Signature not validated
Digitally signed by KASPARS DZEDULIS
Date: 2026.03.17 10:42:35 EET

newsec

QUALITY SYSTEM CERTIFICATION
DNV
ISO 9001

Vērtējuma atskaite

2026-03-17

Dzīvokļa īpašums ar adresi Gaiļezera iela 4 - 118, Rīga, LV-1079

www.newsec.lv

Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI **5**
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi 5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā 7
Neatkarības apliecinājums 7
Novērtējamā objekta novietojuma shēma **8**
Novērtējamā objekta fotogrāfijas **9**
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu **10**
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi 10
Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis 10
Telpu raksturojums 10
Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums 11
Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas 11
II Novērtējamā objekta vērtējums **12**
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids 12
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums 13
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums 15
4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins 20
III Slēdziens **25**

Vērtējuma Nr.: LV-26-03-17-7266

Rīgā, 2026.gada 17.martā.

Par novērtējamā objekta ar adresi Gaiļezera iela 4 - 118, Rīga, LV-1079 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Gaiļezera iela 4 - 118, Rīga, LV-1079. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 5.martā, kad vērtētāja asistente Arnita Fedotova veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:
dzīvokļa īpašuma ar adresi Gaiļezera iela 4 - 118, Rīga, LV-1079, kadastra numurs 0100 914 5927, ar tam piekrītošām 5008/1472211 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kadastra apzīmējums 0100 122 2005 001.

Dzīvokļa platība:	51,4 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), ar ārtelpām 2,6 kv.m. platībā.
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji - tikai no ārpuses 2026.gada 5.martā. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Dzīvojamās ēkas energosertifikāts:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju georiga.eu, ēkas energoefektivitātes novērtējuma klase: E.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids:	Pašreizējais.

Īpašuma tiesības:
Fiziska persona.
Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 8735 - 118.

Apgrūtinājumi:

1) Novērtējamais objekts ieķīlāts par labu Bigbank AS. Nostiprināta viena hipotēka. Notekts viens aizliegums brīvi rīkoties ar īpašumu. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.
2) Atzīme - vērsta 3613,20 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa.Piedzinējs: OÜ "Aktiva Finance Group", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā. Pamats: Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2025.gada 3.novembra lēmums ar lietas arhīva Nr.3-12/20725-25, zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2025.gada 15.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.19125/062/2025-NOS.
3) Atzīme - vērsta 6135.70 EUR piedziņa. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2026.gada 9.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.02248/062/2026-NOS, Vidzemes rajona tiesas 2025.gada 23.decembra lēmums Nr.3-12/19830-25.

4) Atzīme - vērsta 639.97 EUR piedziņa. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā. Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2025.gada 28.novembra lēmums Nr.3-12/20202-25, zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2026.gada 9.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.02250/062/2026-NOS.

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

Vērtējuma mērķis un uzdevums:
SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres** 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.62 zvērināta tiesu izpildītāja Evita Eistere.

Noteiktā vērtība:

Piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:
EUR 35 200 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši divi simti eiro).
Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 5.marts.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 17.marts.

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

IEROBEŽOJOŠI 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 jebkādām trešajām personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.
No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu 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. Šīs 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 atskaitei 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.

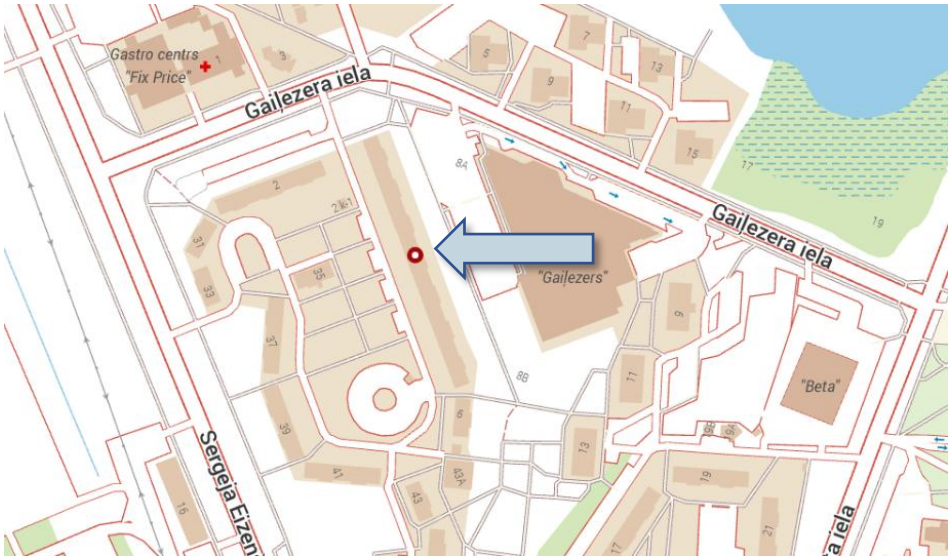
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka"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

Neatkarības apliecinājums

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

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

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



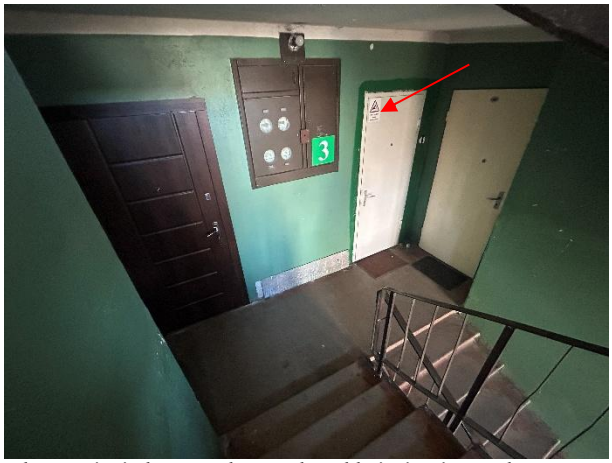
©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas

Skats uz dzīvojamo māju un kāpņu telpas sekciju.

Skats uz ieeju kāpņu telpā.

Skats uz kāpņu telpu un liftu.



Skats uz ieeju kāpņu telpā un dzīvokļa izvietojumu ēkā.

Skats uz kāpņu telpu un dzīvokļa durvīm.

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Novērtējamais objekts atrodas Gaiļezera ielā 4, Mežciema apkaimē, Rīgā. Novērtējamais objekts atrodas vietā ar samērā labi attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru. Īpašums atrodas aptuveni 20 - 25 minūšu braucienā no Rīgas centra.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, komerciālā un publiskā apbūve. Tuvumā atrodas pirmsskolas izglītības iestāde, T/C "Gaiļezers", ārstniecības iestādes, dažādas tirdzniecības vietas, kā arī citi sociālās infrastruktūras objekti. Pastaigas attālumā atrodas Gaiļezera ezers.

Iekšpagalma teritorija nav iežogota. Sabiedriskā transporta kustību uz citām Rīgas apkaimēm nodrošina autobusi un trolejbusi. Tuvākās pieturas atrodas aptuveni 350 m (Sporta bāze "Biķernieki") un aptuveni 250 m (slimnīca "Gaiļezers") attālumā. Automašīnu novietošana iespējama pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tikai ar speciāli izdotām atļaujām.

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis

Ēkas tips/sērija	1980.gada dzelzsbetona paneļu (602. sērija). Dzīvojamā māja nav renovēta. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju georiga.eu, ēkas energoefektivitātes novērtējuma klase: E. Dzīvojamā māja sastāv no 251 dzīvokļa.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetona paneļi
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas
Jumts (segums)	Ruberoīds
Virszemes stāvu skaits ēkai	10
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	3.
Slēdzama kāpņu telpa	+
Lifts	Ir

Telpu raksturojums

Pēc iepazīšanās ar publiskajās datu bāzēs reģistrētajiem datiem, vērtētājs konstatē nesakritību starp VZD KR datos un Telpu grupas uzmērīšanas lietā norādīto dzīvokļa platību (51,4 kv.m.) un Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.8735-118 norādīto platību (50,08 kv.m.). Vērtētājs aprēķinos izmanto VZD KR reģistrā norādīto dzīvokļa kopējo platību 51,4 kv.m. platībā, kas drīzāk atbilst situācijai dabā.

Kopējā platība (kv.m.):	51.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	51.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	48.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	27.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	21.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.6

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.118. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. ***Žurn. Nr. 8771, lēmums 18.05.1999., tiesnese Dzintra Zitmane***	5008/1472211	50.08 m²

Atšķirība starp VZD KR datos reģistrēto dzīvokļa kopējo platību un Zemesgrāmatā reģistrēto platību.

Novērtējamais objekts ir divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 51,4 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem) ar ārtelpām 2,6 kv.m. platībā.
Saskaņā ar VZD KR datiem pēdējā kadastrālā uzmērīšana veikta 12.07.2001. Telpu plānojums uzskatāms par apmierinošu. Novērtējamā objekta sastāvā ir divas dzīvojamās istabas, atsevišķi izolēta vannas istabas un tualetes telpa, virtuve, viena lodžija.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	7.7	-
2	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	0.6	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	1.2	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.7	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	7.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	14.5	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.6	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.4	-
9	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	-	-	-	2.6	-

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpuses 2026.gada 5.martā.
Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.
Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

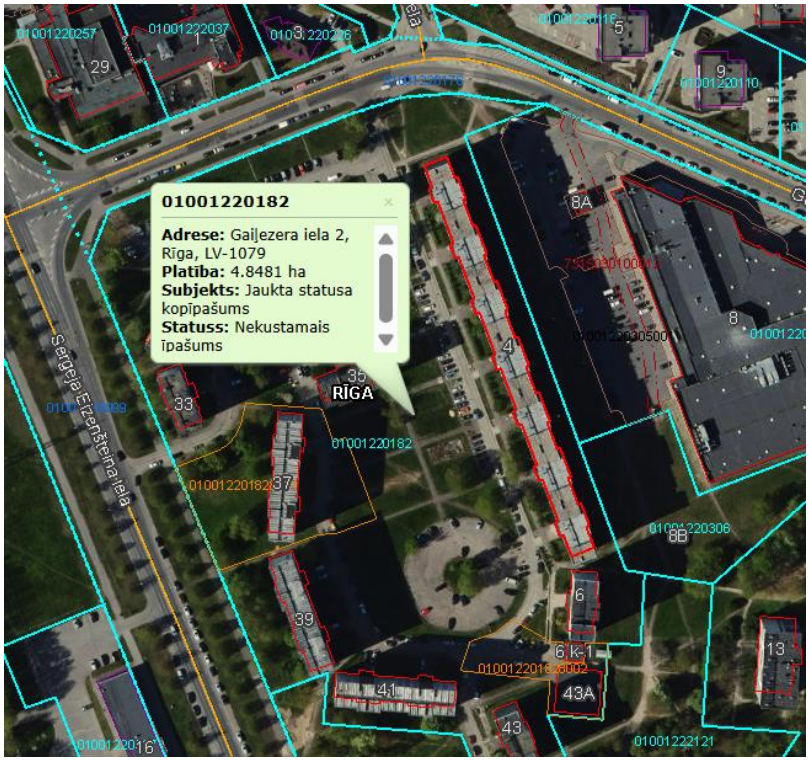
Elektroapgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Apkure	Centralizēta (pilsētas)*
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Kanalizācija	Centralizēta (pilsētas)*
Gāze	Centralizēta (pilsētas)*
Radiatori	Apmierinošs*
Santehnika	-

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

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas

Dzīvojamā ēka izvietota uz viena zemes gabala ar adresi Gaiļezera 2 33, Rīga LV-1079 ar kad.apz. 0100 122 0182 ar kopējo platību 48 481 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums. Domājamās daļas no šī zemes gabala zem

dzīvojamās ēkas nav novērtējamā objekta/dzīvokļa īpašuma sastāvā. Šis apstāklis (zemes neesamība īpašumā) ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus esošiem vai perspektīviem zemes nomas maksājumiem.



Avots: kadastrs.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:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:
1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
4) telpu pašreizējo izmantošanu,

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

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

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

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

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 izmaksas. (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 izvēlētās 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 faktorus.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.
Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

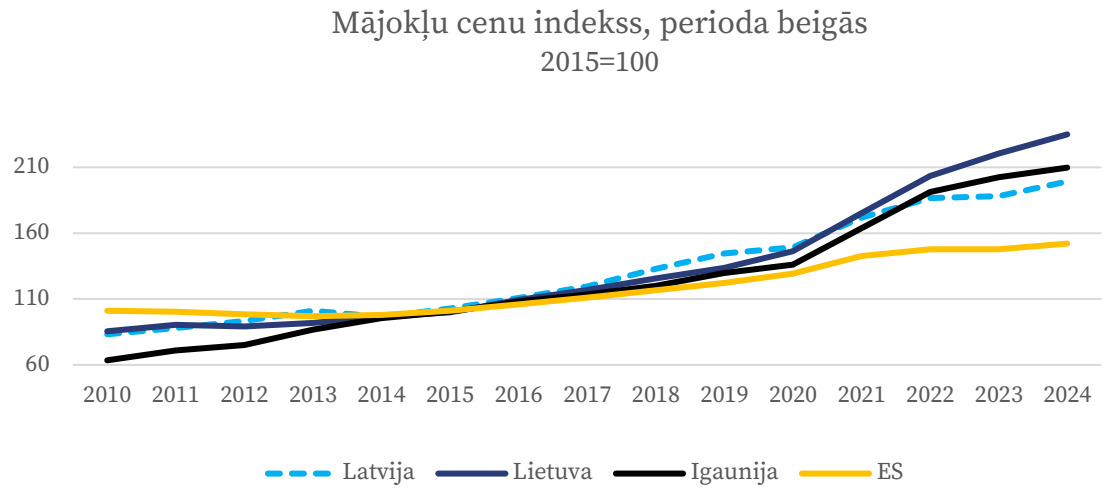
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

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%.



