



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
Dārziņu iela 12a, Rīga  
(faktiskā adrese ir Rīga, Dārziņu iela 200)  
Kadastra nr.0100 125 0048  
Novērtējums.





Nr. 2026/03/E132/VI

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 782m<sup>2</sup> un uz tās stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1 ) un palīggceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2, 3, 4, 5 ), kadastra nr. 0100 125 0048, kas atrodas **Rīgā, Dārziņu ielā 12A**, 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 125 0048, kas atrodas Rīgā, Dārziņu ielā 12A, 2026. gada 24. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**7500EUR** (septiņi tūkstoši pieci simti eiro).

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaisītu 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.

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 pa tālruni 29101358.

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. Atrašanās vietas raksturojums.....	5
4.2. Vērtējamā ģipšuma raksturojums .....	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija .....	7
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi .....	7
5.3. Labākais izmantošanas veids .....	7
5.4. Nekustamo ģipšumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori .....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	8
6. Tirgus vērtības aprēķins esošā tehniskā stāvoklī .....	9
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

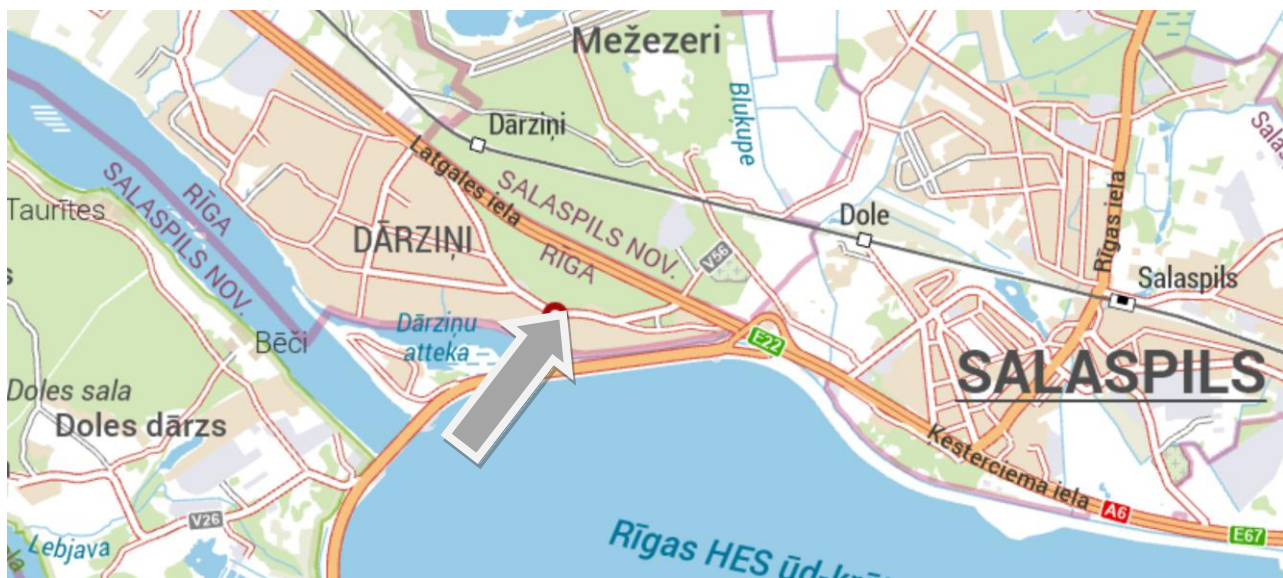
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**










<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 782m <sup>2</sup> un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1 ) un palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 2, 3, 4, 5 ), <u>kadastra nr. 0100 125 0048</u> , kas atrodas <b>Rīgā, Dārziņu ielā 12A.</b>
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 24. marts.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone.
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>7500EUR</b> (septiņi tūkstoši pieci simti eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: REINIS BITĒNS.
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 125 0048.
<b>Apbūve</b>	Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 0100 125 0048 001) ar platību 48.3m <sup>2</sup> . Saimniecības ēka (kadastra apz. 0100 125 0048 002) ar platību 10.3m <sup>2</sup> . Siltumnīca (kadastra apz. 0100 125 0048 003) ar platību 22.4m <sup>2</sup> . Garāža (kadastra apz. 0100 125 0048 004) ar platību 23.9m <sup>2</sup> . Šķūnis (kadastra apz. 0100 125 0048 005) ar platību 15m <sup>2</sup> .
<b>Zemesgabals</b>	Zemes gabals (kadastra apz. 0100 125 0048) ar platību 782m <sup>2</sup> .
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: DACE AUMEISTERE. /Zemesgrāmatas dati/ Ziņas par norādīto personu ir iekļautas Fizisko personu reģistrā, un nav ziņu par personas miršanas faktu. (pmlp dati)
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	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. Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. <u>Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējai tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.</u> <u>Faktiskā un VZD datos reģistrētā adrese ir Rīga, Dārziņu iela 200.</u>
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 24. marts.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdrukas. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)

