



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Dārziņu 19. līnija 28, Rīga
Kadastra nr.0100 125 6190
Novērtējums.





Nr. 2026/01/E8/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.0100 125 6190) ar platību 552m² un uz tās stāvošas dārza mājas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 001) un palīgceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 002,Nr.003, Nr.004), kadastra nr. 0100 125 6190, kas atrodas **Rīgā, Dārziņu 19. līnijā 28**, 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 6190, kas atrodas Rīgā, Dārziņu 19. līnijā 28, 2026. gada 6. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

26 650EUR (divdesmit seši tūkstoši seši simti piecdesmit 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 piespēšanas.

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 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 Atrāšanās vietas raksturojums.....	5
4.2. Vērtējamā īpašuma 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 īpašumu 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.....	12
8.Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

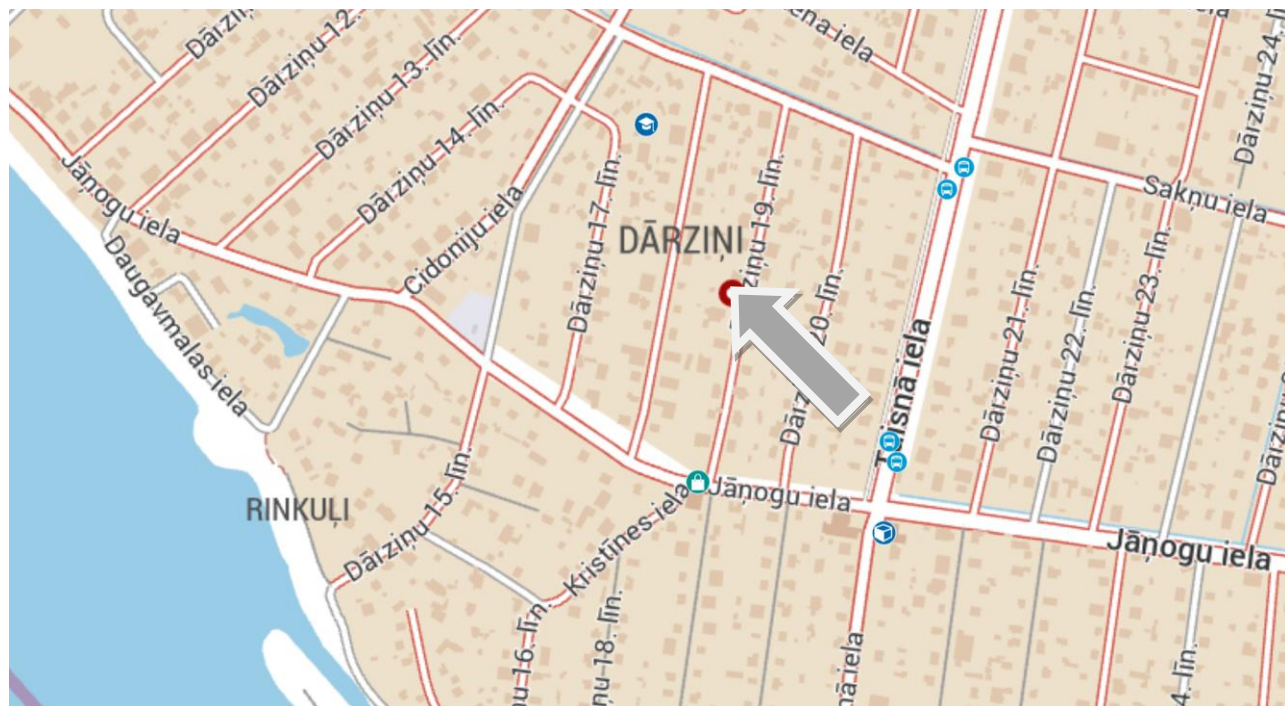
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.0100 125 6190) ar platību 552m ² un uz tās stāvoša dārza māja (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 001) un palīgceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 002,Nr.003, Nr.004), <u>kadastra nr. 0100 125 6190</u> , kas atrodas Rīgā, Dārziņu 19. līnijā 28.											
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 6. janvāris.											
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.											
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.											
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.											
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	26 650EUR (divdesmit seši tūkstoši seši simti piecdesmit eiro).											
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: MARATS BOGAČS.											
Kadastra Nr.	0100 125 6190.											
Apbūve	Dārza māja (kadastra apz. 0100 125 6190 001) ar platību 33m ² . Siltumnīca (kadastra apz. 0100 125 6190 002) ar platību 9.8m ² – netika identificēta, jo atrodas iekšpagalmā. Šķūnis (kadastra apz. 0100 125 6190 003) ar platību 7.8m ² – netika identificēta, jo atrodas iekšpagalmā. Šķūnis (kadastra apz. 0100 125 6190 004) ar platību 13m ² – netika identificēta.											
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.0100 125 6190) ar platību 552m ²											
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām netiek publiskota. <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7312050601</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0036</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/				Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0036	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.									
7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0036	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. <u>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.</u>											
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 6. janvāris.											
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukas. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.											

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Īpašums.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Rīgas daļā Dārziņi, Dārziņu 19. līnijā 28. 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 ģipšuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dārza māja (kadastra apz. 0100 125 6190 001) ar platību 33m ² .	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Cits neklasificēts materiāls
kopējā platība	33m ²
ārtelpas	0m ²
pagraba telpas	0m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	urbums
kanalizācija	Vietējā tipa
gāzes apgāde	
apkure	krāsns (pieņemums)
stāvu skaits	1

Vērtējamais objekts ir vienkārša tipa dārza dzīvojamā ēka. Ēkas uzbūvēšanas gads – 1972. Ēkas fasāde kopumā ir apmierinoša/labā tehniskā stāvoklī un to veido dekoratīvais apmetums. Tika konstatēti pakešu logi un ieejas durvis. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

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	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	-	-	4.4	-
2	vasaras dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.3	-	-	8.9	-
3	vasaras dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.3	-	-	6.0	-
4	veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	-	-	8.3	-
5	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	-	-	4.5	-
6	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	-	-	0.9	-

Pēc VZD datiem uz zemesgabala ir novietotas palīgēkas:

Siltumnīca (kadastra apz. 0100 125 6190 002) ar platību 9.8m² – netika identificēta, jo atrodas iekšpagalmā.

Šķūnis (kadastra apz. 0100 125 6190 003) ar platību 7.8m² – netika identificēta, jo atrodas iekšpagalmā.

Šķūnis (kadastra apz. 0100 125 6190 004) ar platību 13m² – netika identificēta.

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 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 piekrit 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 – **dārza māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

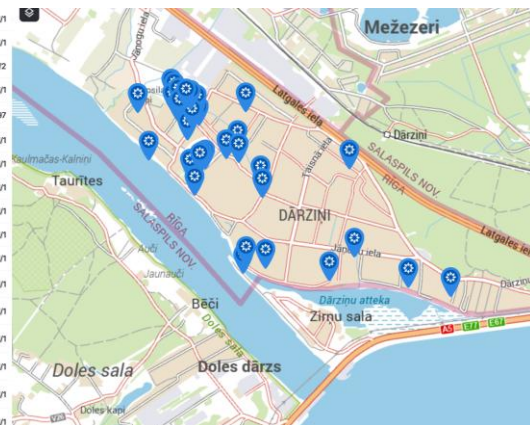
Rīgas daļā Dārziņi uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 10 zemesgabali, cenas ir robežās no 25EUR/m² un līdz pat 65EUR/m². Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, pieejamās komunikācijas, apbūves iespējas un apkārtējā vide.

Pēdējā gada laikā apkārtņē ar zemesgabaliem ir veikti 37 darījumi:

Zeme	Rīga	D	26/10/2025	113	113	500	4	4.42	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Pūku iela 92, Rīga	D	03/11/2025	625	625	6 000	10	9.60	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Līpu iela 22, Rīga	D	01/11/2025	346	346	4 200	12	12.16	0	Privātmājām	1/2
Zeme	Pūku iela 66, Rīga	D	31/10/2025	675	675	10 000	15	14.81	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīga	D	13/10/2025	35	35	50	1	1.41	0	Sašņomas infrastruktūrai	354/13597
Zeme	Pozitīvu iela 62, Rīga	D	25/08/2025	1 291	1 291	30 000	23	23.24	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Dārziņu 1. līnija 10, Rīga	D	22/08/2025	1 230	1 230	9 500	8	7.72	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Dārziņu 1. līnija 10A, Rīga	D	22/08/2025	1 230	1 230	9 500	8	7.72	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Pūku iela 58, Rīga	D	31/07/2025	861	861	20 500	24	23.81	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Dārziņu 25. līnija 50, Rīga	D	28/07/2025	546	546	10 000	18	18.32	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Dārziņu 44. līnija 1, Rīga	D	22/07/2025	355	355	5 052	14	14.23	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Pūku iela 30, Rīga	D	16/07/2025	617	617	6 000	10	9.72	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rīga	D	10/07/2025	526	526	6 000	11	11.41	0	Dabai, rekreācijai	1/1
Zeme	Dārziņu 1. līnija 12F, Rīga	D	03/07/2025	694	694	6 000	9	8.65	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Sāksu iela 20E, Rīga	D	30/06/2025	1 113	1 113	3 700	3	3.32	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Sāksu iela 20F, Rīga	D	30/06/2025	738	738	1 600	2	2.17	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Dārziņu 6. līnija 6, Rīga	D	30/06/2025	832	832	24 000	29	26.85	0	Privātmājām	1/1

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 apkārtne ir veikti 60 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Dārziņu 27. līnija 45, Rīga	D	20/11/2025	1964	2	155	590	80 000	387	101.69	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Ploštraku iela 32, Rīga	D	19/11/2025	1977	2	137	662	99 000	721	149.55	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 31. līnija 7, Rīga	D	12/11/2025	1965	1	31	471	30 000	955	63.69	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 41. līnija 6, Rīga	D	16/10/2025	1960	1	43	480	28 500	669	59.38	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Aroniju iela 6, Rīga	D	13/10/2025	1962	1	36	1591	42 950	1190	2700	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Čidoniņu iela 90, Rīga	D	13/10/2025	1984	1	47	487	25 000	536	51.33	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Ratnieku iela 8, Rīga	D	10/10/2025	1967	1	42	606	28 000	668	46.20	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 29. līnija 26, Rīga	D	08/10/2025	1960	1	46	553	20 000	437	36.17	0	Privātmāja	V1
Būve	Makas iela 46, Rīga	D	01/10/2025	2004	2	95	0	128 000	1346	0	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 48. līnija 16, Rīga	D	24/09/2025	1979	1	33	616	25 500	773	41.73	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 22. līnija 43, Rīga	D	18/09/2025	2024	2	130	562	155 000	1192	275.80	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Tairānu iela 27, Rīga	D	17/09/2025	2000	2	267	775	250 000	937	349.65	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu iela 35, Rīga	D	16/09/2025	2016	2	83	607	172 000	2 067	283.36	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 33. līnija 20, Rīga	D	12/09/2025	2010	2	155	564	159 000	1 029	281.91	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 24. līnija 15, Rīga	D	12/09/2025	1969	1	31	486	17 000	554	34.98	0	Privātmāja	V1
Zeme Būve	Dārziņu 11. līnija 1, Rīga	D	10/09/2025	1982	2	43	555	35 000	814	63.06	0	Privātmāja	V1

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- laba zemesgabala platība;
- ēkas fasādes tehniskais stāvoklis;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- Nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un pārliecināties par tehnisko stāvokli.

5.6. Vērtēšanas pieejas

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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

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

6. Tirgus vērtības aprēķins esošā tehniskā stāvoklī

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 33m².

**Īpašums 1. Rīga,
Dārziņu 19. līnija 57.**
Zemesgabala platība-
558m²
Ēkas kopējā platība 39m².
Jauns jumta segums.
Krāsns/elektriskā apkure.
**Darījums 04.2025 par
54 500EUR.**
Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Dārziņu 19. līnija 57, Rīga (Dārziņi)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastri numurs	Īpašums, m ²	Zeme, m ²	EUR	EUR/m ²	Īpašums, Zeme
16/04/2025	209153	01001253401	39.0	558	54 500	1 397	98

Dārziņu 19. līnija 57, Rīga

Datums	ID	Īpašums, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
11/03/2025	1966602	40	565	55 000	1 375

Komplekss parādējamā. Zeme un ēka ir kopīpašums. Īpašums ir jauns, ar modernu iekārtu komplektu. Īpašums ir jauns, ar modernu iekārtu komplektu. Īpašums ir jauns, ar modernu iekārtu komplektu.