Avots: Eurostat

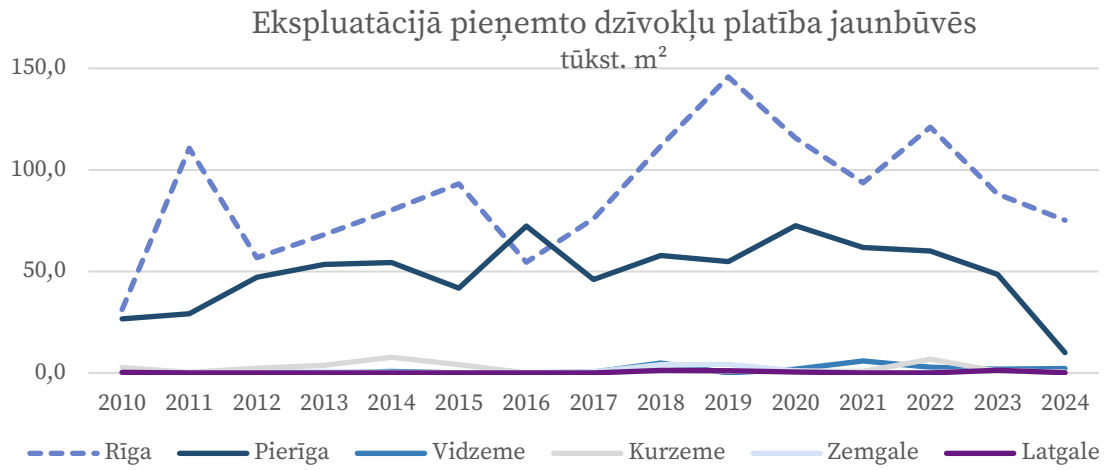
Dzīvokļu tirgus

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

Latvijā visvairāk dzīvokļu gan skaita, gan platības ziņā tiek nodotas ekspluatācijā Rīgā. 2021. gadā Rīgā ekspluatācijā jaunuzceltajos projektos tika nodoti 1433 jauni dzīvokļi, savukārt 2022. gadā - vien par 5 dzīvokļiem mazāk. 2023. gadā nodoto dzīvokļu apjoms nedaudz krita, sasniedzot tikai 1203 vienības, taču 2024. gadā nodoto dzīvokļu apjoms sasniedza jaunu rekordu – 1577. Šāds dzīvokļu skaits pārsniedza 2011. gada rādītājus, kad ekspluatācijā nodoto dzīvokļu apjomu, kad tika pabeigtas vairākas daudzdzīvokļu mājas, kuru būvniecība vai plānošana bija uzsākta vēl pirms 2009. gada krīzes. Tomēr jāņem vērā, ka vienā mājā vai projektā, kas sastāv no vairākām ēkām, dzīvokļu skaits mērāms desmitos, nereti pārsniedzot 100

dzīvokļus. Attiecīgi, pat vienas daudzstāvu dzīvojamās mājas nodošana ekspluatācijā rada lielu ietekmi uz kopējo ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaitu.

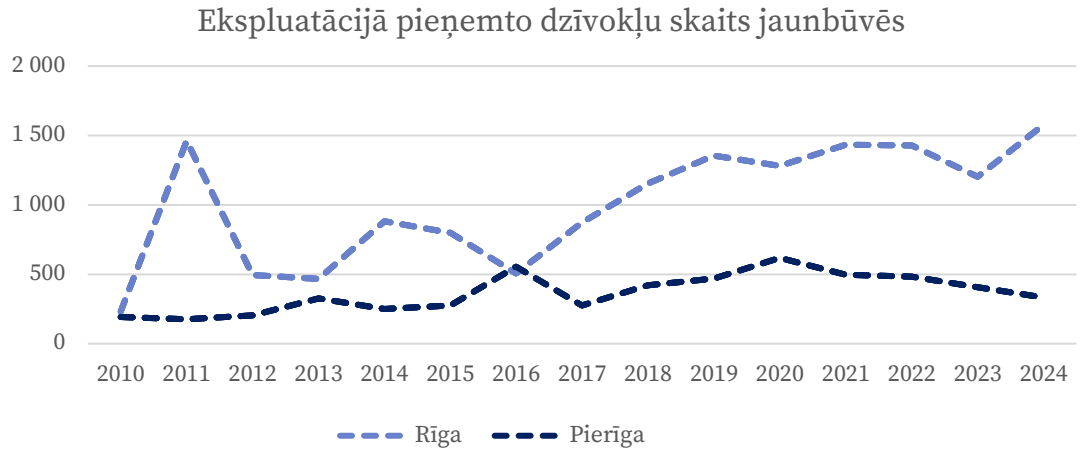
Kopš 2010. gada ekspluatācijā nodotās dzīvokļu platības Pierīgā vidēji veido 56% no Rīgas platībām, bet, piemēram, 2016. gadā Pierīgā ekspluatācijā tika nodots pat par 33% vairāk dzīvokļu platību nekā Rīgā. Jāpiebilst, ka vidējā dzīvokļu platība Pierīgā ir būtiski lielāka nekā galvaspilsētā.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Pēdējo gadu tendence pārcelties uz Pierīgu joprojām aktuāla, kopš COVID-19 to vēl vairāk ir veicinājušas izmaiņas darba atrašanās vietas konceptā. Darbs no mājām tika pieņemts ne tikai no biroju darbinieku, bet arī no lielākās daļas darba devēju puses. Attiecīgi "mājas" šajā kontekstā var būt praktiski jebkur, kur ir stabils internets. Tādejādi nepieciešamība dzīvot pieejamā attālumā no darba būtiski mazinājās. Taču par spīti šai tendencei, būtiskus lēciens nodotajās platībās Pierīgā nav manāms, un 2024. gadā nodoto dzīvokļu kopējā platība sastādīja tikai 10 000 kvm., kas ir 13% no nodotajām platībām Rīgā.

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



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Latvijā 2021. gadā bija vērojams liels dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits, kas bija par 13% vairāk nekā 2020. gadā un par 3,4% vairāk nekā 2019. gadā, savukārt Rīgā darījumu skaits bija par 17% vairāk nekā 2020. gadā un par 7,4% vairāk nekā 2019. gadā. Jāatzīmē, ka darījumu skaita samazinājums bija vērojams Jelgavā, kas, visticamāk, bija saistīts ar piedāvājuma trūkumu.

2022. gadā pārdoto dzīvokļu skaits Latvijā bija tikai par 5% mazāks nekā 2021. gadā. Tomēr darījumu skaits bija svārstīgs reģionu griezumā, piemēram, Jūrmalā darījumu skaits nokritās par 17%, Liepājā - par 13%, bet, savukārt Jelgavā tika pārdots par 10% vairāk dzīvokļu nekā gadu iepriekš.

Arī 2023. gadā bija vērojams darījumu skaita kritums par 4,8%, kas, galvenokārt, bija darījumu skaita samazināšanās dēļ Rīgā, kur tika pārdoti par 6,2% mazāk dzīvokļu nekā gadu iepriekš. Tomēr citās Latvijas lielākajās pilsētās bija vērojams darījumu skaita pieaugums - Liepājā un Jūrmalā darījumu skaits pieauga par 2,7%, Daugavpilī - par 2,8% un Jelgavā - par 2,4%.

2024. gada Latvijā dzīvokļu darījumu skaits bija par 6,1% lielāks nekā 2023. gadā, kas galvenokārt tika sasniegts, pateicoties lielākai aktivitātei Rīgā un Daugavpilī, kur darījumu skaits attiecīgi pieauga par 7,2% un 7,7%. Tomēr, analizējot situāciju lielākajās pilsētās, kritumu darījumu skaitā joprojām novēro Liepājā un Jūrmalā. Pretēji tam, Jelgavā darījumu skaits palielinājās, attiecīgi par 9,5%, kas ir viens no lielākajiem pieaugumiem starp Latvijas valstpilsētām.

Kopumā ekonomikā un ģeopolitikā valdošās nenoteiktības ietekmē tirgū ir nokritusies gan pirktspēja, gan vēlēšanās veikt darījumus un remontu, ir gaidas, ka EURIBOR likmes turpinās krist, būtiski samazinot kredīta maksājumus. Tomēr kaut arī pēc Latvijas Centrālās Bankas datiem kredītu apjoms mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam 2023. gadā samazinājās par 10,2%, 2024. gadā aktivitāte atgriezās un izsniegto kredītu apjoms palielinājās par 16,1%, salīdzinot ar 2023. gadu.

Dzīvokļu darījumu skaits

	Latvija	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jūrmala	Jelgava
2010	12 183	6 333	719	600	490	414
2011	14 278	7 094	866	633	645	488
2012	16 949	7 968	1 057	861	680	519
2013	19 812	9 490	1 152	1 057	705	681
2014	19 023	9 398	921	1 047	726	569
2015	19 142	8 579	1 140	1 169	527	682
2016	21 573	9 992	1 131	1 248	650	638
2017	21 043	9 581	1 180	1 206	639	558
2018	20 941	9 361	1 020	1 169	600	567
2019	21 715	9 975	1 114	1 070	613	562
2020	19 846	9 143	899	1 042	573	528
2021	22 377	10 592	957	1 074	647	499
2022	21 250	10 250	936	924	523	504
2023	20 297	9 632	965	952	549	516
2024	21 544	10 324	1 039	927	548	565

Avots: Cenubanka

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

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

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

Zemāk tiek apskatītas dzīvokļu cenas Rīgā un tās mikrorajonos, kā arī citās Latvijas lielākajās pilsētās. Salīdzināšanas nolūkos cenas tiek apskatītas vidēja izmēra (45-60 m^2) dzīvokļiem, padomju laika sērijveida mājās ar normālu, vidēju un labu iekštelpu apdares stāvokli, savukārt dzīvokļi jaunajos un renovētajos projektos – ar labu, jaunu iekštelpu apdari.

- **Pārsvarā padomju laikā būvētās mājas (sērijveida, dažādi specprojekti u.tml.):**
  - Lētākajos Rīgas mikrorajonos (Ķengarags, Vecmīlgrāvis, Pļavnieki, Bolderāja) maksā 650 līdz 1 300 EUR/m^2.
  - Citos populāros mikrorajonos (Āgenskalns, Teika, Purvciems, Pļavnieki, Imanta, Zolitūde, Mežciems u.c.) no 800 līdz 1 700 EUR/m^2.

- **Renovētie, siltinātie vai otrreizējie jaunie projekti:**
  - Mikrorajonos vidēji maksā 30-40% dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 1 700 līdz 2 100 EUR/m^2, dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 2 400 EUR/m^2; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m^2 un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons par kvadrātmetru ir 10-20% zemāks.
  - Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē maksā vidēji no 2 400 līdz 3 200 EUR/m^2 un vairāk.

- **Jaunie projekti:**
  - Attīstītāji parasti nodrošina iespēju iegādāties ar pilnu apdari un uzstādītu santehniku, retāk ar iebūvētu virtuves iekārtu vai pilnīgi mēbelētu – šādi dzīvokļi varētu būt kā vieni no pēdējiem - demo dzīvokļi, kuri ir nelielā skaitā un sākotnēji tika aprīkoti demonstrēšanai potenciālajiem pircējiem.
  - **Rīgas apkaimēs** vidēji maksā divas reizes dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 2 450 līdz 3 000 EUR/m^2, dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 3 200 EUR/m^2; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m^2 un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons biežāk ir 10% lētāks par kvadrātmetru.
  - **Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē** maksā vidēji no 3 500 līdz 4 500 EUR/m^2. Šajos rajonos, ņemot, vērā zemes iegādes cenu un potenciālo klientu prasīgumu pamatā tiek būvēti augstas klases dzīvokļi, ieskaitot būvniecībā izmantotos materiālus, mājas dizainu un pieguļošo teritoriju, iekštelpu dizainu, skaņas izolāciju, logu lielumu, iekšējo apdare u.tml.

- **Cenas citās Latvijas lielākajās pilsētās:**
  - **Pilsētās tuvāk Rīgai** (Mārupe, Salaspils, Jelgava, Ādaži, Sigulda, Valmiera) padomju laika ēkās cenas svārstās no 750 līdz 1 450 EUR/m^2, renovētās ēkās – 1 100 līdz 1 700 EUR/m^2, savukārt jaunajos projektos sasniedz 1 500 līdz 2 600 EUR/m^2, atsevišķos labākos projektos, piemēram, Mārupē, pat vairāk.
  - **Latgalē** (Rēzeknē, Daugavpilī) padomju laika ēkās dzīvokļi maksā 550 līdz 750 EUR/ m^2, renovētās ēkās 750 – 850 EUR/m^2.
  - **Kurzemes piekrastes pilsētās** un lielākās apdzīvotās vietās (Liepājā, Ventspilī, Rojā) dzīvokļu cenas padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m^2. Liepājā kapitāli rekonstruētās ēkās dzīvokļu ar pilnu apdari cenu līmenis svārstās 1400 – 2000 EUR/m^2, dzīvokļu tipiskākā tirgus cenu amplitūda padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m^2, savukārt vēsturiskajā koka apbūvē tirgus cenu līmenis var svārstīties plašā cenu amplitūdā – no 300 EUR/m^2, par kapitāli remontējamu dzīvokli remontējamā koka ēkā pilsētas perifērijā līdz 1700 EUR/m^2 par kapitāli izremontētu dzīvokli rekonstruētā/remontētā koka ēkā pilsētas centrālā daļā.
  - **Jūrmalā** cenas ir ļoti svārstīgas atkarībā no atrašanās vietas un jūras tuvuma. Attiecīgi padomju laika ēkās vidēji svārstās no 750 - 1 900 EUR/m^2, renovētajos objektos – 1 300 līdz 2 200 EUR/m^2, savukārt jaunajos projektos pārdošanas cenas parasti sastāda 2 700 – 3 300 EUR/m^2, lai gan ir, protams, arī dārgāki darījumi.

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 m^2) 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 aizsargājamos 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 m^2, 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. Procesa 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 MEŽCIEMĀ

Mežciema apkaimē kopš 2025. gada sākuma ir noticis salīdzinoši neliels darījumu skaits ar divu istabu dzīvokļiem, kas izvietoti padomju laiku 602.sērijas dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. 2025.gadā un 2026. gadā divu istabu dzīvokļu, kas izvietoti padomju laikos būvētās 602.sērijas dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, vidējās pārdošanas cenas sastāda no 750 EUR/kv.m. līdz 1 573 EUR/kv.m. atkarībā no atrašanās vietas (piebraukšanas iespējas, vietas pievilcīgums), ēkas, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, dzīvokļa apdarē izmantoto materiālu kvalitātes, plānojuma, novietojuma ēkā, platības, pieejamo ērtību, automašīnas novietošanas iespējām, kā arī no citiem faktoriem. Darījumu cenas novērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē ar divu istabu dzīvokļiem padomju laikos būvētās 602.sērijas dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās labā/samērā labā tehniskā stāvoklī vidēji sastāda no 1 100 EUR/kv.m. līdz 1 370 EUR/kv.m., atsevišķā gadījumā darījumu cena sasniedza 1 573 EUR/kv.m., savukārt dzīvokļu vidējā tehniskā stāvoklī cenas sastāda vidēji 900 EUR/kv.m. līdz 1 050 EUR/kv.m. Neremontētu divu istabu dzīvokļu cenas robežojas no 750 EUR/kv.m. līdz 800 EUR/kv.m. Kopš 2026. gada sākuma Mežciemā dzīvokļu cenas ir palielinājušās par 3% un kopumā kopš 2025. gada sākuma Mežciemā dzīvokļu cenas ir palielinājušās par 6%.

Uz vērtēšanas brīdi interneta vietnē ss.lv ir pieejami tikai divi divu istabu dzīvokļu piedāvājumi Mežciemā, kas izvietoti padomju laika nerenovētās 602. sērijas dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Piedāvājuma cenas attiecīgi ir 1 040 EUR/kv.m. un 1 070 EUR/kv.m. Abi dzīvokļi ir vidējā tehniskā stāvoklī. Savukārt šādas pat sērijas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Mežciemā ir pieejami vairāki trīs istabu dzīvokļi, piedāvājuma cenās no 938 EUR/kv.m. līdz 983 EUR/kv.m. jeb cenās no 60 000 EUR līdz 61 900 EUR par visu īpašumu. Dzīvokļi ir vidējā/apmierinošā tehniskā stāvoklī.

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

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

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

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

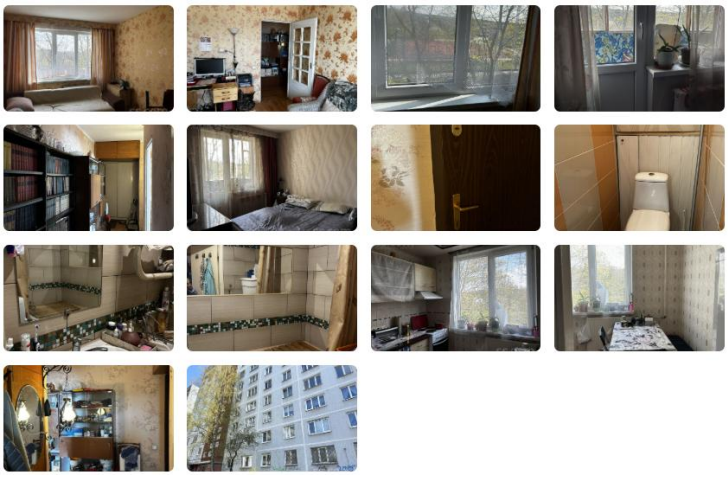
Par aprēķina vienību izvēlēta dzīvokļa kopējā platība 51,4 kv.m. apmērā. Salīdzināšanai tiek izvēlēti vairāki pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem.

Salīdzināmais objekts Nr. 1
https://cenubanka.lv/lv/object/2029608

Sergeja Eizenšteina iela 57 - 10, Rīga (Mežciems)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, 602. sērija | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
17/01/2025	2029608	01009070138	3/10	2	51.2	2.4	46 500	908	953	1/1	1/125

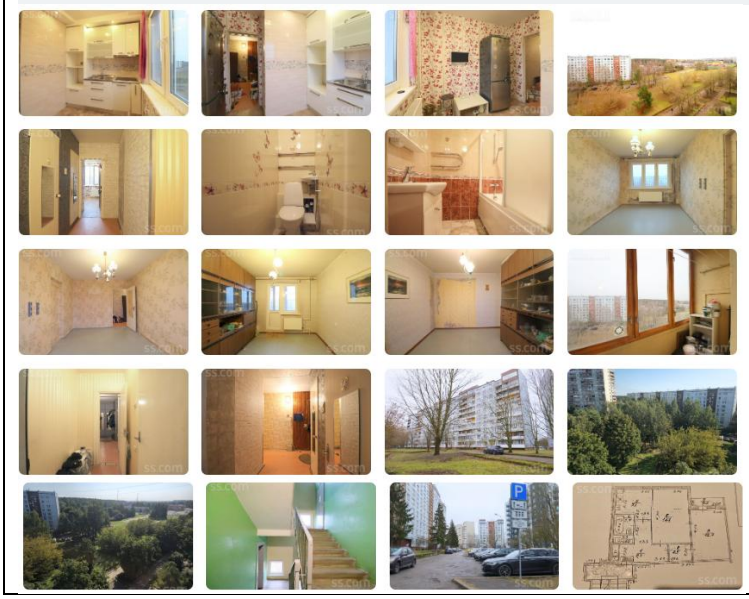


Salīdzināmais objekts Nr. 2
https://cenubanka.lv/lv/object/2128790

Sergeja Eizenšteina iela 45 - 30, Rīga (Mežciems)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, 602. sērija | Vieglbetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
25/06/2025	2128790	01009051971	8/10	2	50.9	2.4	46 000	904	948	1/1	3/500



Salīdzināmais objekts Nr. 3
https://cenubanka.lv/lv/object/2211803

Sergeja Eizenšteina iela 65 - 69, Rīga (Mežciems)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, 602. sērija | Vieglbetoni

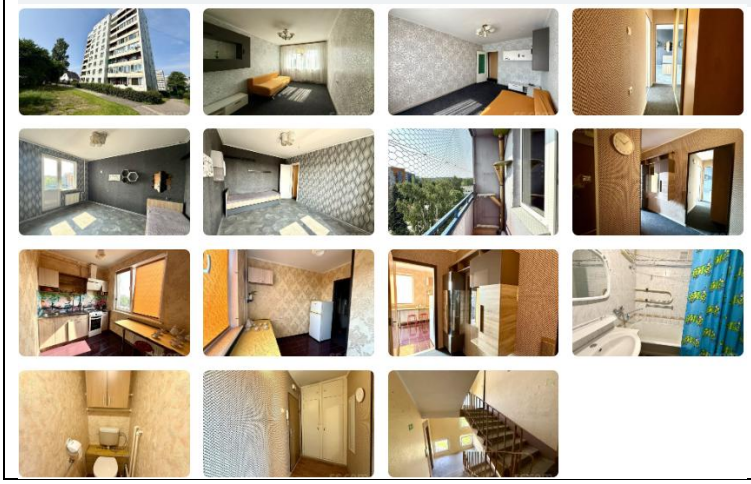
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
15/10/2025	2211803	01009120498	9/9	2	51.0	2.4	49 900	978	1 027	1/1	13/1000

Salīdzināmais objekts Nr. 4
https://cenubanka.lv/lv/object/2245350

Mežciema iela 52 - 30, Rīga (Mežciems)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, 602. sērija | Vieglbetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
19/12/2025	2245350	01009041653	8/9	2	49.9	1.2	48 000	962	986	1/1	2489/97863



		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
Adrese	**Gaiļezera iela 4 - 118, Rīga**	**Sergeja Eizenšteina iela 57 - 10, Rīga**	**Sergeja Eizenšteina iela 45 - 30, Rīga**	**Sergeja Eizenšteina iela 65 - 69, Rīga**	**Mežciema iela 52 - 30, Rīga**
Stāvs/ stāvu ēkā	3 no 10	3 no 10	8 no 10	9 no 9	8 no 9
Zeme īpašuma sastāvā	Nav	Nav	Nav	Nav	Ir/nav
Stāvoklis	Apmierinošs	Vidējs/apmierinošs	Vidējs/apmierinošs	Vidējs	Vidējs/apmierinošs
Projekts	Dzelzsbetona paneļu ēka (1980)	Dzelzsbetona paneļu ēka (1980)	Dzelzsbetona paneļu ēka (1980)	Dzelzsbetona paneļu ēka (1980)	Dzelzsbetona paneļu ēka (1981)
Darījuma laiks	Novērtējamais objekts	01.2025.	06.2025.	10.2025.	12.2025.
Kopējā cena, EUR		**46 500**	**46 000**	**49 900**	**48 000**
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	51,40	51,20	50,90	51,00	49,90
Aprēķina platība, kv.m.	51,40	51,20	50,90	51,00	49,90
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	2,60	2,40	2,40	2,40	1,20
Cena, EUR/kv.m.		**908**	**904**	**978**	**962**
Īpašuma tiesības		0%	0%	0%	-2%
Koriģētā cena		908	904	978	943
Finansējuma apstākļi		0,25%	0%	0%	0%
Koriģētā cena		910	904	978	943
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena		910	904	978	943
Izdevumi pēc darījuma		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		910	904	978	943
Darījuma veikšanas laiks		4%	3%	2,5%	2,5%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		**947**	**931**	**1 003**	**966**
Atrašanās vieta un citi parametri		**% EUR**	**% EUR**	**% EUR**	**% EUR**
Atrašanās vieta		2% 14,20	0% 0,00	0% 0,00	1% 4,83
Novietojums, infrastruktūra		0,5%	0%	0%	0,5%
Ūdenstilpņu tuvums, rekreācija		1%	0%	0%	0%
Apkārtējā apbūve, apbūves blīvums		0%	0%	0%	0%
Ielas tuvums, troksnis		0%	0%	0%	0%
Telpu novietojums ēkā		0% 0,00	0% 0,00	5% 50,14	0% 0,00
Kāpņu telpa, lifts		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Skats pa logu, apgaismojums		0% 0,00	-2% -18,62	-2% -20,06	-2% -19,33
Autostāvvieta		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ēkas projekts, arhitektūra, tehniskais stāvoklis, energoefektivitāte		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Telpu apdare		0% 0,00	7% 65,16	-3% -30,09	4% 38,65
Telpu platība		-0,1% -0,76	-0,2% -1,86	-0,2% -1,60	-0,6% -5,80
Telpu plānojums, istabu skaits, sanitārā mezgla esamība		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Inženierkomunikācijas, apkure		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ārtelpu ietekme uz vērtību		-0,1% -0,63	-0,1% -0,62	-0,1% -0,67	-0,5% -4,51
Ārtelpu esamība		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Dzīvokļu skaits ēkā		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Mēbeles, aprīkojums, kustama manta		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		**960**	**975**	**1 001**	**980**
Kopējā korekcija		1%	5%	0%	1%
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	**979**				
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	**50 312**				

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketings 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:

50 312 EUR × 0.70 = 35 218,40, noapaļojot 35 200 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Gaiļezera iela 4 - 118, Rīga, LV-1079 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 5.martā noapaļojot sastāda:

EUR 35 200 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši divi 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.77

Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente
Arnita Fedotova
Tālruņa 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 evaluation 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 sand 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

Paldies!