### 3. FOTOATTĒLI

 <p>Piebraucamais ceļš/apkārtnē.</p>	 <p>Īpašums.</p>	 <p>Īpašums.</p>
 <p>Šķūnis.</p>	 <p>Īpašums.</p>	 <p>Garāža.</p>
 <p>Siltumnīca/dzīvojamā māja.</p>	 <p>Fasāde/zemesgabals.</p>	 <p>Fasāde/zemesgabals.</p>

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Dārziņi, Dārziņu ielā 200. Apkārtnē novietotas dārza mājas un privātā tipa dzīvojamās mājas un neapbūvēti dārza zemesgabali. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, restorāni, u.c.) ir novietoti 300m-4km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

#### 4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 0100 125 0048 001) ar platību 48.3m <sup>2</sup> .	
pamati	Nav zināms
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Onuline tipa
kopējā platība	48.3m <sup>2</sup>
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nosēdaka
gāzes apgāde	Nav zināms
apkure	krāsns (pieņēmums) – tika konstatēts skurstenis
stāvu skaits	1

Vērtējamais objekts ir vienkārša tipa dārza dzīvojamā ēka. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1964. Ēkas fasāde kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī un to veido ķieģeļi, koks, krāsojums, siltinājuma vate. Manāmas būtiskas nolietojuma pazīmes, fasādes apdare nav pabeigta. Tika konstatēti pakešu un koka tipa logi. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.

Plānojums nav reģistrēts VZD datos

Pēc VZD datiem uz zemesgabala ir novietotas palīgēkas:

Saimniecības ēka (kadastra apz. 0100 125 0048 002) ar platību 10.3m<sup>2</sup>, ēka ir savienota ar dzīvojamo ēku, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Siltumnīca (kadastra apz. 0100 125 0048 003) ar platību 22.4m<sup>2</sup>, apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Garāža (kadastra apz. 0100 125 0048 004) ar platību 23.9m<sup>2</sup>, apmierinošā tehniskā stāvoklī, vieglbetona konstrukcijas.

Šķūnis (kadastra apz. 0100 125 0048 005) ar platību 15m<sup>2</sup>, koka konstrukcijas, sliktā tehniskā stāvoklī.

