

154/5153 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
Rumbulas iela 26, Rīga  
(lietošanā garāža Nr.61).  
**Kadastra nr.0100 571 0406**  
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E178/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 154/5153 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm, kadastra nr.0100 571 0406, (lietošanā garāža Nr.61), kas atrodas Rīgā, Rumbulas ielā 26, 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 154/5153 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm, kadastra nr.0100 571 0406, (lietošanā garāža Nr.61), kas atrodas Rīgā, Rumbulas ielā 26, 2026. gada 21. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**2400EUR** (divi tūkstoši četri simti eiro).

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

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

---

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

## ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	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.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori .....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	7
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	10
8. Apliecinājums.....	10

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

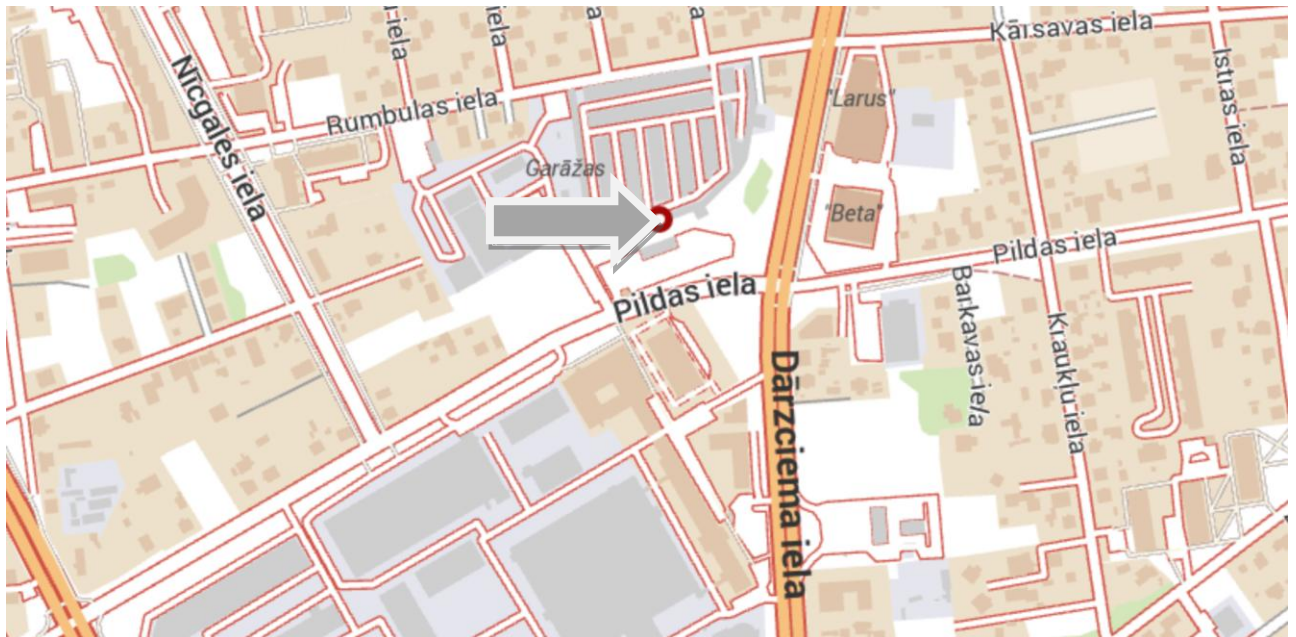
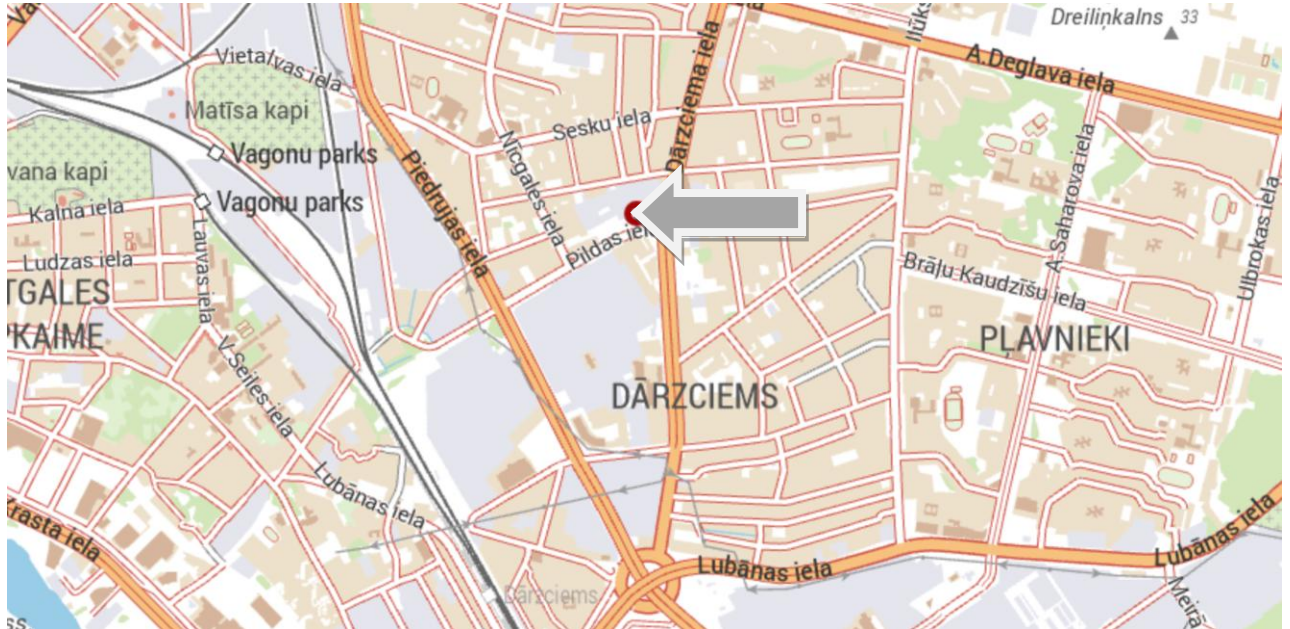
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

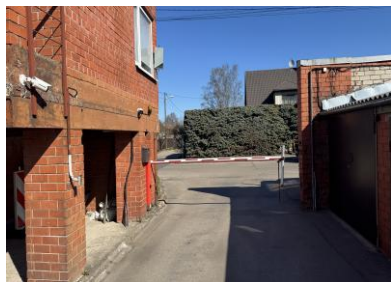
<b>Vērtēšanas objekts</b>	154/5153 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm, kadastra nr.0100 571 0406, (lietošanā garāža Nr.61), kas atrodas Rīgā, Rumbulas ielā 26.
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 21. aprīlis.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
<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>2400EUR</b> (divi tūkstoši četri simti eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: DAINIS ĀBELE. (lietošanā garāža Nr.61)
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 571 0406.
<b>Izpētes apjoms</b>	Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. /Zemesgrāmatas dati/
<b>Vērtējamais objekts</b>	Lietošanā garāža Nr.61.
<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, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 21. aprīlis.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



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

### 3. FOTOATTĒLI



Iebraukšana teritorijā.



Apkārtne.



Apkārtne.



Garāža.



Izvietojums.



Garāža.



Vārtu defekts.



Jumts,.



Apkārtne.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Dārziems, Rumbulas ielā 26 k-9, garāžu kooperatīvā. Apkārtne atrodas garāžu ēkas, dzīvojamās ēkas un komerciāla rakstura būves.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

konstruktīvais risinājums /projekts	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļa biezumā vai biežāks (1991.g.)
<b>Garāža Nr.61</b>	
vārti	Koka ar defektu
tehniskais stāvoklis fasādei kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
Vietu skaits	1
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
platība	15.4m <sup>2</sup> (VZD dati)

Plānojums (kadastra 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	garāža	Nedzīvojamā iekšējā	1	3.1	-	-	15.4	-

## 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 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 – **lietošanā garāža.**

#### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Mūsdienās lielākoties darījumi ar autostāvvietām notiek pie dzīvokļa iegādes jaunajā projektā pirmreizējā tirgū, ļoti maz vērojami darījumi un piedāvājumi interneta portālos, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts un tā prestižs. Cenas autostāvvietām svārstās no 3000EUR-25000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, platības un citiem faktoriem. Darījumi garāžu kooperatīvos pārsvarā notiek pēc sludinājumu portālos izvietotas reklāmas vai arī garāžu kooperatīvos izvietotām reklāmām, bieži vien garāžas iegādājas jau citas garāžas īpašnieks, cenas līdzīga tipa garāžām svārstās no 4000-14000EUR, atkarībā no atrašanās vietas, ēkas tehniskā stāvokļa, platības un citiem faktoriem.

#### 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

##### Pozitīvie:

- pieprasīta garāžas platība;
- slēgta teritorija;
- infrastruktūra.

##### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- zemes daļa nav īpašumā;
- vārtu defekts.

#### 5.6. Vērtēšanas pieejas

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

##### Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

##### Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

##### Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

## 6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

### 6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Garāžas Nr.61 vērtības aprēķins

<p><b>Īpašums 1. Rīga, Rumbulas iela 26 k-14.</b>  <b>Platība-15.2m<sup>2</sup>.</b>  <b>Darījums 06.2025 par 5500EUR.</b>            Izmantošanas avots  <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Rumbulas iela 26 k-14, Rīga (Dārziems)</b></p> <p>Telpas   Garāža   Dzīzsbetons</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Telpu grupas informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams daļas</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Stāvs</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpām</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/06/2025</td> <td>2129305</td> <td>01005710403</td> <td>15.2</td> <td>V1</td> <td>5 500</td> <td>362</td> <td>1/1 152/4839</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija   Darījumi 14   Attēli   Komentāri   Karte   BIS: reģistrētie būvdarbi</p> <p><b>Darījuma informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2129305</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>10/06/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>02/07/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p><b>Būves informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>Platība</td><td>483.9 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>Aptūves laukums</td><td>582.4 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>Tilpums</td><td>1.984 m<sup>3</sup></td></tr> <tr><td>Stāvi</td><td>1</td></tr> <tr><td>Būves nolietojums</td><td>V2</td></tr> <tr><td>Uzcelšanas gads</td><td>1991</td></tr> <tr><td>Būves kadastra apzīmējums</td><td>01000712393010</td></tr> <tr><td>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>01000712393010</td></tr> <tr><td>Būves veids</td><td>Garāžu ēkas (1242)</td></tr> <tr><td>Būves daļas</td><td>152/4839</td></tr> <tr><td>Būves īrslenu materiāls</td><td>223 - Dzīzsbetona paneļi</td></tr> </table> <p><b>Telpas informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</td><td>1/0</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>15.2 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>Stāvs</td><td>1/1</td></tr> <tr><td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td><td>01000712393010018</td></tr> <tr><td>Telpu grupas lietošanas veids</td><td>Garāža</td></tr> <tr><td>Telpu grupas daļas</td><td>V1</td></tr> </table>	Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams daļas		Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Stāvs	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	10/06/2025	2129305	01005710403	15.2	V1	5 500	362	1/1 152/4839	ID	2129305	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	10/06/2025	Reģistrācijas datums	02/07/2025	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Platība	483.9 m <sup>2</sup>	Aptūves laukums	582.4 m <sup>2</sup>	Tilpums	1.984 m <sup>3</sup>	Stāvi	1	Būves nolietojums	V2	Uzcelšanas gads	1991	Būves kadastra apzīmējums	01000712393010	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000712393010	Būves veids	Garāžu ēkas (1242)	Būves daļas	152/4839	Būves īrslenu materiāls	223 - Dzīzsbetona paneļi	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0	Platība	15.2 m <sup>2</sup>	Stāvs	1/1	Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000712393010018	Telpu grupas lietošanas veids	Garāža	Telpu grupas daļas	V1
Darījuma informācija		Telpu grupas informācija		Cena		Domājams daļas																																																																	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Stāvs	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Telpām																																																																
10/06/2025	2129305	01005710403	15.2	V1	5 500	362	1/1 152/4839																																																																
ID	2129305																																																																						
Darījuma tips	Pārdošana																																																																						
Darījuma datums	10/06/2025																																																																						
Reģistrācijas datums	02/07/2025																																																																						
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																																						
Pircēja tips	Fiziska persona																																																																						
Platība	483.9 m <sup>2</sup>																																																																						
Aptūves laukums	582.4 m <sup>2</sup>																																																																						
Tilpums	1.984 m <sup>3</sup>																																																																						
Stāvi	1																																																																						
Būves nolietojums	V2																																																																						
Uzcelšanas gads	1991																																																																						
Būves kadastra apzīmējums	01000712393010																																																																						
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000712393010																																																																						
Būves veids	Garāžu ēkas (1242)																																																																						
Būves daļas	152/4839																																																																						
Būves īrslenu materiāls	223 - Dzīzsbetona paneļi																																																																						
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0																																																																						
Platība	15.2 m <sup>2</sup>																																																																						
Stāvs	1/1																																																																						
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000712393010018																																																																						
Telpu grupas lietošanas veids	Garāža																																																																						
Telpu grupas daļas	V1																																																																						
