



newsec



Vērtējuma atskaite

2026-07-27

**Dzīvokļa īpašums ar adresi
Klusā iela 1 - 14, Sunīši,
Krimuldas pag., Siguldas
nov., LV-2144**



www.newsec.lv

Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	5
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	7
Neatkarības apliecinājums	7
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	8
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	9
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu	10
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi	10
Telpu raksturojums	11
Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums	11
Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas	11
ESG faktoru analīze	12
II Novērtējamā objekta vērtējums	13
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	13
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	14
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	16
4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins	19
III Slēdziens	24

Vērtējuma Nr.: LV-26-07-27-7763

Rīgā,

2026.gada 27. jūlijā.

Par novērtējamā objekta ar adresi Klusā iela 1 - 14, Sunīši, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2144 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Klusā iela 1 - 14, Sunīši, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2144. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 24. jūlijā, kad vērtētāja asistente Daniela Bīriņa veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

dzīvokļa īpašuma ar adresi Klusā iela 1 - 14, Sunīši, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2144, kadastra numurs 8068 900 0368, ar tam piekritošām 3660/175455 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 8068 010 0040 010.

Zeme zem ēkas nav novērtējamā objekta sastāvā un pieder citām fiziskām vai juridiskām personām, vai pašvaldības īpašumā.

Dzīvokļa platība:	36,6 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem). Iekštelpu platība (aprēķinu) – 36,6 kv.m.
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji - tikai no ārpusē 2026.gada 24. jūlijā. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Dzīvojamās ēkas energosertifikāts:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju BIS sistēmā, ēkas energoefektivitātes novērtējums nav veikts.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis.

Īpašuma tiesības:

Fiziska persona.

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 304 14.

ESG:

Nav kādu īpašu risku (krasta eroziju, karstuma viļņu, savvaļas ugunsgrēku, vētru, īpaši smagu nokrišņu u.c.), kas varētu pasliktināt īpašuma izmantošanas iespējas.

Saskaņā ar Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karti 1/100 gados, ne arī 1/100 gados (abas kartes ir identiskas) novērtējamais objekts neatrodas applūstošā teritorijā.

Apgrūtinājumi:

- 1) Atzīme - vērsta 492,38 EUR piedziņa. Piedzinējs: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ECO LABEL", reģistrācijas numurs 40103516536. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta aizvietotāja zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2025.gada 13.oktobra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2025.gada 7.augusta izpildu raksts lietā Nr.C33355925.

Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīva no šiem apgrūtinājumiem.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērināta tiesu izpildītāja Ainara Šusta** pieprasījuma.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu. Atskaite var tikt publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vērtējuma pasūtītājs:

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināts tiesu izpildītājs Ainārs Šusts.

Noteiktā vērtība:

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:

EUR 12 900 EUR (divpadsmiņtūkstoši deviņi simti eiro).

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 24. jūlijs.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 27. jūlijs.

SIA "Newsec Valuations LV"
nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202512-1
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 107

IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 14.10.1998. Civilprocesa likumu (Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 03.12.1998.);
2. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
3. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
5. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
6. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2025), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
7. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošana vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

- ✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.
- ✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.
- ✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
 - vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
 - precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).
- ✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav iekļāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

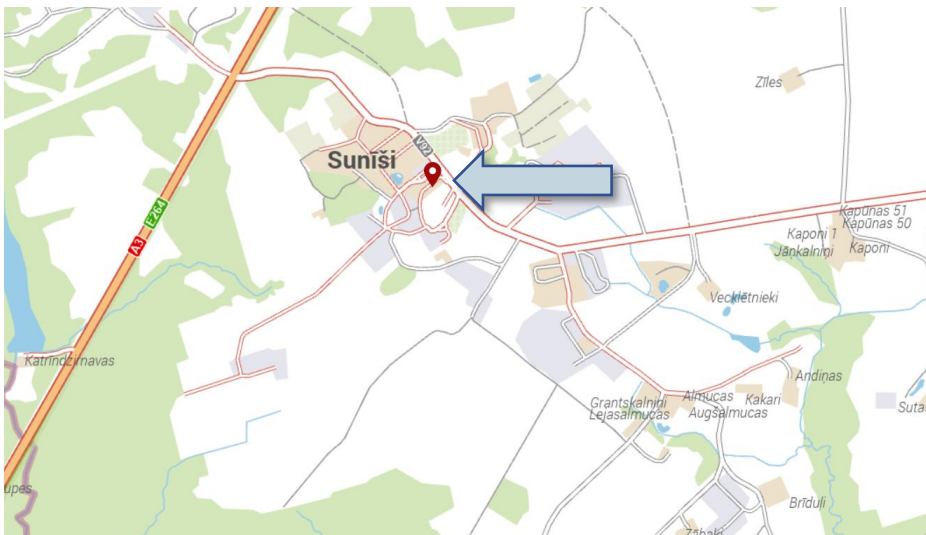
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