### 4.2.2. Zemesgabala raksturojums

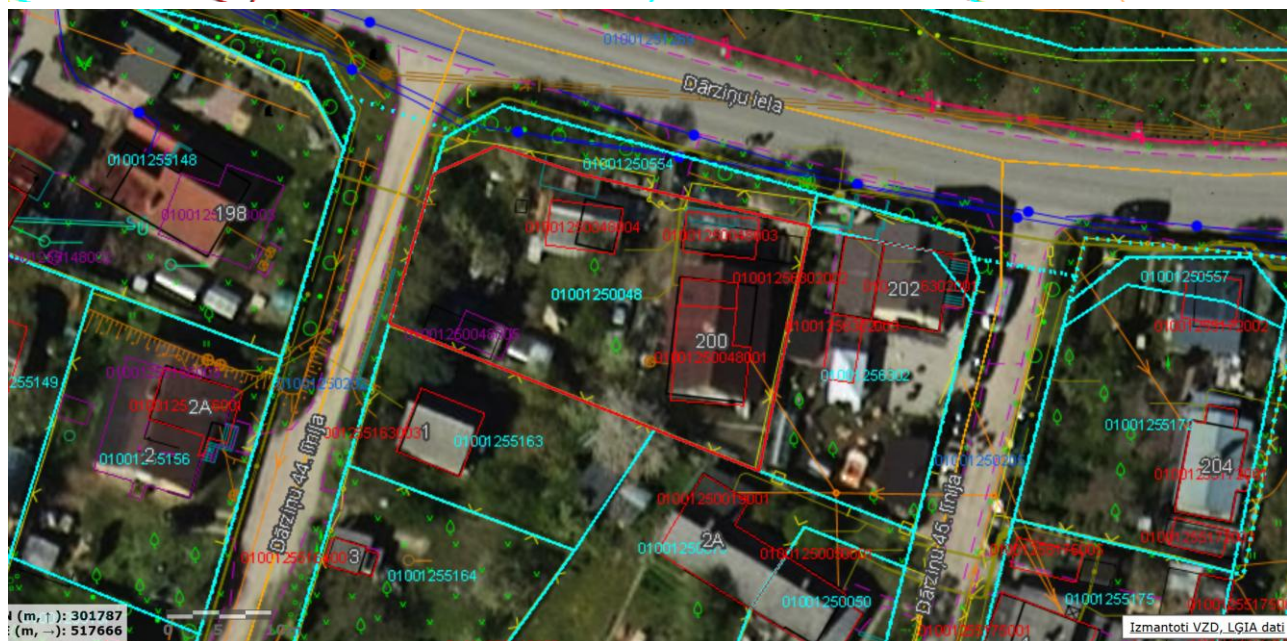
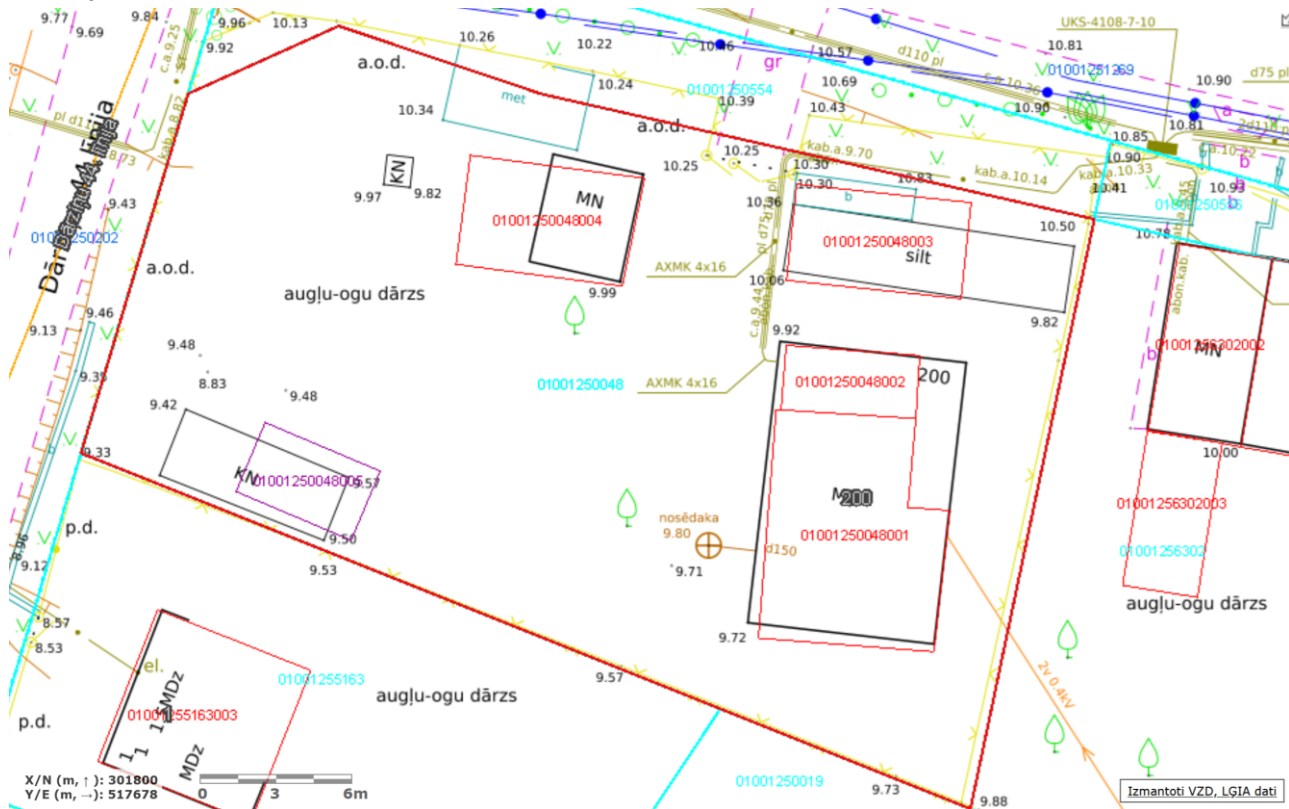
Zemes gabals (kadastra apz. 0100 125 0048) ar platību 782m<sup>2</sup>.

Labiekārtojums: žogs.

Forma-daudzstūris, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – Pašvaldības

Izvietojuma kartes:



/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 nesaisītu 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

Rīgas daļā Dārziņi uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 10 zemesgabali, cenas ir robežās no 25EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 65EUR/m<sup>2</sup>. Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide.

Pēdējā gada laikā apkārtņē ar zemesgabaliem ir veikti 37 darījumi:

Zeme	Rīga	D	26/11/2025	113	113	500	4	4.42	0	Privātmājām	V1
Zeme	Pūku iela 92, Rīga	D	03/11/2025	625	625	6 000	10	9.60	0	Privātmājām	V1
Zeme	Līvu iela 22, Rīga	D	01/11/2025	348	348	4 200	12	12.36	0	Privātmājām	V2
Zeme	Pūku iela 66, Rīga	D	31/10/2025	675	675	10 000	15	14.81	0	Privātmājām	V1
Zeme	Rīga	D	13/10/2025	35	35	50	1	1.41	0	Sabiedriska infrastruktūrai	354/13597
Zeme	Pļosņevu iela 62, Rīga	D	25/08/2025	1291	1291	30 000	23	23.24	0	Privātmājām	V1
Zeme	Dārziņu 1. Ilnja 10, Rīga	D	22/08/2025	1230	1230	9 500	8	7.72	0	Privātmājām	V1
Zeme	Dārziņu 1. Ilnja 10A, Rīga	D	22/08/2025	1230	1230	9 500	8	7.72	0	Privātmājām	V1
Zeme	Pūku iela 58, Rīga	D	31/07/2025	861	861	20 500	24	23.81	0	Privātmājām	V1
Zeme	Dārziņu 25. Ilnja 50, Rīga	D	28/07/2025	548	548	10 000	18	18.32	0	Privātmājām	V1
Zeme	Dārziņu 44. Ilnja 1, Rīga	D	22/07/2025	355	355	5 052	14	14.23	0	Privātmājām	V1
Zeme	Pūku iela 30, Rīga	D	16/07/2025	617	617	6 000	10	9.72	0	Privātmājām	V1
Zeme	Rīga	D	11/07/2025	526	526	6 000	11	11.41	0	Dabai, rekreācijai	V1
Zeme	Dārziņu 1. Ilnja 12F, Rīga	D	03/07/2025	694	694	6 000	9	8.65	0	Privātmājām	V1
Zeme	Sakņu iela 20E, Rīga	D	30/06/2025	1113	1113	3 700	3	3.32	0	Privātmājām	V1
Zeme	Sakņu iela 20F, Rīga	D	30/06/2025	738	738	1 600	2	2.17	0	Privātmājām	V1
Zeme	Dārziņu 6. Ilnja 6, Rīga	D	30/06/2025	832	832	24 000	29	26.85	0	Privātmājām	V1

www.cenubanka.lv

Ēku piedāvājums apkārtņē sasniedz 20, cenas ir robežās no 26 500EUR un līdz pat 160 000EUR (būtiski cenu ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