<p><b>Īpašums 2. Rīga, Rumbulas iela 26 k-6.</b>  <b>Platība-17.9m<sup>2</sup>.</b>  <b>Darījums 10.2025 par 4000EUR.</b>            Izmantošanas avots  <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Rumbulas iela 26 k-6, Rīga (Dārziems)</b></p> <p>Būve   Garāža   Kņģeļi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Objekta informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams daļas</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Būve, m<sup>2</sup></th> <th>EUR</th> <th>Būve, EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Zeme, EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Būve</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16/10/2025</td> <td>2215607</td> <td>01005710397</td> <td>17.9</td> <td>4 000</td> <td>223</td> <td>nav</td> <td>179/6460</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija   Darījumi 11   Attēli   Komentāri   Karte   BIS: reģistrētie būvdarbi</p> <p><b>Darījuma informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2215607</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>16/10/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>30/10/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p><b>Būves informācija</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Platība</th> <th>Aptūves laukums</th> <th>Tilpums</th> <th>Stāvi</th> <th>Būves nolietojums</th> <th>Uzcelšanas gads</th> <th>Būves kadastra apzīmējums</th> <th>Būves veids</th> <th>Būves daļas</th> <th>Būves īrslenu materiāls</th> <th>Adrese</th> <th>Būves tips</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>646.0 m<sup>2</sup></td> <td>706.8 m<sup>2</sup></td> <td>2.288 m<sup>3</sup></td> <td>1</td> <td>V2</td> <td>1991</td> <td>01000712393016</td> <td>Garāžu ēkas (1242)</td> <td>179/6460</td> <td>21 - Kņģeļi mūra 1.5 kņģeļi betons un dzīzsbetons</td> <td>Rumbulas iela 26 k-6, Rīga</td> <td>Garāžas ar atsevišķām būvdarbiem telpām</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas		Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būve	16/10/2025	2215607	01005710397	17.9	4 000	223	nav	179/6460	ID	2215607	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	16/10/2025	Reģistrācijas datums	30/10/2025	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Platība	Aptūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves īrslenu materiāls	Adrese	Būves tips	646.0 m <sup>2</sup>	706.8 m <sup>2</sup>	2.288 m <sup>3</sup>	1	V2	1991	01000712393016	Garāžu ēkas (1242)	179/6460	21 - Kņģeļi mūra 1.5 kņģeļi betons un dzīzsbetons	Rumbulas iela 26 k-6, Rīga	Garāžas ar atsevišķām būvdarbiem telpām										
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas																																																																	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būve																																																																
16/10/2025	2215607	01005710397	17.9	4 000	223	nav	179/6460																																																																
ID	2215607																																																																						
Darījuma tips	Pārdošana																																																																						
Darījuma datums	16/10/2025																																																																						
Reģistrācijas datums	30/10/2025																																																																						
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																																						
Pircēja tips	Fiziska persona																																																																						
Platība	Aptūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves īrslenu materiāls	Adrese	Būves tips																																																												
646.0 m <sup>2</sup>	706.8 m <sup>2</sup>	2.288 m <sup>3</sup>	1	V2	1991	01000712393016	Garāžu ēkas (1242)	179/6460	21 - Kņģeļi mūra 1.5 kņģeļi betons un dzīzsbetons	Rumbulas iela 26 k-6, Rīga	Garāžas ar atsevišķām būvdarbiem telpām																																																												
<p><b>Īpašums 3. Rīga, Rumbulas iela 26 k-12.</b>  <b>Platība-16.2m<sup>2</sup>.</b>  <b>Darījums 08.2025 par 4000EUR.</b>            Izmantošanas avots  <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	<p><b>Rumbulas iela 26 k-12, Rīga (Dārziems)</b></p> <p>Būve   Garāža   Kņģeļi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Objekta informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams daļas</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Būve, m<sup>2</sup></th> <th>EUR</th> <th>Būve, EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Zeme, EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Būve</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13/08/2025</td> <td>2172625</td> <td>01005710400</td> <td>16.2</td> <td>4 000</td> <td>247</td> <td>nav</td> <td>162/11443</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija   Darījumi 28   Attēli   Komentāri   Karte   BIS: reģistrētie būvdarbi</p> <p><b>Darījuma informācija</b></p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>2172625</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>13/08/2025</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>19/08/2025</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p><b>Būves informācija</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Platība</th> <th>Aptūves laukums</th> <th>Tilpums</th> <th>Stāvi</th> <th>Būves nolietojums</th> <th>Uzcelšanas gads</th> <th>Būves kadastra apzīmējums</th> <th>Būves veids</th> <th>Būves daļas</th> <th>Būves īrslenu materiāls</th> <th>Adrese</th> <th>Būves tips</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1144.3 m<sup>2</sup></td> <td>1214.9 m<sup>2</sup></td> <td>4.080 m<sup>3</sup></td> <td>1</td> <td>V2</td> <td>1991</td> <td>01000712393013</td> <td>Garāžu ēkas (1242)</td> <td>162/11443</td> <td>21 - Kņģeļi mūra 2.5 kņģeļi betons un dzīzsbetons</td> <td>Rumbulas iela 26 k-12, Rīga</td> <td>Garāžas ar atsevišķām būvdarbiem telpām</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas		Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būve	13/08/2025	2172625	01005710400	16.2	4 000	247	nav	162/11443	ID	2172625	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	13/08/2025	Reģistrācijas datums	19/08/2025	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Platība	Aptūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves īrslenu materiāls	Adrese	Būves tips	1144.3 m <sup>2</sup>	1214.9 m <sup>2</sup>	4.080 m <sup>3</sup>	1	V2	1991	01000712393013	Garāžu ēkas (1242)	162/11443	21 - Kņģeļi mūra 2.5 kņģeļi betons un dzīzsbetons	Rumbulas iela 26 k-12, Rīga	Garāžas ar atsevišķām būvdarbiem telpām										
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas																																																																	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>	Būve																																																																
13/08/2025	2172625	01005710400	16.2	4 000	247	nav	162/11443																																																																
ID	2172625																																																																						
Darījuma tips	Pārdošana																																																																						
Darījuma datums	13/08/2025																																																																						
Reģistrācijas datums	19/08/2025																																																																						
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																																						
Pircēja tips	Fiziska persona																																																																						
Platība	Aptūves laukums	Tilpums	Stāvi	Būves nolietojums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves īrslenu materiāls	Adrese	Būves tips																																																												
1144.3 m <sup>2</sup>	1214.9 m <sup>2</sup>	4.080 m <sup>3</sup>	1	V2	1991	01000712393013	Garāžu ēkas (1242)	162/11443	21 - Kņģeļi mūra 2.5 kņģeļi betons un dzīzsbetons	Rumbulas iela 26 k-12, Rīga	Garāžas ar atsevišķām būvdarbiem telpām																																																												