**Īpašums 2. Rīga,
Dārziņu 56. līnija 3.**
Zemesgabala platība-
570m²
Ēkas kopējā platība
22.7m².
2021. gadā mājai veikta
renovācija. Koka karkasa
ārsienas ar siltinājumu,
jumta segumam izmantoti
dakstiņi.
Mājas apsildei tiek
izmantota malkas apkures
katls..
**Darījums 12.2024 par
34 500EUR.**
Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Dārziņu 56. līnija 3, Rīga (Dārziņi)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastri numurs	Īpašums, m ²	Zeme, m ²	EUR	EUR/m ²	Īpašums, Zeme
16/12/2024	201597	01001253375	22.7	570	34 500	1 520	61

Dārziņu 56. līnija 3, Rīga

Datums	ID	Īpašums, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
21/11/2024	1688990	40	570	34 500	863

Vēlreiz mājā.
2021. gadā mājā veikta renovācija. Koka karkasa ārsienas ar siltinājumu, jumta segumam izmantoti dakstiņi.
Plānojuma apraksts:
- dzīvokļa istaba ar virtuves zonu;
- tualetes;
- priekšzīde, veranda.
Mājas apsildei tiek izmantota malkas apkures katls. Katlājam ierīdīts elektriskais boileris.
Īpašums, nozīmīga teritorija ar kopu mazdabīgu. Uz zemesgabala izbūvēta viena ēka, kurai vienai telpu iekārtojums izvēlēti pinnī, kā arī uz zemesgabala atrodas altāris.
4 minūšu pastaigas attālumā sabiedriskā autobusa pietura. Salspils centru - 5 minūšu braucienu attālumā, līdz Rīgas centram 20 minūšu braucienu.
Zvaniet, rakstiet (SMS, WhatsApp, E-mail), lai noskaidrotu skaidru informāciju.
...
Izskatnais dom.
B 2021 gadā domā bij organizēti. Dabiskais karkasa karkasa ar siltinājumu, jumta segumam izmantoti dakstiņi.
Plānojuma apraksts:
- dzīvokļa istaba ar virtuves zonu;
- tualetes;
- priekšzīde, veranda.
Mājas apsildei tiek izmantota malkas apkures katls. Katlājam ierīdīts elektriskais boileris.
Īpašums, nozīmīga teritorija ar kopu mazdabīgu. Uz zemesgabala izbūvēta viena ēka, kurai vienai telpu iekārtojums izvēlēti pinnī, kā arī uz zemesgabala atrodas altāris.
4 minūšu pastaigas attālumā sabiedriskā autobusa pietura. Salspils centru - 5 minūšu braucienu attālumā, līdz Rīgas centram 20 minūšu braucienu.
Zvaniet, rakstiet (SMS, WhatsApp, E-mail), lai noskaidrotu skaidru informāciju.
...
Izskatnais dom.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	54500		34500		71000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,05		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	54500		36225		74550	
mājas platība, m ²	39,00		22,70		49,10	
Zemes gabala platība, m ²	558		570		686	
mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1397,44		1595,81		1518,33	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	5%	69,87	0%	0,00	0%	0,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-10%	-139,74	-20%	-319,16	-20%	-303,67
mājas platība	0%	0,00	-3%	-47,87	5%	75,92
labiekārtojums (teritorijas aprīkojums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
piebraucamais ceļš	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	-5%	-79,79	-5%	-75,92
vizuālais tēls	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-5%	-69,87	-28%	-446,83	-20%	-303,67
Salīdzināmo māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1327,56		1148,99		1214,66	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1230,40					
Vērtējamās mājas platība, m2	33					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	552					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	40603					
Tirgus vērtība, EUR	41000					

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 15%**;

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

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	14 350EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – **kadastra nr. 0100 125 6190**, kas atrodas Rīgā, Dārziņu 19. līnijā 28, 2026. gada 6. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

26 650EUR (divdesmit seši tūkstoši seši simti piecdesmit 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 ģipšums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo ģipšumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Ģipšuma 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 ģipšuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI