakalns, Zeltozolu iela bn
Kadastra nr. 8070 005 0339
Novērtējums.



Nr. 2026/01/E30/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80700050339) ar platību 532m², kadastra nr. 8070 005 0339, kas atrodas **Ķekavas nov., Katlakalns, Zeltozolu ielā bn**, 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 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80700050339) ar platību 532m², kadastra nr. 8070 005 0339, kas atrodas Ķekavas nov., Katlakalns, Zeltozolu ielā bn, 2026. gada 19. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

330EUR (trīs simti trīsdesmit 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 piekrist 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 atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI.....	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
4.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	6
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	7
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	8
6.1. Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	8
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8. Apliecinājums.....	10

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

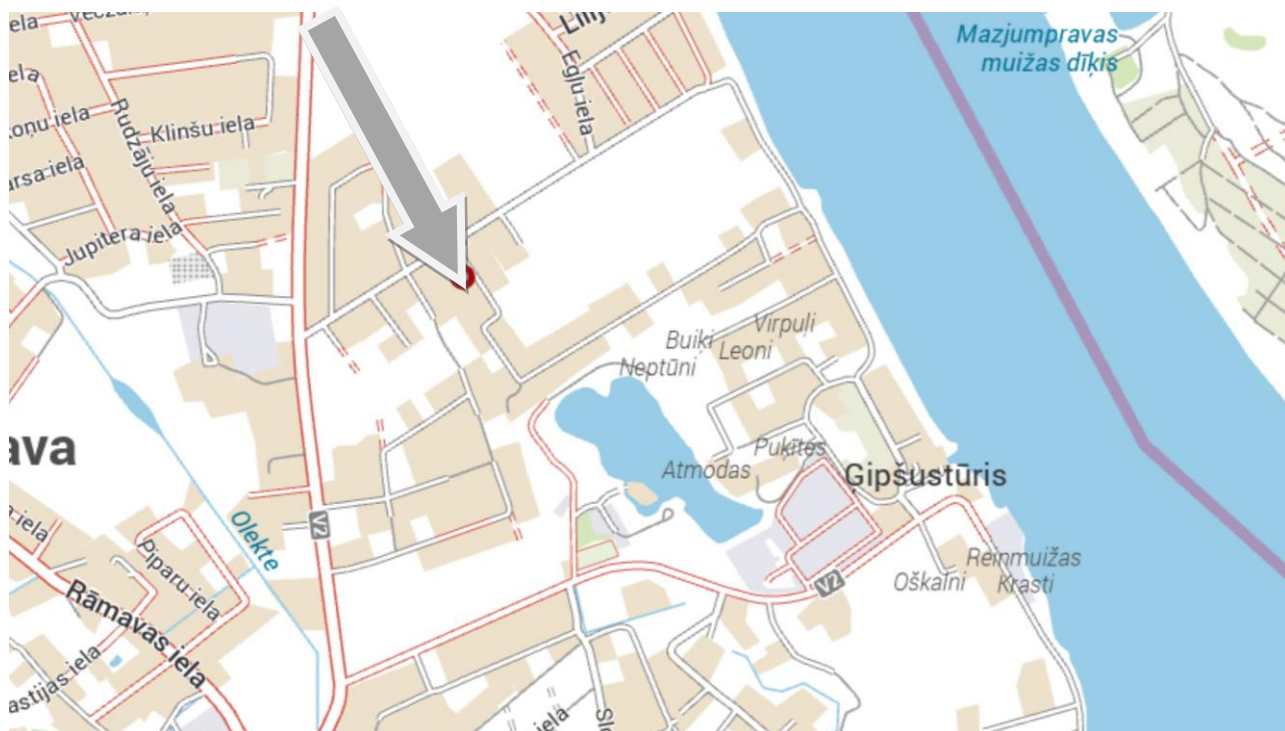
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80700050339) ar platību 532m ² , kadastra nr. 8070 005 0339, kas atrodas Ķekavas nov., Katlakalns, Zeltozolu ielā bn.																														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 19. janvāris.																														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Daina Priedniece.																														
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	330EUR (trīs simti trīsdesmit eiro).																														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: Ieva Eglīte, pieder 1/3 d.d. Jānis Stārasts, pieder 1/3 d.d. Dainis Ķezberis, pieder 1/3 d.d. – vērtējamā daļa.																														
Kadastra Nr.	8070 005 0339.																														
Apbūve																															
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 80700050339) ar platību 532m ² .																														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūnina uz nekustamu īpašumu Pumpurīņu iela 4, Ķekavas pag., Rīgas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2895) atzīmes veidā ierakstītais apgrūtinājums: Atzīme- ceļa servitūts par labu nekustamajam īpašumam Kaugurīši-1. 4.5 m 2.1. Atzīme - projektētais servitūts - tiesība uz braucamo ceļu. 0.0286 ha 2.2. Pamats: 2005. gada 25. februāra Jāņa Meijas nostiprinājuma lūgums nekustama īpašuma sadalīšanai, nekustama īpašuma Zeltozolu iela, Ķekavas pagasts, Rīgas rajons, zemes robežu plāns. 0.0192 ha <i>Ņūm. Nr. 30000101210, Ņūmums 29.03.2005. Iesnese Sarmīte Stūrmane</i> 3.1. Aizsargjoslas teritorija gar a/s "Latvijas gāze" gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa. Pamats: 2005.gada 12. aprīļa līgums Nr.131/05 par gāzapgādes objekta izbūvi fiziskajai personai, 2007.gada 30. maija līgums Nr.429/07 par gāzes apgādes objekta aizsargjoslu noteikšanu caur fiziskai personai piederošu zemesgabalu, 2010.gada 28. janvāra līgums Nr.19/10 par tiesību un saistību pārņemšanu, zemes apgrūtinājumu plāns. 0.0286 ha <i>Ņūm. Nr. 300002845201, Ņūmums 07.05.2010., Iesnese Antra Tīltiņa-Zariņa</i> 4.1. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Zeltozola iela 31, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., (Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000190393). /Zemesgrāmatas dati/<table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0286</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0232</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0105</td><td>ha</td></tr><tr><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0286</td><td>ha</td></tr><tr><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0532</td><td>ha</td></tr><tr><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0286</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0010</td><td>ha</td></tr><tr><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0286</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	ceļa servitūta teritorija	0.0286	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0232	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0105	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0286	ha	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0532	ha	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0286	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti	0.0003	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0286	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																													
ceļa servitūta teritorija	0.0286	ha																													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0232	ha																													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0105	ha																													
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0286	ha																													
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0532	ha																													
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0286	ha																													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti	0.0003	ha																													
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha																													
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0286	ha																													
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītaistībām 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 19. janvāris.																														

