Signature not validated
Digitally signed by KASPARS DZEDULIS
Date: 2026.10.09 17:33:51 EEST

newsec

Vērtējuma atskaite

2026-10-09

Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads, LV-2141



www.newsec.lv

Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI 5

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi 5

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā . 7

Neatkarības apliecinājums 7

Novērtējamā objekta novietojuma shēma 8

Novērtējamā objekta fotogrāfijas 9

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu 10

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi 10

Zemes gabala (kad.apz. 8064 007 0531) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums. 11

II Novērtējamā objekta vērtējums 13

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids 13

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums 15

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums 16

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins 22

III Slēdziens 27

Vērtējuma Nr.: LV-26-10-09-8016

Rīgā, 2026.gada 9.oktobrī.

Par nekustamā īpašuma ar adresi Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 19.septembrī, kad sertificēts vērtētājs Kaspars Dzedulis veicis īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:
viena zemes īpašuma ar adresi Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141, kadastra numurs 8080 023 0286, kas sastāv no viena zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8064 007 0531 un ar kopējo platību 619 kv.m. un uz tā atrodošas, Zemesgrāmatā un VZD KR datos reģistrētas apbūves: dārza mājas jaunbūves (kad. apz. 8064 007 0531 001) un siltumnīcas jaunbūves (kad. apz. 8064 007 0531 002), kā arī VZD KR reģistrētas, bet Zemesgrāmatā nereģistrētas apbūves: saimniecības ēkas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8064 007 0531 003).

Uz zemes gabala atrodas Zemesgrāmatā reģistrēta dārza mājas jaunbūves pamati un siltumnīcas jaunbūves pamati, kā arī Zemesgrāmatā nereģistrēta saimniecības ēkas jaunbūve. Uz zemes gabala esošā apbūve nav kadastrāli uzmērīta. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju BIS šai apbūvei reģistrēta būvniecības lieta Nr. BIS-BL-804801-19274. Būvniecības lietas stadija: būvdarbi.

Saimniecības ēkas jaunbūvei (kad.apz. 8064 007 0531 003) novērtēšanas dienā īpašuma tiesības nav noskaidrotas. Apbūve ir reģistrēta VZD KR, bet nav reģistrēta Zemesgrāmatā.
Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 768 nav fiksētas jebkādas ilgtermiņa (virs 10 gadiem) zemes nomas tiesības par labu šai ēkai, kā arī Zemesgrāmatā nav reģistrētas trešo personu īpašuma tiesības uz šo ēku, līdz ar to šajā vērtējumā saskaņā ar Civillikumu tiek pieņemts, ka šī ēka ir novērtējamā nekustamā īpašuma īpašnieka īpašums un novērtējamā objekta sastāvdaļa.

Pašreizējais izmantošanas veids:	Zemes gabals, uz kura tiek būvēta dārza māja ar palīgēkām.
Labākais izmantošanas veids:	Iesāktās dārza mājas būvniecības pabeigšana, apbūves pieņemšana ekspluatācijā un īpašuma izmantošana par dārza māju ar palīgēkām.

Īpašuma tiesības:
Fiziska persona.
Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 768.

Apgrūtinājumi:
Atzīme – vērsta 533.00 EUR piedziņa. Piedzinējs: UAB LEGAL BALANCE INVEST 2, reģistrācijas numurs Lietuvā 306967225.
Atzīme – vērsta 475.48 EUR piedziņa. Piedzinējs: Nodrošinājuma valsts aģentūra, reģistrācijas numurs 90009112024.
Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:
SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **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:

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:
EUR 5 800 EUR (pieci tūkstoši astoņi simti eiro).
Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 19.septembris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 9.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

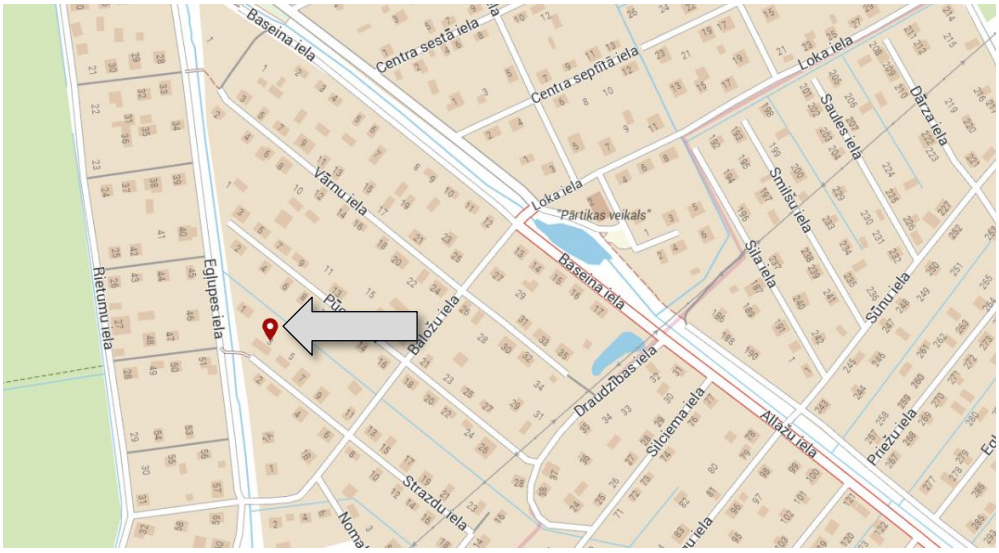
Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārliecību un zināšanām:

- 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 piebraucamo ceļu un zemes gabalu


Skats uz zemes gabalu


Skats uz ūdenspieslēgumu


Skats uz saimniecības ēkas jaunbūvi


Skats uz dārza mājas jaunbūvi


Skats uz zemes gabalu, dārza mājas jaunbūvi un saimniecības ēkas jaunbūvi

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Īpašums atrodas Siguldas novada dārzkopības teritorijā Egļupe. Egļupe ir ciems Inčukalna pagastā. Līdz pagasta centram - Inčukalnam ir 7,8 km, līdz novada centram – Siguldai ir aptuveni 15,2 km, līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai ir aptuveni 55 – 60 minūšu brauciens jeb 50 km.

Tuvākajā apkārtnē pārsvarā ir dārzkopības teritorijai raksturīga apbūve – dārza mājas, individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvētas teritorijas, ūdeņu un valsts mežu teritorijas. Piekļūšana novērtējamajam objektam ir pa asfalta un zemes seguma ceļiem. Aptuveni 0,4 km attālumā atrodas autobusa pietura "Egļupe" un aptuveni 1,05 km attālumā atrodas dzelzceļa pietura "Egļupe". Tuvākie infrastruktūras objekti – veikali, pasts, skola, bērnudārzs, atrodas Inčukalnā.

Piebraukšana pa vietējai pašvaldībai piederošo Baložu un Strazdu ielu līdz novērtējamam objektam. Līdz ar to piekļūšana novērtējamajam objektam var tikt uzskatīta par fiziski un juridiski nodrošinātu.



Piebraucamais ceļš un novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv.

Zemes gabala (kad.apz. 8064 007 0531) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Novērtējamais objekts sastāv viena zemes gabala 619 kv.m. platībā.
Zemes gabalam ir regulāra taisnstūra forma, zemes gabala konfigurācija kopumā ir uzskatāma par optimālu.

Zemes gabalam LR Kadastra reģistrā nav reģistrēti apgrūtinājumi. Zemes gabals neatrodas plūdu riska un plūdu draudu teritorijā.



Novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv. Zemes gabals iezīmēts ar sarkanu kontūru.

Teritorijas labiekārtojums vērtējams kā daļēji apmierinošs. Teritorija aug dabīgs zālājs, augļu koki, dekoratīvi apstādījumi, teritorija daļēji ieklāta ar betona plākšņu segumu. Teritorija ir nožogota ar drāts sieta pinuma žogu metāla stabos, ierīkoti metāla mehāniskie automašīnu vārti un gājēju vārtiņi. Zemes gabalā pieejama elektroapgāde, ciemata centralizētā ūdensapgāde.

Uz zemes gabala atrodas Zemesgrāmatā reģistrēta dārza mājas jaunbūves pamati un siltumnīcas jaunbūves pamati, kā arī Zemesgrāmatā nereģistrēta saimniecības ēkas jaunbūve. Uz zemes gabala esošā apbūve nav kadastrāli uzmērīta. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju BIS, šai apbūvei reģistrēta būvniecības lieta Nr.BIS-BL-804801-19274. Būvniecības lietas stadija: būvdarbi.

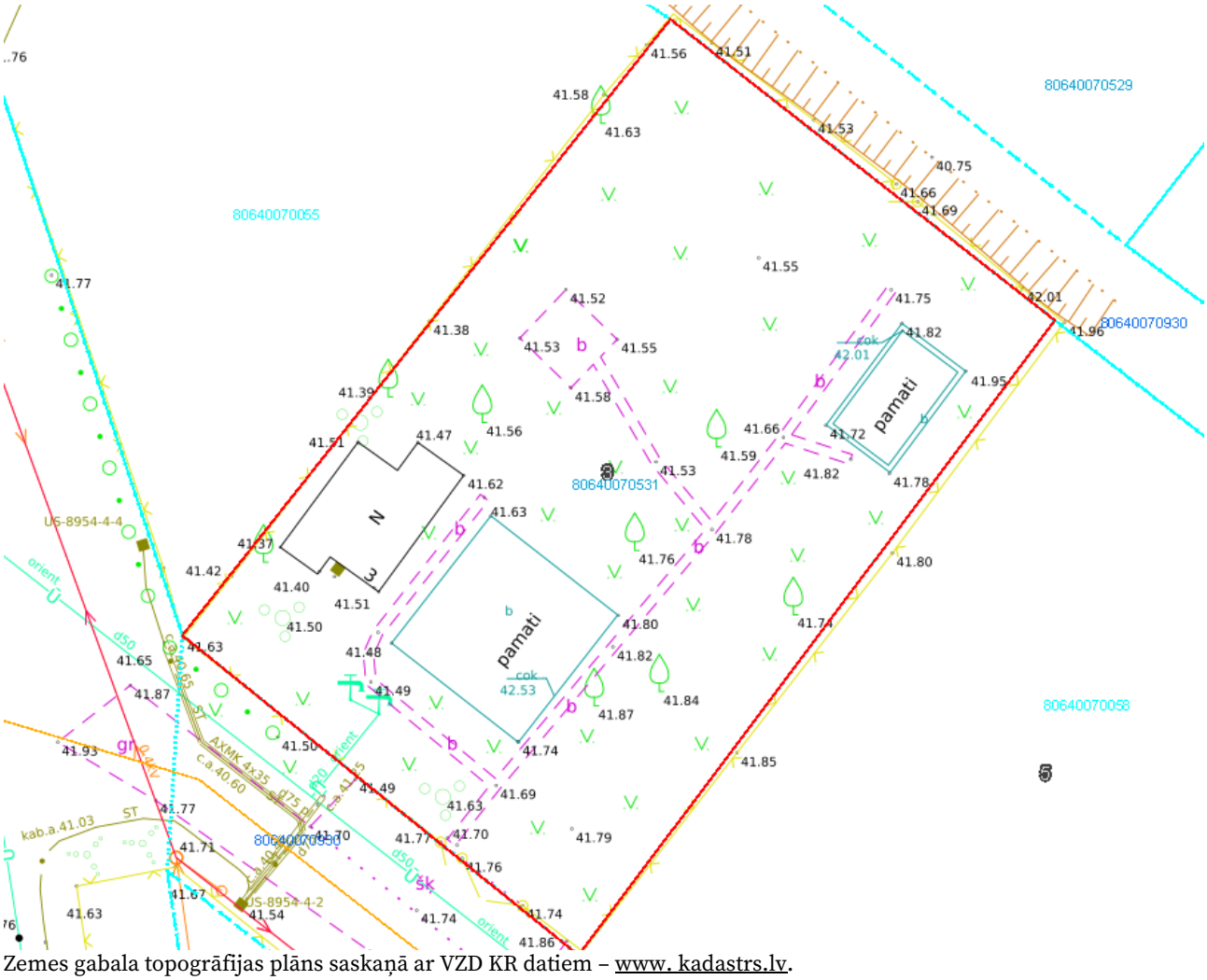
Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-804801-19274

BIS-BL-804801-19274 · Objekts: Dārza mājas un siltumnīcas jaunbūvju plāni

Būves dati

Objekta nosaukums	Būvniecības veids	Adrese	Kadastra apzīmējums	Galvenās zemes vienības kadastra apzīmējums	Paredzētais galvenais lietošanas veids
Dārza māja	Jauna būvniecība	Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141	80640070531001	80640070531	1110 Viena dzīvokļa mājas
Siltumnīca	Jauna būvniecība	Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141	80640070531002	80640070531	1271 Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Saimieciskā ēka	Jauna būvniecība	Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141	80640070531003	80640070531	1271 Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas

Būvniecības lietas stadija	Būvdarbi
Lieta pieder	Siguldas novada būvvalde
Būvniecības kontroles institūcija	Siguldas novada būvvalde



Zemes gabala topogrāfijas plāns saskaņā ar VZD KR datiem – www. 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 – saskaņā ar Inčukalna (Siguldas) novada teritorijas plānojuma karti, novērtējamais objekts pamatā atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1);



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA
(DzS, DzS1, DzS2, DzS3)

IV NOTEIKUMI ATĻAUTAJAI IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI VANGAŽU PILSĒTĀ, CIEMOS[13] UN CITĀS URBANIZĒTĀS VIETĀS

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

230. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju dzīvojamā apbūve, bet palīgizmantošana - citas šajā teritorijās atļautās izmantošanas.

231. Vietas ar īpašiem noteikumiem:

231.1. DzS-1 - retinātas savrupmāju apbūves teritorijas;

231.2. DzS-2 - savrupmāju blīvas apbūves teritorijas („Romantika") Vangažu pilsētā;

231.3. DzS-3 - mežaparka apbūves teritorijas.

232. Atļautā galvenā izmantošana:

[13] Ciemi: **Inčukalns, Gauja, Krustiņi, Griķi, Meža miers, Egļupe, Kļavas**

232.1. savrupmāja;
232.2. dvīņu māja, izņemot DzS-2;
232.3. rindu māja, izņemot DzS-2, DzS-3;
232.4. 1-2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās māja, izņemot DzS-1, DzS-2, DzS-3;
232.5. dārza māja;
232.6. vasarnīca;
232.7. atsevišķā zemes vienībā - vietējas nozīmes mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, vai sabiedriskā iestāde, vai atklāta sporta būve, vai viesu māja, ja to paredz lokālplānojums vai detālplānojums, vai veikta būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūra ar pozitīvu iznākumu.

233. Atļautā palīgizmantošana:
233.1. saimniecības ēkas un palīgēkas;
233.2. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
233.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
233.4. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
233.5. telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ar nosacījumu, ka netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu. Pašvaldība katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai.

234. Aizliegtas darbības:
kas var pasliktināt kaimiņu dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu - degvielas un gāzes uzpildes stacijas (DUS, GUS), autotransporta līdzekļu remonts un apkope, kokapstrāde, akmens pieminekļu izgatavošanu, dzīvnieku patversmes, pārtikas produktu izgatavošanu un pārstrāde u.tml.

235. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība:
235.1. 1200 m^2;
235.2. katrai no dvīņu mājas daļām - 600 m^2;
235.3. rindu mājas vienai sekcijai - 300 m^2;
235.4. DzS-1 - 2500 m^2, katrai no dvīņu mājas daļām - 1250 m^2;
235.5. DzS-2 - 200 m^2;
235.6. DzS-3 - 3000 m^2;
235.7. sabiedriskajiem un darījumu objektiem - pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 1200 m^2.

236. Maksimālais apbūves blīvums:
236.1. 30%;
236.2. DzS-2, rindu māju, 1-2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās māju, sabiedriskajiem un darījumu objektu apbūvei - 40%;
236.3. DzS-3 - 10%.

237. Maksimālā apbūves intensitāte:
237.1. dzīvojamajai apbūvei šie **Apbūves noteikumi** nenosaka;
237.2. atļautajiem sabiedriskajiem un darījumu objektiem atsevišķā zemes vienībā atbilstoši „Publisko teritoriju (P)" noteikumiem *(skatīt 4.4.apakšnodaļā)*.

238. Minimālā brīvā zaļā teritorija:
238.1. dzīvojamajai apbūvei šie **Apbūves noteikumi** nenosaka;
238.2. sabiedriskajiem un darījumu objektiem atsevišķā zemes vienībā - 40%.

239. Ēku un būvju skaits uz zemes vienības: ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

240. Maksimāls stāvu skaits:
240.1. 2 stāvi un mansarda stāva izbūve;
240.2. Dzs-2 - 1 stāvs, bez mansarda stāva izbūves;
240.3. DzS-3 - 1 stāvs un mansarda stāva izbūve;
240.4. saimniecības ēkām un palīgēkām - 1 stāvs.

241. Apbūves maksimālais augstums:
241.1. 12 m;
241.2. Vangažu pilsētā - 9 m;
241.3. Dzs-2 - 6 m;
241.4. DzS-3 - 8 m;
241.5. saimniecības ēkām un palīgēkām - 6 m.
241.6. DzS-3 - 10 m, izņemot pie maģistrālas nozīmes ielām - 6 m.

242. Zemes vienības minimālā fronte:
242.1. 15 m;
242.2. DzS-1 - 20 m;
242.3. DzS-2 – atbilstoši iedibinātajai vēsturiskajai situācijai;
242.4. dvīņu mājas vienai daļai - 15 m;
242.5. rindu mājas vienai sekcijai - 6 m;
242.6. DzS-3 - 35 m;
242.7. atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālplānojumu, zemes vienības minimālo fronti var samazināt.

243. Citi izmantošanas noteikumi:
243.1. dvīņu māju būvniecības gadījumā obligāti jāparedz zemes vienības sadalīšanas iespēja katrai atsevišķai mājas daļai;
243.2. DzS-2 teritorijā uz esošajām zemes vienībām, kas ir mazākas par **Apbūves noteikumos** noteiktajām minimālajām platībām, atļauta tikai sezonāla rakstura dārza māju un mazēku būvniecība;
243.3. DzS-2 teritorijā jauna savrupmāju apbūve atļauta tikai tajā gadījumā, ja notiek zemes vienību apvienošana līdz *232.5.apakšpunktā* noteiktajai minimālajai platībai;
243.4. DzS-3 teritorijā meža zemju atmežošana veicama tikai zem ēkām, būvēm un ceļiem, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;
243.5. DzS-3 teritorijā maksimāli saglabājams mežs un zemsedze, nav pieļaujama kāpu norakšana un citas dabiskā reljefa izmaiņas;
243.6. Ap Kļavas, Egļupe un Inčukalna ciemu teritorijām saglabājamas 50 m platas mežu aizsargzonas, kurās aizliegta kailcirte;
243.7. ielu un inženierkomunikāciju izveidei, nepieciešamības gadījumā jāizstrādā zemes ierīcības projekts vai detālplānojums, vai lokālplānojums, kurā jāaptver teritorija, kas nodrošina atsevišķu zemes vienību funkcionālu sasaisti funkcionālās telpas ietvaros, lai veidotu racionālu piekļūšanu un sasaistītu ielu un inženierkomunikāciju shēmu (tīklu). Būvvaldē izvērtē katrā atsevišķā gadījumā attīstības projekta robežās iekļaujamos nekustamos īpašumus, lai nodrošinātu iespējamos kopīgus risinājumus ielu un inženierkomunikāciju izbūvei un sakārtošanai problēmteritorijā;
243.8. jaunveidojamajām apbūves teritorijām, obligāti jāparedz pieslēgšanās esošajiem centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ja tas ir tehniski iespējams - maģistrālie ūdensvada kanalizācija tīkli ir izbūvēti pa apbūves teritorijai pieguļošo ielu.

Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_98#nozoom

2) piekļūšanas iespējas;
3) apkārtējo apbūvi – pārsvarā dārza mājas un neapbūvētas teritorijas;
4) zemes platību;
5) to, ka, saskaņā ar publiski pieejamo informāciju BIS, šai apbūvei ir reģistrēta būvniecības lieta, būvniecības lietas stadiju;
6) to, ka publiski nav pieejama informācija par būvatļaujas spēkā esamību, būvdarbu termiņu,
7) uz zemes gabala esošo apbūvi, izbūvēto būvapjomu,
8) pieejamas inženierkomunikācijas;

vērtētājs secina, ka visa nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir iesāktās dārza mājas būvniecības pabeigšana, apbūves pieņemšana ekspluatācijā un īpašuma izmantošana par dārza māju ar palīgēkām.

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.)

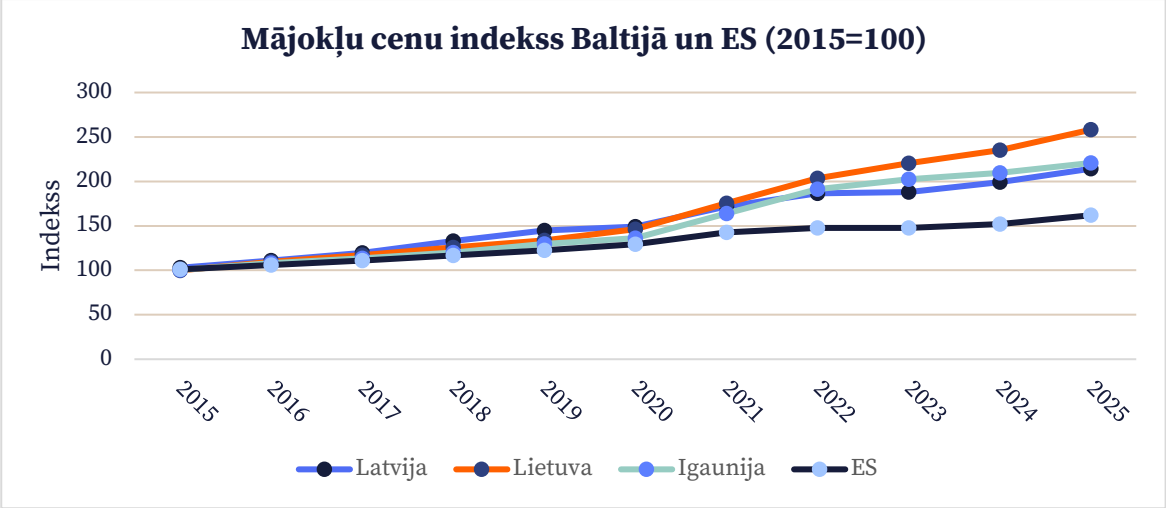
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

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 apbūve nav jauna, turklāt novērtējamais objekts nav viss nekustamais īpašuma, bet tā daļa, un ir izmantojamas citas pieejas.
Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

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.

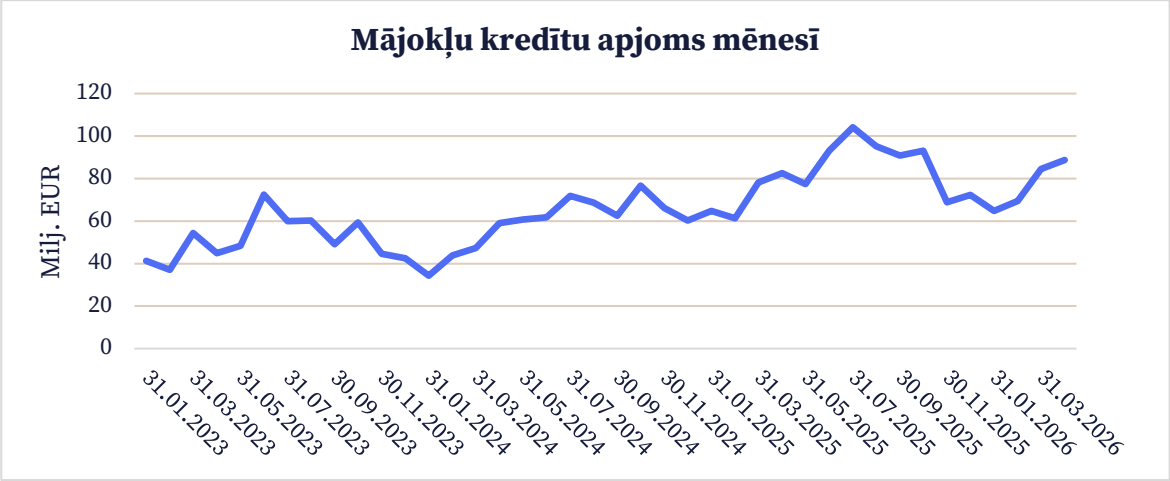


Avots: Eurostat

Līdz 2025. gada beigām mājokļu cenu indekss Baltijas valstīs saglabājās būtiski virs Eiropas Savienības vidējā līmeņa. Salīdzinot ar 2015. gadu, mājokļu cenas Latvijā bija pieaugušas par 114%, Igaunijā par 121%, bet Lietuvā par 158%, kamēr Eiropas Savienībā vidējais pieaugums bija 62%.
Jaunākie dati rāda, ka cenu pieauguma temps Baltijas valstīs joprojām pārsniedz Eiropas Savienības vidējo dinamiku, tomēr tirgus attīstību arvien vairāk nosaka finansējuma pieejamība, pircēju maksātspēja un jauno projektu piedāvājuma struktūra.

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%.

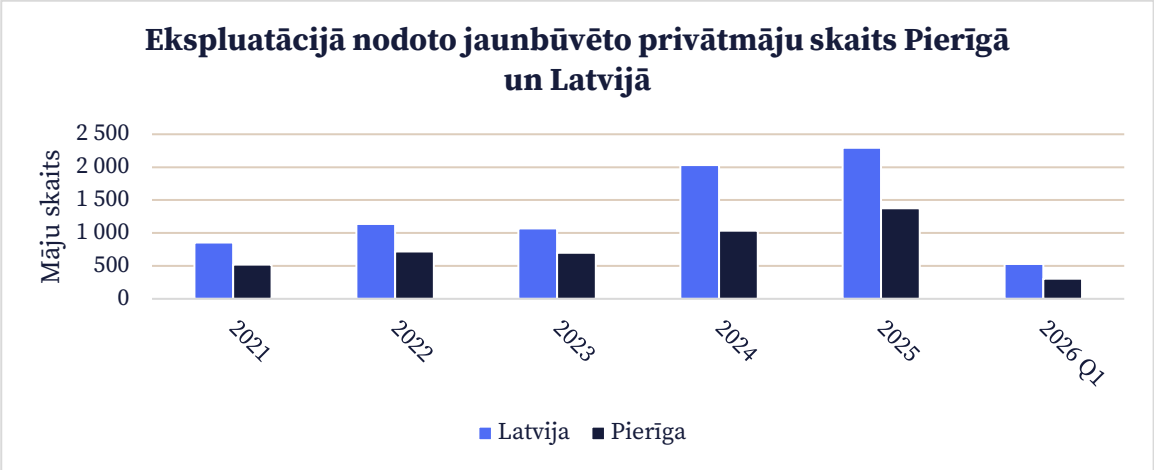
Finanšu nozares asociācijas apkopotie dati par četrām lielākajām bankām Latvijā liecina, ka 2025. gadā Latvijas iedzīvotāji mājokļa iegādei daudz aktīvāk izmantoja banku finansējumu. Gada laikā tika noslēgti 11 532 jauni mājokļu kredīta līgumi par kopējo summu 1,1 miljards eiro. Salīdzinājumā ar iepriekšējo 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.

Privātmāju segments
Privātmāju segmentā 2025. gadā aktivitāte saglabājās augsta: Latvijā ekspluatācijā tika pieņemtas 2 296 viena dzīvokļa mājas, no kurām 1 279 atradās Rīgas statistiskajā reģionā. 2026. gada 1. ceturksnī ekspluatācijā tika pieņemtas 528 viena dzīvokļa mājas Latvijā, tostarp 287 Rīgas statistiskajā reģionā.

Lielākais privātmāju būvniecības lietu apjoms koncentrējas Pierīgas pašvaldībās. Tas, visticamāk, atspoguļo iedzīvotāju pārcelšanos uz Pierīgu, kam seko arī intensīva privātmāju būvniecība.

Pierīgas aktivitāte iet kopā ar iedzīvotāju skaita palielināšanos šajā reģionā. Būtiski, ka par krietni mazāku cenu, ārpus Rīgas, bet relatīvi tuvu tai, var atļauties lielāku gan dzīvojamo, gan pieguļošās zemes platību. Ļoti svarīga ir arī brīvāka un veselīgāka vide – tīrāks gaiss, vairāk apzaļumotas teritorijas, mazāk trokšņu un cilvēku, kā arī būtisks faktors par labu Pierīgai ir noteikta sociālā vide un dzīves kvalitāte šajā reģionā.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Rīgā privātmāju būvniecība kopumā ir ierobežota, tomēr pēdējos gados aktivitāte atsevišķos periodos bijusi augstāka nekā vairākos citos Latvijas reģionos. To galvenokārt ietekmē zemes cenu līmenis, zemes pieejamība, blīvāka pilsētvide, automašīnu skaits, trokšņu līmenis un citi faktori.

Jaunākie dati apliecina, ka Pierīgas un plašāka Rīgas reģiona nozīme privātmāju segmentā joprojām ir ļoti augsta. Šo tendenci veicina gan pieprasījums pēc lielākas dzīvojamās platības ārpus blīvākās pilsētvides, gan zemes un mājokļu pieejamība salīdzinājumā ar Rīgas pilsētu.

Tam ir vairāki iemesli, tai skaitā pašvaldību spiediens un draudi ar augstāku īpašuma nodokli par ekspluatācijā nepieņemtu apbūvi, kā arī kredītiestāžu un apdrošinātāju prasība pēc ekspluatācijā pieņemtas apbūves kreditētajiem īpašumiem.

2025. gadā Latvijā tika reģistrēti 6376 māju darījumi, tostarp Rīgā – 395 darījumi. Māju tirgus aktivitāte vērtējama kā stabila.

Privātmāju segmentā pircēju lēmumus joprojām būtiski ietekmē īpašuma uzturēšanas izmaksas, energoefektivitāte un nepieciešamo ieguldījumu apjoms. Tādēļ pieprasījums koncentrējas īpašumos ar labu tehnisko stāvokli vai skaidri prognozējamām renovācijas izmaksām.

Māju darījumu skaits

	Latvija	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jūrmala	Jelgava
2010	4,745	320	170	63	204	159
2011	6,133	425	193	77	316	196
2012	6,461	388	211	71	316	248
2013	7,194	473	196	86	310	253
2014	7,148	539	199	58	349	247
2015	7,337	506	222	88	241	253
2016	7,544	541	253	94	234	258
2017	7,504	526	192	90	271	235
2018	7,029	493	204	70	226	232
2019	6,932	460	237	67	215	231
2020	7,145	443	229	62	225	214
2021	8,011	479	249	76	305	207
2022	6,918	412	186	72	255	203
2023	5,709	327	189	49	205	158
2024	6,040	405	182	57	211	199
2025	6,376	395	166	67		

Avots: Cenubanka

2025. gadā jaunu viena dzīvokļa māju būvniecībai Latvijā tika izsniegtas 2 754 būvatļaujas, no tām Rīgā – 218 un Pierīgā – 1304. Šie dati norāda uz augstu privātmāju būvniecības ieceru aktivitāti, īpaši Pierīgā.

Privātmājas pamatā būvē dzīvošanai sev, nevis spekulatīvos nolūkos. Tomēr Pierīgā pēdējo gadu laikā aizvien populārāka tendence kļūst būvēt privātmāju "ciematus", kur privātmāju skaits var pārsniegt desmitus. Pārdošanas cenas šādām mājām būtiski svārstās atkarībā no atrašanās vietas, pieguļošās zemes platības, mājas platības, apdares un materiāliem, vidēji sastādot 1 400 līdz 2 600 EUR/m^2. Neskatoties uz augošo piedāvājumu, šādu māju apjoms kopējā būvēto privātmāju apjomā nav liels.

Moduļu koka mājas ir vēl viens privātmāju veids, kas kļūst arvien populārāks Latvijā. Šīs mājas ir iepriekš sagatavotas konstrukcijas, kuras tiek uzstādītas uz pircēja zemes jebkurā vietā Latvijā. Atkarībā no izvēlētās komplektācijas, dizaina, materiāliem un mājas lieluma, cenas variē no 650 līdz 1200 EUR par kvadrātmetru. Papildus pircējam parasti jāsedz izmaksas par montāžu, pamatiem, būvatļaujas saņemšanu, iekšējo apdari un citām saistītām izmaksām. Šo moduļu māju pārdevēji piedāvā dažādus dizainus, bieži uzsverot lielu piemājas terašu priekšrocības, kas ir viens no populārākajiem elementiem šāda veida mājās.

Būvniecības izmaksas arī 2025. gadā saglabājās augstā līmenī: būvniecības izmaksu indekss svārstījās no 125,0 līdz 131,3 punktiem, bet 2026. gada 1. ceturksnī sasniedza 129,8 punktus. Tas nozīmē, ka jaunas būvniecības izmaksu slogs joprojām būtiski ietekmē gan attīstītāju, gan individuālo būvētāju lēmumus.

Privātmāju otrreizējais tirgus ir visaktīvākais. Mājas cena ir atkarīga no rajona, mājas stāvokļa, zemes platības u.tml. Atsevišķos Pierīgas īpašumos kopējā darījuma cena var būt salīdzināma ar Rīgas līmeni vai to pārsniegt, galvenokārt lielākas pieguļošās zemes platības, lokācijas kvalitātes un citu faktoru dēļ.

Otrreizējā tirgus mājas ar tipveida zemes gabalu ap 600 - 2 400 m^2 Rīgā maksā vidēji sākot no 1 050 līdz 1 900 EUR/m^2, Pierīgā ar tipveida pieguļošas zemes platību ap 1 200 - 2 400 m^2 maksā no 900 līdz 1 600 EUR/m^2 un vairāk.

Jāatzīmē, ka pircēju interese par jaunbūvētām mājām Pierīgā cenu diapazonā līdz 250 000 EUR ir ļoti liela. Tāpat ir labs pieprasījums pēc privātmāju īpašumiem, kuru cenas ir robežās no 250 000 līdz 300 000 EUR, savukārt interese par īpašumiem, kuru cena pārsniedz 320 000 EUR, ir salīdzinoši zema, tomēr inflācijas ietekmē šai augšējai cenu robežai pamazām pieaugot.
Attiecībā uz otrreizējā tirgū pieejamajām mājām, kurās ir nepieciešami ieguldījumi renovācijā, pircējiem vispievilcīgākais cenu diapazons ir līdz 150 000 EUR, tomēr piedāvājums šajā cenu diapazonā ir niecīgs. Ja mājas cena ir robežās virs 250 000 EUR, pircēji parasti izvēlas tādu māju, kurai vairs nav nepieciešami būtiski uzlabojumi.

Tipveida savrupmāju apbūvei domātu zemes gabalu cenas

Rīgā privātmāju apbūves zeme Rīgas apkaimēs parasti maksā 50 līdz 100 EUR/m^2, savukārt pievilcīgākos rajonos kā, piemēram, Mežaparks un lokācijās tuvāk centram vai ar novietojumu pie ūdenstilpēm, cenas parasti svārstās no 100 līdz 200 EUR/m^2.

Pierīgā zemes cena ir ļoti atkarīga no Rīgas tuvuma un lokācijas pievilcības, infrastruktūras, citu privātmāju esamības un/vai būvniecības intensitātes apkārtnē. Parasti - jo apbūvētāka kļūst atrašanās vieta, jo augstāka kļūst cena.

Tā zemes cena platībām no 1 200 līdz 2 500 m^2 tuvu Rīgai (ap 10 km attālumā) maksā ap 30-60 EUR/m^2, vidēji tuvu Rīgai (10-20 km attālumā) maksā ap 20-40 EUR/m^2, tālāk no Rīgas, bet pieejamā attālumā (20-40 km) 15-30 EUR/m^2. Vienlaikus, pievilcīgajās vietās, piemēram, Mārupē zemes cena var sasniegt arī 70-80 EUR/m^2.

Zemes cenas pilsētās un ciemos ap Rīgu ir ievērojami augstākas nekā vietās, kurās nav attīstīta infrastruktūra. Piemēram, Siguldā zemes cena variē no 25 līdz 45 EUR/m^2, kamēr ārpus pilsētas, vietās ar mazāk attīstītu infrastruktūru, privātapbūves zemes cena parasti ir ievērojami zemāka, bieži nepārsniedzot 15 līdz 25 EUR/m^2.

Tāpat Rīgas pilsētas administratīvā teritorijā, pie Rīgas administratīvās robežas zemes tirgus cenas var būt zemākas nekā blakus esošajās Pierīgas apkaimēs. To varētu skaidrot ar konkrētās Rīgas apkaimes mazāk attīstīto infrastruktūru un ar inženierkomunikāciju neesamību, kā arī ar NĪ nodokļa atšķirībām. Šāds kontrasts ir vērojams Jaunciemā salīdzinājumā ar Ādažiem; Kleistos un daļēji Spilvē salīdzinājumā ar Babīti, Rumbulā salīdzinājumā ar Salaspili, tālajā Ziepniekkalnā (Dienvidu tilta pēdējās kārtas apkaime) salīdzinājumā ar Ķekavas novadu un citviet.
Aktuālākā likumdošana dzīvojamā sektorā:

2021. gada 1. maijā pieņemts jauns Dzīvojamo telpu īres likums. Galvenās izmaiņas:
- ✓ Īres līgumu varēs slēgt tikai uz noteiktu laiku
- ✓ Īres līguma izbeigšanas kārtība ir vieglāka un vienkāršota

Sākot ar 2021. gada 1. jūliju:

- ✓ Fiziskai personai nodevas apmērs par zemes un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā līdzšinējo 2% vietā sastāda 1,5% no nekustamā īpašuma vērtības
- ✓ Juridiskai personai par dzīvokļa īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā līdzšinējo 6% vietā sastāda 2% no nekustamā īpašuma vērtības

2021. gada 25. novembrī Saeima galīgajā lasījumā pieņēma Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu, nosakot kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem. Regulējums paredz iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu starp daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku, dodot iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībai izpirkt īpašniekam piederošo zemi. Lai dzīvokļu īpašnieki varētu izpirkt attiecīgo zemi, par to pozitīvs lēmums būs jāpieņem mājas kopībai. Savukārt pašvaldībai būs jālemj par attiecīgajai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

No 2022. gada 1. janvāra zemes likumiskās lietošanas tiesības aizstāj piespiedu nomu par citai personai piederošas zemes lietošanu dalītā īpašuma situācijās. Reforma paredz, ka likumiskā lietošanas maksa ir 4% gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāka par 50 eiro gadā.
No 2024. gada 1. novembra stājušies spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas ļaus mājas īpašnieku mazākumam pieņemt lēmumus par daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas uzturēšanu un atjaunošanu, ja sākotnēji sasauktā mājas kopsapulce nebūs lemttiesīga kvoruma trūkuma dēļ. Ja sākotnējā sapulce nebūs pietiekami apmeklēta, atkārtotu sapulci varēs sasaukt mēneša laikā. Šī atkārtotā sapulce būs lemttiesīga, ja tajā piedalīsies vairāk nekā viena trešdaļa no visiem dzīvokļu īpašniekiem.

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.

SITUĀCIJA INČUKALNA PAGASTĀ UN MAZDĀRZIŅU KOOPERATĪVOS

Kopš 2025. gada 1. janvāra Inčukalna pagasta dārzkopības rajonā Egļupe ir notikuši 18 darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem platībā no 600 kv.m., kur darījuma cenas vidēji robežojas no 7 000 EUR līdz pat 18 000 EUR jeb no 11 EUR/kv.m. līdz pat 28 EUR/kv.m., kas ir atkarīgs no novietojuma, inženierkomunikāciju pieejamības, platības, piekļūšanas iespējām un citiem faktoriem.

Inčukalna pagasta mazdārziņu teritorijā "Egļuciems" kopš 2024. gada 1. oktobra ir noticis 21 darījums ar zemēm, kas ir platībā līdz 600 kv.m. Cenas robežojās no 11 EUR/kv.m. līdz pat 30 EUR/kv.m. jeb cenās no 7 000 EUR līdz pat 19 700 EUR, kas ir atkarīgs no novietojuma, inženierkomunikāciju pieejamības, platības, piekļūšanas iespējām un citiem faktoriem. Daļai darījumu manāma daļēja skaidra naudas iesaiste vai piešķirta atlaide. Pēc vērtētāja analīzes rezultātiem, secināms, ka raksturīgākās cenas darījumiem ar nekoptu/daļēji koptu mazdārziņu zemi bez īpaša labiekārtojuma un nelielām mazēkām Egļupes mazdārziņā ir 11 – 14 EUR/m^2.

Savukārt interneta vietnē ss.lv ir pieejami divi mazdārziņu apbūves zemes piedāvājumi Egļupē – viens ir ar zemes gabalu 669 kv.m. platībā par 9 900 EUR (bez inženierkomunikāicjām, nav kopts, manāmi veci apbūves pamati) un otrs ir ar 10600 kv.m. platībā lielu zemes gabalu par 42 000 EUR (iespējams sadalīt mazākos apbūves gabalos).
Savukār sludinājumu arhīvos ir manāms tikai viens piedāvājums ar zemes gabalu 679 kv.m. platībā par 15 000 EUR (kopts, iežogots, pieejama elektroapgāde).

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.

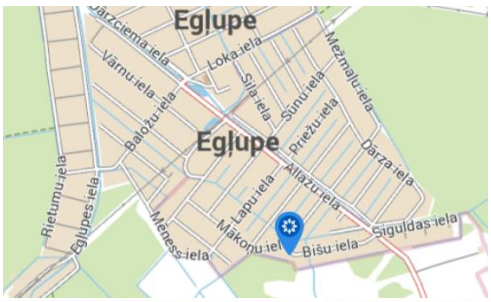
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā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

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

Par aprēķina vienību izvēlēta zemes gabala kopējā platība 619 kv.m apmērā.

Jau pastāvošā apbūve, veiktais labiekārtojums un izbūvētie pamati ņemti vērā kā novērtējamā objekta pašreizējo tirgus vērtību paaugstinošs faktors.

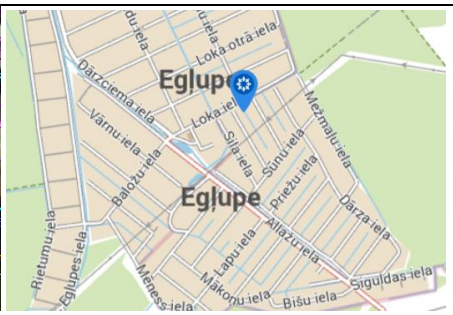
Salīdzināmais īpašums Nr.1
https://cenubanka.lv/lv/object/2171712
Pārdots zemes gabals Garā iela 151, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kad.nr. 8042 001 0356). Līdzīga atrašanās vieta. Zemes gabala platība 718 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija nedaudz sliktāka. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Līdzīgs komunikāciju stāvoklis (pievilkta elektroapgāde un apdzīvotas vietas ūdensapgāde). Uz zemes gabala atrodas nereģistrēta mazēka un saimniecības ēkas pamati. Ir reģistrēti apgrūtinājumi (sarkanā līnija 14 kv.m.). Zemes gabals neatrodas potencionāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Atļauta mazdārziņu/privātmāju apbūve. Pārdošanas cena 2025.gada augustā – 8 500 EUR.



Salīdzināmais īpašums Nr.2
https://cenubanka.lv/lv/object/2067439
Pārdots zemes gabals Loka iela 21, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov. (kad.nr. 8064 007 0786). Līdzīga atrašanās vieta. Zemes gabala platība 637 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija līdzīga. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Sliktāks komunikāciju stāvoklis (nav pieejamas inženierkomunikācijas). Uz zemes gabala atrodas nereģistrēta mazēka. Reģistrētie apgrūtinājumi negatīvi neietekmē zemes gabala izmantošanas iespējas. Zemes gabals neatrodas potencionāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Atļauta mazdārziņu/privātmāju apbūve. Pārdošanas cena 2025.gada februārī – 7 000 EUR.

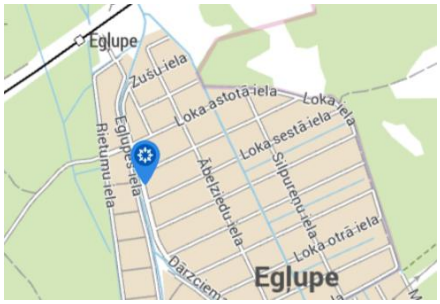






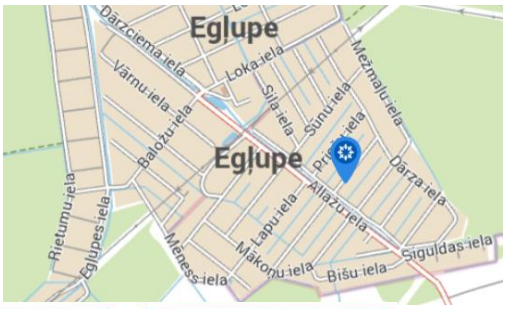
Salīdzināmais īpašums Nr.3
https://cenubanka.lv/lv/object/2300918
Pārdots zemes gabals Centra pirmā iela 1, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov. (kad.nr. 8064 007 0578). Līdzīga atrašanās vieta. Zemes gabala platība 675 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija sliktāka. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Līdzīgs komunikāciju stāvoklis (pievilkta elektroapgāde un apdzīvotas vietas ūdensapgāde). Uz zemes gabala atrodas nereģistrētas mazēkas. Reģistrētie apgrūtinājumi negatīvi neietekmē zemes gabala izmantošanas iespējas. Zemes gabals neatrodas potencionāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Atļauta mazdārziņu/privātmāju apbūve. Pārdošanas cena 2026.gada martā – 9 500 EUR.





Salīdzināmais īpašums Nr.4
https://cenubanka.lv/lv/object/2323398
Pārdots zemes gabals Egļu iela 280, Egļupe, Allažu pag., Siguldas nov. (kad.nr. 8042 001 0321). Līdzīga atrašanās vieta. Zemes gabala platība 590 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabala konfigurācija līdzīga. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Līdzīgs komunikāciju stāvoklis (pievilkta elektroapgāde un apdzīvotas vietas ūdensapgāde). Uz zemes gabala atrodas nereģistrēta mazēka. Ir reģistrēti apgrūtinājumi (sarkanā līnija 3 kv.m.). Zemes gabals neatrodas potencionāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Atļauta mazdārziņu/privātmāju apbūve. Pārdošanas cena 2026.gada aprīlī – 8 000 EUR.









Salīdzināmie īpašumi		**Nr.1**		**Nr.2**		**Nr.3**		**Nr.4**	
Darījuma laiks	**Novērtējamais objekts**	08.2025.		02.2025.		03.2026.		04.2026.	
Kopējā cena, EUR		8 500		7 000		9 500		8 000	
Zemes kopējā platība, kv.m.	619	718		637		675		590	
Cena, EUR/kv.m.		**11,84**		**10,99**		**14,07**		**13,56**	
Īpašuma tiesības		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		11,84		10,99		14,07		13,56	
Finansējuma apstākļi		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		11,84		10,99		14,07		13,56	
Darījuma apstākļi		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		11,84		10,99		14,07		13,56	
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		11,84		10,99		14,07		13,56	
Darījuma veikšanas laiks		2%		3%		1%		1%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.			**12,08**		**11,32**		**14,21**		**13,69**
Atrašanās vieta un citi parametri		**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Atrašanās vieta		0%	0,00	1%	0,06	1%	0,07	0%	0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%		0%		0%		0%	
Ceļa tuvums, krustojuma tuvums		0%		0,5%		0,5%		0%	
Apkārtējā apbūve, citu objektu tuvums		0%		0%		0%		0%	
Juridiski nodrošināta piekļūšana		0%		0%		0%		0%	
Ūdens tuvums		0%		0%		0%		0%	
Platība		2,0%	0,24	0,4%	0,04	1,1%	0,16	-0,6%	-0,08
Forma, sadrumstalotība		0,5%	0,06	0%	0,00	1%	0,14	0%	0,00
Relfjefs		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Izmantošanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikācijas, labierīcības		0%	0,00	15%	1,70	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtojums		5%	0,60	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pastāvoša apbūve, mazēkas, cita apbūve		0%	0,00	5%	0,57	-10%	-1,42	0%	0,00
Apgrūtinājumi		0,8%	0,10	0%	0,00	0%	0,00	0,1%	0,01
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.			**13,08**		**13,68**		**13,17**		**13,63**
Kopējā neto korekcija		8%		21%		-7%		0%	
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	**13,39**								
Starpsumma, EUR	**8 287**								

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketings atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

8 287 EUR × 0.70 = 5 800,90 EUR, noapaļojot 5 800 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Strazdu iela 3, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 19.septembrī noapaļojot sastāda:

EUR 5 800 EUR (pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

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

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, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Paldies

Kontakti:

Kaspars Dzedulis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Mob.: +371 29277297

k.dzedulis@newsec.lv