

2026.gada 19.janvārī

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Nūrnieku ielā 2, Ādažos, Ādažu novadā, LV-2164**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Baiba Baltā

Ļoti cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8044 008 0107, kas atrodas **Nūrnieku ielā 2, Ādažos, Ādažu novadā, LV-2164**, ir reģistrēts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.489 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 2100 m<sup>2</sup>, dzīvojamās ēkas jaunbūves (kad.apz.8044 008 0107 001) ar kopējo platību 598,5 m<sup>2</sup>, 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.

“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.

Darām Jums ziņāmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Nūrnieku ielā 2, Ādažos, Ādažu novadā, LV-2164**, 2026. gada 15.janvārī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**27 500** (divdesmit septiņi tūkstoši pieci simti) 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 (tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, netiek sniegts telpu iekšējās apdares apraksts un nav datu par sanitārtehniskajām ierīcēm. Ņemot vērā, ka būve ilglaicīgi stāvējusi būvniecības stadijā bez apkures, šī atzinuma ietvaros pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kad.apz.8044 008 0107 001 apraksts
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
    - 5.5.1 Tirgus vērtības aprēķins
    - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas 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 <b>Nūrnieku ielā 2, Ādažos, Ādažu novadā, LV-2164</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Baiba Baltā
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 16.janvāris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: NINA KAŠAJEVA
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 2100 m <sup>2</sup> . Dzīvojamā ēkas jaunbūve (kad.apz.8044 008 0107 001) ar kopējo platību 598,5 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās mājas jaunbūve būvniecības stadijā (apskates dienā netiek izmantota).
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ). Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.adazi.lv">www.adazi.lv</a> )
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> : Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0013 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0023 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0025 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Apbūve nav nodota ekspluatācijā. Būvatļauja nav spēkā esoša.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērsta piedziņa - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, netiek sniegts telpu iekšējās apdares apraksts un nav datu par sanitārtehniskajām ierīcēm. Ņemot vērā, ka būve ilglaicīgi stāvējusi būvniecības stadijā bez apkures, šī atzinuma ietvaros pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv/>



### Ādažu novada teritorijas plānojums



**SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

### 3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas Objekts







## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ādažu novadā, Ādažos.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 27 km jeb 50 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Gaujas ielas.

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

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ādažu novadā, Ādažos uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2100 m<sup>2</sup> un kadastra numuru 8044 008 0107.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošo Nūrnieku ielu, kas klāta ar grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma Nūrnieku ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	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

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

Neapbūvēto zemes gabala daļu aizņem zālājs un dažī lapu/skuju koki.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	Uz Nūrnieku ielas	
Kanalizācija	Uz Nūrnieku ielas	
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	TET uz Nūrnieku ielas	-

#### 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas Gauja, privātmājas.

#### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Ādažu novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

##### 4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

###### 4.1.1.1. Pamatinformācija

321. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

###### 4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

322. Savrupmāju apbūve (11001).

###### 4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

323. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

324. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

325. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmes.

326. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

327. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

328. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

329. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus.

###### 4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)

	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna
330	1200	*1	30				*2

1. katrai diviņu mājas daļai 600 m<sup>2</sup>

2. Dzīvojamās un publiskās apbūves ēkām skatīt 3.3.2. apakšnodalījā; patļīgākām 6 m

#### 4.1.1.5. Citi noteikumi

331. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana atļauta atsevišķā zemes vienībā pie maģistrālajām ielām vai ja to pamato ar detālplānojumu.
332. Nav atļauta publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, kas var pasliktināt apkārtnējo iedzīvotāju dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu.
333. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības fronte 15 m, diviņu mājas vienai daļai - 7,5 m. Zemes vienības minimālo fronti var samazināt atsevišķos gadījumos (izņemot pie maģistrālas nozīmes ielām un ceļiem), pamatojot ar detālplānojumu vai ņemot vērā zemes lietderīgas izmantošanas iespējas, esošās apbūves un zemes vienību robežu struktūru, kā arī dabiskās robežas.
334. Izbūvējot uz vienas zemes vienības vairākas galvenās būves, vienlaicīgi jāparedz zemes vienības sadalīšanas iespējas. Ja zemes vienības sadalīšana nav iespējama, tad uz zemes vienības atļauts izbūvēt vienu galveno būvi.
335. Diviņu māju būvniecības gadījumā jāparedz zemes vienības sadalīšanas iespēja katrai atsevišķai mājas daļai.
336. Attālums no jaunveidojamās dzīvojamās apbūves līdz esošo Rūpnieciskās apbūves teritoriju zemes vienību robežām nedrīkst būt mazāks par 50 m. Minimālo attālumu (buferzonu) no jaunveidojamās dzīvojamās apbūves līdz esošo Rūpnieciskās apbūves teritoriju (R) zemes vienību robežām pamato un nosaka lokālplānojumā, detālplānojumā vai būvprojektā.
337. Apbūvētajām zemes vienībām jābūt iežogotām, ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.
338. Visas autostāvvietas jāizvieto zemes vienībā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības un piebraucamā ceļa platumus nepārsniedz 5 m.
339. Jaunveidojamajām DzS apbūves teritorijām, obligāti jāparedz pieslēgšanās esošajiem centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ja maģistrālie ūdensvada un kanalizācija tīkli ir izbūvēti pa apbūves teritorijai pieguļošo ielu. Veidojot jaunas vai paplašinot esošās savrupmāju apbūves teritorijas, kurās dzīvojamo māju skaits pārsniegs 5, paredz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas un centralizētas ūdensapgādes sistēmas ierīkošanu.

340. Atļautas telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ja tā atbilst mājražošanas statusam un netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu. Pašvaldība katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai.
341. Komposta vietu aizliegts ierīkot priekšpagalmā, ārējā sānpagalma un ārējā aizmugures pagalmā, kā arī bez kaimiņa rakstiskas piekrišanas tuvāk kā 1,5 m no kaimiņa zemes vienības robežas.
342. Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā, ārējā sānpagalmā un ārējā aizmugures pagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.
343. Atļauts dzīvoklis kā palīgizmantošana, uz kuru papildus 4.1.1.apakšnodaļas noteikumiem, attiecas šādi noteikumi:
- 343.1. dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja;
- 343.2. jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.
344. Ja DzS zemes vienība robežojas ar DzS1 zemes vienību, ievērojama 10 m būvlaide no DzS1 zemes vienības robežas, izņemot, ja saņemta rakstiska piekrišana no DzS1 zemes vienības īpašnieka. Minēto būvlaides attālumu, nesaskaņojot ar kaimiņu DzS1 zemes vienības īpašnieku, atļauts samazināt, ja esošā DzS zemes vienības platība neatļauj īstenot savrupmājas būvniecības ieceri.
345. Atļauta sporta būve kā palīgizmantošana. Papildus 4.1.1.apakšnodaļas noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:
- 345.1. ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un būvlaidi (priekšpagalmā, ārējā sānpagalmā un ārējā aizmugures pagalmā);
- 345.2. izmantot komerciāliem nolūkiem.

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Dzīvojamās ēkas jaunbūves ar kad.apz.8044 008 0107 001 apraksts

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, netiek sniegts telpu iekšējās apdares apraksts un nav datu par sanitārtehnikajām ierīcēm. Ņemot vērā, ka būve ilglaicīgi stāvējusi būvniecības stadijā bez apkures, šī atzinuma ietvaros pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Saskaņā ar VZD datubāzi ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)) ēkai ir šādi parametri:

Ēka celta 1994.gadā, nav nodota ekspluatācijā.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu –fasāde. Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	337,30
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	598,50
Iekštelpas, m <sup>2</sup>	542,50
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	56,00

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m <sup>2</sup>	Augstums, m
pagrabs	Divas pagraba telpas, priekštelpa, tualete, saimniecības telpa, dušas telpa, ģērbtuve, pirts, kurtuve, garāža, kāpņu telpa.	164,1	2,7
1.stāvs	Vējtveris, virtuve, trīs istabas, kāpņu telpa, tualete, gaitenis, saimniecības telpa, bibliotēka.	213,5	2,7
2.stāvs	Četras istabas, tualete, kāpņu telpa, gaitenis, vannas istaba, divi balkoni	--	2,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Nenesošās starpsienas	Nav informācijas
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Ārsienu ārējā apdare	Dekoratīvie ķieģeļi
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija
Jumta segums	Šindeļi
Lietus ūdens novadīšana	Metāla, daļai ēkas lietus ūdens novadīšana nav uzstādīta
Logu ailes	Koka, daļai logu nav stiklojuma
Ārdurvis	Koka
Iekšējās durvis	Nav informācijas
Garāžas vārti	Nav informācijas
Kāpnes	Nav informācijas

Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	Nav informācijas	
Kanalizācija	Nav informācijas	
Gāzes apgāde	Nav informācijas	
Vājstrāvas tīkli	Nav informācijas	
Vēdināšana	Nav informācijas	
Dūmvadi	Nav informācijas	
Citi uzlabojumi	Nav informācijas	

## 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.

Izmaksu 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.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

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 Ādažu novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido pārsvarā jaunbūvētas privātmājas, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša vienģimenes dzīvojamā māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

#### **1. Makroekonomiskais fons: ECB un Latvijas Bankas prognozes.**

Latvijas mājokļu tirgus attīstību būtiski ietekmē kopējā eirozonas un Latvijas ekonomikas dinamika. Eiropas Centrālās bankas (ECB) jaunākās prognozes liecina, ka eirozonas tautsaimniecības izaugsme 2025. gadā būs salīdzinoši vāja – ap 0.9 %, taču turpmākajos gados pakāpeniski kļūs spēcīgāka, 2026. gadā sasniedzot 1.2 %, bet 2027. gadā – 1.3 %. Šo lēno atveseļošanos kavē ģeopolitiskā nenoteiktība, tirdzniecības politikas neskaidrība un strukturālās konkurētspējas problēmas, kas ilgtermiņā ietekmē eirozonas eksportu un investīcijas.

Vienlaikus darba tirgus saglabājas noturīgs – paredzams, ka bezdarba līmenis eirozonā 2025. gadā būs vidēji 6.3 %, bet 2027. gadā samazināsies līdz 6.2 %. Tas nodrošina stabilu patēriņu, kas kļūst par galveno izaugsmes virzītāju. Reālās algas pieaug, un tas pozitīvi ietekmē iedzīvotāju pirktspēju, tostarp mājokļu pieejamību.

Inflācijas dinamika rāda pakāpenisku stabilizāciju – kopējā SPCI inflācija 2025. gadā nedaudz samazināsies un svārstīsies ap 2 % mērķi. Enerģijas un pārtikas cenu pieaugums gan īstermiņā saglabāsies, taču vidējā termiņā gaidāms stabils kritums. ECB norāda, ka SPCIX inflācija (neietverot enerģijas un pārtikas cenas) 2027. gadā varētu būt ap 1.9 %, kas nozīmē, ka mājsaimniecībām būs vieglāk prognozēt izdevumus, tostarp komunālos maksājumus.

Latvijas Banka prognozē, ka IKP pieaugums Latvijā 2025. gadā būs līdzīgs eirozonas rādītājiem, taču atsevišķi faktori – publiskās investīcijas, ES fondu projekti un Rail Baltica – var radīt straujāku būvniecības un pakalpojumu sektora pieaugumu. Tajā pašā laikā procentu likmju kritums ECB politikā pakāpeniski uzlabos finansēšanas nosacījumus, padarot hipotekāros kredītus pieejamākus.

#### **2. Jauno mājokļu tirgus: pieprasījums un piedāvājums**

Pieprasījuma struktūra:

Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nav zudušas. Pārdošanas rādītāji 2024.–2025. gadā rāda, ka liela interese saglabājas par energoefektīviem un funkcionāliem dzīvokļiem un privātmājām. Pircēji arvien vairāk izvērtē ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības – zemākus ekspluatācijas izdevumus, paredzamus komunālos maksājumus un kvalitatīvu telpu plānojumu.

Interesanti, ka pircēji vairs ne tikai pamet pirmskara un padomju laika dzīvojamās mājas, bet arī arvien biežāk vēlas pārcelties no 2000. gadu sākumā būvētajiem projektiem, kuru energoefektivitāte un tehniskais līmenis vairs neatbilst šodienas prasībām.

Īpaši augsta interese ir par modernām privātmājām līdz 150 m<sup>2</sup>. Pieprasījums šajā segmentā būtiski pārsniedz piedāvājumu – pēdējos gados pārdošanai būvēts ļoti maz jaunu māju. Šādiem projektiem bankas piedāvā labākus finansēšanas nosacījumus – zemākas procentu likmes un ilgākus atmaksas termiņus.

Privātmāju segmentā vērojamas vairākas tendences:

- vislielākais pieprasījums ir pēc kompaktām, energoefektīvām mājām pie Rīgas un Pierīgā;
- jaunajās ģimenēs populāras kļūst rindu mājas un dvīņu mājas kā kompromiss starp privātipašumu un dzīvokļa cenu;
- tirgū ienāk arī mazo ciematu projekti ar pilnu infrastruktūru (ceļi, komunikācijas), kas piesaista pircējus ar vidējiem ienākumiem;
- renovētās un energoefektivitātei pielāgotās 1990.–2000. gadu privātmājas konkurē ar jaunbūvēm, taču pieprasījumā tās ir otrajā vietā.

