

Vērtējuma atskaite

2026-04-01

**Kalnu iela 5, Garkalne,
Garkalnes pagasts,
Ropažu novads,
LV-2137**



Saturs

IEROBEŽOŠI 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
Zemes gabala (kad.apz. 8060 004 0163) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.	11
Apbūves raksturojums.	12
II Novērtējamā objekta vērtējums	15
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	15
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	16
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	18
4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins	23
III Slēdziens.....	28

Vērtējuma Nr.: LV-26-04-01-7346

Rīgā,

2026.gada 1.aprīlī.

Par nekustamā īpašuma ar adresi Kalnu iela 5, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi Kalnu iela 5, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-2137. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 12.martā, kad sertificēta vērtētāja asistente Arnita Fedotova veica īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

viena zemes un apbūves īpašuma ar adresi Kalnu iela 5, Garkalne, Garkalnes pagasts, Ropažu novads, LV-2137, kadastra numurs 8060 004 0163, kas sastāv no viena zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8060 004 0163 ar kopējo platību 860 kv.m. un uz tā atrodas, VZD KR reģistrētas un Zemesgrāmatā reģistrētas apbūves: dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8060 004 0163 001).

Dzīvojamās mājas platība:	211,9 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), bez ārtelpām.
Dzīvojamās mājas telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpusē 2026. gada 12.martā. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar apbūves iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka dzīvojamās mājas iekšējās ir vidējā 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 iekšējās apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Dzīvojamās ēkas energosertifikāts:	Ēkas energosertifikāts publiski pieejamos datos nav pieejams, secīgi ēkas energoefektivitātes novērtējuma klase nav zināma.
Pašreizējais izmantošanas veids: Labākais izmantošanas veids:	Viengimenes dzīvojamā māja. Pašreizējais.

Īpašuma tiesības:

Fiziska persona – 1/1 domājamā daļa.

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1036.

Apgrūtinājumi:

- 1) Novērtējamais objekts iekļāts par labu West Kredit AS. Nostiprināta viena hipotēka. Noteikts viens aizliegums brīvi rīkoties ar īpašumu. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.
- 2) Atzīme - vērsta 6285.86 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "NORD Credit", reģistrācijas numurs 40103472462. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta aizvītojamā zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2026.gada 17.februāra nostiprinājuma lūgums, 2025.gada 13.decembra notariālais izpildu akts, reģistra Nr. 7276. Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šī apgrūtinājuma.

- 3) Apsekojot īpašumu dabā, vērtētājs secina, ka dzīvojamai mājai ir izveidota piebūve – stiklota terase/veranda, kas, visticamāk, izbūvēta patvaļīgi. Varētu būt nepieciešama patvaļīgās pārbūves saskaņošana, kas ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību nedaudz pazeminošs faktors.

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 Aināra 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 zvērīnāts tiesu izpildītājs Ainārs Šusts.

Noteiktās vērtības:

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:

EUR 120 000 EUR (viens simts divdesmit tūkstoši eiro).

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 12.marts.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 1.aprīlis.

SIA “Newsec Valuations LV”
Valdes priekšsēdētājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzēdulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77

Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

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 pārlika 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 pievienošanai 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.

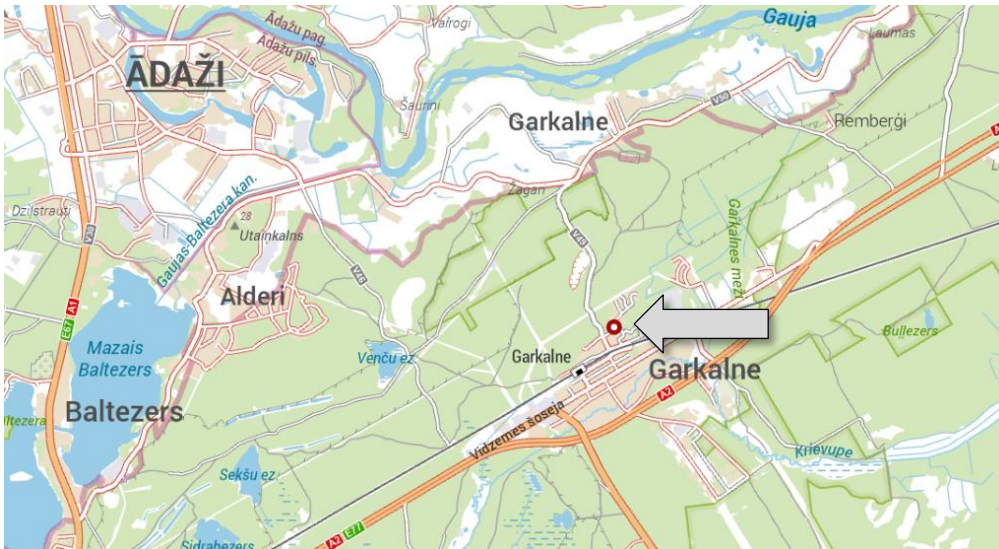
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka"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

Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecinā, 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz piebraucamo ceļu



Skats uz dzīvojamo māju, iebrauktuvi zemes gabalā



Skats uz dzīvojamo māju, iebrauktuvi zemes gabalā



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju





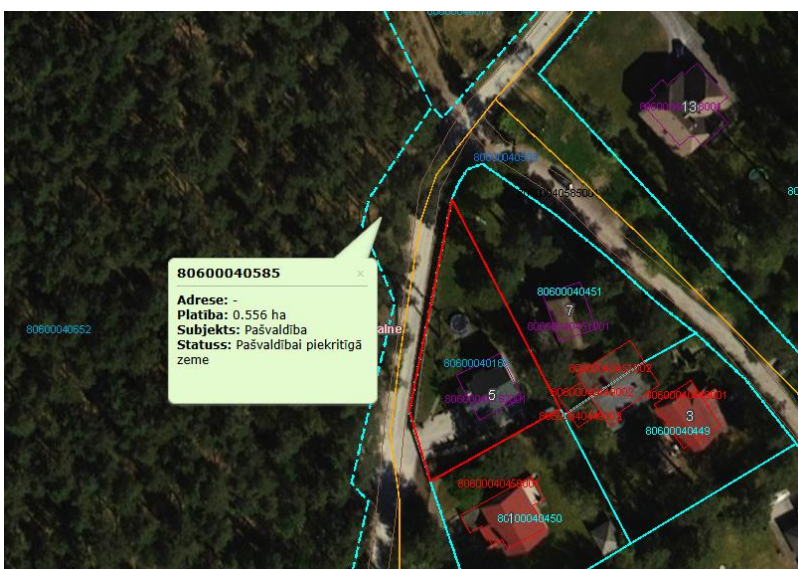
Skats uz dzīvojamo māju

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Īpašums atrodas Ropažu novada apdzīvotā vietā Garkalne. Garkalne ir apdzīvota vieta Garkalnes pagastā, netālu no autoceļa Rīga-Sigulda-Igaunijas robeža (Veclaicene). Līdz novada centram Ropažiem ir 20 km, līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai ir aptuveni 25 km. Tuvākajā apkārtnē pārsvarā ir ciematam raksturīga apbūve – individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvētas teritorijas, rūpnieciskā un publiskā apbūve, mežu teritorijas. Piekļūšana novērtējamajam objektam ir pa asfalta seguma ceļiem. Garkalnē atrodas Garkalnes pamatskola, pirmsskolas izglītības iestāde, pārtikas veikals, dažādas tirdzniecības, ārstniecības iestāde. Aptuveni 1,5 km attālumā atrodas dzelzceļa pietura “Garkalne”.

