SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 28.septembrī R1642/25.09.2026

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Zīriņu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pagastā, Ādažu novadā, LV-2163,**
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Tunnis

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8052 007 0870, kas atrodas **Zīriņu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pagastā, Ādažu novadā, LV-2163,** ir reģistrēts Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0021 8050 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 1791 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts", novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Zīriņu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pagastā, Ādažu novadā, LV-2163,** 2026.gada 25.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

26 000 (divdesmit seši tūkstoši) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
    1.10 Labākais izmantošanas veids
    1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
    1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
    1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
    1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Zemes gabala apraksts
        4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
        4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
        4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
        4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
        4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
    5.1 Vērtējuma pamatojums
    5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
    5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
    5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
    5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas **Zīriņu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pagastā, Ādažu novadā, LV-2163**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 25.septembris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: VERONIKA IĻJINA
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1791 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots vieņģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija netika iesniegta.. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Detālplānojums. Informācija no attīstības plāna (www.geolatvija.lv) Informācija no https://pris.lvgmc.lv/slani
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv: Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0356 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0051 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0042 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ņemot vērā to, ka atbilstoši Detālplānojumam piegulošā iela ir sarkanajās līnijās, ir pamats uzskatīt, ka piekļūšana vērtējamam īpašumam netiks traucēta. Servitūts/sarkanās līnijas nav reģistrētas, tādēļ tā nav līdz galam juridiski sakārtota, un tiek ievērtēta, ka tirgus vērtību nedaudz pazeminošs faktors. Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Atzīme- servitūts- tiesība uz braucamo ceļu - 0.01 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvgmc.lv/ un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu riska teritorijā, 10 gados – nē, 100 gados - nē); - krasta erozija (“Coastal erosion”) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms – tuvumā neatrodas mežs;

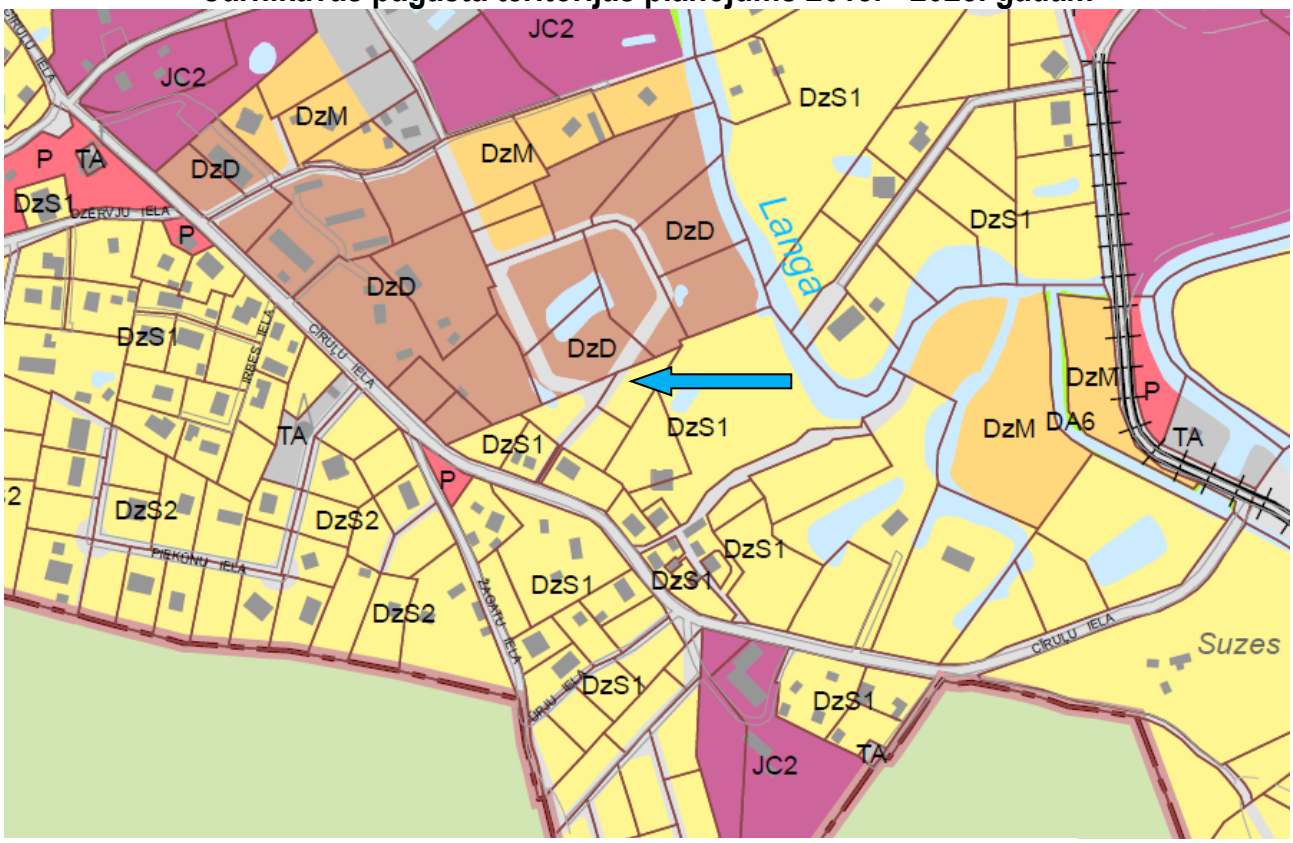
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

https://balticmaps.eu/lv





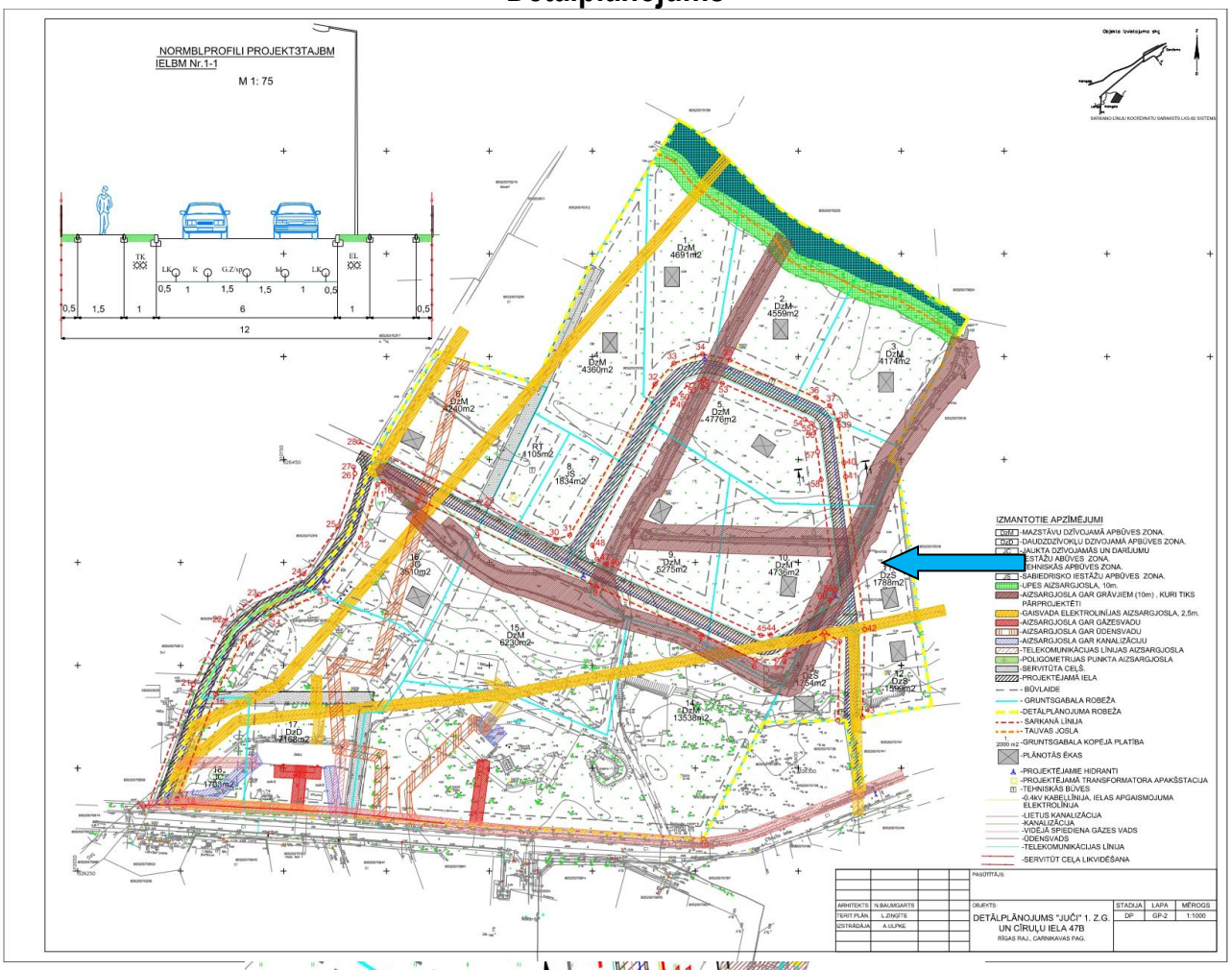
Carnikavas pagasta teritorijas plānojums 2018. - 2028. gadam

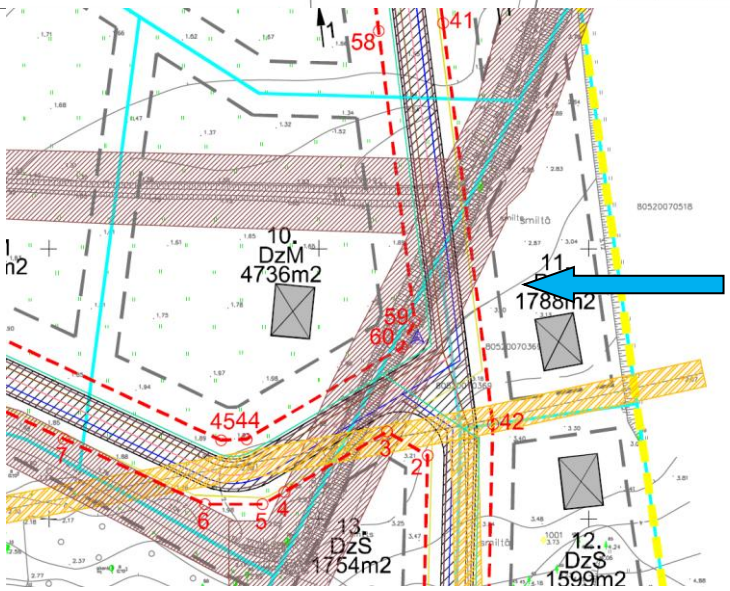


Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1;DzS2;DzS3;DzS4)

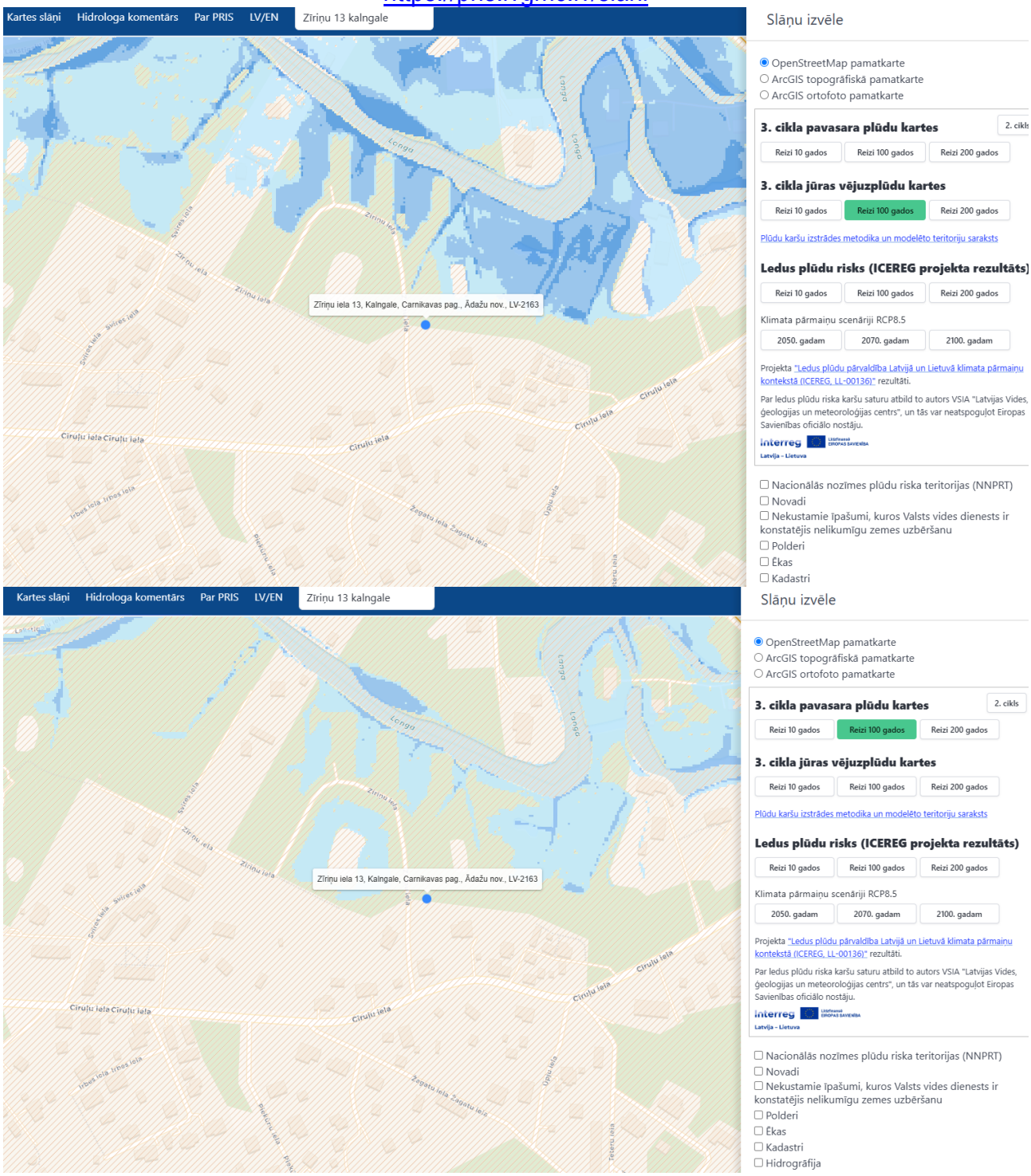
Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Detālplānojums





https://pris.lvgmc.lv/slani



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš







Vērtēšanas objekts









4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Kalngalē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 22 km jeb 40 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un vilcienu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz P1 autoceļa Rīga—Carnikava—Ādaži.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ādažu novadā, Carnikavas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1791 m² un kadastra numuru 8052 007 0870.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldībai piederošās Cīruļu ielas puses pa citai fiziskai personai piederošu īpašumu (Zīriņu ielu) ar kadastra apzīmējumu 80520070962, kuram Zemesgrāmatā nav reģistrētas sarkanās līnijas/ceļa servitūta teritorija, bet kurš saskaņā ar www.kadastrs.lv atrodas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Ņemot vērā to, ka atbilstoši Detālplānojumam piegulošā iela ir sarkanajās līnijās, ir pamats uzskatīt, ka piekļūšana vērtējamam īpašumam netiks traucēta. Servitūts/sarkanās līnijas nav reģistrētas, tādēļ tā nav līdz galam juridiski sakārtota, un tiek ievērtēta, ka tirgus vērtību nedaudz pazeminošs faktors.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Carnikavas pagasta teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

4.1.1.1. Pamatinformācija

184. Savrupmāju apbūves teritorija DzS1 ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

185. Savrupmāju apbūve (11001).
186. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

187. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus.
188. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
189. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestādes, bērnu uzraudzības iestādes.
190. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
191. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
192. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
193. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Carnikavas novada teritorijas plānojums 2018. - 2028. gadam 3.1 Lpp.27 (82)

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m2/ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)		
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna
194.	1200	*1	30	*2		10	

1. savrupmājai - 1200 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 600 m²

2. Savrupmājai - 1200 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 600 m²

4.1.1.5. Citi noteikumi

195. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, nepārsniedzot vietējās nozīmes objekta apjomu, atļauta atsevišķā zemes vienībā pie maģistrālās nozīmes ielām, bet pie citām ielām – izstrādājot detālplānojumu. Zemesgabalos ar kadastra apzīmējuma Nr.8052 003 0665,8052 003 0664 , ņemot vērā, ka uz tiem atrodas artēziskie urbumi, izstrādājot detālplānojumu var pamatot (precizēt) dīķsaimniecību saistītu būvju izvietošanu.

196. Nav atļauta publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, kas var pasliktināt apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus (rada troksni, smakas, gaisa piesārņojumu, u.tml.).

197. Jaunveidojama zemesgabala minimālā fronte ir 15 m.

198. Piebraucamā ceļa (piebrauktuves) maksimālais platums ir 4m.

199. Autostāvvietas izvieto uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā) un sānu vai aizmugures pagalmā.

200. Zemesgabalā atļauts būvēt vairākas dzīvojamās mājas, ja tās izvieto tā, ka ir iespējama zemesgabala sadalīšana reālās daļās atbilstoši apbūves noteikumu prasībām.

201. Zemesgabalu ar dvīņu māju apbūvi atļauts sadalīt pēc dvīņu mājas uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„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".

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;

- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori**:**

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Carnikavas pagasta teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstošas individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai paredzēts zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2026. gadā galvenokārt ietekmē procentu likmes, inflācija un kopējā ekonomiskā noskaņa Eiropā. Pēc straujā likmju kāpuma perioda 2022.–2024. gadā situācija ir stabilizējusies. ECB ir pārtraukusi agresīvo monetāro politiku, un 2026. gada sākumā procentu likmes atrodas ievērojami zemākā līmenī nekā maksimuma brīdī. Euribor ir tuvu 2 % robežai, kas nozīmē būtiski zemākus ikmēneša maksājumus hipotekāro kredītu ņēmējiem nekā pirms diviem gadiem. Tas uzlabo pircēju noskaņojumu un atgriež tirgū daļu no tiem, kuri iepriekš bija nogaidoši.

Vienlaikus ekonomikas izaugsme eirozonā joprojām ir mērena. Kara Ukrainā ietekme saglabājas kā ilgtermiņa riska faktors – tas ietekmē investoru noskaņojumu, aizsardzības budžetus, enerģijas politiku un kopējo reģiona risku uztveri. Tieši tāpēc 2026. gadā tirgus nav "uzkarsts", bet drīzāk piesardzīgi aktīvs. Pircēji rūpīgi vērtē riskus, bankas rūpīgāk analizē maksātspēju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

Dzīvojamo īpašumu segmentā pieprasījums saglabājas, bet tas ir selektīvs. Vislabāk pārdodas energoefektīvi dzīvokļi jaunajos projektos un kvalitatīvi renovēti īpašumi labās lokācijās. Pircēji arvien biežāk analizē kopējās mēneša izmaksas – kredīts plus komunālie maksājumi –, nevis tikai cenu par kvadrātmetru. Šajā ziņā vecais, energoefektivitātei neatbilstošais fonds zaudē konkurētspēju. Jaunie projekti ar labu pārvaldību un saprotamām uzturēšanas izmaksām saglabā vērtību stabilāk.

Sērijveida dzīvokļu tirgū 2026. gadā sagaidāma stagnācija vai ļoti mērens cenu pieaugums. Pieprasījums pēc 1–2 istabu dzīvokļiem saglabājas, jo tie ir pieejamāki gan jaunajiem pircējiem, gan investoriem īres tirgum. Taču lielākais izaicinājums šim segmentam ir renovācijas izmaksas un tehniskais nolietojums. Ja māja nav sakārtota, tirgus cenu kāpumu neakceptē.

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām Pierīgā, īpaši līdz 150 m². Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušās būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

Komerciālajā segmentā redzama kvalitātes migrācija. Biroju tirgū uzņēmumi izvēlas mazākas, efektīvākas telpas, bet labākās A klases ēkas ar moderniem risinājumiem saglabā stabilu pieprasījumu. Vājākās, nemodernizētās ēkas saskaras ar nomas spiedienu. Tirdzniecības telpās izšķirošais faktors ir cilvēku plūsma – galvenajās ielās un Klusajā centrā labākās 1. stāva telpas saglabā augstu nomas līmeni, bet sekundārās lokācijās īpašniekiem jābūt elastīgākiem. Industriālajā segmentā situācija ir stabila – noliktavu un loģistikas telpām saglabājas pieprasījums, un nomas līmenis ir relatīvi noturīgs.

Svarīga juridiska izmaiņa no 2026. gada 1. janvāra ir princips "parāds seko dzīvoklim". Tas nozīmē, ka noteiktos gadījumos jaunais dzīvokļa īpašnieks var kļūt atbildīgs par iepriekšējā īpašnieka nenomaksātajiem rēķiniem (parasti līdz trīs gadu periodam un attiecībā uz mājas apsaimniekošanu, koplietošanas pakalpojumiem un uzkrājumiem). Tas padara parādu pārbaudi pirms darījuma būtiski svarīgāku nekā iepriekš.

Kopumā 2026. gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus nav ne pārkarsis, ne krīzē. Tas ir stabilizējies. Finansēšana ir pieejamāka nekā 2023.–2024. gadā, bet tirgus dalībnieki ir daudz piesardzīgāki. Lielākais pieaugums gaidāms kvalitatīvajā segmentā ar labu energoefektivitāti un pārvaldību. Savukārt novecojušiem, tehniski problemātiskiem objektiem var saglabāties cenu spiediens vai ilgāks pārdošanas laiks. Galvenie riski saistīti ar ģeopolitiku, enerģijas cenām un eirozonas izaugsmes tempu, taču bāzes scenārijā 2026. gads iezīmē stabilu, sabalansētu tirgus attīstību bez straujām svārstībām.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvīdās vietās pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas ko konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Kalngales apkaimē tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 20 – 30 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtētājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–3 gadu periodā.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā	x		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā	x		
3. Piebraukšanas iespējas		x	
4. Zemes gabala lielums	x		
5. Zemes gabala konfigurācija		x	
6. Zemes gabala reljefs	x		
7. Teritorijas labiekārtojums		x	
8. Komunikāciju nodrošinājums		x	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)			x
10. Īpašuma attīstības potenciāls	x		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngale, Fazānu iela 17 ar kad. nr. 8052 008 2070, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 201 m². Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāze, centrālais ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2026. gada aprīlī, pārdošanas cena bija 35 000 EUR jeb 29,1 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngale, Kolibri iela 16 ar kad. nr. 8052 008 2003, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 201 m². Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāze, centrālais ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2025. gada oktobrī, pārdošanas cena bija 32 000 EUR jeb 26,6 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Ādažu nov., Carnikavas pag., Kalngale, Piekūnu iela 14 ar kad. nr. 8052 007 0836, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 900 m² (tai sk. krūmāju platība 1 400 m², zeme zem ceļiem 300 m²). Zemes gabals atrodas individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāze, centrālais ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2026. gada augustā, pārdošanas cena bija 50 000 EUR jeb 26,3 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu …					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	35 000		32 000		50 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	**Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības**					
A. … darījuma apstākļi ir …	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. … pārdošanas / piedāvājuma laiks ir …	2026.gada aprīlis	1,02	2025.gada oktobris	1,05	2026.gada augusts	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	35 700		33 600		50 000	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m²	1 201		1 201		1 600	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	29,73		27,98		31,25	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,95	Labākas	0,95	Labākas	0,95
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,95	Mazāks	0,95	Mazāks	0,99
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0,95	Labāka	0,95	Labāka	0,95
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, piebraukšana u.c.) ...	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-18%	Kopējā korekcija	-18%	Kopējā korekcija	-24%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	24,37		22,94		23,75	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	**23,7**
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez ceļu servitūtu/sarkano līniju teritorijas, m²	**1 691**
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	**40 000**

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	**40 000**	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	**Korekcijas**	**Vērtības izmaiņas, EUR**
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,88	-4 800
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-6 000
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-2 000
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,97	-1 200
Kopējais samazinājums	**35,00%**	**-14 000**
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	**26 000**	

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;

- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;

- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējsabiedrības kapitāldaļām;

- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;

- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;

- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;

- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;

- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;

- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;

- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8052 007 0870, kas atrodas **Zīriņu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pagastā, Ādažu novadā, LV-2163** un reģistrēts Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0021 8050, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 25.septembrī* ir

26 000 (divdesmit seši tūkstoši) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks — M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.97 nekustamā īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents — J.Blūzmanis

6. PIELIKUMI

Rīgas rajona

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 97

Marks Tarvids
vārds, uzvārds

020482-13064
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2006. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 6. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 5. jūnijam
datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts

SIA "Interbaltija"

firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4.septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 18.septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 17.septembrim

datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"