



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Lokomotīves iela 159
Kadastra nr.0100 126 2058
Novērtējums





Nr. 2026/05/E256/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 781m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 01001262058001), kadastra nr. 01001262058, kas atrodas **Rīgā, Lokomotīves ielā 159**, 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. 01001262058, kas atrodas Rīgā, Lokomotīves ielā 159, 2026. gada 29. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

15 500EUR (piecpadsmit tūkstoši pieci 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 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 satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēliem. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdz, 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, info@vertet.eu,
www.vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1. Apmērošanas raksturojums	7
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2. Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	11
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	14
8. Apliecinājums.....	14

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

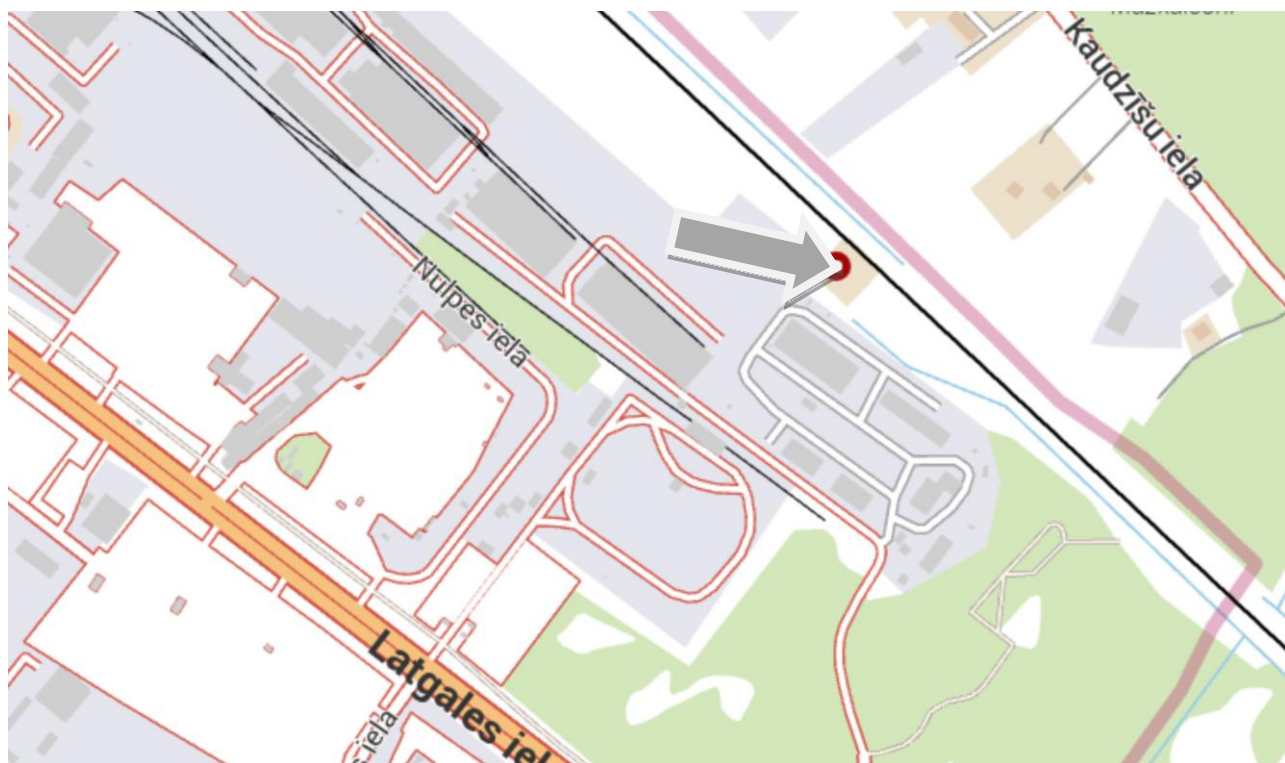
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 781m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 01001262058001)., kadastra nr. 01001262058, kas atrodas Rīgā, Lokomotīves ielā 159.																	
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 29. maijs.																	
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone.																	
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																	
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																	
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	15 500EUR (piecpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).																	
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VIKTORS ANČEVSKIS.																	
Kadastra Nr.	0100 126 2058.																	
Apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 0100 126 2058 001) ar platību 95.1m ² . Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas sliktā/grausta tehniskā stāvoklī, uz kurām nav reģistrētas īpašumtiesības, attiecīgi vērtējamā objekta sastāvā neiekļaujam.																	
Zemesgabala platība	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 0100 126 2058) ar platību 781m ² .																	
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Atzīme - nekustams īpašums ir bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0462</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus</td><td>0.0462</td><td>ha</td></tr><tr><td>drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus</td><td>0.0462</td><td>ha</td></tr><tr><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0462</td><td>ha</td></tr></table> /Kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0462	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus	0.0462	ha	drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	0.0462	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0462	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0462	ha																
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus	0.0462	ha																
drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	0.0462	ha																
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0462	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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā dzīvojamās ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir slikts.																	
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 29. maijs.																	
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																	

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Dzīvojamā ēka.



Dzīvojamā ēka.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



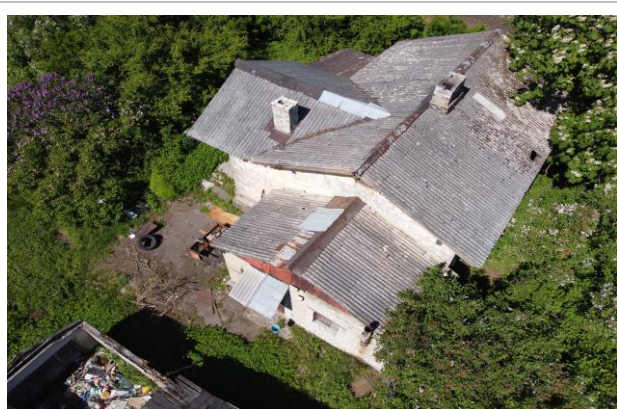
Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



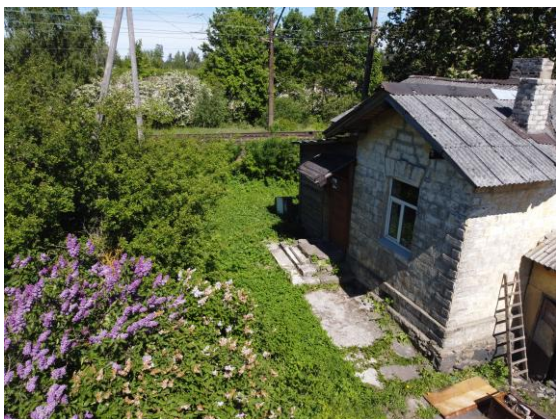
Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



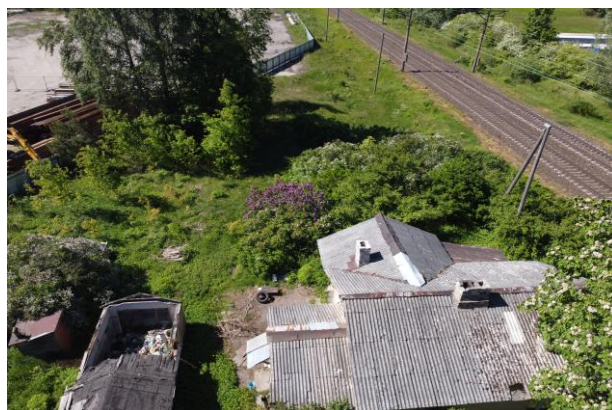
Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Dzīvojamā ēka/zemesgabals.



Īpašums/apkārtne.



Īpašums/apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Rumbula, Lokomotīves ielā 159. Apkārtne ir novietotas komerciāla rakstura būves, dzelzceļa līnijas un neapbūvēti zemesgabali. Visi infrastruktūras objekti: (Skola, veikali, kafejnīca, DUS u.c.) ir novietoti 2.5-3.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 0100 126 2058 001) ar platību 95.1m ² .	
pamati	Akmens mūris
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes (vietām metāli)
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (2000.g.)	
kopējā platība	95.1m ² (ārtelpas – 0m ² ; pagrabs – 36m ²)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	---
apkure	Centralizēta (VZD dati)

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1956.g.

Dzīvojamā māja uz vērtēšanas dienu, spriežot pēc fasādes, ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido apmetums un ķieģeļi. Tika manītas būtiskas nolietojuma pazīmes un defekti apdarē un konstruktīvos risinājumos. Ēkai ir uzstādīti standarta un pakešu tipa logi. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, attiecīgi pieņemam, ka tehniskais stāvoklis iekštelpās ir slikts.

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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	-	-	15.1	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	-	-	14.8	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	5.3	-
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	5.2	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.0	-
6	kāpnes	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	1.8	-
7	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	14.9	-
8	saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.65	-	-	5.7	-
9	saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.65	-	-	30.3	-

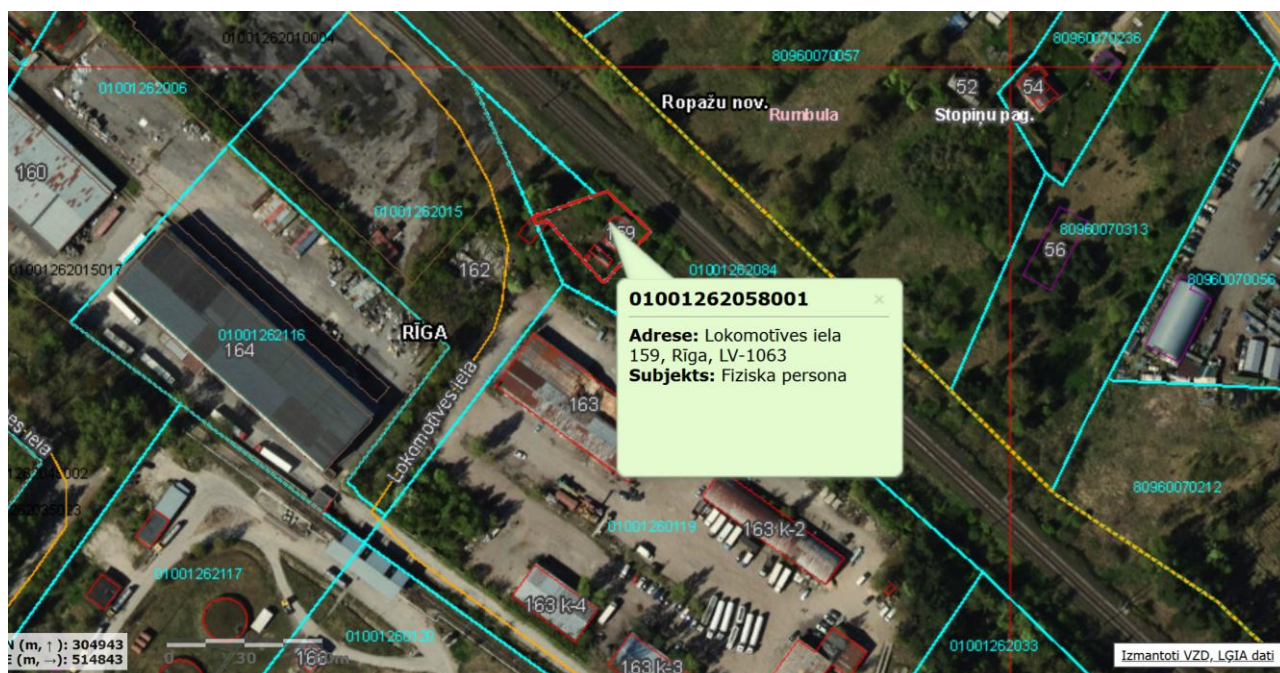
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 0100 126 2058) ar platību 781m².

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Labiekārtojums : nav veikts.

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 nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

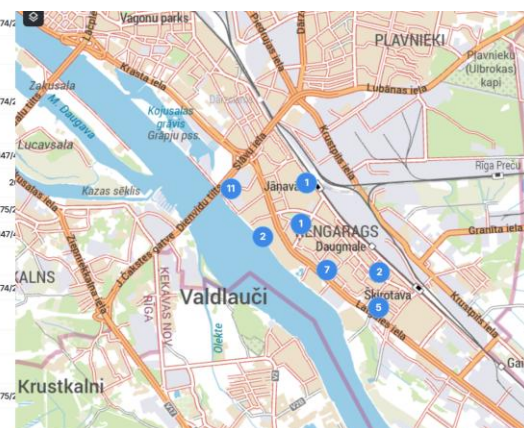
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Rīgas daļā Ķengarags uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 6 zemesgabali, cenas ir robežās no 40EUR/m² un līdz pat 95EUR/m². Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide. Ēku piedāvājums Ķengaragā sasniedz 10, cenas ir robežās no 40000EUR un līdz pat 380 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori).

Pēdējā gada laikā Ķengaragā ir veikti 29 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Būve	Saurieta krastmalā 47 k-7, Rīga		D	24/03/2026	1991	1	15	0	1 091	74	0	Garāžas	
Zeme Būve	Butu iela 3A, Rīga		D	23/03/2026	1974	1	376	4 466	140 000	372	31,35	0	Rūpnīcas
Būve	Pārņūju iela 14, Rīga		D	27/02/2026	1960	1	78	0	50 000	644	0	Privātmāja	
Būve	Saurieta krastmalā 47 k-4, Rīga		D	24/02/2026	1991	1	15	0	6 612	447	0	Garāžas	
Zeme Būve	Urgu iela 23, Rīga		D	16/02/2026	1985	1	23	537	32 000	1 410	59,59	0	Privātmāja
Būve	Saurieta krastmalā 47 k-4, Rīga		D	12/02/2026	1991	1	15	0	7 500	511	0	Garāžas	
Zeme Būve	Aviācijas iela 4, Rīga		D	23/01/2026	1955	2	44	104	52 000	1 194	500,00	0	Daudzdzīvokļu
Būve	Saurieta krastmalā 47 k-4, Rīga		D	07/01/2026	1991	1	15	0	10 500	700	0	Garāžas	
Būve	Saurieta krastmalā 47 k-4, Rīga		D	06/01/2026	1991	1	15	0	8 100	551	0	Garāžas	
Zeme Būve	Latgales iela 324C, Rīga		D	25/12/2025	2008	1	2 115	4 848	900 000	425	185,64	0	Noliktavas, būvniec.
Būve	Saurieta krastmalā 47 k-4, Rīga		D	18/12/2025	1991	1	15	0	9 000	609	0	Garāžas	
Zeme Būve	Latgales iela 324D, Rīga		D	18/12/2025	1	792	4 635	900 000	1 138	194,17	0	Noliktavas, būvniec.	
Zeme Būve	Rīga		D	28/11/2025	2022	0	39	6 000	0	155,64	0	Industriālās	
Zeme Būve	Rasas iela 8, Rīga		D	03/11/2025	2007	2	92	575	90 000	984	156,52	0	Cits
Būve	Saurieta krastmalā 47 k-4, Rīga		D	28/10/2025	1991	1	15	0	2 500	167	0	Garāžas	
Zeme Būve	Muhavies iela 16, Rīga		D	14/10/2025	1938	1	52	679	55 000	1 056	81,00	0	Privātmāja



www.cenubanka.lv

Ēku piedāvājums Rumbulā sasniedz 4, cenas ir robežās no 21 000EUR un līdz pat 180 000EUR (būtiski ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis, aprīkojums, atrašanās vieta, platība, komunikācijas, apdare un citi faktori). Pēdējā gada laikā Rumbulā ir veikti 15 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	20/03/2026	1990	1	20	0	1 400	70	0	Garāžas	195/95	
Zeme Būve	Lokomotīves iela 106 k-8, Rīga	D	16/03/2026	1984	1	17	37	8 000	472	218.52	0	Garāžas	172/50
Zeme Būve	Latgales iela 420, Rīga	D	16/03/2026	1988	1	16	36	6 000	369	168.21	0	Garāžas	163/81
Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	17/02/2026	1990	1	20	0	1 700	84	0	Garāžas	198/95	
Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	10/02/2026	1990	1	17	0	2 000	121	0	Garāžas	162/95	
Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	07/01/2026	1990	1	20	0	8 400	415	0	Garāžas	199/95	
Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	06/01/2026	1990	1	20	0	3 000	147	0	Garāžas	201/95	
Zeme Būve	Latgales iela 420, Rīga	D	02/12/2025	1988	1	17	37	8 000	469	213.79	0	Garāžas	171/81
Zeme Būve	Lokomotīves iela 106 k-8, Rīga	D	13/11/2025	1984	1	17	36	4 200	249	115.42	0	Garāžas	57/161
Zeme Būve	Latgales iela 439A, Rīga	D	07/11/2025	2002	1	103	6 638	241 500	2 354	36.38	0	Tirdzniecība	
Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	02/11/2025	1990	1	36	0	1 500	41	0	Garāžas	51/131	
Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	30/10/2025	1990	1	21	0	5 000	243	0	Garāžas	202/95	
Būve	Vilpstru iela 8 k-6, Rīga	D	23/10/2025		1	495	0	42 000	85	0	Noliktavas, būvniecība		
Būve	Lokomotīves iela 130 k-4, Rīga	D	26/08/2025	1990	1	20	0	2 000	101	0	Garāžas	195/95	

