

Vērtējuma atskaite

2026-02-23

**"Atzari",
Ķekavas pagasts,
Ķekavas novads**



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	11
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi	11
Zemes gabala (kad.apz. 8070 012 0569) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.	11
II Novērtējamā objekta vērtējums	13
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	13
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	15
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	16
4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins	22
III Slēdziens	26

Vērtējuma Nr.: LV-26-02-23-7156

Rīgā,

2026.gada 23.februārī.

Par nekustamā īpašuma ar adresi "Atzari", Ķekavas pag., Ķekavas nov. novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi "Atzari", Ķekavas pag., Ķekavas nov. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 7.janvārī, kad sertificēta vērtētāja asistente Arnita Fedotova veica īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

viena zemes un apbūves īpašuma ar adresi "Atzari", Ķekavas pag., Ķekavas nov., kadastra numurs 8070 012 0569, kas sastāv no viena zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8070 012 0569 ar kopējo platību 60 000 kv.m.

Apskates brīdī konstatēts, ka zemes gabalā atrodas viena VZD KR datos un Zemesgrāmatā neregistrēta divu stāvu būve – kokmateriālu ēka, kas netiek apdzīvota, visticamāk, netiek apkurināta un nav izmantojama visu sezonu.

Ķekavas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000205945 nav fiksētas jebkādas ilgtermiņa (virs 10 gadiem) zemes nomas tiesības par labu šai būvei, kā arī Zemesgrāmatā nav reģistrētas trešo personu īpašuma tiesības uz šo būvi, līdz ar to šajā vērtējumā saskaņā ar Civillikumu tiek pieņemts, ka šī būve ir novērtējamā nekustamā īpašuma īpašnieka īpašums un novērtējamā objekta sastāvdaļa.

Zemes platība:	60 000 kv.m.
Pašreizējais izmantošanas veids:	Zemes gabals ar patvaļīgi izbūvētu ēku.
Labākais izmantošanas veids:	Pastāvošās apbūves legalizācija, apbūve ar viengimenes savrupmāju, pēc vajadzības dalot zemi mazākās vienībās.

Īpašuma tiesības:

Pēteris Lācis – 1/1 domājamā daļa.

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000205945.

Apgrūtinājumi:

- 1) Atzīme - vērstā 971,74 EUR piedziņa. Piedzinējs: Ķekavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048491. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2023.gada 7.jūlija nostiprinājuma lūgums, Ķekavas novada pašvaldības 2023.gada 27.jūnija lēmums - izpildrikojums Nr.3-3/23/98 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīdus kārtībā.
Atzīme - vērstā 6620.81 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "NORD Credit", reģistrācijas numurs 40103472462. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta aizvietotāja zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna aizvietotāja zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna palīdzes Ksenijas Putānes 2025.gada 13.novembra nostiprinājuma lūgums, zvērinātas notāras Agras Šeibes 2025.gada 18.oktobra notariālais izpildu akts iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.6195.
Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.
- 2) Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtinā uz nekustamu īpašumu "Zariņi", Ķekavas pag., Rīgas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 615) saskaņā ar Ķekavas pagasta zemes komisijas 1995.gada 14.decembra lēmumu Nr.1 atzīmes veidā ierakstītie apgrūtinājumi: 1) ūdensvads - 0,04 km; 2) centrālie elektrotīkli - 20kV EPL - 13 m/0,04 km - 0,05 ha; 3) centrālie elektrotīkli - 0,4 kV EPL - 5 m/0,3 km - 0,15 ha; 4) servitūtu ceļš - 0,04 km; 5) servitūtu ceļš - 0,8 km; kā arī apgrūtinā uz īpašumu "Zariņi" ierakstītais apgrūtinājums: II kategorijas autoceļa Rīga-Bauska aizsardzības zona 100 m - 0,04km, 1992.gada 10.marta likuma "Par autoceļiem" 16.pants. Minētie apgrūtinājumi ietekmē novērtējamā objekta pilnvērtīgas

izmantošanas iespējas, tomēr drīzāk ietekme ir neliela vai pat nebūtiska, attiecīgi arī nedaudz vai nebūtiski ietekmējot īpašuma tirgus vērtību.

- 3) Zemesgrāmatas II.daļas 1.iedaļā reģistrētās atzīmes Nr. 2.1. un 3.1. nosaka ceļa servitūtu un reālservitūtu par labu nekustamam īpašumam "Mežābeles", Ķekavas pag., Rīgas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3316). Pamats: 2006.gada 27. jūlija Līgums par reālservitūta nodibināšanu. Pamats: 2010.gada 14.janvāra Līgums par ceļa servitūta nodibināšanu. Minētie apgrūtinājumi negatīvi ietekmē novērtējamā objekta tirgus vērtību, jo apgrūtinātā zemes platība nav pilnvērtīgi izmantojama.
- 4) Ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Silavirši", Ķekavas pag., Ķekavas nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000223632): 20 m garumā un 6 m platumā. Pamats: 2010.gada 14. janvāra Līgums par ceļa servitūta nodibināšanu. Minētais apgrūtinājums negatīvi ietekmē novērtējamā objekta tirgus vērtību, jo apgrūtinātā zemes platība nav pilnvērtīgi izmantojama.

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, **zvērīnāta 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 54 400 EUR (piecdesmit četri tūkstoši četri simti eiro).**

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 7.janvāris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 23.februāris.

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

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 uzņēmējas 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 ieķīlāts 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.

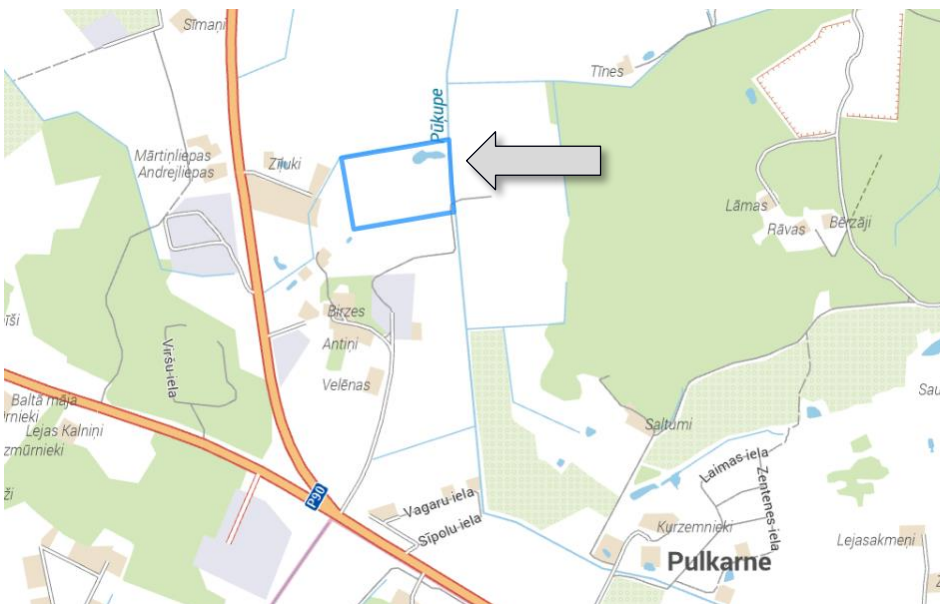
Neatkarības apliecinājums

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 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.

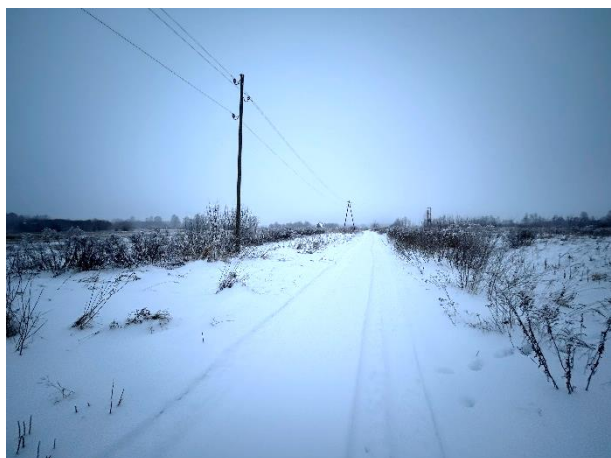
Novērtējamā objekta ar adresi
"Atzari", Ķekavas pag., Ķekavas nov.
vērtējuma atskaite
2026-02-23

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz piebraucamo ceļu



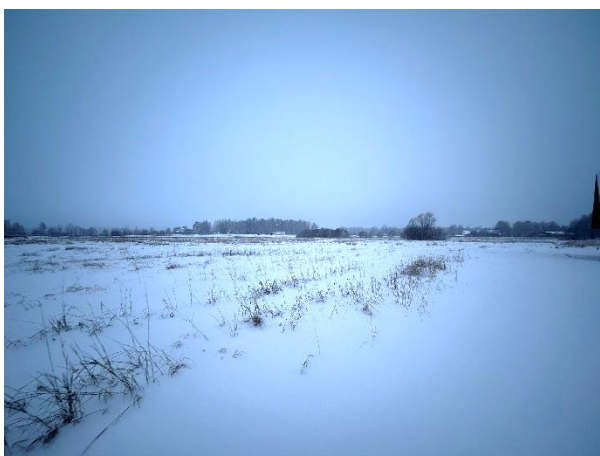
Skats uz elektrības pieslēgumu, zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu





Skats uz neregistrētu ēku



Skats uz neregistrētu ēku



Skats uz zemes gabalu



I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Īpašums atrodas Ķekavas novada apdzīvotā vietā Pulkarne. Pulkarne ir ciems Ķekavas pagastā, netālu no autoceļa P89 Ķekava - Skaistkalne. Līdz novada centram Ķekavai ir ~6 km, līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai ir aptuveni 27 km. Tuvākajā apkārtnē pārsvarā ir ciemam raksturīga apbūve – individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvētas teritorijas, ražošanas apbūve, ūdeņu un mežu teritorijas. Piekļūšana novērtējamajam objektam ir pa asfalta un zemes seguma ceļiem. Tuvākie infrastruktūras objekti – veikali, pasts, skola, bērnudārzs, atrodas Ķekavā. Apkārtnē kursē starppilsētu autobuss.

Piebraukšana pa Valsts reģionālo autoceļu P89 un P90 puses, tālāk aptuveni 1,05 km turpinot kustību pa vietējās pašvaldības grants seguma ceļu un tālāk pa ceļa servitūta zemes seguma ceļu līdz novērtējamam objektam. 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. 8070 012 0569) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Novērtējamais objekts sastāv viena zemes gabala 60 000 kv.m. platībā.

Zemes gabala forma – neregulārs četrstūris, zemes gabala konfigurācija kopumā ir uzskatāma par 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	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0032	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0031	ha
-	01.02.2025	7311020105	dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.2546	ha

Teritorijas labiekārtojums vērtējams kā apmierinošs. Apageumu veido zāliens, izvietots dīķis (laukums aptuveni 2 300 kv.m.). Teritorija nav nožogota, brīvi pieejama. Teritorijā pieejams elektroapgādes pieslēgums. Informācija par citiem inženierkomunikāciju pieslēgumu nav pieejama.

Apskates brīdī konstatēts, ka zemes gabalā atrodas viena VZD KR datos un Zemesgrāmatā neregistrēta divu stāvu būve – kokmateriālu ēka, kas, spriežot pēc īpašuma apskates laikā dabā konstatētā, netiek apdzīvota, visticamāk, netiek apkurināta un nav izmantojama visu sezonu. Būve atrodas blakus dīķim. Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) publiski nav pieejama informācija par būves būvniecību. Būves vecums varētu būt aptuveni 10 gadi.

Zemes gabals neatrodas plūdu riska vai draudu teritorijā, kā arī tā tuvumā nav reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Zemes gabalā vai tā tuvumā neatrodas derīgo resursu atradnes.

Zemes lietošanas veids saskaņā ar VZD KR datiem: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.

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.)

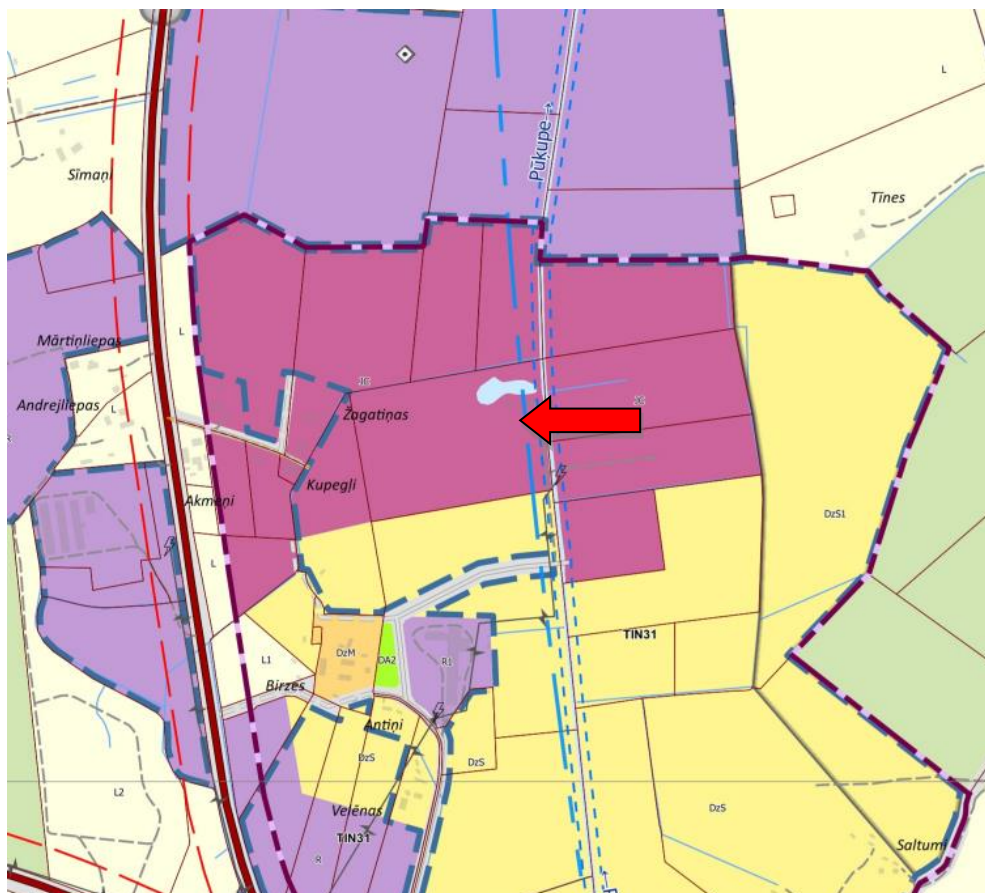
Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

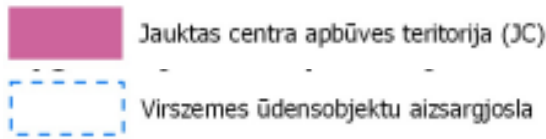
Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- 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 Ķekavas novada teritorijas plānojuma karti novērtējamais objekts pamatā atrodas jaukta centra apbūves teritorijā (JC);





Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_32372#nozoom

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

379. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojus plašs jauktu izmantošanu spekrs vai, ko izmanto vai plāno attīstīt par pilsētas vai ciema centru.

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

380. Savrupmāju apbūve (11001).
381. Rindu māju apbūve (11005).
382. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
383. Biroju ēku apbūve (12001).
384. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), tirdzniecības centri (tai skaitā autotirdzniecības centri ar servisu), tirgi, tirgus paviljoni, kioski, segtie stendi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafējnicas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas).
385. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, dienesta viesnīcas, jauniešu kempingus, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrisma izmantojamās mājas) un citi izmītināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
386. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
387. Sporta būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta pasākumiem (piemēram, arēnas, sporta manēžas, sporta zāles, slēgtie peldbaseini, segtie sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu, stadioni, velotreki.
388. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.
389. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
390. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
391. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

392. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, dzīvnieku viesnīcas, izņemot lauksaimniecības dzīvnieku vai savvaļas dzīvnieku turēšanai vai audzēšanai paredzētas būves.

393. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri parki (piemēram, atrakciju un atpūtas parki), publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

394. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā autoostas, garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātas autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

4.5.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zāles teritorijas rādītājs (%)
395.	Savrupmāju apbūve	1200 m ²	35	25	līdz 12	līdz 3	50
396.	Rindu māju apbūve	1200 m ²	35	25	līdz 12	līdz 3	50
397.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	1200 m ²	35	25	līdz 12	līdz 3	50
398.	Biroju ēku apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
399.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
400.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
401.	Kultūras iestāžu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
402.	Sporta būvju apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
403.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
404.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
405.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
406.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
407.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	1200 m ²	40	25	līdz 12	līdz 3	10
408.	Labiekārtota ārtelpa	25	15	25	līdz 8	līdz 2	70

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zāles teritorijas rādītājs (%)
409.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	25	25	25	līdz 12	līdz 3	10

¹⁾ nenosaka

4.5.1.5. Citi noteikumi

410. Jauna būvniecība atļauta, ja to paredz detālplānojums, izņemot ja zemes vienībā tiek būvēta viena savrupmāja, rindu māja līdz 5 mājaiņniecībām un daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku būvniecībai līdz 8 dzīvokļiem.
411. Funkcionālajā zonā atļautas publiskās apbūves papildizmantošanas veidus atļauts realizēt atsevišķā zemes vienībā, ja to paredz detālplānojums.

- 2) piekļūšanas iespējas;
- 3) apkārtējo apbūvi – meža nogabali, ūdeņi, viensētas un ražošanas apbūve;
- 4) zemes platību;
- 5) uz zemes gabala esošo neregistrētu divu stāvu kokmateriālu ēku;
- 6) pieejamo elektrības pieslēgumu;
- 7) izbūvēto dīķi;

vērtētājs secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir pastāvošās apbūves legalizācija, apbūve ar vienģimenes savrupmāju, pēc vajadzības dalot zemi mazākās vienībās.

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 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 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 izvēlētas 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:

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

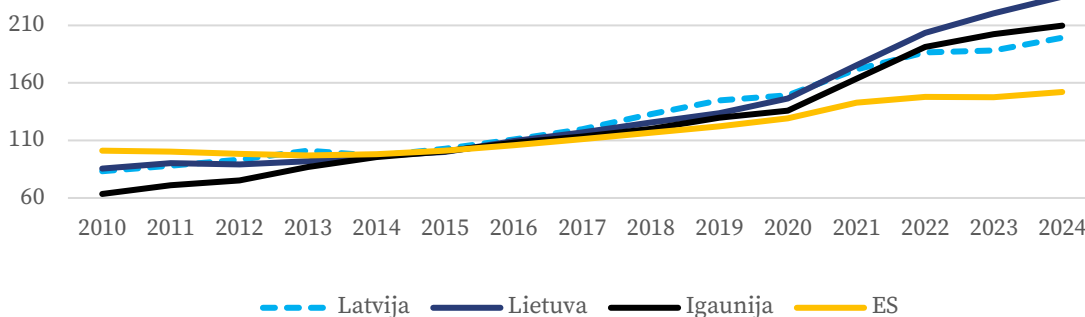
Tirgus raksturojums

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



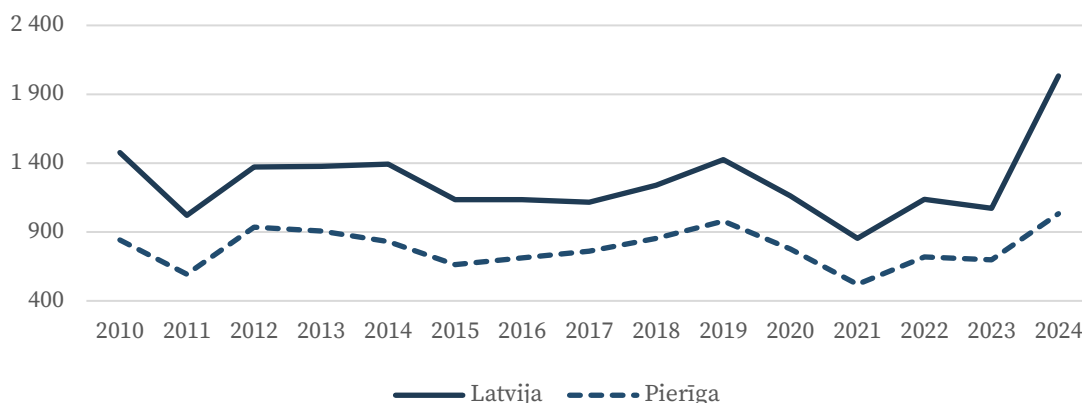
Avots: Eurostat

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 dzīvojamu, 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.

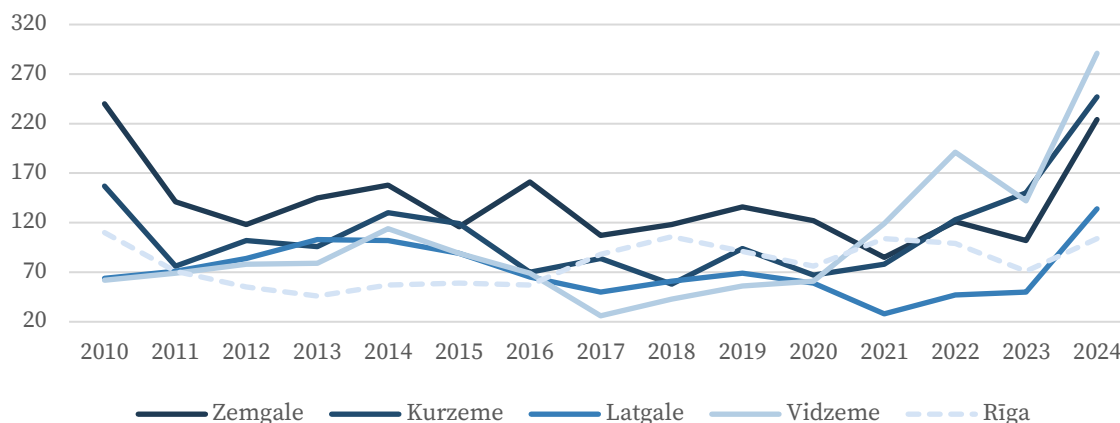
Jāatzīmē, ka 2021. gadā privātmāju būvniecība Rīgā ir pieauguša, un pabeigto māju skaits bija viens no lielākajiem vairāku gadu griezumā, tas daļēji varētu būt pamatojams ar iepriekšējā gadā uzsāktajām privātmājām, kuras tika nodotas ekspluatācijā 2021. gadā.

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 rādītājus. 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.

Ekspluatācijā pieņemto jaunbūvēto māju skaits Rīgā un reģionos



Avots: Latvijas oficiālā statistika

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%.

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 augšo 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 izvēlētās komplektācijas, dizaina, materiāliem un mājas lieluma, cenas variē no 650 līdz 1200 EUR par kvadrātmētru. 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 vieglāka un 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 automatiski 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 ĶEKAVAS PAGASTĀ

Kopš 2024. gada 1.janvāra Ķekavas novadā ir notikuši vairāk kā 580 darījumi ar neapbūvētām zemēm, no kuriem tikai 134 ir bijuši platībās virs 1 ha. Kopš 2024.gada 1.janvāra Ķekavas novadā ir noticis viens darījums ar neapbūvētu zemes gabalu ar plānoto izmantošanu – tirdzniecības/pakalpojumu objekti par darījuma summu 11 000 EUR (zemes kopējā platība ir 1,72 ha). Pulkarnē šajā laikā ir notikuši vairāki darījumi ar privātmāju būvniecībai piemērotiem zemes gabaliem cenās no 17 000 līdz 22 000 EUR, daļa darījumu notikuši ar daļēju skaidras naudas starpniecību.

Savukārt interneta vietnē ss.lv šobrīd ir pieejami vairāki apbūves zemes gabli, kuru kopējā platība pārsniedz 10 000 kv.m., kur lielākā daļa paredzeta nelielu ciematu attīstībai, manāmi arī ražošanas apbūves un komercapbūves zemes gabali. Komercapbūves zemes gabali tiek piedāvāti cenās no 2 – pat 23 EUR/kv.m., savrupmāju apbūvei – no 0,5 – 4 EUR/kv.m., atkarībā no atrašanās vietas un citiem faktoriem.

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 nesē 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 zemes gabala platība 60 000 kv.m. apmērā, jo tā dominē novērtējamā objekta struktūrā.

Par salīdzināmajiem darījumiem izmantoti vairāki darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem.

Uz zemes gabala pastāvošā apbūve, kas šajā vērtējumā pieņemta par novērtējamā objekta sastāvdaļu, un esošais inženierkomunikāciju pieslēgums un izbūvētais dīķis ņemti vērā kā novērtējamā objekta pašreizējo tirgus vērtību paaugstinoši faktori.

- 1) Pārdots zemes gabals Jaunklintis, Brīvkalni, Babītes pag., Mārupes nov., (kad.nr. 8048 009 0372). Labāka atrašanās vieta. Zemes gabala platība 19 704 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija nedaudz sliktāka. Nedaudz labākas piekļūšanas iespējas. Līdzīgs komunikāciju stāvoklis (pieejams elektrības pieslēgums). Nav reģistrēti būtiski apgrūtinājumi. Lietošanas mērķis saskaņā ar VZD KR datiem: noliktavu apbūve. Atļauta jaukta centra apbūve. Pārdošanas cena 2024.gada februārī – 34 028 EUR.



- 2) Pārdots zemes gabals bez adreses, Ķekavas pag., Ķekavas nov., (kad.nr. 8070 012 0021). Līdzīga atrašanās vieta. Zemes gabala platība 58 000 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija nedaudz sliktāka. Līdzīgas piebraukšanas iespējas. Līdzīgs komunikāciju stāvoklis (pieejams elektrības pieslēgums). Nav reģistrēti būtiski apgrūtinājumi. Lietošanas mērķis saskaņā ar VZD KR datiem: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Atļauta jaukta centra apbūve. Pārdošanas cena 2024.gada jūlijā – 58 000 EUR.



- 3) Pārdots zemes gabals bez adreses, Salaspils pag., Salaspils nov., (kad.nr. 8031 005 0267). Labāka atrašanās vieta. Zemes gabala platība 31 900 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija sliktāka. Nedaudz labākas piekļūšanas iespējas. Sliktāks komunikāciju stāvoklis (nav informācijas par pieejamu inženierkomunikāciju pieslēgumu). Nav reģistrēti apgrūtinājumi. Lietošanas mērķis saskaņā ar VZD KR datiem: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Atļauta savrupmāju dzīvojamā apbūve. Pārdošanas cena 2024.gada augustā – 32 000 EUR.



- 4) Pārdots zemes gabals bez adreses, Baldone, Ķekavas nov., (kad.nr. 8025 006 0186). Nedaudz labāka atrašanās vieta. Zemes gabala platība 17 640 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija sliktāka. Nedaudz labākas piebraukšanas iespējas. Sliktāks komunikāciju stāvoklis (nav informācijas par pieejamu inženierkomunikāciju pieslēgumu). Nav reģistrēti būtiski apgrūtinājumi. Lietošanas mērķis saskaņā ar VZD KR datiem: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Atļauta savrupmāju dzīvojamā apbūve. Pārdošanas cena 2024.gada novembrī – 18 500 EUR.



Salīdzināmie īpašumi	Novērtējama objekts	Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
Darījuma laiks		02.2024.	07.2024.	08.2024.	03.2025.
Kopējā cena, EUR		34 028	58 000	32 000	18 500
Zemes kopējā platība, kv.m.	60 000	19 704	58 000	31 900	17 640
Cena, EUR/kv.m.		1,73	1,00	1,00	1,05
Īpašuma tiesības		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1,73	1,00	1,00	1,05
Finansējuma apstākļi		2%	1%	1%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1,76	1,01	1,01	1,05
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1,76	1,01	1,01	1,05
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1,76	1,01	1,01	1,05
Darījuma veikšanas laiks		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1,76	1,01	1,01	1,05
Atrašanās vieta un citi parametri		% EUR	% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		-15% ▲ -0,26	-1% ▲ -0,01	-11% ▲ -0,11	-3% -0,03
Novietojums, infrastruktūra		-15%	0%	-10%	-2%
Juridiski nodrošināta piekļūšana		0%	0%	0%	0%
Ceļa segums, jau esošs, izbūvēts ceļš, apgaismojums		-1%	0%	-0,5%	-1%
Autoceļa tuvums, dzelzceļa tuvums		0,5%	0%	0%	0,5%
Ceļa/krustojuma tuvums		0%	0%	0%	0%
Apkārtējā apbūve		0,5%	-0,5%	0%	0%
Platība		-13,4% ▲ -0,24	-0,7% ▲ -0,01	-9,4% ▲ -0,09	-14,1% -0,15
Forma, sadrumstalotība		1% 0,02	5% 0,05	3% 0,03	5% 0,05
Relfjefs		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Teritorijas stāvoklis, izmantošanas iespējas		0% 0,00	0% 0,00	5% 0,05	5% 0,05
Inženierkomunikācijas, labiercības		0% 0,00	0% 0,00	5% 0,05	5% 0,05
Teritorijas stāvoklis, labiekārtojums, dīķis		4% 0,07	4% 0,04	4% 0,04	4% 0,04
Pastāvoša apbūve		15% 0,26	15% 0,15	15% 0,15	15% 0,16
Aprūtinājumi		-1% -0,02	-1% -0,01	-1% -0,01	0% 0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		1,60	1,23	1,13	1,23
Kopējā neto korekcija		-9%	22%	11%	17%
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	1,30				
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	77 743				

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:

$77\,743\text{ EUR} \times 0.70 = 54\,420,10\text{ EUR}$, noapaļojot 54 400 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi "Atzari", Ķekavas pag., Ķekavas nov. piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 7.janvārī noapaļojot sastāda:

EUR 54 400 EUR (piecdesmit četri tūkstoši četri simti eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
Vērtēšanas nodaļas
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.107
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