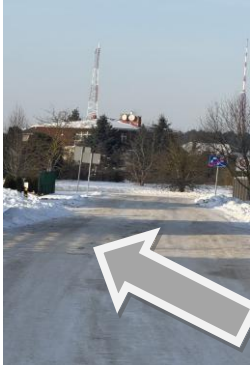
**Vērtējuma pamatā esošās
ticamās informācijas veids un
avoti**

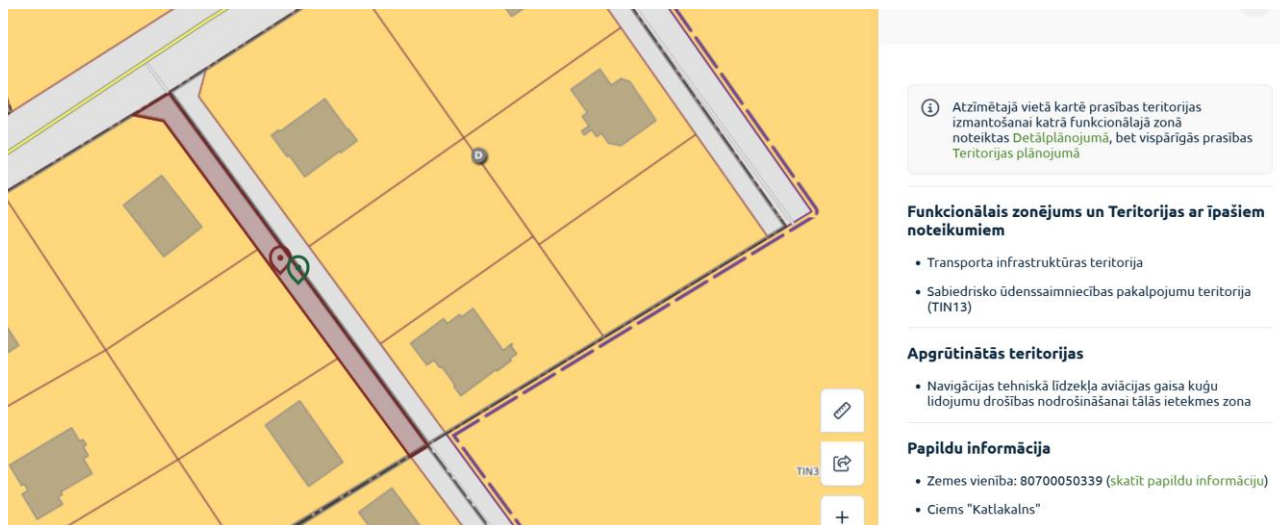
Zemesgrāmatas izdrukā.
Kadastra dati.
Pieprasījums.
Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