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Safīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	5 500		4 000		4 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Safīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	5 500		4 000		4 000	
Platība, m2	15,2		17,9		16,2	
Garāžas nosacītā 1m2 pārdošanas cena, EUR	361,84		223,46		246,91	
<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
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtošana	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
plānojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
platība	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	-20%	-72,37	-3%	-6,70	-3%	-7,41
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-20%</i>	<i>-72,37</i>	<i>-3%</i>	<i>-6,70</i>	<i>-3%</i>	<i>-7,41</i>
<b>Garāžu koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>289,47</b>		<b>216,76</b>		<b>239,51</b>	
<b>Vērtējamās garāžas 1m2 pārdošanas vērtība, EUR</b>			<b>248,58</b>			
<b>platība, m2</b>			<b>15,4</b>			
<b>Tirgus vērtība, EUR</b>			<b>3828</b>			
<b>Tirgus vērtība, EUR, noapaļojot.</b>			<b>4000</b>			

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 pārstāvēšanu u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucis 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%</b>	<b>1600EUR</b>
---	----------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 154/5153 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm, kadastra nr.0100 571 0406, (lietošanā garāža Nr.61), kas atrodas Rīgā, Rumbulas ielā 26, 2026. gada 21. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

2400EUR (divi tūkstoši četri simti eiro).

## 8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs  
LĪVA Sertifikāts Nr.143

**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 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***