Pēdējā gada laikā apkārtņē ir veikti 60 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Dārziņu 27. Iriņa 48, Rīga	D	20/11/2025	1964	2	155	580	80 000	387	101,69	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Pozostieku iela 32, Rīga	D	19/11/2025	1977	2	137	662	99 000	721	149,55	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 31. Iriņa 7, Rīga	D	12/11/2025	1985	1	31	471	30 000	955	63,69	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 41. Iriņa 6, Rīga	D	16/10/2025	1980	1	43	480	28 500	669	59,38	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Aroniju iela 6, Rīga	D	13/10/2025	1982	1	36	1591	42 950	1190	27,00	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Cidoniņu iela 80, Rīga	D	13/10/2025	1984	1	47	487	25 000	536	53,33	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Ratnieku iela 8, Rīga	D	10/10/2025	1987	1	42	606	28 000	668	46,20	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 29. Iriņa 26, Rīga	D	08/10/2025	1980	1	46	553	20 000	437	36,17	0	Privātmāja	V1	
Būve	Maiķas iela 46, Rīga	D	01/10/2025	2004	2	95	0	128 000	1346	0	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 48. Iriņa 10, Rīga	D	24/09/2025	1979	1	33	671	25 500	773	41,73	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 22. Iriņa 43, Rīga	D	18/09/2025	2024	2	130	562	155 000	1192	275,80	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Talrāva iela 27, Rīga	D	17/09/2025	2000	2	267	715	250 000	937	349,65	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu iela 35, Rīga	D	16/09/2025	2016	2	63	607	172 000	2 067	283,36	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 33. Iriņa 20, Rīga	D	12/09/2025	2010	2	155	564	159 000	1 029	281,91	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 24. Iriņa 15, Rīga	D	12/09/2025	1989	1	31	486	17 000	554	34,98	0	Privātmāja	V1	
Zeme Būve	Dārziņu 11. Iriņa 1, Rīga	D	10/09/2025	1982	2	43	555	35 000	814	63,06	0	Privātmāja	V1	

[www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- laba zemesgabala platība;
- asfalta piebraucamais ceļš.

### Negatīvie:

- Nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis;
- Reģistrētas lietošanas tiesības līdz mūža galam par labu citai fiziskai personai.

## 5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai ģipšuma 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 nesē 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 pieņemumus, 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,

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 *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

**6. Tirgus vērtības aprēķins esošā tehniskā stāvoklī**

**6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 48.3m<sup>2</sup> (VZD datos reģistrētā platība)

<p><b>Īpašums 1. Rīga, Dārziņu 39. līnija 14.</b></p> <p>Zemesgabala platība- 546m<sup>2</sup></p> <p>Ēkas kopējā platība 46.5m<sup>2</sup>.</p> <p>1968.g.</p> <p>Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas ar platību 22.9m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Darījums 02.2026 par 28 000EUR.</b></p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Dārziņu 39. līnija 14, Rīga (Dārziņi)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Objekta informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Darījuma ID: 19022026</td> <td>Katrola numurs: 0100020002</td> <td>Būv. m<sup>2</sup>: 46.5 Zeme, m<sup>2</sup>: 546 28 000</td> <td>01.01 002 21 1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Zemes informācija</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Zemes vienību kods un apzīmējums saraksts</td> <td>0100200002</td> </tr> <tr> <td>Kopējā platība</td> <td>546.0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zemes gabala dim. daļas</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>Platība</td> <td>546.0 m<sup>2</sup> (3.7ha)</td> </tr> <tr> <td>NĒM</td> <td>801 (346 m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>Apbūve</td> <td>nav</td> </tr> </table> <p><b>Būvniecības informācija</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Platība</th> <th>Adm. vienība</th> <th>Tipums</th> <th>Ska.</th> <th>Būvniec. stadija</th> <th>Uzdevuma gads</th> <th>Būvniec. apzīmējums</th> <th>Būv. veids</th> <th>Būv. stadij.</th> <th>Būv. būvniec. materiāls</th> <th>Adrese</th> <th>Būv. tips</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>46.5 m<sup>2</sup></td> <td>501 m<sup>2</sup></td> <td>160 m<sup>2</sup></td> <td>1</td> <td>V2</td> <td>1968</td> <td>010020000201</td> <td>Vien. dzīvokļu ēka (DZ)</td> <td>1/1</td> <td>210 - Ērģļu mans 1,5 stāvu betons un ķieģeļu</td> <td>Dārziņu 39. līnija 14, Rīga</td> <td>Indivīdu dzīvokļu ēka ar verandām un koka izstrādēm un dzīvokļu ar kopīgu platību, kuru gar 40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>16.7 m<sup>2</sup></td> <td>34.5 m<sup>2</sup></td> <td>63 m<sup>2</sup></td> <td>1</td> <td>V1</td> <td>nav ziņots</td> <td>010020000202</td> <td>Ēka, nepabeigta/izstrādēta, Rīga (DZ)</td> <td>1/1</td> <td>210 - Ērģļu mans 1,5 stāvu betons un ķieģeļu</td> <td></td> <td>Indivīdu gaidīšana</td> </tr> <tr> <td>3.2 m<sup>2</sup></td> <td>3.4 m<sup>2</sup></td> <td>8 m<sup>2</sup></td> <td>1</td> <td>V2</td> <td>nav ziņots</td> <td>010020000203</td> <td>Ēka, nepabeigta/izstrādēta, Rīga (DZ)</td> <td>1/1</td> <td>240 - Māksl. kalnainā konstrukcija 60 x 10 cm betons, koka 180</td> <td></td> <td>Stāvēšanas ar kopīgu platību 62.80 m<sup>2</sup> garumā, 80 cm ar citu palīgēku</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums	Darījuma ID: 19022026	Katrola numurs: 0100020002	Būv. m <sup>2</sup> : 46.5 Zeme, m <sup>2</sup> : 546 28 000	01.01 002 21 1/1	Zemes vienību kods un apzīmējums saraksts	0100200002	Kopējā platība	546.0 m <sup>2</sup>	Zemes gabala dim. daļas	1/1	Platība	546.0 m <sup>2</sup> (3.7ha)	NĒM	801 (346 m <sup>2</sup> )	Apbūve	nav	Platība	Adm. vienība	Tipums	Ska.	Būvniec. stadija	Uzdevuma gads	Būvniec. apzīmējums	Būv. veids	Būv. stadij.	Būv. būvniec. materiāls	Adrese	Būv. tips	46.5 m <sup>2</sup>	501 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	1	V2	1968	010020000201	Vien. dzīvokļu ēka (DZ)	1/1	210 - Ērģļu mans 1,5 stāvu betons un ķieģeļu	Dārziņu 39. līnija 14, Rīga	Indivīdu dzīvokļu ēka ar verandām un koka izstrādēm un dzīvokļu ar kopīgu platību, kuru gar 40 m <sup>2</sup>	16.7 m <sup>2</sup>	34.5 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	1	V1	nav ziņots	010020000202	Ēka, nepabeigta/izstrādēta, Rīga (DZ)	1/1	210 - Ērģļu mans 1,5 stāvu betons un ķieģeļu		Indivīdu gaidīšana	3.2 m <sup>2</sup>	3.4 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	1	V2	nav ziņots	010020000203	Ēka, nepabeigta/izstrādēta, Rīga (DZ)	1/1	240 - Māksl. kalnainā konstrukcija 60 x 10 cm betons, koka 180		Stāvēšanas ar kopīgu platību 62.80 m <sup>2</sup> garumā, 80 cm ar citu palīgēku
Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums																																																																		
Darījuma ID: 19022026	Katrola numurs: 0100020002	Būv. m <sup>2</sup> : 46.5 Zeme, m <sup>2</sup> : 546 28 000	01.01 002 21 1/1																																																																		
Zemes vienību kods un apzīmējums saraksts	0100200002																																																																				
Kopējā platība	546.0 m <sup>2</sup>																																																																				
Zemes gabala dim. daļas	1/1																																																																				
Platība	546.0 m <sup>2</sup> (3.7ha)																																																																				
NĒM	801 (346 m <sup>2</sup> )																																																																				
Apbūve	nav																																																																				
Platība	Adm. vienība	Tipums	Ska.	Būvniec. stadija	Uzdevuma gads	Būvniec. apzīmējums	Būv. veids	Būv. stadij.	Būv. būvniec. materiāls	Adrese	Būv. tips																																																										
46.5 m <sup>2</sup>	501 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	1	V2	1968	010020000201	Vien. dzīvokļu ēka (DZ)	1/1	210 - Ērģļu mans 1,5 stāvu betons un ķieģeļu	Dārziņu 39. līnija 14, Rīga	Indivīdu dzīvokļu ēka ar verandām un koka izstrādēm un dzīvokļu ar kopīgu platību, kuru gar 40 m <sup>2</sup>																																																										
16.7 m <sup>2</sup>	34.5 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	1	V1	nav ziņots	010020000202	Ēka, nepabeigta/izstrādēta, Rīga (DZ)	1/1	210 - Ērģļu mans 1,5 stāvu betons un ķieģeļu		Indivīdu gaidīšana																																																										
3.2 m <sup>2</sup>	3.4 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	1	V2	nav ziņots	010020000203	Ēka, nepabeigta/izstrādēta, Rīga (DZ)	1/1	240 - Māksl. kalnainā konstrukcija 60 x 10 cm betons, koka 180		Stāvēšanas ar kopīgu platību 62.80 m <sup>2</sup> garumā, 80 cm ar citu palīgēku																																																										
<p><b>Īpašums 2. Rīga, Dārziņu 41. līnija 6.</b></p> <p>Zemesgabala platība- 480m<sup>2</sup></p> <p>Ēkas kopējā platība 42.6m<sup>2</sup>.</p> <p>Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 14.1m<sup>2</sup></p> <p><b>Darījums 10.2025 par 28 500EUR.</b></p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Dārziņu 41. līnija 6, Rīga (Dārziņi)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Objekta informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Darījuma ID: 16/10/2025</td> <td>Katrola numurs: 0100255111</td> <td>Būv. m<sup>2</sup>: 42.6 Zeme, m<sup>2</sup>: 480 28 500</td> <td>01.01 669 59</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Darījums 10.2025 par 28 500EUR.</b></p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums	Darījuma ID: 16/10/2025	Katrola numurs: 0100255111	Būv. m <sup>2</sup> : 42.6 Zeme, m <sup>2</sup> : 480 28 500	01.01 669 59																																																												
Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums																																																																		
Darījuma ID: 16/10/2025	Katrola numurs: 0100255111	Būv. m <sup>2</sup> : 42.6 Zeme, m <sup>2</sup> : 480 28 500	01.01 669 59																																																																		