3. FOTOATTĒLI

 Zemesgabals/ceļa daļa.	 Zemesgabals/ceļa daļa.	 Zemesgabals/ceļa daļa.
 Zemesgabals/ceļa daļa.	 Zemesgabals/ceļa daļa.	 Zemesgabals/ceļa daļa.



/teritorijas plānojums/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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 – **kopīpašuma daļa no zemesgabals (transportu infrastruktūras teritorijā).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

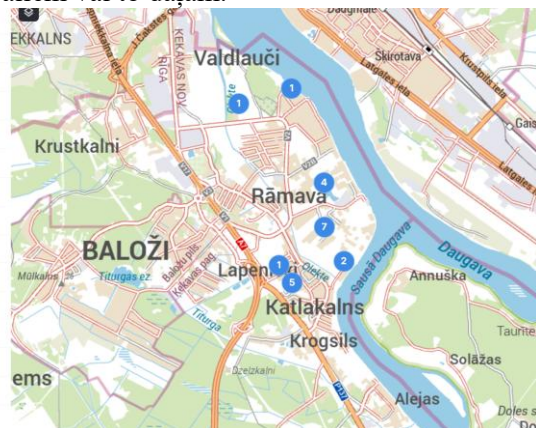
Uz vērtēšanas dienu Katlakalnā tiek piedāvāti ~16 zemesgabali, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-2500m², svārstās no 20Eur/m² līdz pat 70Eur/m² atkarībā no novietojuma, zemesgabala

komunikācijām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu.

Pēdējā gada laikā Katlakalnā ir veikts 21 darījums ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Čirušu iela 2, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	16/02/2025	1175	1175	64 500	55	54.89	0	Privātmājām
Zeme	Frīdģu iela 7, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	22/02/2025	1470	1470	38 500	27	27.30	0	Privātmājām
Zeme	Kronīšu iela 9, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	16/10/2025	1770	1770	20 000	11	11.30	0	Privātmājām
Zeme	Čauļu iela 5, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	15/10/2025	1515	1515	42 000	28	27.72	0	Privātmājām
Zeme	Diesma iela 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	09/07/2025	1204	1204	45 000	37	37.38	0	Privātmājām
Zeme	Tropu iela 2, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	16/08/2025	1211	1211	35 600	29	29.40	0	Privātmājām
Zeme	Zeltzola iela 12, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	10/08/2025	1575	1575	52 600	33	33.40	0	Privātmājām
Zeme	Karļjas iela 4, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	03/08/2025	1106	1106	25 000	21	21.26	0	Privātmājām
Zeme	Indriķa iela 20, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	02/08/2025	1473	1473	45 000	31	30.55	0	Privātmājām
Zeme	Kronīšu iela 3, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	27/08/2025	1244	1244	34 300	28	27.57	0	Privātmājām
Zeme	Tāles iela 3, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	22/08/2025	1163	1163	52 200	45	44.88	0	Privātmājām
Zeme	Rūdofa, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	14/08/2025	1522	1522	55 000	36	36.14	0	Privātmājām
Zeme	Asteru iela 30A, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	16/08/2025	1502	1502	52 000	35	34.62	0	Privātmājām
Zeme	Sporta iela 6, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	27/05/2025	2 460	2 460	20 000	8	8.13	0	Privātmājām
Zeme	Asteru iela 30A, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	08/05/2025	1502	1502	50 000	33	33.29	0	Privātmājām

Cenubanka.lv



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- zemesgabala platība;

Negatīvie:

- zemesgabala izmantošanas veids;
- kopīpašuma daļa.

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,

- 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 izmaksām.

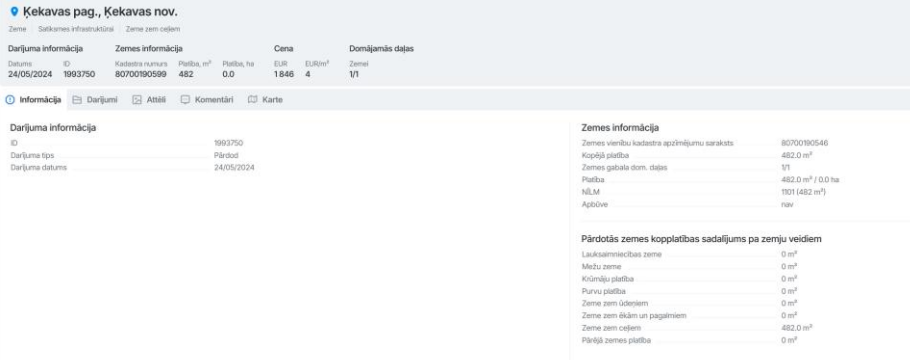
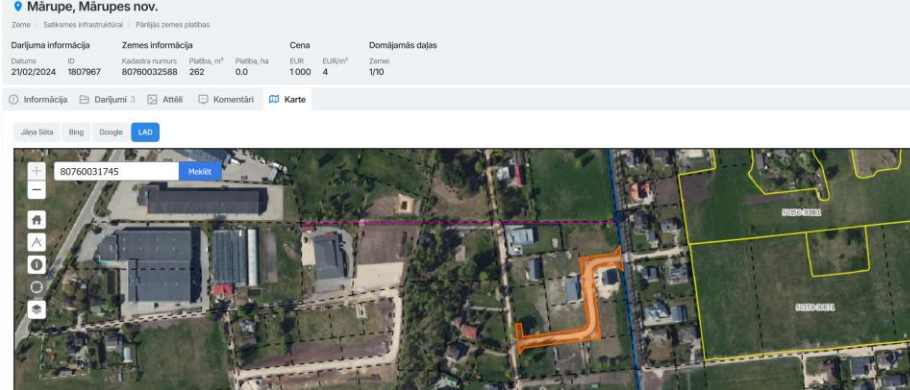
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais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

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80700050339) ar platību 532m². Matemātiskā platība sastāda – 177.33m².

6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

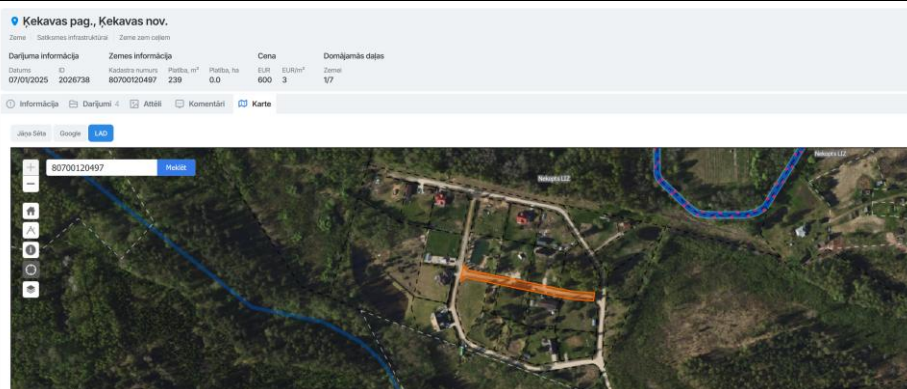
Īpašums 1. Ķekavas nov. Pārdotā platība-482m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 05.2024 par 1846EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Mārupe. Pārdotā platība-262m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 02.2024 par 1000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Īpašums 3. Ķekavas nov.

Pārdotā platība-239m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 01.2025 par
600EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv



Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		1 846		1 000		600	
Zemes gabala platība, m2	177,33	482		262		239	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		3,83		3,82		2,51	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	L	20%
ūdens tilpnes tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
uzlabojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	15%	L	5%	L	5%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
kopīpašums		S	-10%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			5%		5%		25%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			0,19		0,19		0,63
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	3,72		4,02		4,01		3,14
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	660						
Tirgus vērtība noapalojot, EUR	660						

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%	330EUR
---	---------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 80700050339) ar platību 532m², kadastra nr. 8070 005 0339, kas atrodas Ķekavas nov., Katlakalns, Zeltozolu ielā bn, 2026. gada 19. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

330EUR (trīs simti trīsdesmit 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 iekļāšanās, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI