Signature not validated
Digitally signed by KASPARS DZEDULIS
Date: 2026.10.20 12:27:00 EEST

newsec

Vērtējuma atskaite

2026-10-20

Dzīvokļa īpašums ar adresi Saulkrastu iela 2 k-2 – 25, Rīga, LV-1026



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI 5

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi 5

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā . 6

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

Dzīvokļa raksturojums 11

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 14

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins 22

III Slēdziens 26

Vērtējuma Nr.: LV-26-10-20-8042

Rīgā, 2026.gada 20.oktobrī.

Par novērtējamā objekta ar adresi Saulkrastu iela 2 k-2 – 25, Rīga, LV-1026 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Saulkrastu iela 2 k-2 – 25, Rīga, LV-1026. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 10.oktobrī, kad vērtētāja asistente Arnita Fedotova veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:
dzīvokļa īpašuma ar adresi Saulkrastu iela 2 k-2 – 25, Rīga, LV-1026, kadastra Nr. 0100 910 8268, ar tam piekrītošām 180/4987 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas (kad.apz. 0100 085 2036 001) un zemes gabala (kad. apz. 0100 085 2036).

Dzīvokļa platība:	18,0 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), bez ārtelpām.
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji - tikai no ārpuses 2026.gada 10.oktobrī. 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.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids:	Pašreizējais.

Īpašuma tiesības:
Fiziska persona.
Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 26417 25.

Apgrūtinājumi:

1) Noteikts aizliegums bez SIA MyCredit, reģistrācijas numurs 40003726262, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 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 805,65 EUR piedziņa. Piedzinējs: fiziska persona.
Atzīme - vērsta 480,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: fiziska persona.
Atzīme - vērsta 5097.42 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "NORD Credit", reģistrācijas numurs 40103472462.
Atzīme - vērsta 4016.33 EUR piedziņa. Piedzinējs: OÜ "AKTIVA FINANCE GROUP", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā.
Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

3) Dzīvojamā ēka izvietota uz diviem zemes gabaliem:
   - zemes gabala ar kad.apz. 0100 085 2036 ar adresi Saulkrastu iela 2 k-2, Rīga, LV-1026 ar kopējo platību 890 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums, un kura d.d. ir īpašumā un ir novērtējamā objekta sastāvā;
   - zemes gabala ar kad.apz. 0100 085 0253 ar adresi Saulkrastu iela 2 k-6, Rīga, LV-1026 ar kopējo platību 507 kv.m., kas pieder juridiskai personai, un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta sastāvā.

   Šis apstāklis (zemes neesamība īpašumā) ņemts vērā kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors sakarā ar papildus esošiem vai perspektīviem zemes nomas maksājumiem.

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 7 200 (septiņi tūkstoši divi simti eiro).
Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 10.oktobris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 20.oktobris.

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.

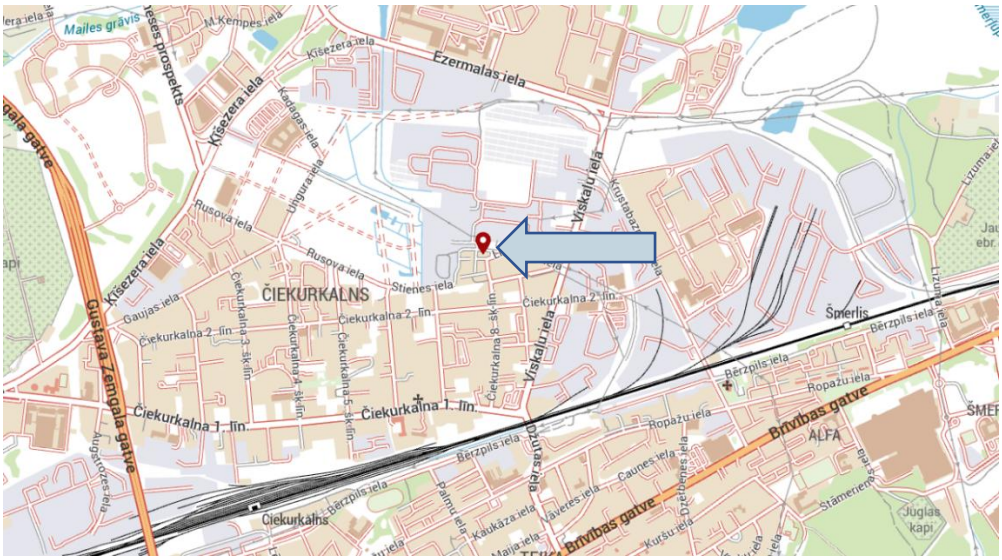
Neatkarības apliecinājums

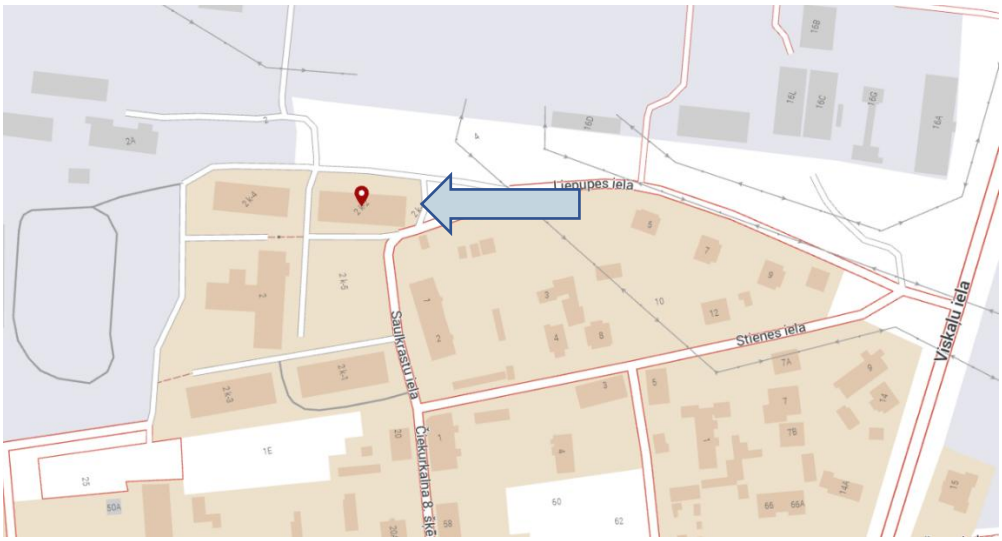
Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārliecību un zināšanām:

- 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 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un iekšpagalmu.



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.


Skats uz ieeju kāpņu telpā.


Skats uz kāpņu telpu ēkas 1.stāvā.


Skats uz kāpņu telpu ēkas 1.stāvā.


Skats uz kāpņu telpu ēkas 1.stāvā un ieejas durvīm dzīvoklī.

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Novērtējamais objekts atrodas Saulkrastu ielā 2 k-2, Rīgā, Čiekurkalna apkaimē. Novērtējamais objekts atrodas vietā ar samērā labi attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru. Īpašums atrodas aptuveni 15 – 20 minūšu braucienā no Rīgas centra.

Novērtējamā objekta apkārtējo apbūvi pamatā veido daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, ražošanas un komerciālā apbūve. Gājēju un transporta plūsma šajā vietā ir mērena. Tuvumā atrodas elektroapgādes infrastruktūra, dažādi komerciāli un ražošanas uzņēmumi, DUS, kā arī citi sociālās infrastruktūras objekti. Čierkurkalna apkaimē pieejamas pirmsskolas izglītības iestādes, vidusskola, pārtikas veikali.

Iekšpagalma teritorija nav iežogota, ierīkota neliela autostāvvieta, bērnu rotaļu laukums. Sabiedriskā transporta kustību uz citām Rīgas apkaimēm nodrošina autobusi. Tuvākā pietura atrodas aptuveni 250 m (Čiekurkalna 9.šķērslīnija) attālumā. Automašīnas novietošana iespējama dzīvojamās mājas iekšpagalmā bezmaksas.

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis

Ēkas tips/sērija	1953.gada vieglbetona bloku. Dzīvojamā māja nav renovēta. Dzīvojamā māja sastāv no 24 dzīvokļiem. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju georiga.eu, ēkas energoefektivitātes novērtējuma klase: E.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Vieglbetona bloki
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumts (segums)	Azbestcementa loksnes
Virszemes stāvu skaits ēkai	2
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1.
Slēdzama kāpņu telpa	Ir
Lifts	Nav

Dzīvokļa raksturojums

Saskaņā ar VZD KR datiem pēdējā kadastrālā uzmērīšana veikta 10.10.1998. Telpu plānojums uzskatāms par samērā apmierinošu. Novērtējamā objekta sastāvā ir viena dzīvojamā istaba, divas priekštelpas un tualetes telpa. Saskaņā ar VZD KR datiem, dzīvoklī nav izvietota virtuve, taču no labiekārtojuma ir reģistrēts pods un duša/vanna. Iekštelpu griestu augstums sasniedz 2,75 m.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	2.2	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	11.3	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	2.0	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	2.5	-

Novērtējamais objekts ir vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 18,0 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), bez ārtelpām.

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpuses 2026.gada 10.oktobrī.
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	- (nav reģistrēts apkures veids)
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta (pilsētas)*
Karstā ūdens apgāde	-
Kanalizācija	Centralizēta (pilsētas)*
Gāze	-
Radiatori	-
Santehnika	-

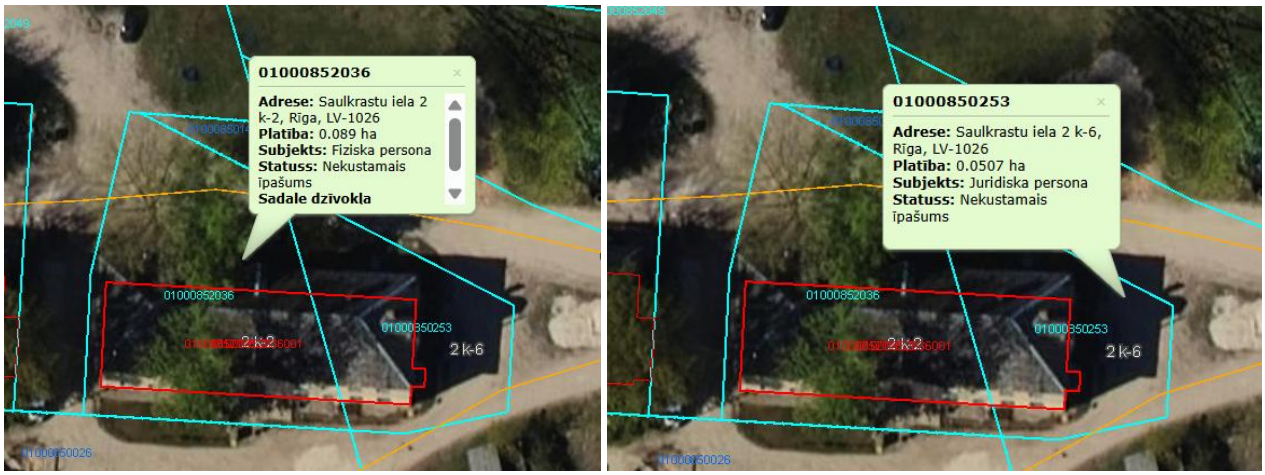
*Balstoties uz VZD KR datiem un arī www.cenubanka.lv reģistrētiem darījumiem ar līdzīgiem dzīvokļa īpašumiem šajā pašā ēkā.

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas.

Dzīvojamā ēka izvietota uz diviem zemes gabaliem:

- zemes gabala ar kad.apz. 0100 085 2036 ar adresi Saulkrastu iela 2 k-2, Rīga, LV-1026 ar kopējo platību 890 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums, un kura d.d. ir īpašumā un ir novērtējamā objekta sastāvā;

- zemes gabala ar kad.apz. 0100 085 0253 ar adresi Saulkrastu iela 2 k-6, Rīga, LV-1026 ar kopējo platību 507 kv.m., kas pieder juridiskai personai, un kura d.d. nav īpašumā un nav novērtējamā objekta 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) telpu novietojumu ēkā,
4) telpu pašreizējo izmantošanu,

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids visam nekustamajam īpašumam – dzīvoklis.

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.)

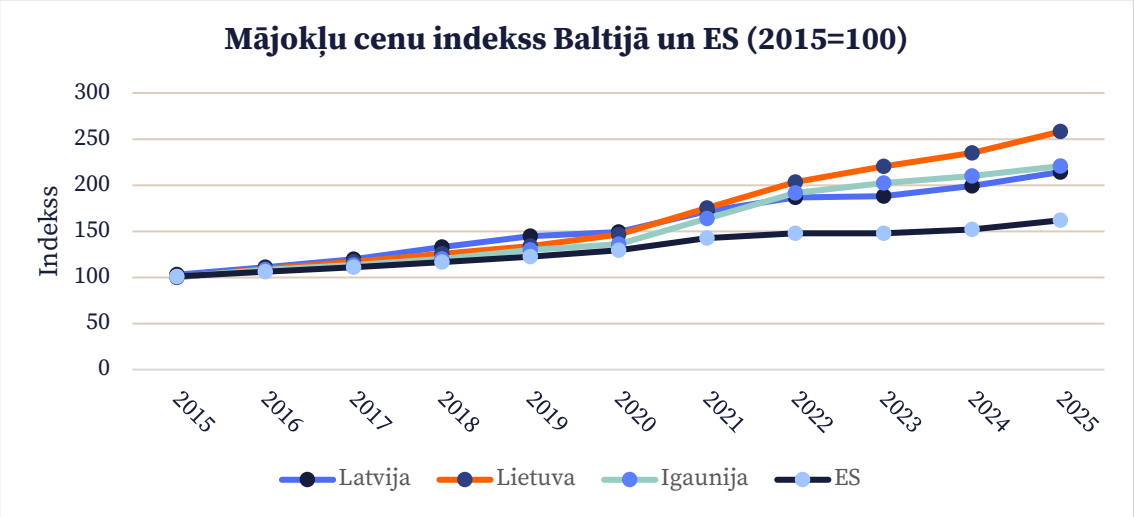
Konkrētajā gadījumā pielietota:
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja 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

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%.



Avots: Eurostat

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.

Dzīvokļu tirgus

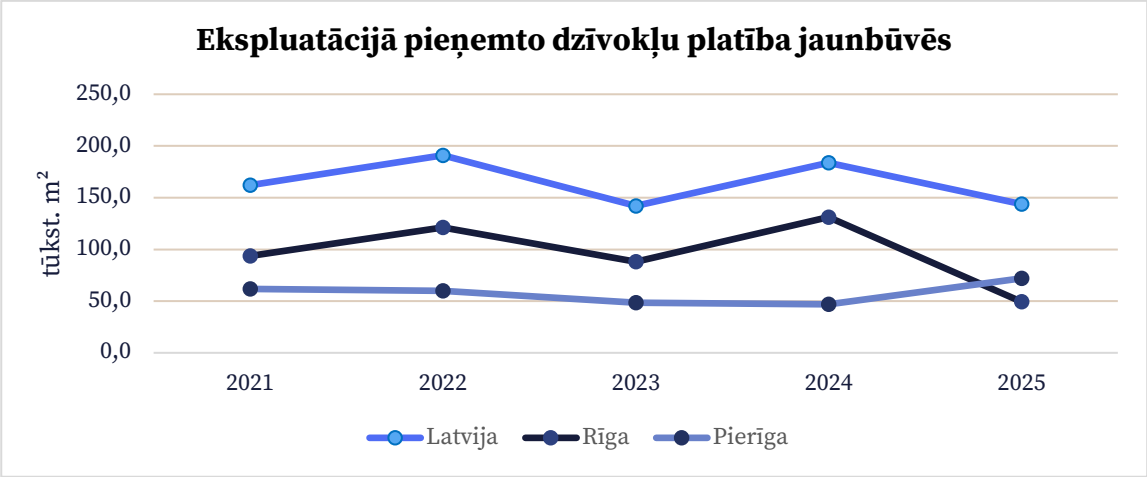
Baltijas galvaspilsētu līmenī, vislielākais padomju un pirmskrīzes laika dzīvokļu īpatsvars ir Rīgā, tā uz 2024. gada beigām Rīgā tikai 4,8% no visa dzīvokļu skaita tika uzbūvēti kopš 2011. gada. Savukārt Tallinā šādu dzīvokļu īpatsvars sastāda 12,7%, bet Viļņā – 16,5%.

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. m^2, bet 2026. gada 1. ceturksnī – 60,1 tūkst. m^2.

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

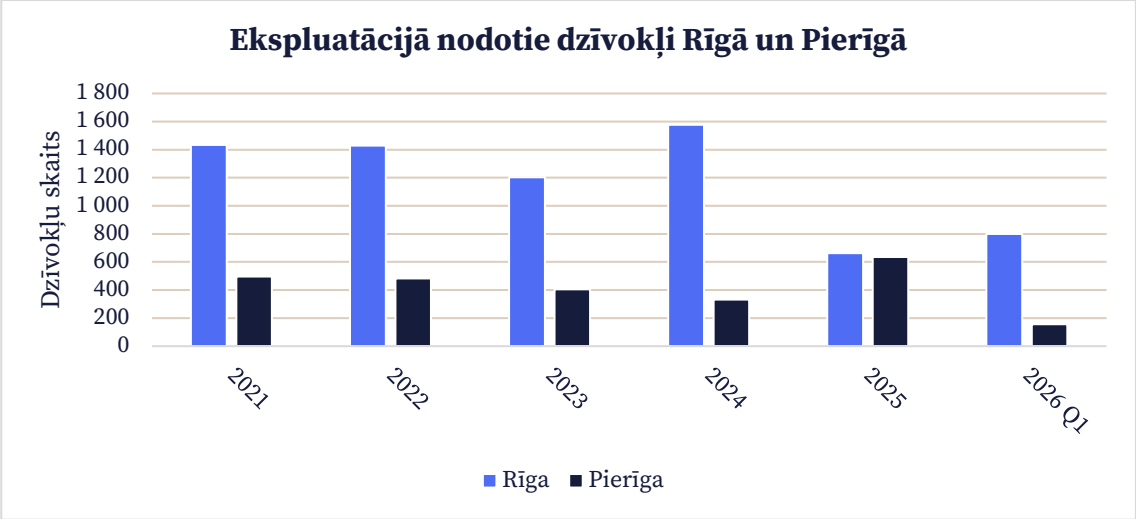
Pierīgā ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits laika periodā no 2010. gada vidēji veido 43% no ekspluatācijā pieņemto dzīvokļu skaita Rīgā. Kopš 2010. gada ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits Pierīgā ir saglabājies stabils, parasti svārstoties starp 300 – 500 vienībām, turpretī Rīgā kopš 2016. gada ir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

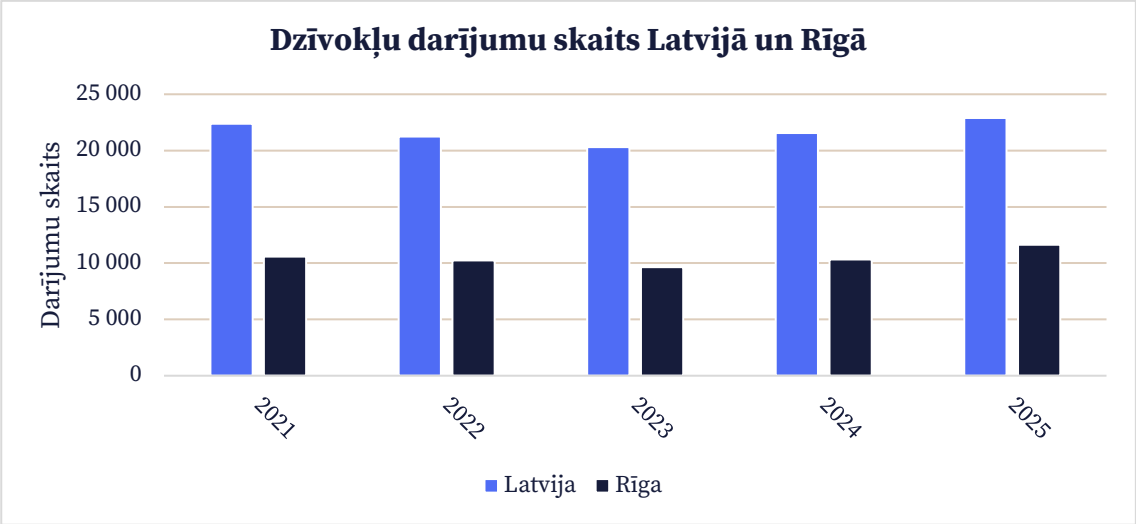
Salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu 2025. gada dati norāda uz pozitīvāku darījumu dinamiku, tomēr jāņem vērā, ka jaunākie VZD CSV darījumu skaita dati nav tieši salīdzināmi ar Cenu bankas definīciju, tādēļ tie vērtējami piesardzīgi.
Kvadrātmetra darījumu cenas 2026. gada 1. ceturksnī būtiski nemainījās, tomēr pārdošanas sludinājumu cenas turpināja augt. Aktīvi aug publiskajos sludinājumos norādītās cenas.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

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 Gleznotāju 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.

Īres tirgus

Visaktīvākais īres tirgus ir Rīgā, arī Valmierā, Cēsīs un Liepājā, un pieprasītākie ir nelieli vienistabas dzīvokļi, kurus īrē galvenokārt jaunās ģimenes un studenti.

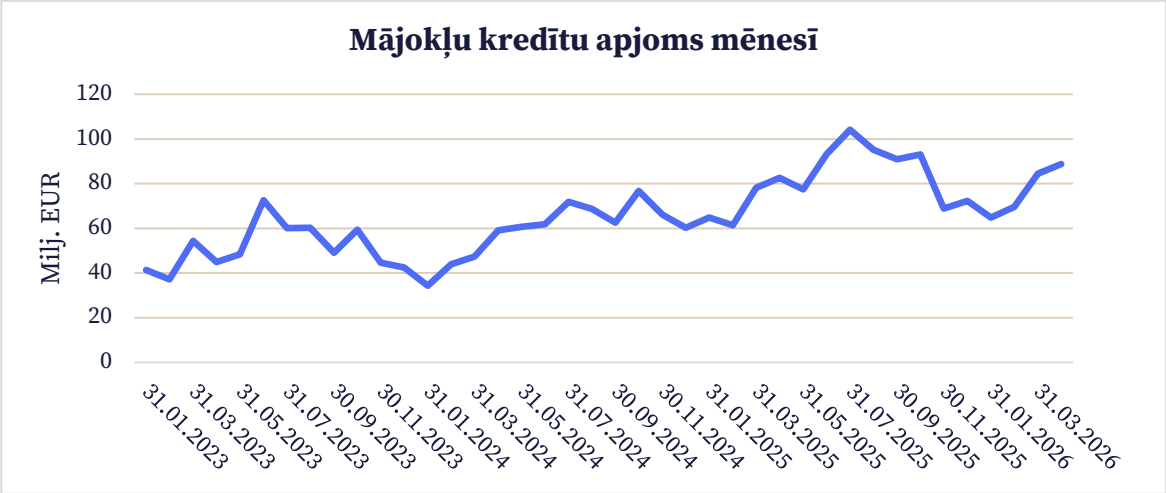
Rīgā viena istabas dzīvokļu īres sludinājumu mediāna jaunajos projektos aprīlī bija 405 EUR mēnesī, bet sērijveida projektos – 305 EUR mēnesī. Divistabu dzīvokļiem attiecīgi jaunajos projektos tā bija 615 EUR mēnesī, bet sērijveida projektos – 375 EUR mēnesī. Sezonāli tuvākajos mēnešos iespējams turpmāks īres maksas kāpums.

Latvijā īres tirgū populārākie joprojām ir vienas un divu istabu dzīvokļi. Īres maksa parasti ir 250–500 EUR/mēnesī robežās, īrniekam parasti papildus apmaksājot komunālos maksājumus un apsaimniekošanas maksu.

Savrupmāju tirgus nav tik populārs, jo īres maksas privātmājām, ja salīdzina ar dzīvokļiem, ir būtiski lielākas – parasti no 1000 EUR/mēnesī un līdz pat 2 500 EUR/mēnesī. Piedāvājums tomēr ir visai ierobežots, jo īpašniekiem tas parasti ir īstermiņa risinājums, jo savrupmājas izīrēšana piedāvā salīdzinoši zemu ienesīgumu pret īpašuma tirgus vērtību.

Kreditēšanas aktivitāte

Kreditēšanas aktivitāte 2025. gadā būtiski uzlabojās: izsniegto mājokļu kredītu apjoms sasniedza 982,9 milj. EUR, savukārt 2026. gada janvārī-aprīlī tas bija 307,6 milj. EUR. Zemākas finansēšanas izmaksas un EURIBOR likmju samazināšanās gaidas pakāpeniski uzlaboja pircēju spēju atgriezties tirgū.



Avots: Latvijas Banka

Mājokļu kreditēšana joprojām koncentrējas Rīgā un Pierīgā, kur tiek izsniegti teju 80% no visiem jaunajiem mājokļu kredītiem. Starp reģioniem ārpus Rīgas un Pierīgas lielākais intereses kāpums par mājokļa iegādi ar bankas atbalstu ir Jūrmalas, Liepājas un Ogres novados. Kreditēšanas apjomi kopumā seko ekonomiskās aktivitātes līmenim reģionos – vietās ar augstākiem iedzīvotāju ienākumiem, lielāku nodarbinātību un aktīvāku nekustamā īpašuma tirgu pieprasījums pēc mājokļu finansējuma ir izteiktāks.

Mājokļu kreditēšana Latvijā turpina atkopšanos pēc iepriekšējo gadu augsto procentu likmju perioda. Šī gada pirmajos piecos mēnešos no jauna izsniegto mājokļu kredītu apjoms pieauga par 14,3%, salīdzinājumā ar attiecīgo periodu pērn. Šī izaugsme seko īpaši spēcīgam 2025. gadam, kad, pēc Latvijas Bankas apkopotajiem datiem, gada laikā izsniegto jauno mājokļu kredītu apjoms palielinājās par 39,9%, bet kopējais mājsaimniecību kredītportfelis mājokļa iegādei, kā liecina Eiropas Centrālās bankas (ECB) dati, pieauga par 9,6%.

Finanšu nozares asociācijas apkopotie dati par četrām lielākajām bankām Latvijā liecina, ka 2025. gadā Latvijas iedzīvotāji mājokļa iegādei daudz aktīvāk izmantoja banku finansējumu. Gada laikā tika noslēgti 11 532 jauni mājokļu kredīta līgumi par kopējo summu 1,1 miljards eiro. Salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu jauno līgumu skaits pieauga par 32,2%, savukārt izsniegto kredītu kopējā summa – par 45,9%. Tas norāda uz būtisku aktivitātes pieaugumu mājokļu tirgū un apliecina, ka zemāku procentu likmju apstākļos iedzīvotāji aktīvāk pieņēma lēmumus par mājokļa iegādi.

Pieaugot būvniecības izmaksām un mājokļu cenām, kā arī saglabājoties aktīvākai interesei par mājokļu iegādi, palielinājās arī vidējā aizdevuma summa. 2025. gadā vidējais mājokļa kredīts sasniedza 95 tūkstošus eiro, kas ir par 10% vairāk nekā gadu iepriekš. Tas atspoguļo gan nekustamā īpašuma cenu izmaiņas, gan pircēju spēju mājokļa iegādei aizņemties lielākas summas.

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 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, 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 2 200 EUR/m^2, dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 2 500 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; savukārt dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m^2 un kuri ir ar lielas platības ārtelpām, cenu diapazons biežāk ir atbilstoši 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 vai apdzīvotās vietās tuvāk Rīgai** (Mārupe, Salaspils, Jelgava, Ādaži, Sigulda) padomju laika ēkās cenas svārstās no 750 līdz 1 550 EUR/m^2, renovētās ēkās – 1 300 līdz 2 200 EUR/m^2, savukārt jaunajos projektos sasniedz 2 500 līdz 2 900 EUR/m^2, atsevišķos labākos projektos, piemēram, Mārupē, pat vairāk.
- Specifiska situācija izveidojusies **Valmierā** kā reģionālajā centrā un ekonomiski attīstītā pilsētā. Lielo pieprasījumu pēc dzīvokļu iegādes vai īres veido gan vietējie iedzīvotāji, gan arī iebraucēji no citām pilsētām, kas strādā Valmierā. Tas radījis ekonomisku pamatoju pilsētā veidot īres namus. Dzīvokļu cenas padomju laika ēkās vidēji svārstās no 700 - 1 600 EUR/m^2, renovētajos objektos – 1 100 līdz 1650 EUR/m^2, savukārt jaunajos projektos pārdošanas cenas parasti sastāda 1600 – 2 350 EUR/m^2.
- **Latgalē** (Rēzeknē, Daugavpilī) padomju laika ēkās dzīvokļi maksā 550 līdz 750 EUR/ m^2, renovētās ēkās 750 – 1 100 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 1 400 – 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 1 700 EUR/m^2 par kapitāli izremontētu dzīvokli rekonstruētā/remontētā koka ēkā pilsētas centrālā daļā.
- **Jūrmalā** cenas ir ļoti svārstīgas atkarībā no atrašanās vietas (apkaimes) un jūras tuvuma. Attiecīgi padomju laika ēkās tās vidēji ir no 750 – 2 100 EUR/m^2, bet, piemēram, Kauguros no 700 līdz 1 300 EUR/m^2, renovētajos objektos – 1 300 līdz 2 200 EUR/m^2, savukārt jaunajos projektos pārdošanas cenas parasti sastāda 2 600 – 3 700 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.

2025. gadā stājās spēkā divas būtiskas izmaiņas: kapitāla pieauguma nodokļa likme tika palielināta līdz 25,5%, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) aprēķināšanai tika nošķirtas divas dažādas kadastrālās vērtības.

Izmaiņas tika veiktas ar grozījumiem likumā Par iedzīvotāju ienākuma nodokli, kurus Saeima pieņēma 2024. gada 4. decembrī, un tie stājās spēkā ar **2025. gada 1. janvāri**. Pārdodot nekustamo īpašumu, kapitāla pieauguma nodokļa likme tika noteikta 25,5% apmērā (iepriekš 20%). Nodoklis tiek aprēķināts no starpības starp īpašuma pārdošanas cenu un tā iegādes cenu.

No 2025. gada 1. janvāra ir spēkā divas kadastrālās vērtības: fiskālā un universālā. Nekustamā īpašuma nodokļa un nodevu aprēķiniem tiek izmantota fiskālā kadastrālā vērtība, kas saglabāsies līdzšinējā apmērā. Tomēr nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi iedzīvotājiem 2025. gadā nepieaugs, jo tie joprojām tiks aprēķināti, balstoties uz kadastrālo vērtību, kas atbilst 2012. gada tirgus datiem.

Fiskālo kadastrālo vērtību izmantos nodokļu, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķinam, izņemot maksas par zemes likumisko lietošanu aprēķinu.

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.

DZĪVOKĻU CENAS ČIEKURKALNĀ

Čiekurkalna apkaimē kopš pēdējo divu gadu laikā ir notikuši 10 darījumi ar vienas istabas dzīvokļiem platībā līdz 25 kv.m., kas izvietoti padomju laiku Staļina laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur vidējās pārdošanas cenas sastāda parasti no 600 EUR/kv.m. līdz 950 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. Visi no iepriekš minētajiem darījumiem ir notikuši novērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē. Manāms, ka lielai daļai no šiem darījumiem ir daļēja skaidras naudas iesaiste vai piešķirta atlaide.
Ņemot vērā dzīvokļu nelielo platību, darījumu cenas ir samērā nelielas, vidēji no 10 000 EUR līdz 15 000 EUR.
Čiekurkalna apkaimē darījumi ar dzīvokļiem, kas izvietoti Staļina laika mājās notiek parasti ar divu istabu dzīvokļiem. Šādu nelielu vienas istabas dzīvokļu darījumu skaits ir ierobežots.

2025. gadā Rīgā sērijveida dzīvokļu darījumu cenas palielinājās no 2-10%, kur Juglas apkaimē pieaugums ir bijis 8% un Teikas apkaimē ir bijis tikai 2%, savukārt kopš 2026. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenās turpinās cenu kāpums, Juglas apkaimē tas ir sasniedzis 11% atzīmi un Teikas apkaimē tas ir sasniedzis tikai 7% atzīmi. 2026. gadā dzīvokļu cenu pieaugums pirmajos astoņos mēnešos ir vidēji 10%.

Uz vērtēšanas brīdi interneta vietnē ss.lv ir pieejams salīdzinoši neliels skaits ar dzīvokļiem Čiekurkalna apkaimē, kas izvietoti padomju laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Piedāvājuma cenas robežojas no 814 līdz 1 544 EUR/kv.m. Čiekurkalnā manāmi kā Staļina laika projektu mājās izvietotu dzīvokļu piedāvājumi, tā arī pirmskala laiku un jauno projektu māju piedāvājumi.
No sludinājumiem manāms viens divu istabu dzīvokļa piedāvājums novērtējamā objekta tiešā tuvumā – dzīvoklis ir vidējā/apmierinošā tehniskā stāvoklī un tiek piedāvāts par 22 000 EUR jeb 814 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 īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

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

Tirgus (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 salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Par aprēķina vienību izvēlēta dzīvokļa kopējā platība 18,0 kv.m. apmērā.

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

Salīdzināmais objekts Nr. 1
https://cenubanka.lv/lv/object/2149451

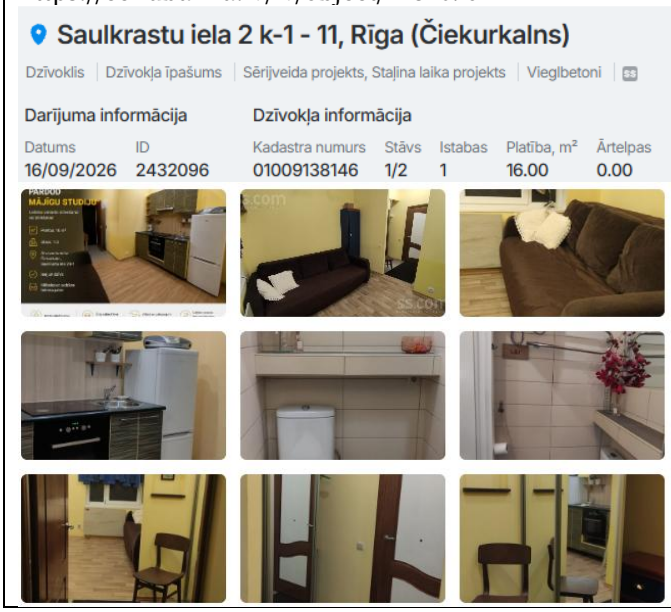


Salīdzināmais objekts Nr. 2
https://cenubanka.lv/lv/object/2028776





Salīdzināmais objekts Nr. 3
https://cenubanka.lv/lv/object/2432096



Salīdzināmais objekts Nr. 4
https://cenubanka.lv/lv/object/2071286



		Nr.1		Nr.2		Nr.3		Nr.4	
	Saulkrastu iela 2 k-2 – 25, Rīga	**Saulkrastu iela 2 k-1 - 18, Rīga**		**Saulkrastu iela 2 k-3 - 7, Rīga**		**Saulkrastu iela 2 k-1 - 11, Rīga**		**Saulkrastu iela 2 k-1 - 7, Rīga**	
Adrese									
Stāvs/ stāvu ēkā	1 no 2	2 no 2		1 no 2		1 no 2		1 no 2	
Zeme īpašuma sastāvā	Ir/nav	Ir		Ir		Ir		Ir	
Stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs		Vidējs/apmierinošs		Vidējs/samērā labs		Vidējs	
Projekts	Vieglbetona bloku ēka (1953)	Vieglbetona bloku ēka (1953)		Vieglbetona bloku ēka (1953)		Vieglbetona bloku ēka (1953)		Vieglbetona bloku ēka (1953)	
Darījuma laiks	Novērtējamais objekts	07.2025.		01.2025.		09.2026.		04.2025.	
Kopējā cena, EUR		**10 000**		**13 500**		**10 000**		**11 000**	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	18,00	16,40		22,40		16,00		16,60	
Iekštelpu platība (telpu platība bez ārtelpām), kv.m.	18,00	16,40		22,40		16,00		16,60	
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00	
Cena, EUR/kv.m.		**610**		**603**		**625**		**663**	
Īpašuma tiesības		-2%		-2%		-2%		-2%	
Koriģētā cena		598		591		613		649	
Finansējuma apstākļi		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena		598		591		613		649	
Darījuma apstākļi		0%		0%		40%		25%	
Koriģētā cena		598		591		858		812	
Izdevumi pēc darījuma		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		598		591		858		812	
Darījuma veikšanas laiks		10%		11%		0,5%		11%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		**657**		**656**		**862**		**901**	
Atrašanās vieta un citi parametri		**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Atrašanās vieta		-1%	-6,57	-1%	-6,56	-1%	-8,62	-1%	-9,01
Novietojums, infrastruktūra		0%		0%		0%		0%	
Upes tuvums, parka tuvums		0%		0%		0%		0%	
Apkārtējā apbūve, apbūves blīvums		-1%		-1%		-1%		-1%	
Ielas tuvums, troksnis, dzelzceļa tuvums		0%		0%		0%		0%	
Telpu novietojums ēkā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	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	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Autostāvvieta		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts, arhitektūra, tehniskais stāvoklis		0%	0,00	-1%	-6,56	0%	0,00	0%	0,00
Telpu apdare		0%	0,00	-10%	-65,56	-25%	-215,45	-20%	-180,21
Telpu platība		-1,6%	-10,52	4,4%	28,85	-2,0%	-17,24	-1,4%	-12,61
Telpu plānojums, istabu skaits, sanitārā mezgla esamība		-5%	-32,87	-10%	-65,56	-10%	-86,18	-10%	-90,10
Inženierkomunikācijas, apkure		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ārtelpu ietekme uz vērtību		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
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.			**607**		**540**		**534**		**609**
Kopējā korekcija		-8%		-18%		-38%		-32%	
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	**573**								
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	**10 309**								

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 atsevišķu nekustamā īpašuma 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:

10 309 EUR × 0.70 = 7 216,30, noapaļojot 7 200 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Saulkrastu iela 2 k-2 – 25, Rīga, LV-1026 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 10.oktobrī noapaļojot sastāda:

EUR 7 200 (septiņi tūkstoši divi simti eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
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 valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

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

Newsec appraisers have locally required professional qualification 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, Rig
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Paldies!

Kontakti:

Arnita Fedotova
Vērtētāja asistente

Mob.: +371 22031474
a.fedotova@newsec.lv