



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Sesku iela 24, Rīga

Kadastra nr.0100 071 0799

Novērtējums.





Nr. 2026/08/E352/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dace Pleša

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 797m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas un saimniecības ēkas, kadastra nr.0100 071 0799, kas atrodas **Rīgā, Sesku ielā 24**, 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 – kadastra nr.0100 071 0799, kas atrodas Rīgā, Sesku ielā 24, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 4. augustu ir noteikta:

120 900EUR (simts divdesmit tūkstoši deviņi 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 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 pa tālruni 29101358.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
4.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	8
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	11
5.1. Tirgus vērtības definīcija	11
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	11
5.3. Labākais izmantošanas veids	11
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	11
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	12
5.6. Vērtēšanas pieejas	12
6. Tirgus vērtības aprēķins	13
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	13
7. Rezultātu paziņošana.....	15
8. Apliecinājums.....	15

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

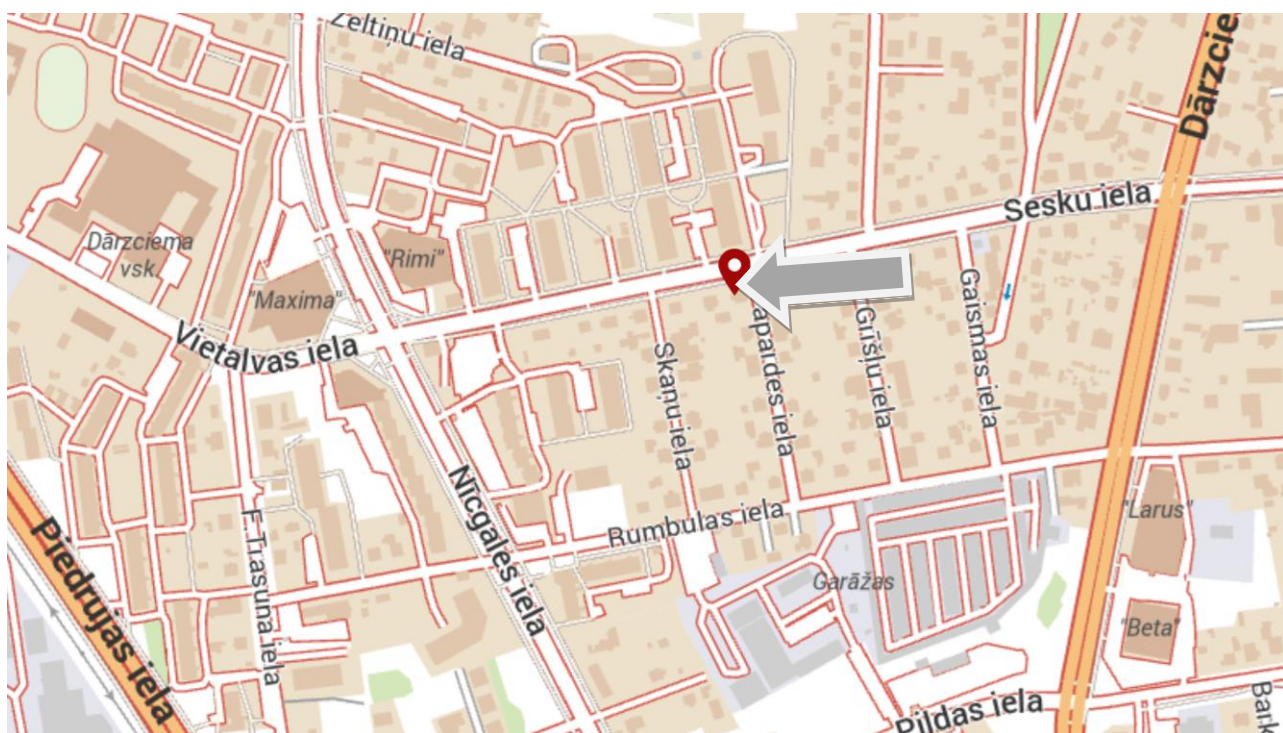
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 797m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka un saimniecības ēka, kadastra nr.0100 071 0799, kas atrodas Rīgā, Sesku ielā 24.																																
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 4. augusts.																																
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dace Pleša.																																
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																																
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	120 900EUR (simts divdesmit tūkstoši deviņi simti eiro).																																
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: ILZE KRONĶALNE, pieder ½ d.d. KRISTIĀNA KRONĶALNE, pieder ½ d.d.																																
Kadastra Nr.	0100 071 0799.																																
Apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 0100 071 0799 001) ar platību 161.4m ² . Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 0100 071 0799 002) ar platību 26.6m ² .																																
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 071 0799) ar platību 797m ² .																																
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām netiek publiskota. <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0063</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0018</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecības kanalizācijas vadu</td><td>0.0012</td><td>ha</td></tr><tr><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0082</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0082</td><td>ha</td></tr><tr><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0797</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0087</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>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0082</td><td>ha</td></tr></table> /Kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0063	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0018	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecības kanalizācijas vadu	0.0012	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0082	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0082	ha	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0797	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0087	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0082	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																															
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0063	ha																															
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0018	ha																															
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecības kanalizācijas vadu	0.0012	ha																															
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0082	ha																															
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0082	ha																															
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0797	ha																															
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0087	ha																															
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0010	ha																															
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0082	ha																															
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Apsekojot īpašumu tika konstatētas patvaļīgas pārbūves, tiek pieņemts, ka tās ir saskaņojamas un attiecīgi tiek ievērtēts apgrūtinājums.																																
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 8. maijs.																																
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Tehniskā inventarizācijas lieta. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																																