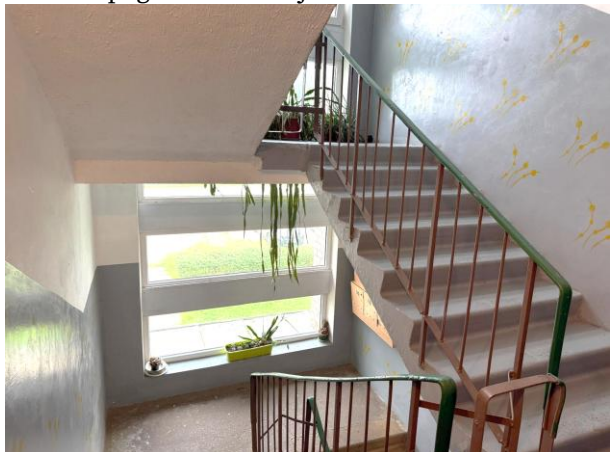
Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz pagalma teritoriju



Skats uz kāpņu telpas ieejas durvīm



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Novērtējamais objekts atrodas Klusā iela 1, Sunīši, Krimuldas pag., Siguldas novadā. Novērtējamais objekts atrodas vietā ar vāji attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru. Īpašums atrodas aptuveni 43,2 km attālumā līdz Rīgas centram.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido privātmāju un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. Tuvākais pārtikas veikals "Lats" atrodas aptuveni 200m attālumā. Tuvākās izglītības iestādes, pārtikas veikali "Spārītes" un "Elvi", aptieka atrodas Raganas teritorijā un dažādas tirdzniecības vietas ārstniecības iestāde, kā arī citi sociālās infrastruktūras objekti, atrodas Siguldā.

Iekšpagalma teritorija nav iežogota. Sabiedriskā transporta kustību uz blakus esošām pilsētām un Rīgas apkaimēm nodrošina autobusi. Tuvākās pieturas atrodas aptuveni 900 m attālumā. Automašīnu novietošana iespējama pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis

Ēkas tips/sērija	1971.gada ķieģeļu mūra ēka. Dzīvojamā māja nav renovēta. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju BIS sistēmā, ēkas energoefektivitātes novērtējums nav veikts. Dzīvojamā mājā ir 36 dzīvokļi.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki.
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūra.
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes.
Vīrszemes stāvu skaits ēkai	3
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	2.
Slēdzama kāpņu telpa	Nav
Lifts	Nav

Telpu raksturojums

Novērtējamais objekts ir vienu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 36,6 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem) ārtelpu nav.

Telpas							
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	9.0
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	17.8
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	3.6
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	6.2

Saskaņā ar VZD KR datiem pēdējā kadastrālā uzmērīšana veikta 07.10.1996. Telpu plānojums uzskatāms par samērā labu. Novērtējamā objekta sastāvā ir viena dzīvojamā telpa, savienotā sanitārtehniskās telpa, virtuve, gaitenis.

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpus 2026.gada 24. jūlijā. Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Apkure	Centralizēta (pilsētas)*
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Kanalizācija	Centralizēta (pilsētas)*
Gāze	Centralizēta (pilsētas)*
Radiatori	Apmierinošs*
Santehnika	-

*Balstoties uz VZD KR datiem un arī www.cenubanka.lv reģistrētiem darījumiem ar līdzīgiem dzīvokļa īpašumiem šajā pašā ēkā.

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas

Dzīvojamā ēka izvietota uz zemes gabala ar adresi Klusā iela 1, Sunīši, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2144 ar kad.apz. 8068 010 0215 ar kopējo platību 0,4839 ha.

Uz zemes gabala atrodas viena daudzdzīvokļu ēka.

Zemesgabals zem daudzdzīvokļu ēkas pieder citām fiziskām vai juridiskām personām, kā arī pašvaldības īpašumā esošās 1189/6323 domājamās daļas - domājamās daļas daļēji izpirktas. Zemes domājamās daļas neietilpst novērtējamā objekta sastāvā.

An aerial photograph showing a residential area with several buildings and parking lots. Overlaid on the photo are various colored lines representing cadastral boundaries: red outlines major building footprints, cyan outlines smaller parcels or easements, and yellow outlines specific areas like roads or paths. Numerous alphanumeric codes are scattered across the map, identifying individual plots. Labels include "Kuspijs iela" (Kuspijs Street), "Vairāts vairojais autoceļš V92 Sunīši Vesturī" (Designated road V92 Sunīši Vesturī), "Transformators Sunīšos" (Transformer in Sunīšos), "Centrālā iela" (Central Street), "Sūnīši", "Mērnība Lapa iela" (Modernity Leaf Street), and "Vairāts vairojais autoceļš V92 Sunīši Austrumrī". The numbers 1, 2, 3, and 4 are also present, possibly indicating different zones or sections.

ESG faktoru analīze

Vērtētāji ir apkopojuši publiski pieejamos interneta resursus par faktoriem, kas varētu pasliktināt īpašuma izmantošanas iespējas un noteikto tirgus vērtību (skat. Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) kopsavilkuma tabulu).

Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) kopsavilkums				
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Plūdu riski - pavasara plūdi (reizi 100 gados)	Oficiālās DB nav fiksēti		Plūdu risku karte	https://pris.lv/gmc.lv
Plūdu riski - vējuzplūdi (reizi 100 gados)	Oficiālās DB nav fiksēti		Plūdu risku karte	https://pris.lv/gmc.lv
Plūdu riski Teritorijas plānojumā	Oficiālās DB nav fiksēti		Teritorijas plānojums	https://geolativija.lv/geo/tapis#document_27816
Plūdu risku kartes	Teritorijas plānojums			
				
Plūdu riski - lietusgāzes/ smagi nokrišņi	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Augsnes erozija, degradācija	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Piesārņojums, piesārņojuma riski, novēršana	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Piesārņojums	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Piesārņoto vietu pārvaldības sistēma	https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map
Bīstamu objektu tuvums	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Gaisa piesārņojums	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Investīciju nepieciešamība, piesārņoj. risku novēršanai	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Trokšņa piesārņojums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Transporta trokšņi (ceļš, dz/c, iela)	Mērījumi nav pieejami	-	Nav oficiāla datu avota	
Industriālie trokšņi	Mērījumi nav pieejami	-	Nav oficiāla datu avota	
Vēja un karstuma ietekme:	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Vētru/ spēcīgu vēju risku teritorijas	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Ugunsgrēku risku teritorijas	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Atrašanās karstuma salas efekta teritorijā	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Būves energosertifikāts	Dati	Klase	Datu avots	Piezīmes
Energosertifikāts	-		BIS	
Citi ilgtspējību veicinoši uzlabojumi	Dati	Piezīmes		
Atkritumu apsaimniekošana, šķirošana	Ir šķirošana			
Elektroauto uzlāde	Nav			
Velonovietnes	Nav			
Sabiedriskais transports	< 1km attālumā			
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav			
ESG datu apkopojums sagatavots balstoties uz datiem, kas apkopoti publiski pieejamajās datu bāzēs un reģistros (www.kadastrs.lv, www.geolativija.lv, www.bis.gov.lv, www.videscentrs.lv/gmc.lv, www.ozols.gov.lv, www.pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map u. c.), pasūtītāja/ īpašnieka pārstāvju sniegtajiem datiem, kā arī īpašuma apsekošanā konstatēto.				
Vērtētāji nav veikuši papildus izpēti vai ekspertīzes publiskajās datu bāzēs pieejamo datu pārbaudei.				

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais 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. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.) Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonejums,
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni,

kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu pašreizējo izmantošanu,

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir pašreizējais, tas ir, izmantošana par dzīvojamajām telpām.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Tirgus vērtība ir 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. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par „īpašiem” tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,

iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma likne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
- Izmaksu pieeja
- Ienākumu pieeja.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktoros.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

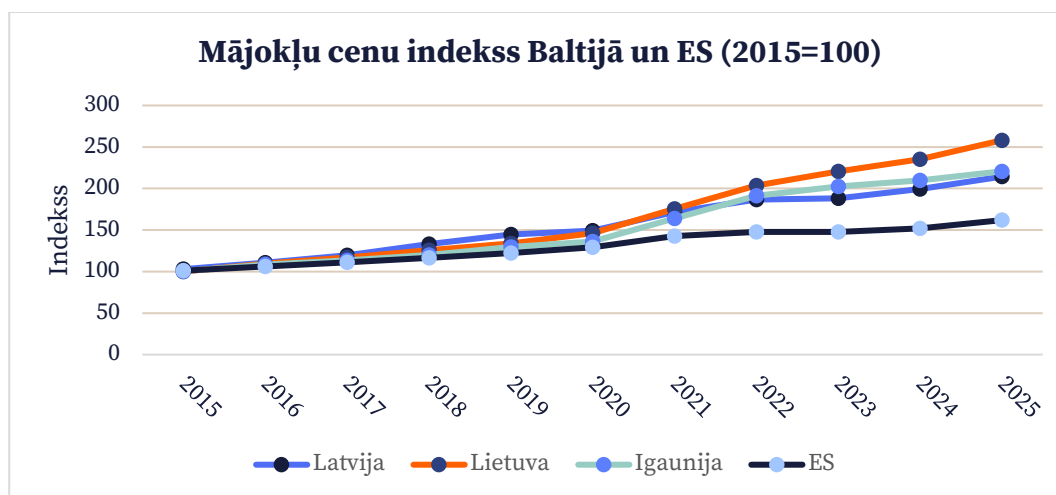
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Dzīvojamo platību tirgus

Galvenie secinājumi: 2025. gadā un 2026. gada sākumā dzīvojamo platību tirgus aktivitāti noteica finansēšanas nosacījumu pakāpeniska uzlabošanās, augstais būvniecības izmaksu līmenis un pircēju piesardzība. Tirgus joprojām saglabājas nevienmērīgs: pieprasījums koncentrējas kvalitatīvos un energoefektīvos īpašumos, savukārt pieejamākajos segmentos pircēju lēmumus būtiski ietekmē kopējās iegādes un uzturēšanas izmaksas.

Līdz 2025. gada beigām mājokļu cenu indekss Baltijas valstīs saglabājās būtiski virs Eiropas Savienības vidējā līmeņa. Salīdzinot ar 2015. gadu, mājokļu cenas Latvijā bija pieaugušas par 114%, Igaunijā par 121%, bet Lietuvā par 158%, kamēr Eiropas Savienībā vidējais pieaugums bija 62%.

Jaunākie dati rāda, ka cenu pieauguma temps Baltijas valstīs joprojām pārsniedz Eiropas Savienības vidējo dinamiku, tomēr tirgus attīstību arvien vairāk nosaka finansējuma pieejamība, pircēju maksātspēja un jauno projektu piedāvājuma struktūra.



Avots: Eurostat

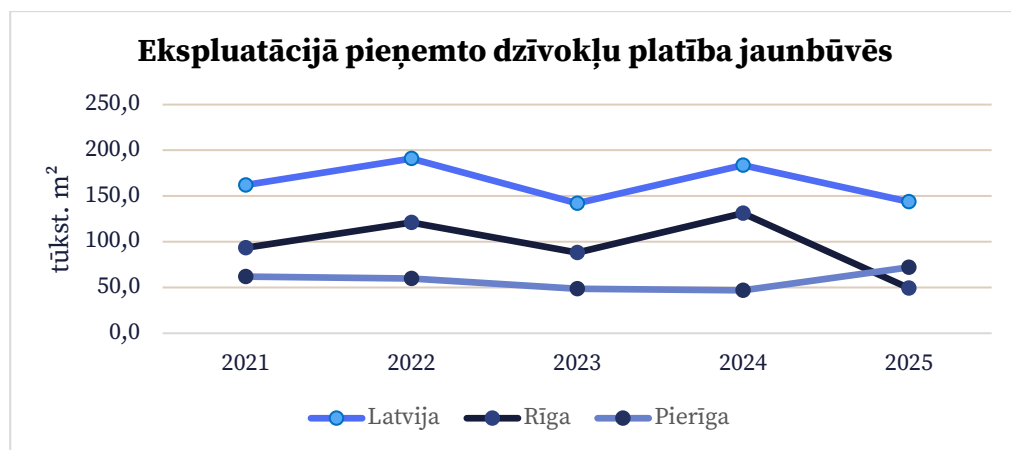
Dzīvokļu tirgus

Baltijas galvaspilsētu līmenī, vislielākais padomju un pirmskrīzes laika dzīvokļu īpatsvars ir Rīgā, tā uz 2024. gada beigām Rīgā tikai 4,8% no visa dzīvokļu skaita tika uzbūvēti kopš 2011. gada. Savukārt Tallinā šādu dzīvokļu īpatsvars sastāda 12,7%, bet Viļņā – 16,5%.

2025. gadā Rīgā ekspluatācijā tika nodoti 663 jauni dzīvokļi, savukārt 2026. gada 1. ceturksnī – jau 800 dzīvokļi. Tas norāda uz būtisku aktivitāti 2026. gada sākumā, vienlaikus apliecinot, ka rādītājus būtiski var ietekmēt atsevišķu lielāku daudzdzīvokļu projektu nodošana ekspluatācijā.

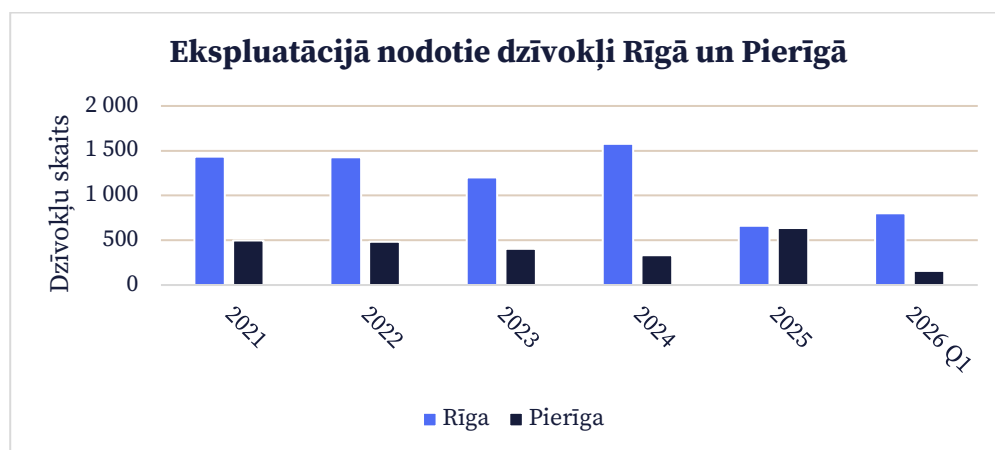
Pierīgas un plašāka Rīgas statistiskā reģiona nozīme dzīvokļu tirgū saglabājas būtiska. 2025. gadā Rīgas statistiskajā reģionā ekspluatācijā nodoto daudzdzīvokļu māju platība bija 117,8 tūkst. m², bet 2026. gada 1. ceturksnī – 60,1 tūkst. m².

Pārceļšanās uz Pierīgu joprojām ir aktuāla, tomēr jaunākie dati neliecina par vienmērīgu un strauju daudzdzīvokļu māju būvniecības lēcieni. Pieprasījumu šajā segmentā turpina ietekmēt attālinātā darba iespējas, mājokļa platības nozīme un vēlme dzīvot ārpus blīvākās pilsētvides.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Pierīgā ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits laika periodā no 2010. gada vidēji veido 43% no ekspluatācijā pieņemto dzīvokļu skaita Rīgā. Kopš 2010. gada ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits Pierīgā ir saglabājies stabils, parasti svārstoties starp 300 – 500 vienībām, turpretī Rīgā kopš 2016. gada ir novērojama būtiska izaugsme.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Dzīvokļu darījumu aktivitāte 2025. gadā turpināja pieaugt: Latvijā tika reģistrēti 22 899 dzīvokļu darījumi, bet Rīgā – 11 647 darījumi. Tas liecina par tirgus aktivitātes atjaunošanos, īpaši galvaspilsētā.

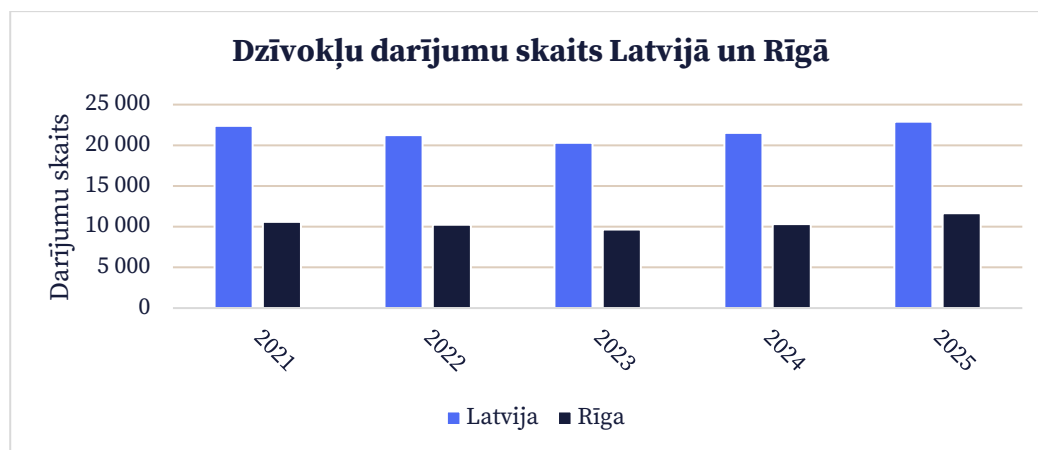
Salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu 2025. gada dati norāda uz pozitīvāku darījumu dinamiku, tomēr jāņem vērā, ka jaunākie VZD CSV darījumu skaita dati nav tieši salīdzināmi ar Cenu bankas definīciju, tādēļ tie vērtējami piesardzīgi.

Kvadrātmetra darījumu cenas 2026. gada 1. ceturksnī būtiski nemainījās, tomēr pārdošanas sludinājumu cenas turpināja augt. Aktīvi aug publiskajos sludinājumos norādītās cenas.

Lielu interesi par Rīgu augstā līmenī notur plašais jauno dzīvokļu piedāvājums no pieredzējušiem un atpazīstamiem attīstītājiem kā Bonava, YIT, Merks u.c.

Jauno projektu segmentā 2026. gada februārī–aprīlī aktīvākie projekti pēc darījumu skaita bija “Pīlādžu mājas” Ziepniekkalnā, “Parka kvartāls” Ziepniekkalnā, “Deglava Gleznātāju rezidence” Pļavniekos, “Kaivas

kvartāls” Dreiliņos un “Šefela Nams” centrā. “Šefela Nams” darījumos vidējā cena bija tuvu 4 000 EUR/m², savukārt aktīvākajos mikrorajonu jaunajos projektos vidējās cenas pārsvarā bija aptuveni 2 400–2 600 EUR/m² līmenī.



Avots: Cenu Banka, VZD, CB_2026.05

Ir jāatzīmē, ka pēdējo gadu laikā Rīgā būvniecības stadijā ir nebijis jauno dzīvojamo dzīvokļu projektu skaits. Šie projekti atrodas dažādos Rīgas rajonos, parasti tie ir ar slēgtu pagalmu, bērnu rotaļu laukumu, apzaļumotu, sakoptu teritoriju, tajos ir pieejami dažāda izmēra un plānojuma dzīvokļi. Liels dzīvoklis jaunajā projektā savā ziņā ir kā alternatīva privātmājai, bet lētāka un bez milzīgā būvniecības sloga.

Pēc būtiskā energoresursu cenu kāpuma 2022. gadā jaunie energoefektīvie projekti ar individuālajiem apkures skaitītājiem ieguva vēl lielāku pievilcību, vilinot ar iespēju ietaupīt un maksāt par faktiski patērēto siltumenerģiju.