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- zemesgabala platība;
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliedzināties par tehnisko stāvokli;
- ēkas izvietojums pie dzelzceļa;
- uz vērtēšanas brīdi nebija piebraukšanas iespējas pie īpašuma;
- ēkas tehniskais stāvoklis.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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 izvērtēti 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,

Izmaksu pieeja

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.

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

kopējā platība	95.1m ² (ārtelpas – 0m ² ; pagrabs – 36m ²)
----------------	---

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

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 69.9m².

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Zemesgabala platība-728m².

Ēkas platība -107.3m².

$$\bar{A}rtelpas = 0m^2$$

Pagrabs – 0m²

Apmierinošs tehniskais
stāvoklis.

Gāzes apkure.

Uz zemesgabala novietotas 3 palīgēkas ar platību 46m^2 .

Darījums 04.2026 par

69 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

[illegible]

Īpašums 2. Rīga, Krustpils iela 40.

Zemesgabala platība-959m².

Dzīvojamās ēkas platība - 125.1m².

Ärtelpas – 0m².

Pagrabs – 0m².

Iekšējās nepieciešami
remonta darbi.

Uz zemesgabala novietotas 4
palīgēkas ar platību 74.6m².

**Darījums 06.2025 par
49 000EUR.**

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

[illegible]

Īpašums 3. Rīga, Pārmiju iela
14.

Zemesgabala platība-652m².

Dzīvojamās ēkas platība - 77.6m².

 $\bar{A}rtelpas - 0m^2;$

Pagrabs – 11.7m².

Centralizēta apkure (VZD
dati)

Uz zemesgabala novietotas 2
palīgēkas ar platību 56.5m².

**Darījums 02.2026 par
60 000EUR.**

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Pārmiju iela 14, Rīga (Kengarags)

Būve Pārdošana Kaimiņbiedrība

Darījuma informācija	Ogļekļa informācija	Cena	Darījumās daļas
Datums 27/02/2026	Kvalitatīva nemanta 2323528	50 000 Bija, EUR/m² 644	Bija nav 1/1

Informācija Darījumi 1 Atbildētāji komentāri Karte Apgrūtinājumi Būvniecības būvdarbi

Sastādīt darījumu 1

Kategorija	Aktsme	ID	Datums	Gads	Stāvs	Izdevi	Pārdošanas cena, m²	Cena, EUR/m²	Darījuma daļa	Cena, EUR
Zeme	Pārdošana 14. Rīga	2300008	27/02/2026				652	15	1/1	10 000





	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	69000		49000		60000	
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	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	69000		49000		60000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	107,30		125,10		69,41	
Zemes gabala platība, m2	728		959		652	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	643,06		391,69		864,43	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	-10%	-64,31	-10%	-39,17	-10%	-86,44
Piebraukšanas iespējas	-10%	-64,31	-10%	-39,17	-10%	-86,44
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	-5%	-32,15	-5%	-19,58	-5%	-43,22
Dzīvojamās mājas iekšējās apdares tehn. stāv.	-15%	-96,46	0%	0,00	-10%	-86,44
Dzīvojamās mājas lielums	5%	32,15	10%	39,17	0%	0,00
Konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis/apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas statuss	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-35%	-225,07	-15%	-58,75	-35%	-302,55
Salīdzināmo dzīvojamās māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	417,99		332,93		561,88	
Salīdzināmo dzīvojamās māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	437,60					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	69,9					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	781					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	30588					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	31000					

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 10%**;

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 sarežģīt 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%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	15 500EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 01001262058, kas atrodas Rīgā, Lokomotīves ielā 159, 2026. gada 29. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

15 500EUR (piecpadsmit 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 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