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Īpašums.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Apkures katls.



Iekštelpas.



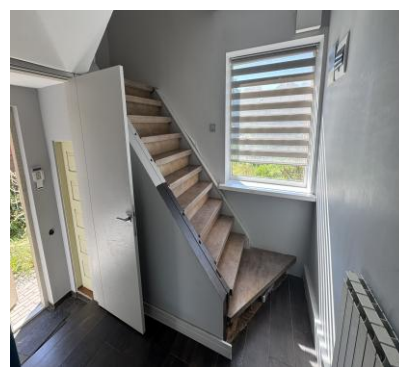
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Kāpnes.



Iekštelpas (2.stāvs).



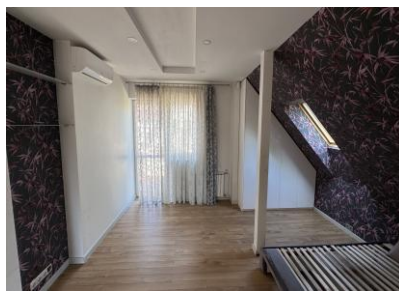
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Saimniecības ēka.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Dārziņi, Sesku ielā 24. Blakus novietotas dzīvojamās mājas un dzīvokļu mājas. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, kafejnīcas u.c.) ir novietoti ~150m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 0100 071 0799 001) ar platību 161.4m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Metāla
kopējā platība	161.4m ² (ārtelpas – 0m ² t.sk., pagrabs – 30.4m ² t.sk.)
Komunikācijas	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	Autonomā gāzes/kondicionieris
stāvu skaits	2 + pagrabs

Vērtējamais objekts ir divu stāvu dzīvojamā māja. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1961.

Ēkas fasādes apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido apmetums/krāsojums. Ēkas fasādes apdarei manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi. Ēkas iekštelpas kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Apdari veido: sienas-tapetes/flīzes/krāsojums; grīdas-lamināts/flīzes. Sanitārtehniskais aprīkojums – labs. Virtuves iekārta – moderna.

Plānojums (VZD dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	1.4	-
2	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	13.6	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	16.4	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	21.6	-
5	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	11.3	-
6	pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	1.4	-
7	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	3.8	-
8	priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	0.9	-
9	tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	1.5	-
10	veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	8.6	-
11	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	-	-	15.3	-
12	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	-	-	21.4	-
13	sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	1.0	-
14	sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	1.0	-
15	kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	11.8	-
16	pagraba telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.7	-	-	21.7	-
17	pagraba telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.7	-	-	8.7	-

Uz zemesgabala novietota palīgēka:

Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 0100 071 0799 002) ar platību 26.6m²., vieglbetona konstrukcijas ar nolietojuma pazīmēm, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