Piebraukšana pa vietējai pašvaldībai piederošo Kalna ielu. Līdz ar to piekļūšana novērtējamajam objektam var tikt uzskatīta par fiziski un juridiski nodrošinātu.



Piebraucamais ceļš un novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv.

Zemes gabala (kad.apz. 8060 004 0163) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Novērtējamais objekts sastāv viena zemes gabala 860 kv.m. platībā.
Zemes gabala forma – neregulārs četrstūris, zemes gabala konfigurācija kopumā ir uzskatāma par daļēji apmierinošu.



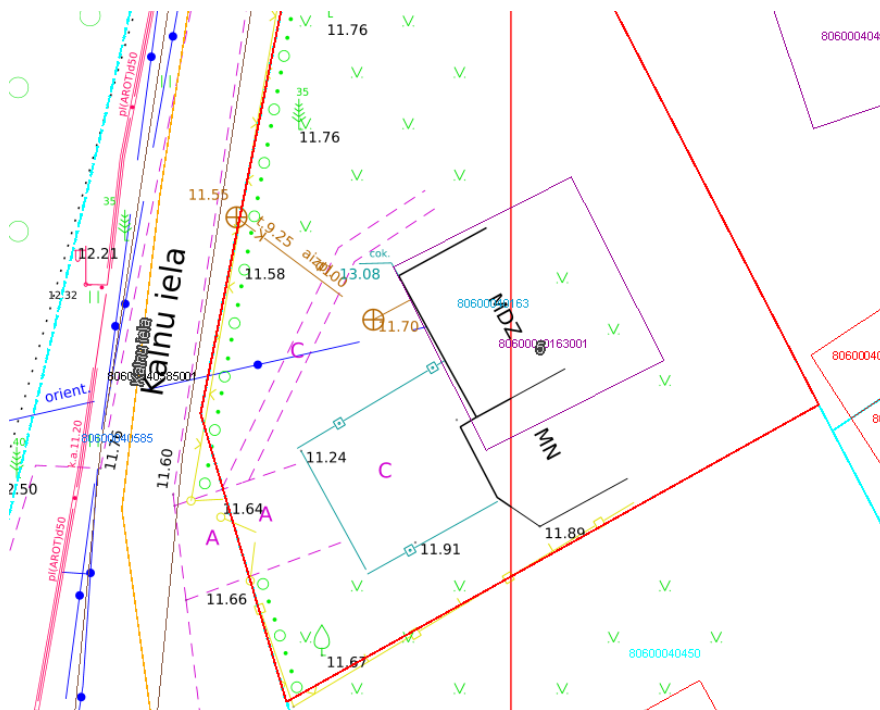
Novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv. Zemes gabals iezīmēts ar sarkanu kontūru.

Zemes gabalam LR Kadastra reģistrā ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas būtiski neietekmē, attiecīgi nesamazina, tirgus vērtību.

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0,0848	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0075	ha

Teritorijas labiekārtojums vērtējams kā labs. Apgaumumu veido zāliens, dekoratīvie stādījumi. Teritorija ir nožogota ar koka žogu betona stabos, kopta. VZD KR datos reģistrētais inženierkomunikāciju pieslēgums: elektroapgāde, vietējā centrālā ūdensapgāde un kanalizācija. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja.

Zemes gabalam ir salīdzinoši plaša ielas fronte.



Zemes gabala topogrāfijas plāns saskaņā ar VZD KR datiem – www.kadastrs.lv.

Apbūves raksturojums.

Dzīvojamā māja (kad.apz. 8060 004 0163 001).

Ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1993., ekspluatācijā pieņemšanas gads – nav zināms – nav datu par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā ne VZD KR, ne Zemesgrāmatas datos.

Ēkas kopējā platība ir 211,9 kv.m., bez ārtelpām (saskaņā ar VZD KR datiem).

Saskaņā ar VZD KR datiem, ēkā ir pieejama elektroapgāde, vietējā centrālā apkure, vietējā centrālā ūdensapgāde un kanalizācija, vietējā gāzes apgāde, vietējā centrālā karstā ūdens apgāde.

Pamati – dzelzsbetona/betona bloki.

Ārsienas – koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi.

Pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.

Jumts – azbestcimenta loksnes.

Virszemes stāvu skaits – 2.

Pazemes stāvu skaits – 1.

Nolietojums: V1 - jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar VZD KR datiem).

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	2.75	-	-	13.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	18.4	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	11.9	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	4.3	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	5.9	-
6	Ateja	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	2.4	-
7	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	2.0	-

8	Kāpnes	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	4.5	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.65	-	-	11.9	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.65	-	-	16.2	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.65	-	-	16.5	-
12	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.65	-	-	7.3	-
13	Saimniecības	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	4.4	-
14	Saimniecības	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	7.6	-
15	Saimniecības	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	7.5	-
16	Saimniecības	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	4.4	-
17	Kāpnes	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	6.5	-
18	Akures telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	11.3	-
19	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	22.8	-
20	Piebūve	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.4	-	-	32.9	-

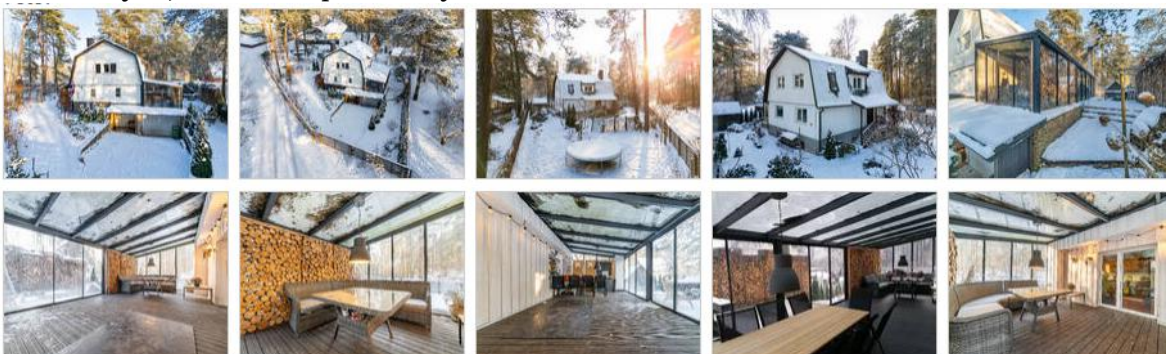
Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī. Ēkas plānojums tiek vērtēts kā apmierinošs. Saskaņā ar LR Kadastra datiem ēkas 1. stāvā izvietotas divas dzīvojamās istabas, virtuve, tualetes un vannas istabas telpas, savukārt 2.stāvā izvietotas trīs dzīvojamās istabas. Ēkā izvietots pagrabstāvs ar septiņām telpām, 74,6 kv.m. platībā, kurā izvietotas vairākas saimniecības telpas, apkures telpa un piebūve. Pagrabtelpā izvietota garāža 22,8 kv.m. platībā. Pagraba telpu griestu augstums sasniedz 2,4 m.

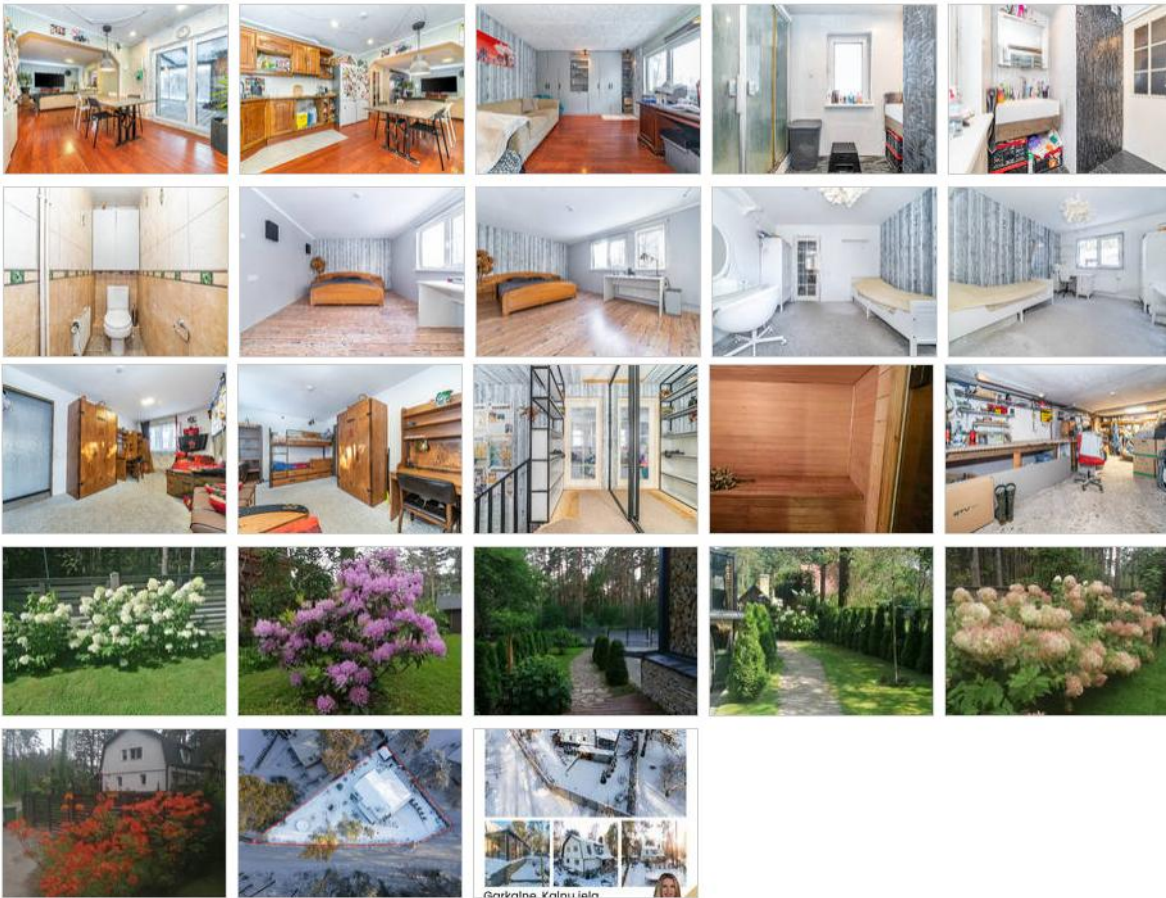
Apsekojot īpašumu dabā, vērtētājs secina, ka dzīvojamai mājai ir izveidota piebūve – stiklota terase/veranda, kas, visticamāk, izbūvēta patvaļīgi. Varētu būt nepieciešama patvaļīgās pārbūves saskaņošana, kas ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību nedaudz pazeminošs faktors. Savukārt pati terase/veranda paaugstina novērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atbilstoši ņemts vērā.

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpuses 2026.gada 12.martā. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar dzīvojamās mājas iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekšējās telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.

Vērtētājs sev patur tiesības korigēt 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.

Sludinājumu portālā ss.lv uz vērtēšanas brīdi ir manāms vērtējamā objekta pārdošanas piedāvājums. Sludinājumā ir pievienotas īpašuma ārtelpu un dzīvojamās mājas iekštelpu fotofiksācijas. Piedāvājuma cena: 190 000 EUR jeb 896,65 EUR/kv.m. (rēķinot uz ēkas kopējo platību). Saskaņā ar sludinājumā izvietotajām fotofiksācijām, ēkas iekšējās telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī.





Avots: Fotofiksācijas no sludinājumu portāla ss.lv

Ģimenes māja ar iekoptu teritoriju un dizainisku terasi Garkalnē Samazināta cena

Cena samazināta saistībā ar īpašnieku pārceļšanos uz ārzemēm – īpašumam ir reāla pārdošanas motivācija.

Pārdošanā ietilpīga un funkcionāla privātmāja ar skaistu un iekoptu teritoriju meža tuvumā. Īpašums lieliski piemērots ģimenei, kas meklē iespēju māju pielāgot savām vajadzībām.

Divos stāvos izvietotas 2 viesistabas, 3 guļamistabas, virtuve, 2 sanitārie mezgli. Pagrabstāvā - saimniecības telpas, garāža un elektriskā sauna. 3.stāvā - iespēja izbūvēt pilnvērtīgu stāvu.

Māja nodota ekspluatācijā. Pamati – dzelzsbetons, betona bloki. Sienas – koka karkasa konstrukcija. Pārsegumi – koka sijas. Apkure - granulu katls. No ceļa puses - kvalitatīva koka sēta, automātiskie vārti (atverami ar pulti), vieta 2 automašīnām un bruģēts iekšpagalms.

Īpašuma pievienotā vērtība ir dizainiska, slēgta terase un rūpīgi veidots un pārdomāts dārzs ar ilggadīgiem apstādījumiem, iekoptu zālienu, dekoratīviem krūmiem un kokiem. Teritorija ir sakopta, neprasa tūlītējus ieguldījumus un ir gatava baudīšanai visa gada garumā.

Mājai nepieciešams kosmētiskais remonts, kas dod iespēju jaunajam īpašniekam realizēt savu interjera redzējumu.

Garkalne ir viena no pieprasītākajām Pierīgas lokācijām ērtu ikdienas infrastruktūru un labu sasniedzamību Rīgai. 5-10 min pastaigas attālumā dzelzceļa stacija, skola, pirmskolas iestāde un bērnudārzs. Līdz Rīgas centram 25 minūtes. Ērta satiksme ar sabiedrisko transportu.

Sazinieties, lai vienotos par apskati.

Šis ir īpašums ar atmosfēru, ko pilnvērtīgi var sajūst tikai klātienē.

Avots: Informācija par piedāvājumu no sludinājumu portāla ss.lv

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, zonējums,
- 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:

- zemes atļauto izmantošanu šajā vietā – saskaņā ar Garkalnes ciema teritorijas plānojuma karti novērtējamais objekts pamatā atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS);



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

6.1. Savrupmāju apbūves teritorijas - DzS, DzS1, DzS2	
124. Savrupmāju apbūves teritorijas galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un diviņu māju apbūve.	129. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m ² , diviņu mājām – 600 m ² .
125. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS, DzS1) atļauts izvietot:	130. Maksimālais apbūves blīvums DzS, DzS1, DzS2- 30%.
125.1. savrupmāju;	131. Aprēķinot apbūves blīvumu, tajā neieskaita sezonas rakstura būves.
125.2. diviņu māju;	132. Maksimālais stāvu skaits - DzS teritorijā 2 stāvi un mansards, DzS1 teritorijā - 3 stāvi.
125.3. nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgubūves;	133. Maksimālais apbūves augstums - DzS teritorijā 10 m, DzS1 teritorijā 12 m.
125.4. ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml.	134. DzS2 teritorijā maksimālais apbūves augstums ir 8,5 m. Maksimālais apbūves augstums pie būvlaides, ja būvlaide ir 3 m – līdz 6 m, ja 6m – 8, 5m. Ēkas izvietojamas zemes vienībā ar tādu aprēķinu, lai jebkura ēkas pārseguma jumta virsmas punkta augstums virs dabīgā zemes līmeņa nebūtu augstāks, kā attālums no šī punkta projekcijas uz zemes līdz zemes vienības robežai.
126. Kā papildizmantošanu (DzS, DzS1) var paredzēt:	135. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6,5m (viens stāvs un mansards).
126.1. pirmsskolas aprīpes un izglītības iestādi;	136. DzS un DzS1 teritorijā uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamu māju ar palīgēkām.
126.2. pašvaldības iestādi;	137. Zemes vienības minimālā ielas fronte -15 m.
126.3. sporta zāli, tenisa kortus;	138. Būvlaide - jāievēro iedibinātā būvlaide, ja tādas nav, tad atbilstoši ielas kategorijai, bet ne mazāka par 3m.
126.4. aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi;	
126.5. viesu māju, viesnīcu;	
126.6. veikalu, kafējnīcu vai sadzīves pakalpojumu objektu (izņemot DUS, autoservisi utml., kas rada troksni, vibrāciju, smakas) ar tirdzniecības platību līdz 150 m ² .	
127. Savrupmāju apbūves teritorijā DzS2 atļauts izvietot dārza mājas, saimniecības ēkas un palīgubūves.	
128. Dzīvojamā mājā vai palīgēkās atļauts iekārtot telpas individuālajam darbam.	

Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_432#nozooom

- 2) piekļūšanas iespējas;
- 3) apkārtējo apbūvi – meža nogabali un dzīvojamās mājas;
- 4) zemes platību;
- 5) uz zemes gabala esošo dzīvojamo māju, apbūves stāvokli, to, ka apbūve tiek ekspluatēta;

vērtētājs secina, ka visa nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – viengimenes dzīvojamā māja.

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 piespiešanas. (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 uzsvertu, 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 līkne, 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 analogu 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 apbūve nav jauna, turklāt novērtējamais objekts nav viss nekustamais īpašums, bet tā daļa, un ir izmantojamas citas pieejas.

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

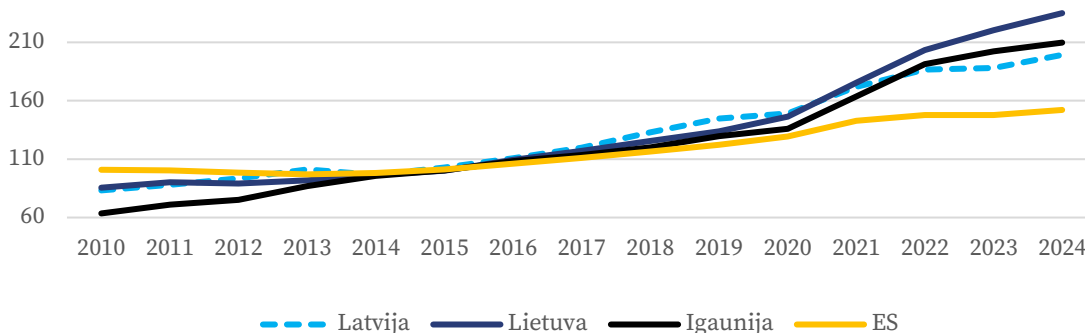
Tirgus raksturojums

Dzīvojamo platību tirgū 2023. gads bija intensīvs - joprojām augsto būvniecības izmaksu rezultātā būtiski pieauga jauno mājokļu cenas, tāpat augošo EURIBOR likmju ietekmē ievērojami palielinājās kredīta maksājumi. Tomēr sākotnēji tas neradīja būtisku pieprasījuma kritumu. Arī jauno mājokļu attīstītāji aktīvi izmantoja dažādas mārketinga stratēģijas, lai iegūtu pircējus. Tā, piemēram, nereti, iegādājoties īpašumu jaunajā dzīvojamā projektā, kā bonuss tika piedāvāts vērtīgs ceļojums. Tomēr 2023. gada beigās tirgus reaģēja ar pieprasījuma kritumu, arī 2024. gada pirmajā pusgadā bija vērojams noslēgto darījumu samazinājums.

2024. gada 2. ceturksnī bija vērojams jauno dzīvokļu darījumu cenas pieaugums. To varētu pamatot ar to, ka otrais ceturksnis parasti ir aktīvāks pieprasījuma ziņā un aizvien vairāk tiek pārdoti nesen būvētie dzīvokļi, kuri būtiski dārgāki, nekā agrāk uzbūvētie.

Pēc straujā mājokļu cenu krituma 2009. gada krīzes laikā, mājokļu cenu indekss kopš 2010. gada ir stabili pieaudzis gan visā Eiropas Savienībā, gan Baltijas valstīs. Līdz 2024. gada beigām, salīdzinot ar 2015. gadu, mājokļu cenas Latvijā ir pieaugušas par 99%, Igaunijā par 109%, bet Lietuvā pat par 135%. Baltijas valstīs šis pieaugums ir ievērojami lielāks nekā vidēji Eiropas Savienībā, kur mājokļu cenas vidēji ir pieaugušas par 52%.

Mājokļu cenu indekss, perioda beigās
2015=100



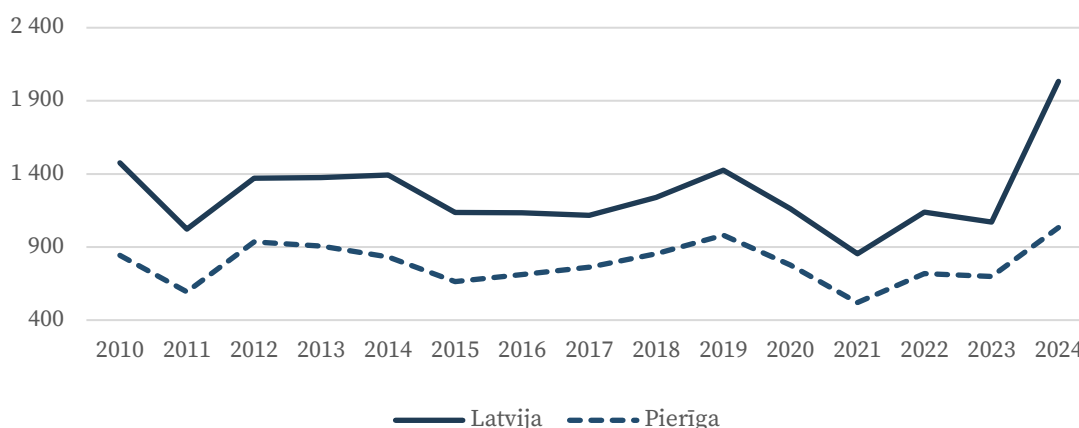
Avots: Eurostat

Savrupmāju segments

Kopumā pēdējo 10 gadu laikā no visām Latvijā uzbūvētām savrupmājām 63% tika uzbūvētas Pierīgā, vislielāko aktivitāti sasniedzot 2024. gadā, kad Pierīgā ekspluatācijā tika nodotas 1033 privātmājas jeb gandrīz 50% no kopskaita Latvijā. Taču, salīdzinot ar iepriekšējo 10 gadu vidējo līmeni, kad Pierīgā uzbūvēja vidēji 64% no visām savrupmājām, novērojam paaugstinātu aktivitāti šajā segmentā Latvijas reģionos.

Pierīgas aktivitāte iet kopā ar iedzīvotāju skaita palielināšanos šajā reģionā. Būtiski, ka par krietni mazāku cenu, ārpus Rīgas, bet relatīvi tuvu tai, var atļauties lielāku gan dzīvojamo, gan pieguļošās zemes platību. Ļoti svarīga ir arī brīvāka un veselīgāka vide - tīrāks gaiss, vairāk apzaļumotas teritorijas, mazāk trokšņu un cilvēku, kā arī būtisks faktors par labu Pierīgai ir noteikts tur dzīvojošo kontingents.

Ekspluatācijā pieņemto jauno māju skaits Pierīgā un Latvijā



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Rīgā māju būvniecība nav īpaši izteikta un tikai pēdējos gados aktivitāte bija augstāka nekā daudzos citos Latvijas reģionos. Kā jau iepriekš minēts – tas ir pamatojams ar vairākkārt augstākām zemes cenām, ar zemes pieejamību, lielo automašīnu skaitu, trokšņu līmeni u.c. faktoriem.

Jāatzīmē, ka 2021. gadā privātmāju būvniecība Rīgā ir pieauguša, un pabeigto māju skaits bija viens no lielākajiem vairāku gadu griezumā, tas daļēji varētu būt pamatojams ar iepriekšējā gadā uzsāktajām privātmājām, kuras tika nodotas ekspluatācijā 2021. gadā.

Arī 2022. gadā Rīgā ekspluatācijā nodoto māju skaits bija nozīmīgs sasniedza gandrīz 100. Tāpat arī reģionos ekspluatācijā nodoto māju skaits pieauga. Tomēr 2023. gadā Rīgā ekspluatācijā tika nodots par 28% jeb 28 privātmājām mazāk nekā gadu iepriekš.

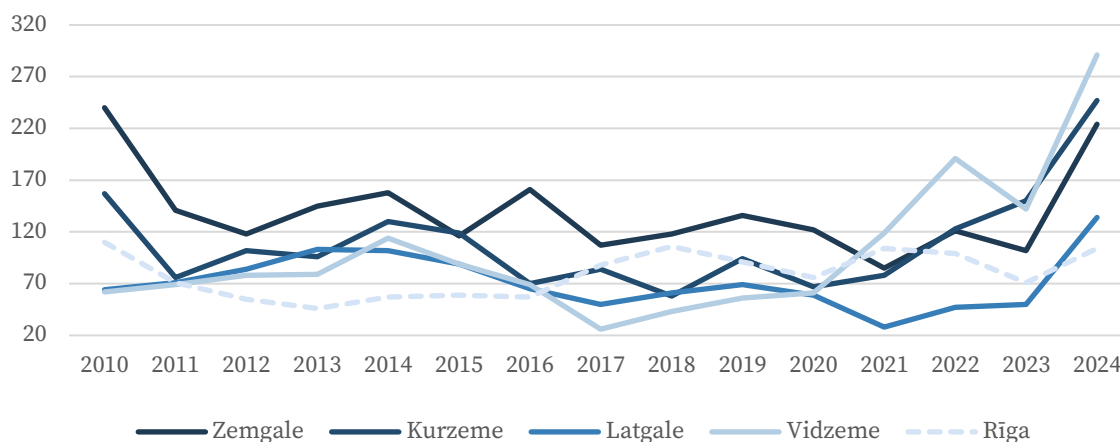
Par spīti valdošajai nenoteiktībai ekonomikā un pasaulē, 2024. gadā tika novērots būtisks pieaugums ekspluatācijā pieņemto savrupmāju skaits, gandrīz dubultojot 2023. gada radītājus. Pierīgā nodoto ēku skaits palielinājās 48%, pirmo reizi pārsniedzot 1000 vienības. Taču lielāko izaugsmi tika novērota Zemgalē un Latgalē, kur jaunu savrupmāju skaits palielinājās par attiecīgi 120% un 168%.

Tam ir vairāki iemesli, tai skaitā pašvaldību spiediens un draudi ar augstāku īpašuma nodokli par ekspluatācijā nepieņemtu apbūvi, kā arī kredītiestāžu un apdrošinātāju prasība pēc ekspluatācijā pieņemtas apbūves kreditētajiem īpašumiem.

2022. gadā tika reģistrēti 6918 māju iegādes darījumi, kas ir par 14% mazāk nekā gadu iepriekš. Savukārt 2023. gadā darījumu skaits nokritās par 17,5%. Bez aizdevumu sadārdzināšanās un pirktspējas krituma, privātmājām kā īpaši nozīmīgs faktors ir energoresursu cenu kāpums, kas, atkarībā no izmantotā apkures veida, var būtiski palielināt komunālo pakalpojumu izdevumus privātmājām, it sevišķi mājām ar lielu platību.

Jāatzīmē, ka 2024. gada privātmāju darījumu skaits palielinājās par 5,8%, lielākoties pieaugot darījumu skaitam Rīgā un Jelgavā, attiecīgi 210,8% un 25,9%.

Ekspluatācijā pieņemto jaunbūvēto māju skaits Rīgā un reģionos



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Pēc Latvijas oficiālās statistikas datiem 2021. gadā jaunu privātmāju būvniecībai Latvijā kopā izsniegtas 2270 būvatļaujas, kas ir par 21% vairāk nekā 2020. gadā. Savukārt 2022. gadā tika izsniegta 2201 būvatļauja, kas ir par 69 būvatļaujām jeb 3% mazāk nekā gadu iepriekš. 2023. gadā tika izsniegts par 2073 būvatļaujām jeb 5,8% mazāk nekā gadu iepriekš. Un 2024. gadā tika izsniegtas 2002 būvatļaujas privātmājas būvniecībai, kas ir par 71 būvatļaujām jeb 3,4% mazāk nekā gadu iepriekš.

Privātmājas pamatā būvē dzīvošanai sev, nevis spekulatīvos nolūkos. Tomēr Pierīgā pēdējo gadu laikā aizvien populārāka tendence kļūst būvēt privātmāju “ciematus”, kur privātmāju skaits var pārsniegt desmitus. Pārdošanas cenas šādām mājām būtiski svārstās atkarībā no atrašanās vietas, pieguļošās zemes platības, mājas platības, apdares un materiāliem, vidēji sastādot 1 400 līdz 2 600 EUR/m². Neskatoties uz augošo piedāvājumu, šādu māju apjoms kopējā būvēto privātmāju apjomā nav liels.

Māju darījumu skaits

	Latvija	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jūrmala	Jelgava
2010	4 745	320	170	63	204	159
2011	6 133	425	193	77	316	196
2012	6 461	388	211	71	316	248
2013	7 194	473	196	86	310	253
2014	7 148	539	199	58	349	247
2015	7 337	506	222	88	241	253
2016	7 544	541	253	94	234	258
2017	7 504	526	192	90	271	235
2018	7 029	493	204	70	226	232
2019	6 932	460	237	67	215	231
2020	7 145	443	229	62	225	214
2021	8 011	479	249	76	305	207
2022	6 918	412	186	72	255	203
2023	5 709	327	189	49	205	158
2024	6 040	395	182	57	211	199

Avots: Cenubanka

Moduļu koka mājas ir vēl viens privātmāju veids, kas kļūst arvien populārāks Latvijā. Šīs mājas ir iepriekš sagatavotas konstrukcijas, kuras tiek uzstādītas uz pircēja zemes jebkurā vietā Latvijā. Atkarībā no izvēlētas komplektācijas, dizaina, materiāliem un mājas lieluma, cenas variē no 650 līdz 1200 EUR par kvadrātmetru. Papildus pircējam parasti jāsedz izmaksas par montāžu, pamatiem, būvatļaujas saņemšanu, iekšējo apdari

un citām saistītām izmaksām. Šo moduļu māju pārdevēji piedāvā dažādus dizainus, bieži uzsverot lielu piemājas terašu priekšrocības, kas ir viens no populārākajiem elementiem šāda veida mājās.

2022. gadā privātmājas būvniecības izmaksas sasniedza 1 400 līdz 1 750 EUR/m² un vairāk. Savukārt 2023. gadā būvniecības izmaksas ir nedaudz samazinājušās, kas pamatojās ar nedaudz zemākām būvmateriālu cenām. Tomēr darbaspēka izmaksas būvniecības jomā tāpat kā kopējas darbaspēka izmaksas turpina pieaugt. 2024. gada privātmājas būvniecības izmaksas svārstās iepriekšējā gada līmenī.

Privātmāju otrreizējais tirgus ir visaktīvākais. Mājas cena ir atkarīga no rajona, mājas stāvokļa, zemes platības u.tml., turklāt mājas kvadrātmetra cena Pierīgā var maksāt arī dārgāk nekā Rīgā – tas, galvenokārt, pamatojas ar lielāku pieguļošo zemes platību, prestižāku lokāciju un daudziem citiem faktoriem.

Otrreizējā tirgus mājas ar tipveida zemes gabalu ap 600 - 2 400 m² Rīgā maksā vidēji sākot no 1050 līdz 1 900 EUR/m², Pierīgā ar tipveida pieguļošas zemes platību ap 1 200 - 2 400 m² maksā no 900 līdz 1 600 EUR/m² un vairāk.

Jāatzīmē, ka pircēju interese par jaunbūvētām mājām Pierīgā cenu diapazonā līdz 250 000 EUR ir ļoti liela. Tāpat ir labs pieprasījums pēc privātmāju īpašumiem, kuru cenas ir robežās no 250 000 līdz 300 000 EUR, savukārt interese par īpašumiem, kuru cena pārsniedz 300 000 EUR, ir salīdzinoši zema.

Attiecībā uz otrreizējā tirgū pieejamajām mājām, kurās ir nepieciešami ieguldījumi renovācijā, pircējiem vispievilcīgākais cenu diapazons ir līdz 150 000 EUR. Ja mājas cena ir robežās no 170 000 līdz 250 000 EUR, pircēji parasti izvēlas tādu māju, kurai vairs nav nepieciešami būtiski uzlabojumi.

Tipveida zemes cenas

Rīgā privātmāju apbūves zeme Rīgas apkaimēs parasti maksā 50 līdz 100 EUR/m², savukārt pievilcīgākos rajonos kā, piemēram, Mežaparks un lokācijās tuvāk centram vai ar novietojumu pie ūdenstilpēm, cenas parasti svārstās no 100 līdz 200 EUR/m².

Pierīgā zemes cena ir ļoti atkarīga no Rīgas tuvuma un lokācijas pievilcības, infrastruktūras, citu privātmāju esamības un/vai būvniecības intensitātes apkārtnē. Parasti - jo apbūvētāka kļūst atrašanās vieta, jo augstāka kļūst cena.

Tā zemes cena platībām no 1 200 līdz 2 500 m² tuvu Rīgai (ap 10 km attālumā) maksā ap 30-60 EUR/m², vidēji tuvu Rīgai (10-20 km attālumā) maksā ap 20-40 EUR/m², tālāk no Rīgas, bet pieejamā attālumā (20-40 km) 10-30 EUR/m².

Zemes cenas pilsētās un ciemos ap Rīgu ir ievērojami augstākas nekā vietās, kurās nav attīstīta infrastruktūra. Piemēram, Siguldā zemes cena variē no 20 līdz 45 EUR/m², kamēr ārpus pilsētas, vietās ar mazāk attīstītu infrastruktūru, privātpbūves zemes cena parasti ir ievērojami zemāka, bieži nepārsniedzot 15 līdz 25 EUR/m².

Tāpat Rīgas pilsētas administratīvā teritorijā, pie Rīgas administratīvās robežas zemes tirgus cenas var būt zemākas nekā blakus esošajās Pierīgas apkaimēs. To varētu skaidrot ar konkrētās Rīgas apkaimes mazāk attīstītu infrastruktūru un ar inženierkomunikāciju neesamību, kā arī ar NĪ nodokļa atšķirībām. Šāds kontrasts ir vērojams Jaunciemā salīdzinājumā ar Ādažiem; Kleistos un daļēji Spilvē salīdzinājumā ar Babīti, Rumbulā salīdzinājumā ar Salaspili, tālajā Ziepniekkalnā (Dienvidu tilta pēdējās kārtas apkaime) salīdzinājumā ar Ķekavas novadu un citviet.

Aktuālākā likumdošana dzīvojamā sektorā:

2021. gada 1. maijā pieņemts jauns Dzīvojamo telpu īres likums. Galvenās izmaiņas:

- ✓ Īres līgumu varēs slēgt tikai uz noteiktu laiku
- ✓ Īres līguma izbeigšanas kārtība ir vienkāršota

Sākot ar 2021. gada 1. jūliju:

- ✓ Fiziskai personai nodevas apmērs par zemes un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā līdzšinējo 2% vietā sastāda 1,5% no nekustamā īpašuma vērtības
- ✓ Juridiskai personai par dzīvokļa īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā līdzšinējo 6% vietā sastāda 2% no nekustamā īpašuma vērtības

2021. gada 25. novembrī Saeima galīgajā lasījumā pieņēma Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu, nosakot kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem. Regulējums paredz iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu starp daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku, dodot iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībai izpirkt īpašniekam piederošo zemi. Lai dzīvokļu īpašnieki varētu izpirkt attiecīgo zemi, par to pozitīvs lēmums būs jāpieņem mājas kopībai. Savukārt pašvaldībai būs jālemj par attiecīgajai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

No 2022. gada 1. janvāra zemes likumiskās lietošanas tiesības aizstāj piespiedu nomu par citai personai piederošas zemes lietošanu dalītā īpašuma situācijās. Reforma paredz, ka likumiskā lietošanas maksa ir 4% gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāka par 50 eiro gadā.

No 2024. gada 1. novembra stājušies spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas ļaus mājas īpašnieku mazākumam pieņemt lēmumus par daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas uzturēšanu un atjaunošanu, ja sākotnēji sasauktā mājas kopsapulce nebūs lemttiesīga kvoruma trūkuma dēļ. Ja sākotnējā sapulce nebūs pietiekami apmeklēta, atkārtotu sapulci varēs sasaukt mēneša laikā. Šī atkārtotā sapulce būs lemttiesīga, ja tajā piedalīsies vairāk nekā viena trešdaļa no visiem dzīvokļu īpašniekiem.

2026.gada 1.janvārī stājās spēkā grozījumi Ēku būvnoteikumos. Tie tapuši, lai vienkāršotu prasības mazām būvniecības iecerēm. Turpmāk vairumā gadījumu vairs nebūs nepieciešama nekāda būvniecības ieceres dokumentācija mazas ēkas (līdz 25 m²) jaunai būvniecībai vai novietošanai.

Vienkāršota tiek arī būvniecības ieceres dokumentācija gadījumos, kad tā ir nepieciešama – ar paziņojumu par būvniecību, bez būvvaldes lēmuma, varēs veikt pirmās grupas dzīvojamās ēkas, palīgēkas vai lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas jaunu būvniecību un otrās grupas viena vai divu dzīvokļu dzīvojamās ēkas atjaunošanu vai pārbūvi, nemainot būvapjomu vai lietošanas veidu (izņemot valsts aizsargājamās kultūras pieminekļus). Ar paskaidrojuma rakstu būs īstenojama pirmās grupas dzīvojamās ēkas, palīgēkas vai lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas jauna būvniecība vai novietošana Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu teritorijās, kā arī otrās grupas viena dzīvokļa dzīvojamās ēkas ar kopējo platību, kas nepārsniedz 200 m², jauna būvniecība vai novietošana.

2026.gada 5.janvārī stājās spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas stiprina dzīvokļa īpašnieku kopības lomu – turpmāk dzīvokļu īpašnieku kopībām būs tiesības no kredītiestādēm saņemt aizdevumus dzīvojamo māju atjaunošanai savā vārdā, tādējādi dzīvokļu īpašniekiem nebūs nepieciešamības šim nolūkam dibināt biedrību.

Viens no būtiskākajiem jaunumiem, kas ir spēkā no **2026. gada 6. janvāra**, ir vienotais process būvniecības jomā. Tas paredz, ka Būvniecības informācijas sistēmā reģistrēts iesniegums par būvniecību būs arī iesniegums par būves tālāku reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un pēc tam – arī par ierakstu zemesgrāmatā. Vienotais process nozīmē plašu informācijas sistēmu savietojamību un datu apmaiņu starp iestādēm. Līdz ar vienotā procesa ieviešanu Valsts zemes dienesta veikta kadastrālā uzmērīšana (būvniecības kadastrālās uzmērīšanas lieta, agrāk saukta par inventarizācijas lietu) vairs nebūs nepieciešama, tādējādi ievērojami samazinot līdzšinējo administratīvo un finanšu slogu, kā arī ietaupot laiku. Procesā darbība būs pilnībā digitalizēta un dati starp sistēmām tiks nodoti automātiski un secīgi.

Tāpat ar minētajiem grozījumiem paredzēts, ka atsevišķo īpašumu norobežojošie logi turpmāk ir uzskatāmi par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošu daļu. Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības atjaunot vai mainīt atsevišķo

īpašumu norobežojošos logus un durvis, kas ir dzīvojamās mājas ārējās norobežojošās konstrukcijas, to saskaņojot ar pārvaldnieku. Šo logu remonts un apkope dzīvokļa īpašniekam jāveic par saviem līdzekļiem.

SITUĀCIJA GARKALNES PAGASTĀ

Pēdējo divu gadu laikā Garkalnes pagastā ir notikuši vairāk kā 110 darījumi ar dzīvojamām/dārza mājām. Garkalnē pēdējo divu gadu laikā ir reģistrēti 11 darījumi ar zemi un apbūvi, kas būvēta līdz 2000. gadam. Darījuma summas robežojas no 100 000 EUR līdz 230 000 EUR par visu īpašumu jeb cenās vidēji no 650 EUR/kv.m. līdz 1 378 EUR/kv.m., atkarībā no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, apbūves iekštelpu stāvokļa un citiem faktoriem. Daļai reģistrēto darījumu cenas neatbilst saistīto sludinājumu cenām, kā rezultātā nav zināmi darījuma apstākļi, iespējams tirgū notiek spekulatīvi darījumi vai darījumi ar skaidras naudas daļēju apmaksu.

Savukārt interneta vietnē ss.lv šobrīd ir pieejami salīdzinoši liels piedāvājumu klāsts ar privātmājām Garkalnes pagastā. Ir manāmi kā vasaras māju piedāvājumi, tā arī nepabeigtu būvniecību piedāvājumi. Tikai astoņi no visiem piedāvājumiem atrodas Garkalnes ciematā. Piedāvājuma cenas Garkalnē robežojas no 145 000 EUR līdz pat 320 000 EUR. Pamatā tiek piedāvātas salīdzinoši lielas mājas virs 180 kv.m. platībā.

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.

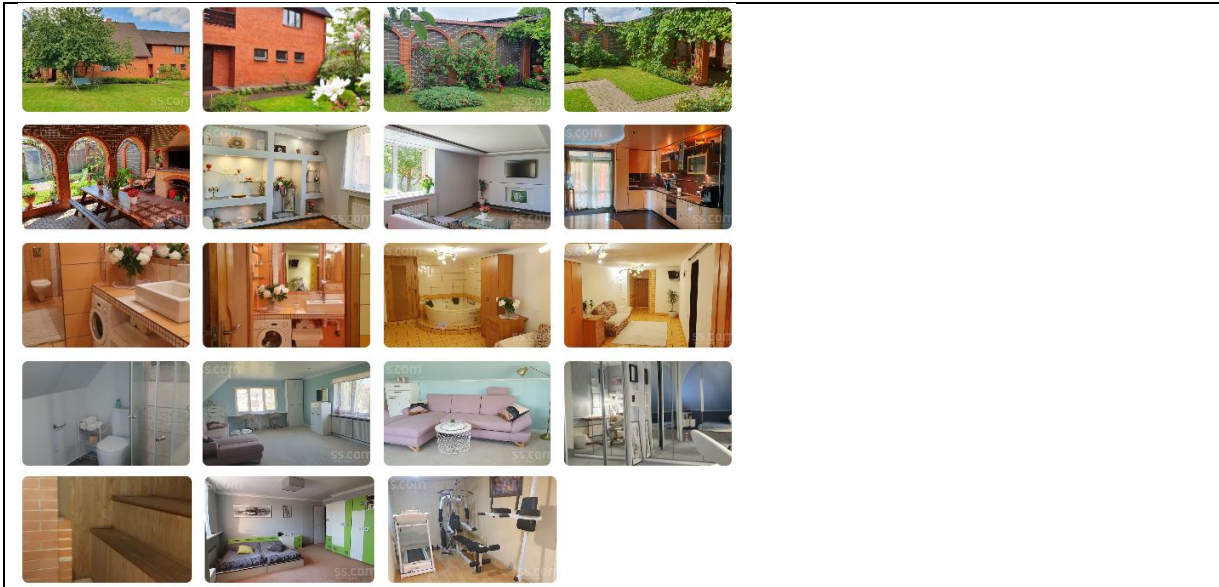
Lai noteiktu visa nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja.

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.

Salīdzināšanai tiek izvēlēti pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem novērtējamam objektam pielīdzināmās atrašanās vietās.

Par aprēķina vienību izvēlēta dzīvojamās mājas kopējā platība 211,9 kv.m. apmērā.

Salīdzināmais objekts Nr. 1	
Atrašanās vieta:	Vītolu iela 1, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Zemesgabala platība, m ² :	819 kv.m. (sastāv no vienas zemes vienības)
Dzīvojamās mājas platība, m ²	220,8 kv.m. Ārtelpu platība – 6,0 kv.m. Garāžas platība – 28,4 kv.m. Pagraba platība – nav.
Pieklūšanas iespējas:	Labas
Darījuma apstākļi:	03.2025. (180 000 EUR)
Piezīmes:	Teritorijas labiekārtojums līdzīgs. Ēkas būvniecības gads nav zināms (vieglbetona bloku). Dzīvojamā māja ir līdzīgā tehniskā stāvoklī, iekštelpas – nedaudz labākā tehniskā stāvoklī. Komunikāciju nodrošinājums: vietējā centrālā ūdensapgāde, vietējā centrālā kanalizācija, elektroapgāde, vietējā centrālā apkure, kamīns. Labākā atrašanās vieta. Nav palīgēku.
	



Salīdzināmais objekts Nr. 2	
Atrašanās vieta:	Lakstīgalu iela 5, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Zemesgabala platība, m²:	2 014 kv.m. (sastāv no vienas zemes vienības)
Dzīvojamās mājas platība, m²	246,3 kv.m. Ārtelpu platība – 11,1 kv.m. Garāžas platība – 20,6 kv.m. Pagraba platība – 65,8 kv.m.
Pieklūšanas iespējas:	Labas
Darījuma apstākļi:	12.2025. (175 000 EUR)
Piezīmes:	Teritorijas labiekārtojums līdzīgs. Ēka būvēta 1999.gadā (vieglbetona bloku ēka). Dzīvojamā māja ir līdzīga tehniskā stāvoklī, iekštelpas – nedaudz labākā tehniskā stāvoklī. Komunikāciju nodrošinājums: ūdens urbums, vietējā centrālā apkure, kamīns, vietējā centrālā kanalizācija, elektroapgāde. Līdzīga atrašanās vieta. Ir piecas palīgēkas.



Salīdzināmais objekts Nr. 3	
Atrašanās vieta:	Mālpils šoseja 5, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Zemesgabala platība, m²:	1 217 kv.m. (sastāv no vienas zemes vienības)
Dzīvojamās mājas platība, m²	254,7 kv.m. Ārtelpu platība – 9,4 kv.m. Garāžas platība – 15,7 kv.m. Pagraba platība – 60,40 kv.m.
Pieklūšanas iespējas:	Labas
Darījuma apstākļi:	12.2024. (140 000 EUR)
Piezīmes:	Teritorijas labiekārtojums nedaudz sliktākā. Ēka būvēta 1999.gadā (niedru/salmu paneļu/ ķieģeļu mūra ēka). Dzīvojamā māja ir līdzīgā tehniskā stāvoklī, iekštelpas – līdzīgā tehniskā stāvoklī. Komunikāciju nodrošinājums: elektroapgāde, ūdens spīce, vietējā centrālā kanalizācija, vietējā centrālā apkure. Līdzīga atrašanās vieta. Ir divas palīgēkas.

		Vitolu iela 1, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Lakstīgalu iela 5, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Mālpils šoseja 5, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.		
Salīdzināmie īpašumi	Nekustamais īpašums	03.2025.	12.2025.	12.2024.		
Darījuma laiks		180 000	175 000	140 000		
Kopējā cena, EUR						
Zemes kopējā platība, kv.m.	860	819	2 014	1 217		
Dzīvojamās mājas kopējā platība, kv.m.	211,90	220,8	246,3	254,7		
Dzīvojamās mājas iekštelpu platība bez ārtelpām, kv.m.	211,90	214,8	235,2	245,3		
Ārtelpu platība, kv.m.	0,0	6,0	11,1	9,4		
Ārtelpu platība no kopējās platības, %	0%	2,8%	4,7%	3,8%		
Pagraba platība bez garāžas, kv.m.	74,6	0,0	65,8	60,40		
Pagraba platība no kopējās platības, %	35,2%	0%	28%	24,6%		
Garāžas platība, kv.m.	22,8	28,40	20,6	15,7		
Garāžas platība no kopējās platības, %	10,8%	13,2%	8,8%	6,4%		
Cena, EUR/kv.m.		838	744	571		
Īpašuma tiesības						
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		-1%	-1%	-1%		
Finansējuma apstākļi						
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		0%	0%	0,25%		
Darījuma apstākļi						
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		830	737	566		
Izdevumi uzreiz pēc darījuma						
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		0%	0%	0%		
Darījuma veikšanas laiks						
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		830	737	566		
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		846	737	581		
Atrašanās vieta un citi parametri						
Atrašanās vieta		% EUR	% EUR	% EUR		
Novietojums, infrastruktūra	-1,5%	-1%	-1%	-1%		
Piekļūšana, segums, juridiski nodrošināta piekļuve	0%	0%	0%	0%		
Ūdenstilpņu tuvums, meža tuvums	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%		
Apkārtējā apbūve, citu objektu tuvums	0%	0%	0%	0%		
Novietojums pie ielām, ielu, šoseju, dzelzceļa tuvums	0%	-0,5%	0%	0%		
Zemes gabala platība, vērtība	0,4%	3,47	-7,7%	-56,67	-2,4%	-13,82
Zemes gabala forma, sadalījums	-2%	-16,92	-2%	-14,73	0%	0,00
Zemes gabala reljefs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves arhitektūra, vizuālais veidols, jumta slīpums	3%	25,39	5%	36,83	5%	29,03
Apbūves konstruktīvais risinājums (mūra/koka)	-1%	-8,46	-1%	-7,37	-1%	-5,81
Apbūves tehniskais stāvoklis, apdare, celtniecības gads	3%	25,39	3%	22,10	5%	29,03
Iekšējās apdares stāvoklis	0%	0,00	10%	73,66	22%	127,73
Ēkas platība	0,3%	2,34	2,2%	16,35	3,2%	18,47
Ēkas plānojums, paligtelpu platības īpatsvars	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ārtelpu platība	-0,5%	-4,23	-0,9%	-6,81	-0,8%	-4,55
Pagraba esamība, platība	-5,0%	-42,08	-0,6%	-4,32	-0,9%	-5,50
Garāžas esamība, platība	0,4%	3,16	-0,1%	-1,08	-0,5%	-2,75
Terase/veranda	2%	16,92	2%	14,73	2%	11,61
Inženierkomunikācijas, labiercības	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Iebūvētas mēbeles, mēbeles, aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Palīgēkas, mazēkas, cita apbūve	-2%	-16,92	-2%	-14,73	-1%	-5,81
Teritorijas uzlabojumi	0%	0,00	3%	22,10	5%	29,03
Apgrūtinājumi	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		826	809	784		
Kopējā korekcija		-2%	10%	35%		
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	806					
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	170 893					

Novērtējamā 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:

$170\,893\text{ EUR} \times 0.70 = 119\,625,10\text{ EUR}$, noapaļojot 120 000 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Kalnu iela 5, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 12.martā noapaļojot sastāda:

EUR 120 000 EUR (viens simts divdesmit tūkstoši eiro).

SIA “Newsec Valuations LV”
Valdes priekšsēdētājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente
Arnita Fedotova
Tālruna numurs 22031474

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

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:

Arnita Fedotova

Vērtētāja asistente

Mob.: +371 22031474

a.fedotova@newsec.lv

Transforming Real Estate and beyond

www.newsec.lv

Paldies

