



newsec



Vērtējuma atskaite

2026-08-25

**1/6 domājamā daļa no dzīvokļa
īpašuma ar adresi Pulkveža
Brieža iela 49 - 4, Sigulda,
Siguldas nov., LV-2150**



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	5
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	7
Neatkarības apliecinājums	7
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	8
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	9
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu	10
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi	10
Telpu raksturojums	10
Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums	11
Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas	11
ESG faktoru analīze	12
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	19
III Slēdziens	23

Vērtējuma Nr.: LV-26-08-25-7863

Rīgā,

2026.gada 25. augustā.

Par 1/6 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma ar adresi Pulkveža Brieža iela 49 - 4, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši 1/6 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma ar adresi Pulkveža Brieža iela 49 - 4, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 23. augustā, kad vērtētāja asistente Daniela Biriņa veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

1/6 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma ar adresi Pulkveža Brieža iela 49 - 4, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150, kadastra Nr. 8015 900 2565, ar tam piekritošām 527/10287 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas (kad.apz. 80150030227001) un zemes gabala (kad. apz. 80150030227).

Dzīvokļa platība:	52,7 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem). Iekštelpu platība (aprēķinu) – 52,7 kv.m.
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji - tikai no ārpuses 2026.gada 23. augustā. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Dzīvojamās ēkas energosertifikāts:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju BIS sistēmā, ēkas energoefektivitātes novērtējums nav veikts.
Pašreizējā izmantošana: Labākais izmantošanas veids:	Visa dzīvokļa īpašuma pašreizējā izmantošana - dzīvoklis. Visa dzīvokļa īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana - dzīvoklis. Savukārt 1/6 domājamās daļas (no dzīvokļa īpašuma) šāda dzīvokļa gadījumā atsevišķa lietošana ir mazticama, līdzīgi kā mazticama ir arī vienošanās ar pārējiem diviem kopīpašniekiem par dzīvokļa kopīgu lietošanu. Līdz ar to jebkāda labuma/atdeves gūšanai no īpašuma tiesībām uz šādu domājamo daļu īpašumu ir nepieciešama kaut kāda vienošanās ar abiem pārējiem kopīpašniekiem – un visdrīzāk, ka par pārējo divu kopīpašnieku domājamo daļu izpirkšanu, izbeidzot kopīpašuma situāciju, vai visa dzīvokļa īpašuma pārdošanu kādai trešajai personai.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kura daļa ir novērtējamais objekts:

Fiziskai personai – 2/3 domājamā daļa.

Fiziskai personai – 1/6 domājamā daļa.

Fiziskai personai – 1/6 domājamā daļa.

Īpašuma tiesības reģistrētas Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 597 - 4.

Tiek vērtēta Fiziskai personai piederošā 1/6 domājamā daļa.

Zemesgrāmatas nodaļā nav reģistrēta jebkāda kopīpašuma lietošanas kārtība, kā arī, ņemot vērā telpu raksturu, nav ticams, ka dzīvojamās telpas varētu vienlaicīgi lietot vairāki kopīpašnieki. Attiecīgi šajā vērtējumā kopīpašuma situācija ņemta vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību un attiecīgi arī piespiedu pārdošanas vērtību pazeminošs faktors.

ESG:

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

Saskaņā ar Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karti 1/10 gados, ne arī 1/100 gados (abas kartes ir identiskas) novērtējamais objekts neatrodas applūstošā teritorijā.

Apgrūtinājumi:

- ✓ Atzīme - vērsta 1735,00 EUR piedziņa uz fiziskai personai piederošo 1/6 domājamo daļu. Piedzinējs: fiziska persona, Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas Nr. 90001870675. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta aizvietošana zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2026.gada 22.jūlija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2026.gada 11.februārī izdotsais izpildu raksts Nr. 08794140 lietā Nr. C33593025.;
- ✓ Atzīme - vērsta 5388.46 EUR piedziņa uz fiziskai personai piederošo 1/6 domājamo daļu. Piedzinējs: SIA Watu Auto, reģistrācijas numurs 40203257190. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres 2026.gada 23.jūlija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 16.marta izpildu raksts lietā Nr.C33437722.;
- ✓ Atzīme - vērsta 1200.00 EUR piedziņa uz fiziskai personai piederošo 1/6 domājamo daļu par labu valstij. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska 2026.gada 24.jūlija nostiprinājuma lūgums, Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes 2021.gada 16.augusta lēmums Nr 15550011135821-3.;
- ✓ Atzīme - vērsta 19056,13 EUR piedziņa uz fiziskai personai piederošo 1/6 domājamo daļu. Piedzinēji: fiziska persona un Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas numurs 90001870675. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Kristīnes Priednieces 2026.gada 11.augusta nostiprinājuma lūgums, Gulbenes rajona tiesas 2015.gada 26.novembrī izsniegtais izpildu raksts civillietā Nr.C14054515 545/15/4.

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

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērināta tiesu izpildītāja 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 zvērināts tiesu izpildītājs Ainārs Šusts.

Noteiktā vērtība:

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

EUR 6 400 EUR (seši tūkstoši četri simti eiro).

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 23. augusts.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 25. augusts.

SIA "Newsec Valuations LV"
nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

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

IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav 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.

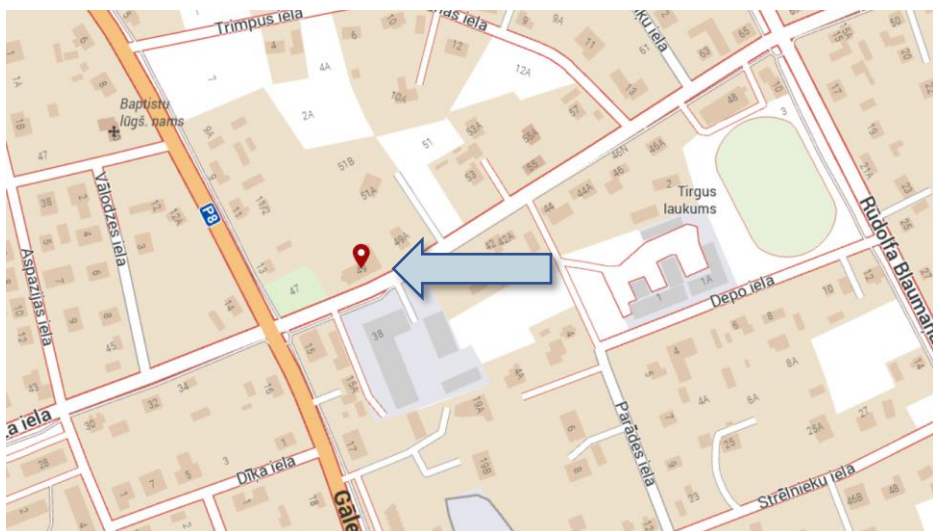
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" 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 apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz pagalma teritoriju



Skats uz kāpņu telpas ieejas durvīm

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Novērtējamais objekts atrodas Pulkveža Brieža iela 49, Sigulda, Siguldas novadā. Novērtējamais objekts atrodas vietā ar labi attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru. Īpašums atrodas aptuveni 50,6 km attālumā līdz Rīgas centram.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido privātmāju apbūve. Tuvākais pārtikas veikals "Raibais suns" un "Elvi" atrodas aptuveni 630 – 1100 m attālumā. Tuvākās izglītības iestādes - pirmsskolas izglītības iestāde "Pīlādītis" un "Siguldas 1. pamatskola" atrodas 560 – 1670 m, aptiekas, dažādas tirdzniecības vietas ārstniecības iestāde, kā arī citi sociālās infrastruktūras objekti, atrodas Siguldas centrā.

Iekšpagalma teritorija nav iežogota. Sabiedriskā transporta kustību uz blakus esošām pilsētām un Rīgas apkaimēm nodrošina autobusi un vilciens. Tuvākās pieturas atrodas aptuveni 320 – 760 m attālumā. Automašīnu novietošana iespējama pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un piebraucamās ielas.

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis

Ēkas tips/sērija	1997.gada vieglbetonu bloku ēka. Dzīvojamā māja nav renovēta. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju BIS sistēmā, ēkas energoefektivitātes novērtējums nav veikts. Dzīvojamā mājā ir 17 dzīvokļi.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki.
Ārsienas un karkasi	Vieglbetona bloki.
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.
Jumts (segums)	Bitumena šindeļu.
Vīrszemes stāvu skaits ēkai	3
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	2.
Slēdzama kāpņu telpa	Ir
Lifts	Nav

Telpu raksturojums

Novērtējamais objekts ir divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 52,7 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem) ārtelpu nav.

Telpas							
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.65	-	-	3.2
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.65	-	-	16.3
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.65	-	-	20.2
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.65	-	-	4.4
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.65	-	-	8.6

Saskaņā ar VZD KR datiem pēdējā kadastrālā uzmērīšana veikta 15.01.2007. Telpu plānojums uzskatāms par samērā labu. Novērtējamā objekta sastāvā ir divām dzīvojamā telpa, savienotā sanitārtehniskās telpa, virtuve, tualete.

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpuses 2026.gada 23. augustā. 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	Centrālā (autonomais gāzes katls)*
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Kanalizācija	Centralizēta (pilsētas)*
Gāze	Centralizēta (pilsētas)*
Radiatori	Apmierinošs*
Sanitārija	-

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

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas

Dzīvojamā ēka izvietota uz zemes gabala ar adresi Pulkveža Brieža iela 49, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150 ar kad.apz. 80150030227 ar kopējo platību 0,1360 ha.

Uz zemes gabala atrodas viena daudzdzīvokļu ēka.

Zemesgabals zem daudzdzīvokļu ēkas pieder dzīvokļa īpašniekiem. Zemes domājamās daļas ietilpst novērtējamā objekta sastāvā.

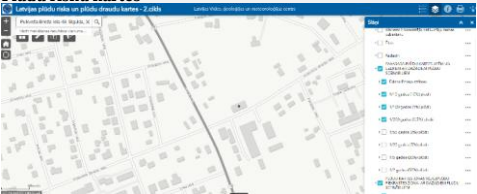
Zemesgabals ar adresi Pulkveža Brieža iela 49, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150 ar kad.apz. 80150030227.



Avots: kadastrs.lv

ESG faktoru analīze

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

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

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.) Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,

- 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 piespiedības. (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 kuras vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

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

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

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

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma likne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no 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:

- 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 analoģisku 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.

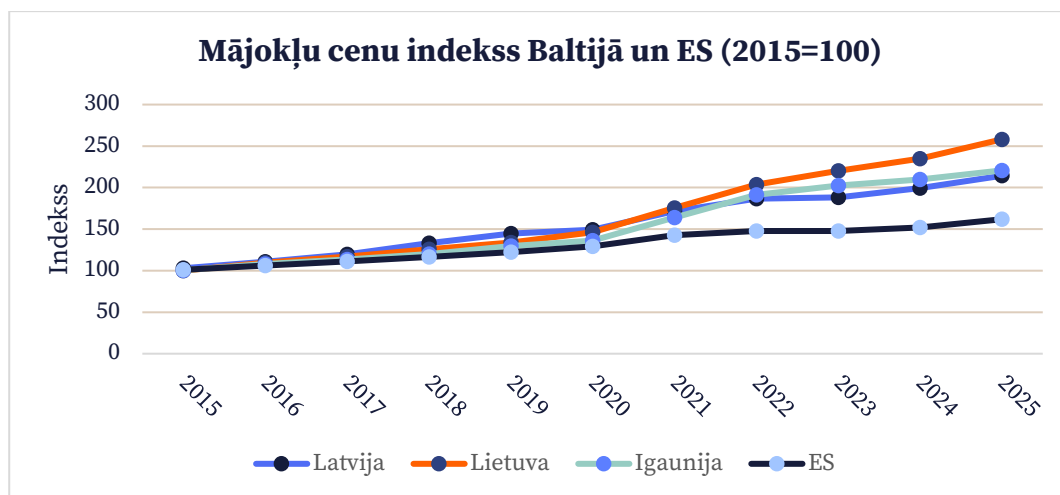
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Dzīvojamo platību tirgus

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

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

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



Avots: Eurostat

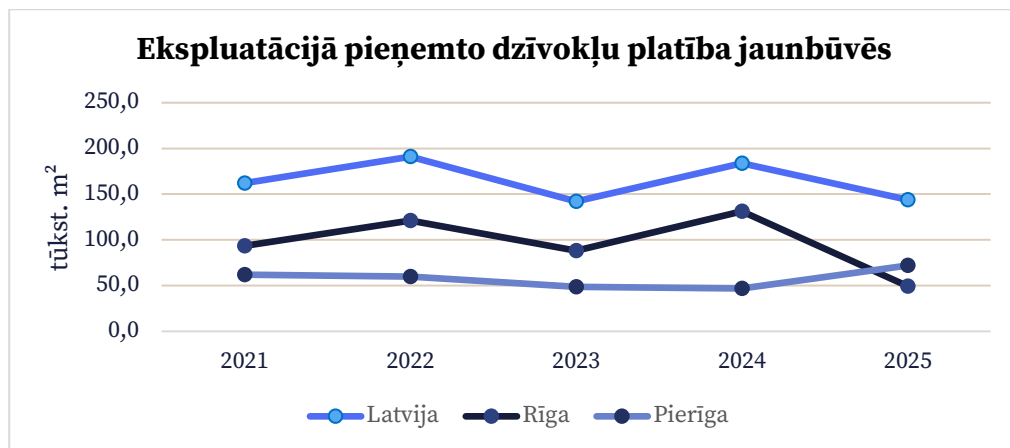
Dzīvokļu tirgus

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

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

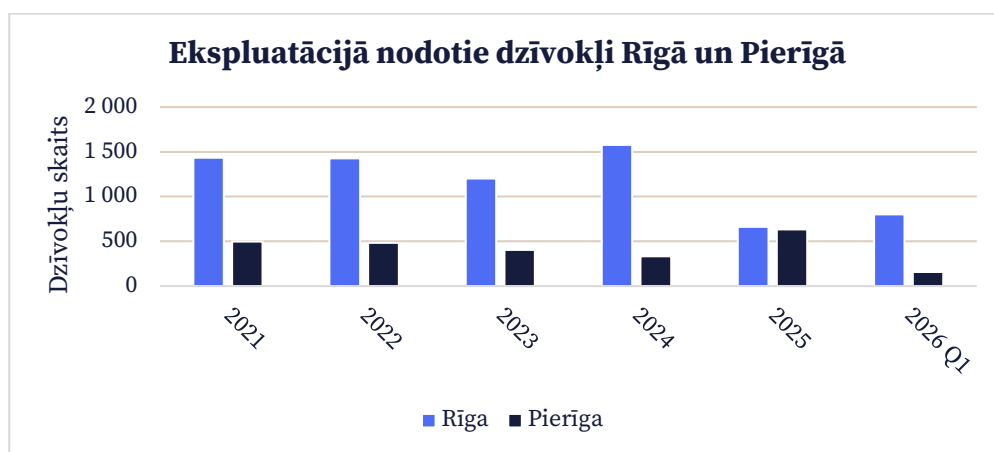
Pierīgas un plašāka Rīgas statistiskā reģiona nozīme dzīvokļu tirgū saglabājas būtiska. 2025. gadā Rīgas statistiskajā reģionā ekspluatācijā nodoto daudzdzīvokļu māju platība bija 117,8 tūkst. m², bet 2026. gada 1. ceturksnī – 60,1 tūkst. m².

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



Avots: Latvijas oficiālā statistika

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



Avots: Latvijas oficiālā statistika

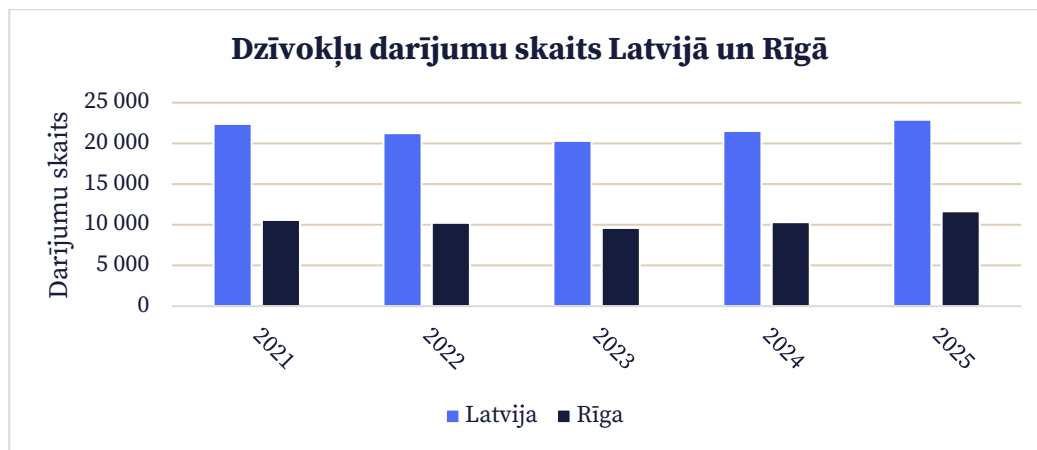
Dzīvokļu darījumu aktivitāte 2025. gadā turpināja pieaugt: Latvijā tika reģistrēti 22 899 dzīvokļu darījumi, bet Rīgā – 11 647 darījumi. Tas liecina par tirgus aktivitātes atjaunošanos, īpaši galvaspilsētā.

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

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

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

Jauno projektu segmentā 2026. gada februārī–aprīlī aktīvākie projekti pēc darījumu skaita bija “Pīlādžu mājas” Ziepniekkalnā, “Parka kvartāls” Ziepniekkalnā, “Deglava Gleznātāju rezidence” Pļavniekos, “Kaivas kvartāls” Dreiliņos un “Šefela Nams” centrā. “Šefela Nams” darījumos vidējā cena bija tuvu 4 000 EUR/m², savukārt aktīvākajos mikrorajonu jaunajos projektos vidējās cenas pārsvarā bija aptuveni 2 400–2 600 EUR/m² līmenī.



Avots: Cenu Banka, VZD, CB_2026.05

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

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

Dzīvokļu cenas

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

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

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

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

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

- Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē maksā vidēji no 2 400 līdz 3 200 EUR/m² un vairāk.
- **Jaunie projekti:**
 - Attīstītāji parasti nodrošina iespēju iegādāties ar pilnu apdari un uzstādītu santehniku, retāk ar iebūvētu virtuves iekārtu vai pilnīgi mēbelētu – šādi dzīvokļi varētu būt kā vieni no pēdējiem - demo dzīvokļi, kuri ir nelielā skaitā un sākotnēji tika aprikoti demonstrēšanai potenciālajiem pircējiem.
 - **Rīgas apkaimēs** vidēji maksā divas reizes dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 2 450 līdz 3 000 EUR/m², dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 3 200 EUR/m²; savukārt dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m² un kuri ir ar lielas platības ārtelpām, cenu diapazons biežāk ir atbilstoši lētāks par kvadrātmētru.
 - **Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē** maksā vidēji no 3 500 līdz 4 500 EUR/m². Šajos rajonos, ņemot, vērā zemes iegādes cenu un potenciālo klientu 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.

SITUĀCIJA Siguldā

Siguldas pilsētā pēdējo divu gadu griezumā ir notikuši tikai nedaudz vairāk kā 20 darījumi ar dzīvokļiem, kas izvietoti renovētās un jaunbūvētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur vidējās pārdošanas cenas sastāda parasti no EUR 35 000 – 115 000 robežās vai 941 EUR/kv.m. līdz 1 420 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.

Divu istabu dzīvokļu jaunos projektos un renovētās, siltinātās daudzdzīvokļu ēkas cenu līmenis reģistrēts plašā amplitūdā no EUR 58 000 līdz EUR 115 000 par dzīvokli vai EUR 1124 – 1420/par kvm., 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.

Ja dzīvokļu īpašumi apgrūtināti, tirgus dalībnieki analizē apgrūtinājumu smagumu.

Vērtēšanas brīdī interneta vietnē ss.lv ir pieejami vairāki dzīvokļu piedāvājumi Siguldas pilsētā, kur visvairāk piedāvājumā manāmi divu un trīs istabu piedāvājumi. Piedāvājuma cenas robežojas no 357 EUR/kv.m. līdz 3160 EUR/kv.m. Ir manāmi kā padomju laikos būvētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju piedāvājumi, tā arī dzīvokļu, kas izvietoti jaunajos projektos. Renovētās un jaunbūvētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās piedāvājuma cenas robežojas no 962 EUR/kv.m. līdz 2307 EUR/kv.m. Dzīvokļi vidējā tehniskā stāvoklī tiek piedāvāti cenās no 962 EUR/kv.m. līdz 1374 EUR/kv.m., savukārt dzīvokļi labā tehniskā stāvoklī tiek piedāvāti cenās no 1843 EUR/kv.m. līdz 2307 EUR/kv.m.

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 visa nekustamā īpašuma tirgus vērtība, no kuras aprēķina novērtējamā objekta - 1/6 domājamā daļas - tirgus vērtību un no tās novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

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

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

Par aprēķina vienību izvēlēta dzīvokļa iekštelpu kopējā platība 52,7 kv.m. apmērā.

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

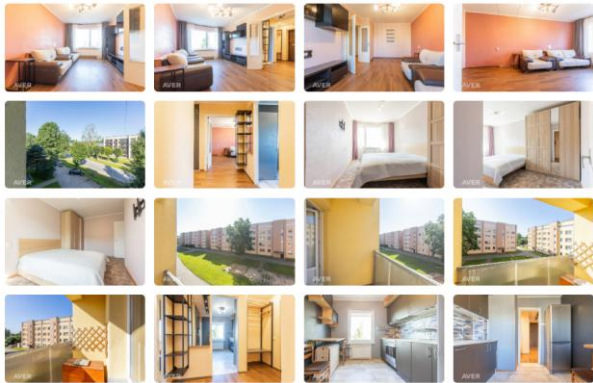
Salīdzināmais objekts Nr. 1 https://cenubanka.lv/lv/object/1954789 Pulkveža Brieža iela 49 - 9, Sigulda, Siguldas nov. Dzīvoklis Dzīvokļa īpašums Vieglobetoni												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
12/09/2024	1954789	80159002570	2/3	2	46.9	2.6	68 500	1461	1546	1/1	469/10287	469/10287

Salīdzināmais objekts Nr. 2 https://cenubanka.lv/lv/object/2345242 Oskara Kalpaka iela 13 - 29, Sigulda, Siguldas nov. Dzīvoklis Dzīvokļa īpašums Vieglobetoni												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
07/05/2026	2345242	80159002520	1/5	3	95.9	14.9	115 000	1199	1420	1/1	137/6777	137/6777

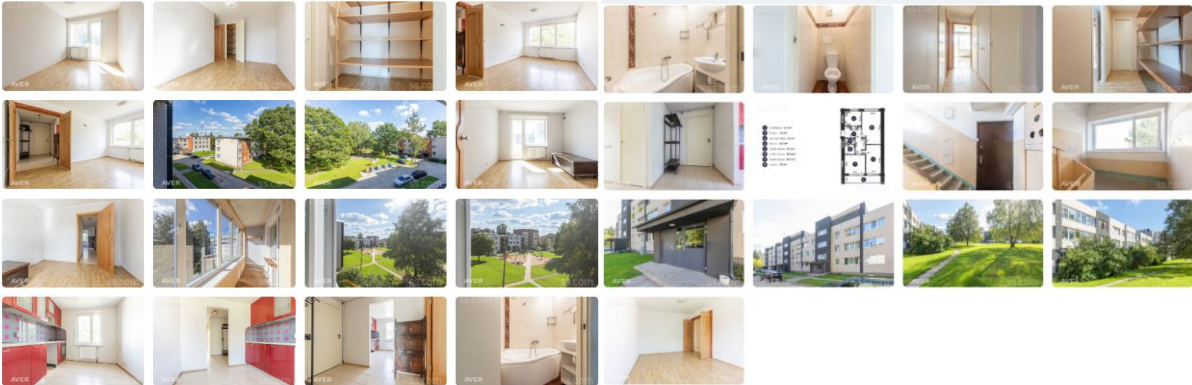


Salīdzināmais objekts Nr. 3
<https://cenubanka.lv/lv/object/2210663>

</



Salīdzināmais objekts Nr. 4
<https://cenubanka.lv/lv/object/2260630>



Tirgus vērtības aprēķins.

		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
	Pulkveža Brieža iela 49 - 4, Sigulda	Pulkveža Brieža iela 49 - 9, Sigulda	Oskara Kalpaka iela 13 - 29, Sigulda	Pulkveža Brieža iela 78 - 19, Sigulda	Pulkveža Brieža iela 24 - 16, Sigulda, Siguldas nov.
Adrese					
Stāvs/ stāvu ēkā	2 no 3	2 no 3	1 no 5	3 no 5	3 no 3
Zeme īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir
Stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Labs
Projekts	Vieglbetona bloku ēka (1997)	Vieglbetona bloku ēka (1997)	Vieglbetona bloku ēka (2006)	Ķieģeļu mūra, renovēta ēka (1984)	Ķieģeļu mūra, renovēta ēka (1988)
Darījuma laiks	Novērtējamais objekts	09.2024.	05.2026.	10.2025.	12.2025.
Kopējā cena, EUR		68 500	115 000	62 500	74 200
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	52,70	46,90	95,90	54,90	66,70
Aprēķina platība, kv.m.	52,70	44,30	81,00	51,70	59,50
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	0,00	2,60	14,90	3,20	7,20
Cena, EUR/kv.m.		1 546	1 420	1 209	1 247
Īpašuma tiesības		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena		1 546	1 420	1 209	1 247
Finansējuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena		1 546	1 420	1 209	1 247
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena		1 546	1 420	1 209	1 247
Izdevumi pēc darījuma		0%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 546	1 420	1 209	1 247
Darījuma veikšanas laiks		5%	0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 624	1 420	1 209	1 247
Atrašanās vieta un citi parametri		% EUR	% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		0,0%	0,0%	1,0%	12,0%
Novietojums, infrastruktūra		0%	-10%	1%	0%
Ūdenstilpņu tuvums, rekreācija		0%	0%	0%	0%
Apkārtējā apbūve, apbūves blīvums		0%	0%	0%	0%
Ielas tuvums, dzelzceļa tuvums, troksnis		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Telpu novietojums ēkā		0%	7%	0%	7%
Kāpņu telpa, lifts		0%	0%	0%	0%
Skats pa logu, apgaismojums		0%	0%	0%	0%
Autostāvvietā		0%	0%	0%	0%
Ēkas projekts, arhitektūra, tehniskais stāvoklis, energoefektivitāte		0%	-10%	10%	3%
Telpu apdare		-20%	-5%	-5%	-10%
Telpu platība		-1,9%	9,4%	-0,3%	2,3%
Telpu plānojums, istabu skaits, sanitārā mezgla esamība		2%	0%	0%	-3%
Inženierkomunikācijas, apkure		0%	2%	2%	0%
Ārtelpu ietekme uz vērtību		-0,9%	-5,0%	-1,1%	-2%
Ārtelpu esamība		0%	0%	0%	0%
Dzīvokļu skaits ēkā		0%	0%	0%	0%
Mēbeles, aprīkojums, kustama manta		-5%	0%	-5%	0%
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		1 205	1 256	1 228	1 208
Kopējā korekcija		-26%	-12%	2%	-3%
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	1 224				
Visa dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	64 517				

Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins

Novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, papildus ievērtējot kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi.

1/6 domājamās daļas (no dzīvokļa īpašuma) šāda dzīvokļa gadījumā atsevišķa lietošana ir mazticama, līdzīgi kā mazticama ir arī vienošanās ar pārējiem diviem kopīpašniekiem par dzīvokļa kopīgu lietošanu. Līdz ar to jebkāda labuma/atdeves gūšanai no īpašuma tiesībām uz šādu domājamo daļu īpašumu ir nepieciešama kaut kāda vienošanās ar abiem pārējiem kopīpašniekiem – un visdrīzāk, ka par pārējo divu kopīpašnieku domājamo daļu izpirkšanu, izbeidzot kopīpašuma situāciju, vai visa dzīvokļa īpašuma pārdošanu kādai trešajai personai. Jebkurā gadījumā paredzami zināmi sarežģījumi, kā arī pastāv labprātīgas vienošanās neiespējamības risks.

Ņemot vērā šos apstākļus, novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta atbilstoši domājamās daļas proporcijai, kā arī papildus piemērota negatīva korekcija 15% apmērā par kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi:

$$64\,517\text{ EUR } 1/6 \times 0,85 = 9\,139,91$$

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:

$$9\,139,91\text{ EUR} \times 0.70 = 6\,397,93 \text{ noapaļojot } 6\,400\text{ EUR}.$$

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta kopīpašuma 1/6 domājamo daļu no dzīvokļa īpašuma ar adresi Pulkveža Brieža iela 49 - 4, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 23. augustā noapaļojot sastāda:

EUR 6 400 EUR (seši tūkstoši četri simti eiro).

SIA "Newsec Valentīnos LV"
nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

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

Vērtētāja asistente
Daniela Bīriņa
Tālruna numurs 25127062