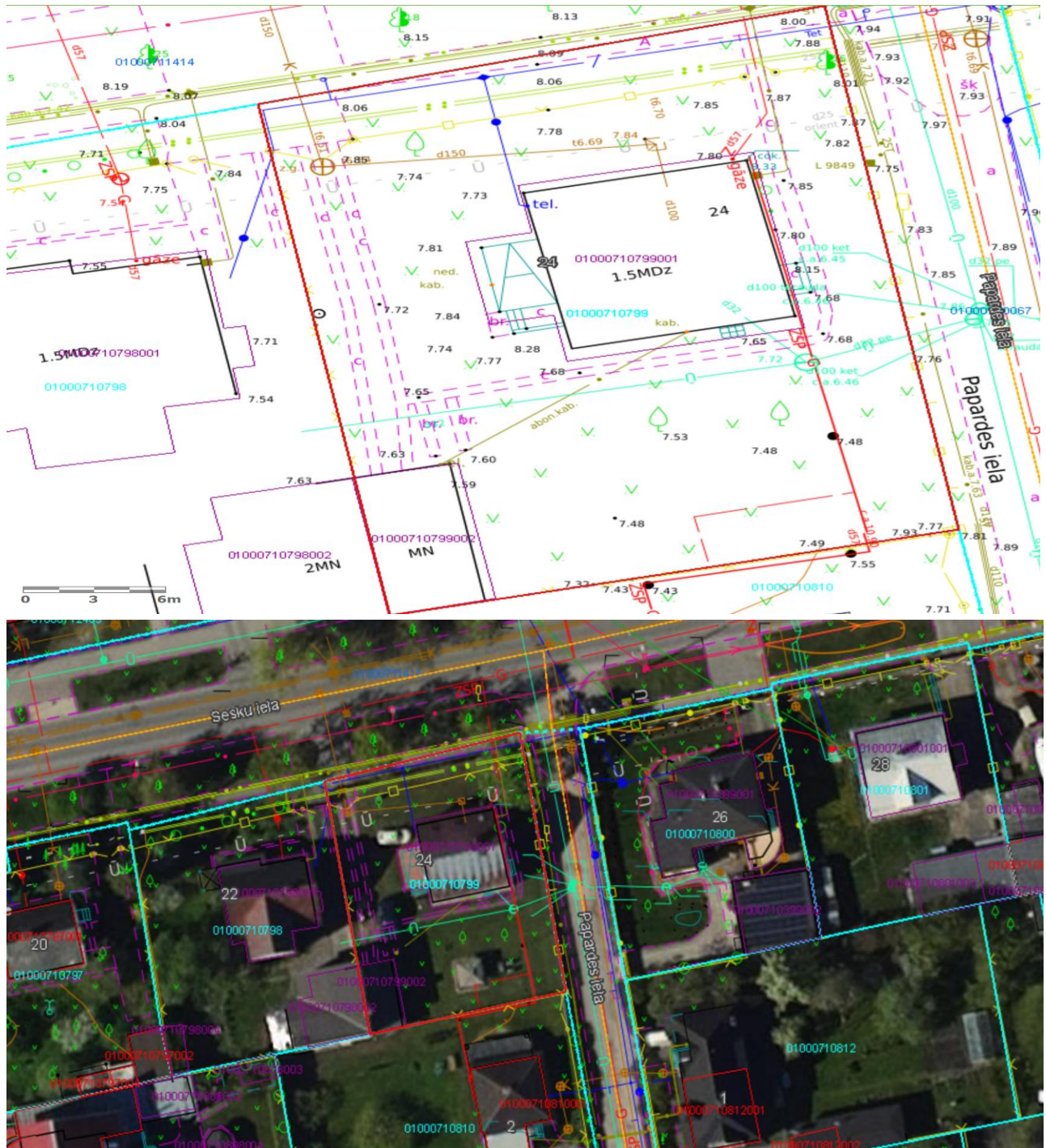
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 0100 071 0799) ar platību 797m².

Zemesgabala forma – četrstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta. (Pašvaldības).

Labiekārtojums: žogs, bruģis. Uz vērtēšanas brīdi zemesgabals ir aizaudzis ar zāli.



/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 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 īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

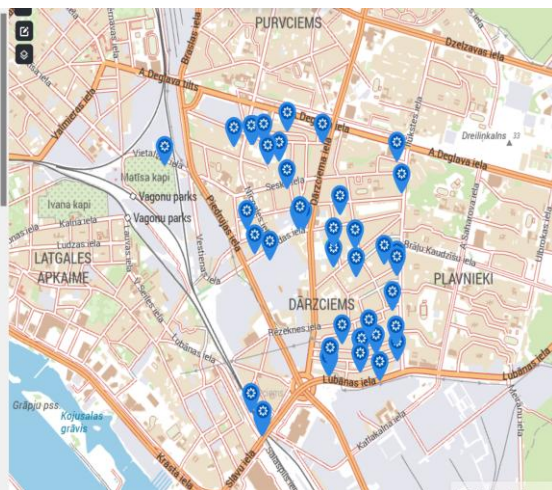
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **Dzīvojamā māja ar zemesgabalu.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji darījumi apkārtne ar privātmājām notiek cenu kategorijā no 130 000 – 450 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 160 000 – 280 000 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. Darījumi ar apbūves zemi apkārtne notiek no 40 –80 eur./m².

Kopumā pēdējā gadā apkārtne ar ēkām vai to daļām ir veikti 47 darījumi:

Kategorija	Adrese	Izveidots	Datums	Gads	Stāvs	Pārdošanas platība, m ²	Cena, EUR	Kop. EUR/m ²	Iekā. EUR/m ²	Vērtē	Dim. daļas
Zeme Būve	Aizvānu iela 33, Rīga	D	26/05/2026	1958	1	48	83 000	1 948	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Nākotnes iela 53, Rīga	D	25/05/2026	1978	2	173	150 000	869	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vietnieku iela 5-A-3, Rīga	D	21/05/2026	1974	1	144	303 300	2 111	0	Rīgas pils	1/1
Būve	Šņepšu iela 13 n-3, Rīga	D	15/05/2026	1995	1	19	3 500	181	0	Garāžas	1/24
Zeme Būve	Nākotnes iela 63, Rīga	D	26/04/2026	1963	2	111	10 000	90	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Silvas iela 8, Rīga	D	27/04/2026	1958	1	55	65 000	1 180	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Laudonas iela 30, Rīga	D	22/04/2026	1968	2	122	185 000	1 510	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Laudonas iela 32, Rīga	D	22/04/2026	1	0	30 000	0	0	0	Cits	1/1
Būve	Rumbiņu iela 26 n-4, Rīga	D	21/04/2026	1991	1	19	11 000	576	0	Garāžas	19/5061
Zeme Būve	Rātsmaņu iela 22A, Rīga	D	17/04/2026	1994	1	361	370 000	858	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kupriņģu iela 45, Rīga	D	27/03/2026	1960	1	86	185 000	1 925	0	Privātmāja	1/1
Būve	Nākotnes iela 10, Rīga	D	24/03/2026	2	306	195 000	638	0	Vietnieku	1/1	
Zeme Būve	Silvas iela 6, Rīga	D	27/02/2026	1956	2	157	20 000	128	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Šņepšu iela 39 n-2, Rīga	D	24/02/2026	1990	1	131	53 430	408	0	Brīvi	1/1
Būve	Apmetņu iela 39, Rīga	D	24/02/2026	1981	1	35	32 148	922	0	Privātmāja	1/2
Būve	Nākotnes iela 43, Rīga	D	16/02/2026	1972	1	50	29 000	582	0	Privātmāja	2/3
Zeme Būve	Zeltiņu iela 63, Rīga	D	16/02/2026	1	713	28 000	39	0	Daudzstāva	1/1	
Zeme Būve	Nākotnes iela 16, Rīga	D	10/02/2026	1953	2	88	19 000	217	0	Privātmāja	2/5



Kopumā pēdējā gadā apkārtņē ar zemesgabaliem vai to daļām ir veikti 56 darījumi:

Kategorija	Adrese	Ievērojams	Datums	Ģeogr.	Stāvi	Plānotā platība, m²	Cena, EUR	Rīga, EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Vērtē.	Dom. datums
Zeme	Rumbulis iela 26, Rīga	D	10/06/2028		35	1000	28	0	Saīksties īpašumtiesībām	163/79697	
Zeme	Vietas iela 14, Rīga	D	27/05/2028		46	500	11	0	Dotiņķu mājām	5364/222331	
Zeme	Silva iela 21, Rīga	D	27/05/2028		567	20 000	35	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Dārziņu iela 131, Rīga	D	27/05/2028		75	2 000	27	0	Dotiņķu mājām	856/96321	
Zeme	Apmēru iela 30, Rīga	D	27/05/2028		824	72 500	88	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Rīga	D	22/05/2028		4	500	15	0	Dotiņķu mājām	52/95810	
Zeme	Dārziņu iela 123, Rīga	D	20/05/2028		2 048	30 000	15	0	Saīksties īpašumtiesībām	1/1	
Zeme	Šķiņķu iela 14, Rīga	D	18/05/2028		20	400	20	0	Dotiņķu mājām	34823/2929328	
Zeme	Rakvere iela 8, Rīga	D	15/05/2028		708	35 000	49	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Augusta Dēģu iela 108 k-4, Rīga	D	07/05/2028		29	1 000	35	0	Dotiņķu mājām	13/240	
Zeme	Rumbulis iela 26, Rīga	D	30/04/2028		35	1 000	28	0	Saīksties īpašumtiesībām	163/79697	
Zeme	Rumbulis iela 26, Rīga	D	21/04/2028		41	1 000	24	0	Saīksties īpašumtiesībām	191/79697	
Zeme	Rumbulis iela 26, Rīga	D	15/04/2028		37	1 345	36	0	Saīksties īpašumtiesībām	170/79697	
Zeme	Lubānu iela 85, Rīga	D	14/04/2028		82	9 770	46	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Vietas iela 16, Rīga	D	13/04/2028		21	1 000	47	0	Dotiņķu mājām	3402/296993	
Zeme	Pilāts iela 30, Rīga	D	10/04/2028		1 772	142 000	80	0	Privātmājām	1/1	
Zeme	Rumbulis iela 26, Rīga	D	03/04/2028		35	1 000	28	0	Saīksties īpašumtiesībām	163/79697	
Zeme	Frencis Tomsons iela 8, Rīga	D	27/03/2028		42	1 100	27	0	Dotiņķu mājām	339/21127	
Zeme	Kārkliņu iela 13, Rīga	D	24/03/2028		828	5 000	6	0	Komercceltiem	1/1	

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrētas īpašumtiesības Zemesgrāmatā;
- pieprasīta ēkas platība;
- infrastruktūras tuvums;
- iekšējā tehniskais stāvoklis;
- aprīkojums;
- zemes gabala platība.

Negatīvie:

- Ēkas fasādes nolietojuma pazīmes;
- Pār būves.

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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

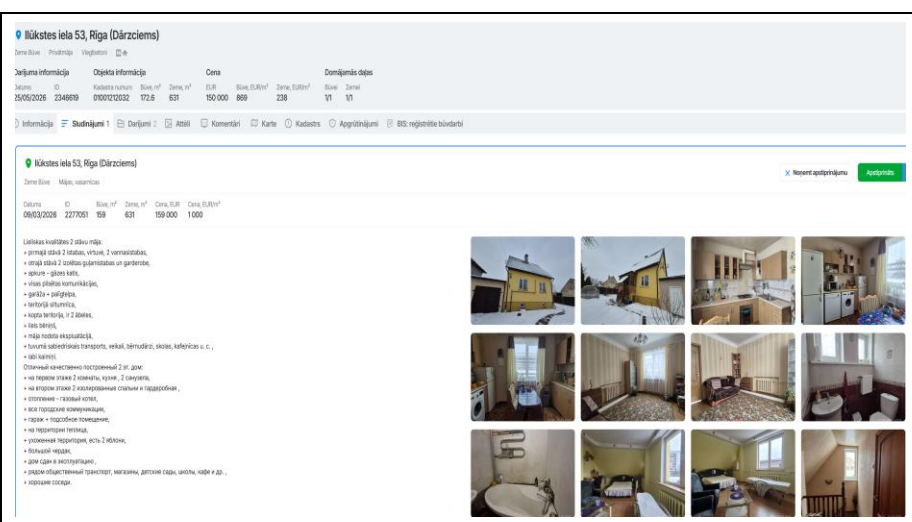
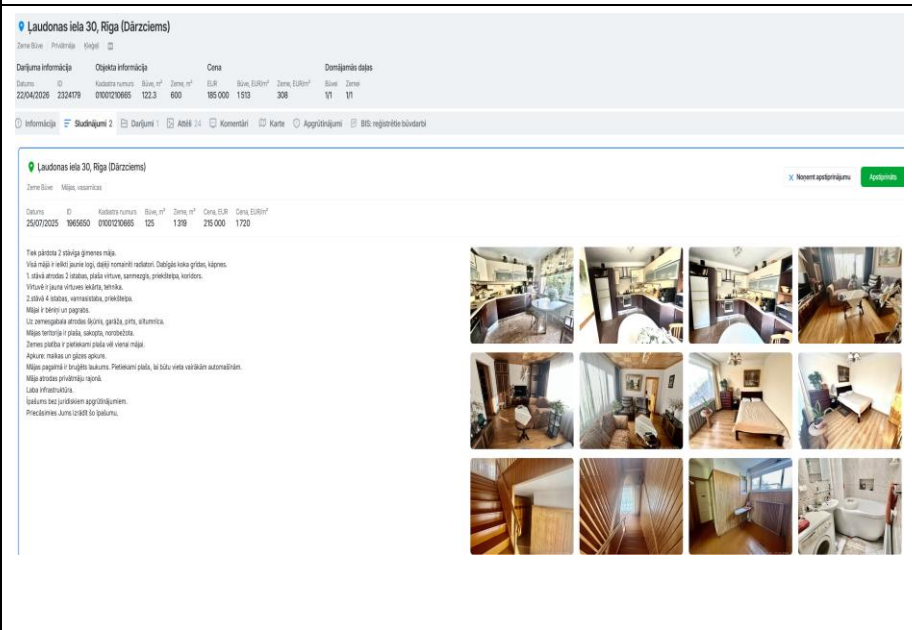
6. Tirgus vērtības aprēķins

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 10% ārtelpu un 30% pagraba ietekmi.

kopējā platība	161.4m ² (ārtelpas – 0m ² t.sk., pagrabs – 30.4m ² t.sk.)
----------------	--

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 140.12m².

6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Rīga, Ilūkstes iela 53. Zemesgabala platība-63 l m². Ēkas platība – 172.6m². Ārtelpas – 3.6m². Pagrabs – 55.3m² Apmierinošā tehniskā stāvoklī. 1978.g. Gāzes apkure. Darījums 05.2026 par 150 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Ļaudonas iela 30. Zemesgabala platība-600m² Ēkas platība -122.3m². Ārtelpas– 0m². Pagrabs-0m². Apmierinošs fasādes tehniskais stāvoklis. Labs iekštelpu tehniskais stāvoklis. Malkas/Gāzes apkure. 1968.g. Uz zemesgabala novietotas 4 palīgēkas ar platību 119.8m². Darījums 04.2026 par 185 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

Īpašums 3. Rīga, Ainavas iela 3.

Zemesgabala platība-706m²

Ēkas platība -132.4m².

Ārtelpas – 8.7m².

Pagrabs-0m².

1962.g.

Gāzes apkure.

Ēkas fasāde ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, bet iekštelpas labā tehniskā stāvoklī.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 30.9m².

Darījums 07.2025 par 190 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	150000		185000		190000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma korigētā pārdošanas cena, EUR	150000		185000		190000	
Ēkas platība, m ²	130,65		122,30		124,57	
Zemes gabala platība, m ²	631		600		706	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1148,11		1512,67		1525,25	
Korigējošie koeficienti, kas izhldzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Atrašanās vieta	3%	34,44	0%	0,00	0%	0,00
Labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas dizains/fasādes tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare	15%	172,22	-3%	-45,38	-5%	-76,26
Platība	0%	0,00	-3%	-45,38	-3%	-45,76
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	5%	57,41	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas	0%	0,00	-3%	-45,38	0%	0,00
apgrūtinājums (pārbūve)	-5%	-57,41	-5%	-75,63	-5%	-76,26
Kopēja korekcija	18%	206,66	-14%	-211,77	-13%	-198,28
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 korigētā pārdošanas cena, EUR	1354,76		1300,90		1326,96	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1327,54					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	140,12					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	797					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	186015					
Noapalota tirgus vērtība, EUR	186000					

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 0%**;

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 pārstāvēniecību 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 35%	65 100EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.0100 071 0799, kas atrodas Rīgā, Sesku ielā 24, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 4. augustu ir noteikta:

120 900EUR (simts divdesmit tūkstoši deviņi 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 Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

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

PIELIKUMI