Dzīvokļu cenas

Zemāk tiek apskatītas dzīvokļu cenas Rīgā un tās mikrorajonos, kā arī citās Latvijas lielākajās pilsētās. Salīdzināšanas nolūkos cenas tiek apskatītas vidēja izmēra (45-60 m²) dzīvokļiem, padomju laika sērijveida mājās ar normālu, vidēju un labu iekštelpu apdares stāvokli, savukārt dzīvokļi jaunajos un renovētajos projektos – ar labu, jaunu iekštelpu apdari.

➤ **Pārsvarā padomju laikā būvētās mājas (sērijveida, dažādi specprojekti u.tml.):**

- Lētākajos Rīgas mikrorajonos (Ķengarags, Vecmīlgrāvis, Bolderāja) maksā 650 līdz 1 300 EUR/m².
- Citos populāros mikrorajonos (Āgenskalns, Teika, Purvciems, Pļavnieki, Imanta, Zolitūde, Mežciems u.c.) no 800 līdz 1 700 EUR/m².

➤ **Renovētie, siltinātie vai otrreizējie jaunie projekti:**

- Mikrorajonos vidēji maksā 30-40% dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 1 700 līdz 2 200 EUR/m², dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 2 500 EUR/m²; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m² un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons par kvadrātmetru ir 10-20% zemāks.
- Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē maksā vidēji no 2 400 līdz 3 200 EUR/m² un vairāk.

➤ **Jaunie projekti:**

- Attīstītāji parasti nodrošina iespēju iegādāties ar pilnu apdari un uzstādītu santehniku, retāk ar iebūvētu virtuves iekārtu vai pilnīgi mēbelētu – šādi dzīvokļi varētu būt kā vieni no pēdējiem -

demo dzīvokļi, kuri ir nelielā skaitā un sākotnēji tika aprīkoti demonstrēšanai potenciālajiem pircējiem.

- **Rīgas apkaimēs** vidēji maksā divas reizes dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 2 450 līdz 3 000 EUR/m², dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 3 200 EUR/m²; savukārt dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m² un kuri ir ar lielas platības ārtelpām, cenu diapazons biežāk ir atbilstoši lētāks par kvadrātmētru.
- **Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē** maksā vidēji no 3 500 līdz 4 500 EUR/m². Šajos rajonos, ņemot vērā zemes iegādes cenu un potenciālo klientu prasījumu pamatā tiek būvēti augstas klases dzīvokļi, ieskaitot būvniecībā izmantotos materiālus, mājas dizainu un pieguļošo teritoriju, iekštelpu dizainu, skaņas izolāciju, logu lielumu, iekšējo apdare u.tml.

SITUĀCIJA Krimuldas un Inčukalna pagastā

Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās tipiskās līdzīgā tehniskā stāvoklī esošu (remontējamu) vienu un divu istabu dzīvokļu tipiskās pārdošanas cenas Krimuldas pagastā, kā arī salīdzināmās vietās Inčukalna pagasta apkaimē pēdējo divu gadu laikā ir bijušas EUR 20 500 – 34 000 robežās, vai ~ EUR 460- 680 par kv.m. Piedāvājumā esošo dzīvokļu piedāvājuma cenas ir nedaudz augstākas. Piedāvājumā ir atrodams salīdzinoši maz līdzīgā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi. Nedaudz labākā tehniskā stāvoklī esošu (apmierinošā /labā tehniskā stāvoklī) dzīvokļu piedāvājumu cenas ir EUR 35 000 – 50 000 līmenī.

Remontējamu dzīvokļu cenu līmeni būtiski ietekmē remonta izmaksas, kas ne reti aug straujāk nekā remontētu dzīvokļu cenas. Tādējādi remontējamu dzīvokļu cenu palielināšanās ir daudz mērenāka.

Tuvākajā laikā būtiskas cenu izmaiņas nav prognozējamās, tomēr drīzāk, ka cenām, ņemot vērā tirgus aktivitāti, arvien pieejamāku finansējumu un inflāciju, būs tendence pieaugt.

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzinošie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Par aprēķina vienību izvēlēta dzīvokļa iekštelpu kopējā platība 36,6 kv.m. apmērā. Salīdzināšanai tiek izvēlēti vairāki pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem.

