

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
Raina iela 10, Priēžciems, Babītes pag., Mārupes nov.  
**Kadastra nr. 8048 010 0362**  
Novērtējums





Nr. 2026/02/E91/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80480100362) ar platību 1034m<sup>2</sup> un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 80480100087031), kadastra nr.8048 010 0362, kas atrodas **Raiņa ielā 10, Priežciemā, Babītes pag., Mārupes nov.**, 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.8048 010 0362, kas atrodas Raiņa ielā 10, Priežciemā, Babītes pag., Mārupes nov., 2026. gada 23. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**120 250EUR** (simts divdesmit tūkstoši divi 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 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 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, [info@vertet.eu](mailto:info@vertet.eu),  
[www.vertet.eu](http://www.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 .....	7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....	7
4.2.1. Zemesgabala raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija .....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi .....	8
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 .....	10
6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8. Apliecinājums.....	13

## PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480100362) ar platību 1034m <sup>2</sup> un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80480100087031), kadastra nr.8048 010 0362, kas atrodas <b>Raiņa ielā 10, Priežciemā, Babītes pag., Mārupes nov.</b>																										
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 23. februāris.																										
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.																										
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																										
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>																										
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>120 250EUR</b> (simts divdesmit tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).																										
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: KRISTĪNE ALSIŅA-STENGREVICA.																										
<b>Kadastra Nr.</b>	8048 010 0362.																										
<b>Zemesgabals</b>	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480100362) ar platību 1034m <sup>2</sup> .																										
<b>Apbūve</b>	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80480100087031) ar platību 140.6m <sup>2</sup> .																										
<b>Izpētes apjoms</b>	<p>Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td> <td>0.0098</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td> <td>0.0018</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti</td> <td>0.0003</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td> <td>0.0003</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td> <td>0.1034</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td> <td>0.1034</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojumu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ieraktu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes</td> <td>0.0003</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>/kadastra dati/</p>			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0098	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0018	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti	0.0003	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1034	ha	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1034	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojumu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ieraktu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0098	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0018	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti	0.0003	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1034	ha																									
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1034	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojumu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ieraktu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha																									
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	<p>Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.</p> <p>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.</p>																										
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 23. februāris.																										
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	<p>Zemesgrāmatas apliecība/izdruka.</p> <p>Kadastra dati.</p> <p>Pieprasījums.</p> <p>Dati par nekustamā īpašuma tirgu.</p>																										

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

### 3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



## 4.2.2. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80480100087031) ar platību 140.6m <sup>2</sup> .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Betona, slānekļa, māla kārneņi
Kopējā platība	140.6m <sup>2</sup> .
ārtelpas	3.5m <sup>2</sup>
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids
gāzes apgāde	centralizēta
ventilācija	
apkure	Autonomā gāzes (pieņēmus)
stāvu skaits	2

Ēka ir divu stāvu dvīņu tipa dzīvojamā māja. Ēkas uzbūvēšanas gads – 2005. Ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī un to veido dekoratīvais apmetums. Tika konstatēti pakešu logi.

Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējo 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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	27.7	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	11.1	-
3	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	7.2	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	13.3	-
5	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	1.8	-
6	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	2.8	-
7	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.1	-	-	18.7	-
8	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.1	-	-	5.8	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.8	-	-	12.6	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.8	-	-	10.2	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.8	-	-	10.1	-

12	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	2	1.8	-	-	2.3	-
13	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	1.8	-	-	7.2	-
14	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.45	-	-	6.3	-
15	Terrase	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	3.5	-

## 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

## 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;

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

### 5.3. Labākais izmantošanas veids

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

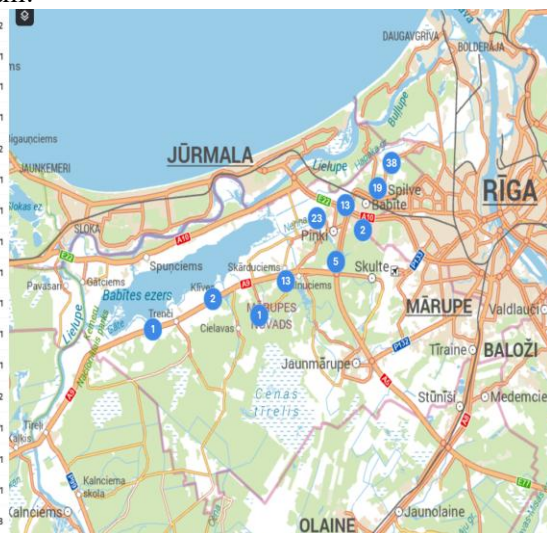
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja**.

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Uz vērtēšanas dienu Babītes pagastā tiek piedāvāti ~100 zemesgabali, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-2500m<sup>2</sup>, svārstās no 11Eur/m<sup>2</sup> līdz pat 112Eur/m<sup>2</sup> atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Babītes pagastā tiek piedāvātas ~108 mājām ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 60000EUR līdz pat 950000EUR, atkarībā no ēkas platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.

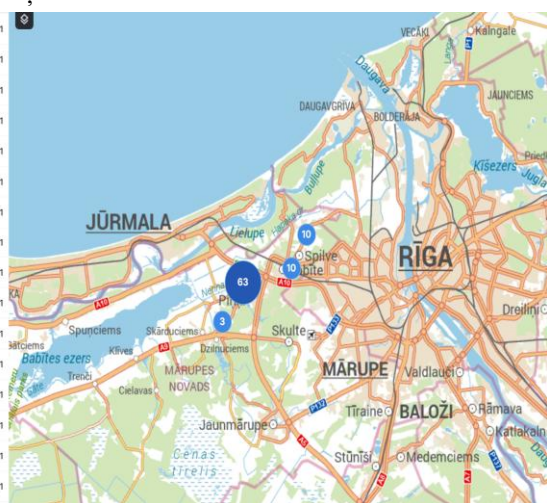
Pēdējā gada laikā Babītes pagastā ir veikti 117 darījumi ar ēkām:

Zeme Būve	Vīru iela 2, Doznu ciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	25/09/2025	2007	2	180	787	160 000	891	203,30	0	Dzīvu māja	V2
Zeme Būve	Kalna iela 3, Brīvskalnī, Babītes pag., Mārupes nov.	D	17/09/2025	2000	1	0	1190	7 500	0	6,30	0	Čita	V1
Zeme Būve	Kalna iela 5, Brīvskalnī, Babītes pag., Mārupes nov.	D	17/09/2025	2000	2	274	1202	30 000	109	24,96	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Centru iela 2, Vīru, Babītes pag., Mārupes nov.	D	16/09/2025	2025	1	159	1500	278 000	1747	185,33	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Grauu iela 64, Spīve, Babītes pag., Mārupes nov.	D	12/09/2025	2007	2	168	1021	80 000	476	79,39	0	Pirkmāja	V2
Zeme Būve	Člāvu iela 2, Spīve, Babītes pag., Mārupes nov.	D	10/09/2025	2017	1	171	1266	262 000	1536	206,96	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Suotrāpavas, Lapas, Babītes pag., Mārupes nov.	D	05/09/2025	1930	1	65	1915	62 750	959	41,42	0	Laiksaimniecība	V1
Zeme Būve	Pelču iela 7, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	04/08/2025	2013	2	134	301	270 000	2 012	89,01	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Sīkaku iela 6, Sīkaku ciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	03/09/2025	2015	2	321	1512	250 000	779	165,34	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Pīkstāpes iela 6, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	03/09/2025	2023	1	219	930	172 000	785	184,95	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Jūras iela 18, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	03/09/2025	2022	2	139	694	300 000	2 160	432,28	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Retru iela 7, Brīvskalnī, Babītes pag., Mārupes nov.	D	01/09/2025	2024	1	390	6 965	239 000	612	34,31	0	Nāktavas, būvniecība	V1
Zeme Būve	Grauu iela 64, Spīve, Babītes pag., Mārupes nov.	D	27/08/2025	2007	2	168	1021	120 000	714	110,59	0	Pirkmāja	V2
Zeme Būve	Bezdūņu iela 14, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	22/08/2025	2015	2	124	300	230 000	1 849	786,67	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Saulīku iela 4, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	19/08/2025	2023	1	123	785	75 000	610	95,54	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Lakšņu iela 6, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	18/08/2025	2022	2	379	1217	600 000	1 584	493,02	0	Pirkmāja	V1
Zeme Būve	Suotrāpavas, Lapas, Babītes pag., Mārupes nov.	D	14/08/2025	1930	1	8	253	2 000	245	7,92	0	Laiksaimniecība	V1



Babītes pagasta pēdējā gada laikā ir veikti 86 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Aspažņu iela 2C-1, Priežciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	22/09/2025	2005	1-2/3	145,0	0	300 000	2 069	2 062	0	Vieglobone	V1
Dzīvoklis	Saukrastu iela 2-19, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	18/09/2025	2021	2/4	88,1	0	173 000	2 540	2 818	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Sauču iela 2-174, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	15/09/2025	1973	2/6	90,8	0	108 000	1 189	1 352	0	Kieģeļi	V1
Dzīvoklis	Turādes iela 3-10, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	15/09/2025	2024	3/4	61,2	0	165 500	2 704	2 871	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Līvu iela 3-6, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	12/09/2025	2019	2/4	62,5	0	162 500	2 600	2 907	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Riču iela 2-38, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov.	D	10/09/2025	1975	4/4	65,6	0	104 000	1 585	1 585	0	Kieģeļi	V1
Dzīvoklis	Līvu iela 4-11, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	07/09/2025	2018	3/4	68,1	0	180 000	2 643	2 927	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Rīgas iela 15-43, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	03/09/2025	1984	3/5	45,4	0	23 549	519	519	0	Kieģeļi	V1
Dzīvoklis	Līvu iela 3-18, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	02/09/2025	2019	2/4	48,8	0	110 000	2 254	2 607	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Aspažņu iela 27-3, Priežciems, Babītes pag., Mārupes nov.	D	01/09/2025	2004	2/3	48,1	0	110 000	2 287	2 287	0	Vieglobone	V1
Dzīvoklis	Turādes iela 3-19, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	28/08/2025	2024	3/4	61,2	0	163 000	2 663	2 926	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Turādes iela 5-9, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	25/08/2025	2024	3/4	47,5	0	126 000	2 663	3 007	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Riču iela 2-173, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov.	D	21/08/2025	1975	4/4	44,8	0	71 500	1 603	1 603	0	Kieģeļi	V1
Dzīvoklis	Saukrastu iela 2-72, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	18/08/2025	2021	3/4	68,0	0	165 000	2 428	2 692	0	Kokmateriāli	V1
Dzīvoklis	Sauču iela 2-40, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	01/08/2025	1973	5/6	73,0	0	125 500	1 719	1 884	0	Kieģeļi	V1
Dzīvoklis	Turādes iela 5-1, Pīķi, Babītes pag., Mārupes nov.	D	24/07/2025	2024	1/4	57,6	0	127 000	2 205	3 017	0	Kokmateriāli	V1



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

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- labs ēkas fasādes tehniskais stāvoklis;
- labiekārtojums;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- pieprasīta platība;
- atrašanās vieta;

**Negatīvie: nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās un konstatēt 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:

- 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 izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

## 6. Tirgus vērtības aprēķins

### 6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta dzīvojamās ēkas iekštelpu platība ar 10% ietekmi no ārtelpām un 30% no pagraba.

Kopējā platība	140.6m <sup>2</sup> .
ārtelpas	3.5m <sup>2</sup>
Aprēķinos izmantojamā platība	137.45m <sup>2</sup>

<p><b>Īpašums 1 Priežciems, Augļu iela 10.</b> Zemesgabala platība-1080m<sup>2</sup> Platība 193.6m<sup>2</sup>. Ārtelpas – 19.6m<sup>2</sup>. Labs tehniskais stāvoklis. Labiēkārtojums. Gāzes apkure. Uz zemesgabala novietotas 3 paļģēkas ar platību 84.2m<sup>2</sup>. <b>Darījums 11.2025 par 250 000EUR.</b> Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p><b>Augļu iela 10, Priežciems, Babītes pag., Mārupes nov.</b></p> <p><b>Īpašums:</b> 1080 m<sup>2</sup> zemesgabala platība, 193.6 m<sup>2</sup> platība, 19.6 m<sup>2</sup> ārtelpas.</p> <p><b>Cena:</b> 250 000 EUR.</p> <p><b>Darījums:</b> 11.2025.</p> <p><b>Īpašuma apraksts:</b> Īpašums atrodas mierīgā, dzīvotnīcā, ar labu infrastruktūru. Īpašuma platība ir 1080 m<sup>2</sup>, kas nodrošina plašas iespējas būvniecībai. Īpašumā ir 3 paļģēkas ar kopējo platību 84.2 m<sup>2</sup>. Īpašums ir labi uzturēts un gatavs dzīvošanai.</p>
<p><b>Īpašums 2. Piņķi, Spīdolas iela 11.</b> Zemesgabala platība-1217m<sup>2</sup> Platība 241.7m<sup>2</sup>. Ārtelpas – 79.4m<sup>2</sup>. Labs tehniskais stāvoklis. Labiēkārtojums. Gāzes apkure. <b>Darījums 10.2025 par 340 000EUR.</b> Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p><b>Spīdolas iela 11, Piņķi, Babītes pag., Mārupes nov.</b></p> <p><b>Īpašums:</b> 1217 m<sup>2</sup> zemesgabala platība, 241.7 m<sup>2</sup> platība, 79.4 m<sup>2</sup> ārtelpas.</p> <p><b>Cena:</b> 340 000 EUR.</p> <p><b>Darījums:</b> 10.2025.</p> <p><b>Īpašuma apraksts:</b> Īpašums atrodas mierīgā, dzīvotnīcā, ar labu infrastruktūru. Īpašuma platība ir 1217 m<sup>2</sup>, kas nodrošina plašas iespējas būvniecībai. Īpašumā ir 3 paļģēkas ar kopējo platību 84.2 m<sup>2</sup>. Īpašums ir labi uzturēts un gatavs dzīvošanai.</p>
<p><b>Īpašums 3. Piņķi, Silarāju iela 8.</b> Zemesgabala platība-1560m<sup>2</sup> Platība 265.2m<sup>2</sup>. Ārtelpas – 90.5m<sup>2</sup>. Labs tehniskais stāvoklis. Labiēkārtojums. <b>Darījums 04.2025 par 315 000EUR.</b> Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p><b>Silarāju iela 8, Piņķi, Babītes pag., Mārupes nov.</b></p> <p><b>Īpašums:</b> 1560 m<sup>2</sup> zemesgabala platība, 265.2 m<sup>2</sup> platība, 90.5 m<sup>2</sup> ārtelpas.</p> <p><b>Cena:</b> 315 000 EUR.</p> <p><b>Darījums:</b> 04.2025.</p> <p><b>Īpašuma apraksts:</b> Īpašums atrodas mierīgā, dzīvotnīcā, ar labu infrastruktūru. Īpašuma platība ir 1560 m<sup>2</sup>, kas nodrošina plašas iespējas būvniecībai. Īpašumā ir 3 paļģēkas ar kopējo platību 84.2 m<sup>2</sup>. Īpašums ir labi uzturēts un gatavs dzīvošanai.</p>

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	250000		340000		315000	
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	250000		340000		315000	
Dzīvojamās mājas daļas platība, m <sup>2</sup>	175,96		170,24		183,75	
Zemes gabala daļas platība, m <sup>2</sup>	1080		1217		1560	
Dzīvojamās mājas daļas platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1420,78		1997,18		1714,29	
<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	-5%	-99,86	-5%	-85,71
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde/vizuālais tēls	0%	0,00	-3%	-59,92	0%	0,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-10%	-142,08	-15%	-299,58	-15%	257,14
Dzīvojamās mājas platība	5%	71,04	5%	99,86	5%	85,71
labiekārtojums (teritorijas aprīkojums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-51,43
aprīkojums	-5%	-71,04	-10%	-199,72	-5%	-85,71
savienojums ar blakus ēku	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
cits	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Kopēja korekcija</b>	<b>-10%</b>	<b>-142,08</b>	<b>-28%</b>	<b>-559,21</b>	<b>-23%</b>	<b>-394,29</b>
<b>Salīdzināmo dzīvojamo māju daļu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1278,70</b>		<b>1437,97</b>		<b>1320,00</b>	
<b>Salīdzināmo dzīvojamās mājas daļas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR</b>			<b>1345,56</b>			
<b>Vērtējamās dzīvojamās mājas daļas platība, m2</b>			<b>137,45</b>			
<b>Vērtējamās zemes gabala daļas platība, m2</b>			<b>1034</b>			
<b>Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>			<b>184947</b>			
<b>Tirgus vērtība, EUR</b>			<b>185000</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 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar aprūtināto 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 pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

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

**Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%**

**64 750EUR**

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8048 010 0362, kas atrodas Raiņa ielā 10, Priēžciemā, Babītes pag., Mārupes nov., 2026. gada 23. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

**120 250EUR** (simts divdesmit tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).

## 8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no 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 iekļūšanās, 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***