**Īpašums 3. Rīga,  
Dārziņu 11. līnija 1.**

Zemesgabala platība-  
555m<sup>2</sup>

Ēkas kopējā platība 43m<sup>2</sup>.

Krāsns/elektriskā apkure.

1982.g.

Uz zemesgabala  
novietotas 4 palīgēka ar  
platību 33.4m<sup>2</sup>.

**Darījums 09.2025 par  
35 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.

**Dārziņu 11. līnija 1, Rīga (Dārziņi)**

Zemes Būve: Pasažieru | Īpašība

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastro numurs	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²
10/09/2025	2195034	01001254890	43.0	555	35 000	814	63

Informācija | Studijumi 1 | Darījumi | Attēli 12 | Komentāri | Karte

**Dārziņu 11. līnija 1, Rīga**

Zemes Būve: Mīksts, veselnīca

Datums	ID	Kadastro numurs	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
23/08/2025	2158472	01001254890	43	554	37 000	860

Подобное земельный участок 555m², на территории имеется дом, сарай, беседка, небольшие террасы. Иной дом 43 м² (гражданский, кругом сарай).

Остаток в 10 минут от моря, рядом магазины, есть соседи живущие круглый год.

С равным количеством земли это здание.

Разовая земельная плата 8500€ за участок с/в/д, типичная ситуация.

At ņemot vērā, ka šī ir nepabeigta.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	28000		28500		35000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		0,90	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	28000		28500		31500	
mājas platība, m <sup>2</sup>	46,50		42,60		43,00	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	546		480		555	
mājas platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	602,15		669,01		732,56	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde/konstr.risinājums	-15%	-90,32	-10%	-66,90	-10%	-73,26
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-10%	-60,22	-15%	-100,35	-5%	-36,63
mājas platība	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums (teritorijas aprīkojums)	-5%	-30,11	-5%	-33,45	-5%	-36,63
piebraucamais ceļš	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	3%	18,06	3%	20,07	3%	21,98
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vizuālais tēls	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Kopēja korekcija</b>	<b>-27%</b>	<b>-162,58</b>	<b>-27%</b>	<b>-180,63</b>	<b>-17%</b>	<b>-124,53</b>
<b>Salīdzināmo māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>439,57</b>		<b>488,38</b>		<b>608,02</b>	
<b>Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>511,99</b>					
<b>Vērtējamās mājas platība, m2</b>	<b>48,3</b>					
<b>Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2</b>	<b>782</b>					
<b>Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>	<b>24729</b>					
<b>Tirgus vērtība, EUR</b>	<b>25000</b>					

Apgrūtinājuma koeficients par lietošanas tiesības līdz mūža galam	50%
Vērtība	12 500EUR

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 adekvātām marketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

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 5%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%</b>	<b>5000EUR</b>
---	----------------

## 7. Rezultātu paziņošana

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 0100 125 0048, kas atrodas Rīgā, Dārziņu ielā 12A, 2026. gada 24. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**7500EUR** (septiņi tūkstoši pieci 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 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***