<https://cenubanka.lv/lv/object/2213106>

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Mākslīgie materiāli |

<https://cenubanka.lv/lv/object/1954785>

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Kieģeli |

<https://cenubanka.lv/lv/object/2211897>

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Kļēģeji | 55

Salīdzināmais objekts Nr. 4
<https://cenubanka.lv/lv/object/2244776>

Gaujaslīču iela 26 - 18, Gauja, Inčukalna pag., Siguldas nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Kieģeļi |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamās daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
10/12/2025	2244776	80649000096	3/3	2	56.1	6.6	22 999	410	465	1/1	8/165	8/165












		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
	Klusā iela 1 - 14, Sunīši,	Bērzu iela 2 - 3, Ragana	Skolas iela 8 - 18, Ragana	Skolas iela 6 - 16, Ragana	Gaujasliču iela 26 - 18, Gauja
Adrese					
Stāvs/ stāvu ēkā	2 no 3	2 no 3	3 no 3	1 no 3	3 no 3
Zeme īpašuma sastāvā	nav	ir	nav	ir	ir
Stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Labs	Apmierinošs
	Ķieģeļu mūra ēka	renovēta ķieģeļu- paneļu ēka (1977)	Ķieģeļu mūra ēka	Ķieģeļu mūra ēka	Ķieģeļu mūra ēka
Projekts	(1971)		(1990)	(1979)	(1988)
Darījuma laiks	Novērtējamais objekts	10.2025.	09.2024.	10.2025.	12.2025.
Kopējā cena, EUR		30 000	28 000	34 000	22 999
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	36,60	52,80	56,00	54,00	56,10
Aprēķina platība, kv.m.	36,60	52,80	48,80	50,20	49,50
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	0,00	0,00	7,20	3,80	6,60
Cena, EUR/kv.m.		568	574	677	465
Īpašuma tiesības		-5%	0%	-5%	-5%
Koriģētā cena		540	574	643	441
Finansējuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena		540	574	643	441
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena		540	574	643	441
Izdevumi pēc darījuma		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		540	574	643	441
Darījuma veikšanas laiks		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		540	574	643	441
Atrašanās vieta un citi parametri		%	%	%	%
Atrašanās vieta		EUR	EUR	EUR	EUR
		-5,0%	-5,0%	-5,0%	10,0%
Novietojums, infrastruktūra		-26,99	-28,69	-32,17	44,14
Ūdenstilpņu tuvums, rekreācija		-5%	-5%	-5%	10%
Apkārtējā apbūve, apbūves blīvums		0%	0%	0%	0%
Ielas tuvums, dzelzceļa tuvums, troksnis		0%	0%	0%	0%
Telpu novietojums ēkā		0%	3%	3%	3%
Kāpņu telpa, lifts		0,00	17,21	19,30	13,24
Skats pa logu, apgaismojums		0%	0%	0%	0%
Autostāvvietas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ēkas projekts, arhitektūra, tehniskais stāvoklis, energoefektivitāte		0%	0%	0%	0%
Telpu apdare		-8%	0%	0%	0%
Telpu platība		-43,18	0%	0%	0%
Telpu plānojums, istabu skaits, sanitārā mezgla esamība		0%	0%	-20%	-10%
Inženierkomunikācijas, apkure		0,00	0,00	-128,69	-44,14
Ārtelpu ietekme uz vērtību		8,1%	35,00	43,75	28,47
Ārtelpu esamība		-3%	-17,21	-19,30	-13,24
Dzīvokļu skaits ēkā		0%	0%	0%	0%
Mēbeles, aprīkojums, kustama manta		0%	0%	0%	0%
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		0%	-7%	-2%	-3%
Kopējā korekcija		0%	-40,16	-12,23	-14,57
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%
		0%	0%	0%	0%

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

$18\,359 \text{ EUR} \times 0.70 = 12\,851,28$, noapaļojot 12 900 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Klusā iela 1 -14, Sunīši, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2144 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 24. jūlijā noapaļojot sastāda:

EUR 12 900 EUR (divpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).

SIA "Newsec Valentīnos LV"
nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202512-1
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.107

Vērtētāja asistente
Daniela Bīriņa
Tālruna numurs 25127062

REAL ESTATE VALUATION NEWSEC LATVIA

Real estate valuation
Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification and valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas street 2A, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Kontakti:

Daniela Bīriņa

Vērtētāja asistents

Mob.: 25 127 062

d.birina@newsec.lv

Transforming Real Estate and beyond

www.newsec.lv

Paldies!