Piedāvājuma puse:

Jauno projektu attīstītāji šobrīd ir piesardzīgi. Augstās būvniecības izmaksas, darbaspēka trūkums un nenoteiktība par pieprasījumu liek jaunus projektus uzsākt selektīvi. Būvmateriālu cenas, lai arī atsevišķos segmentos kritušās, kopumā saglabājas augstā līmenī, jo ražotājiem noslēgti ilgtermiņa līgumi ar energoresursu piegādātājiem.

Tā kā attīstītājiem līgumi ar apakšuzņēmējiem un būvmateriālu ražotājiem jau ir noslēgti, būtiskas cenu izmaiņas uz leju jaunajos projektos nav gaidāmas. Vienīgais faktors, kas varētu radīt cenu samazinājumu, būtu darbaspēka izmaksu kritums vai pārprodukcija tirgū, taču šobrīd nav pamata gaidīt ne vienu, ne otru.

Privātmāju sektorā piedāvājums joprojām ir ļoti ierobežots – daudzi projekti apstājas plānošanas stadijā. Tas nozīmē, ka tirgū iznākušie projekti pārdodas salīdzinoši ātri, īpaši, ja tie piedāvā modernu plānojumu, pieņemamu cenu un pilnībā pabeigtu infrastruktūru.

### 3. Būvniecības nozare un valsts pasūtījumi

Latvijas būvniecības nozari tuvākajos gados noslogo apjomīgi valsts un ES fondu projekti – Rail Baltica, Dienvidu tilta 4. kārtā, citu infrastruktūras objektu būvniecība Rīgā un reģionos. Šie pasūtījumi piesaista lielāko daļu darbaspēka un būvniecības kapacitātes, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas saglabāsies augstas un jauno mājokļu projektiem būs jākonkurē ar valsts investīcijām.

Tas savukārt nozīmē, ka būvniecības izmaksu būtisks kritums nav gaidāms, atšķirībā no situācijas pēc iepriekšējās krīzes, kad būvmateriālu cenas un darba samaksa ievērojami samazinājās.

### 4. Otrreizējais tirgus un īres segments

Sērijveida dzīvokļu tirgus un perspektīvas

Sērijveida dzīvokļu tirgus Latvijā joprojām veido nozīmīgu daļu no kopējā mājokļu fonda – it īpaši Rīgā un lielākajās reģionālajās pilsētās. Pēc Latvijas Bankas un nekustamo īpašumu tirgus datiem, sērijveida dzīvokļu cenas pēdējos divos gados ir nostabilizējušās, un dažos segmentos pat novērojams neliels kritums.

Pašreizējā situācija:

- Atšķirība starp sērijveida dzīvokļu un jauno projektu cenām turpina palielināties, un tas padara sērijveida fondu pieejamāku pircējiem ar ierobežotāku budžetu.
- Tomēr pircēju interese pāriet uz jaunajiem projektiem vai energoefektīvām privātmājām – galvenokārt dārgo uzturēšanas izmaksu un zemās energoefektivitātes dēļ.

Perspektīvas:

- Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabāsies, taču tas būs vairāk piesaistīts ekonomiski aktīvākajiem mikrorajoniem ar attīstītu infrastruktūru (piemēram, Purvciems, Imanta, Teika).
- Īpaši augsts pieprasījums saglabāsies mazo platību dzīvokļiem (1–2 istabas), jo tie ir pieejamākie gan pircējiem ar mazāku ienākumu līmeni, gan investoriem īres tirgum.
- Sagaidāms, ka cenas tuvākajos 2–3 gados būtiski nepieaugs – sērijveida dzīvokļi paliks relatīvi stabila, lētāka alternatīva jaunajiem projektiem.
- Lielākais risks sērijveida tirgum ir apjomīgās renovācijas izmaksas un dalītā īpašuma problēmas, kas ilgtermiņā var samazināt šo īpašumu pievilcību.
- Valsts un pašvaldību atbalsts renovācijai (īpaši ar ES fondu finansējumu) var nedaudz palielināt pievienoto vērtību atjaunotajām mājām, tomēr tas notiks lēni un nevienmērīgi.

Ietekme uz tirgu:

- Jaunie projekti arvien vairāk pārvilinās maksātspējīgākos klientus.
- Sērijveida dzīvokļu cenas, visticamāk, turpinās stagnēt vai pieaugs lēni (1–3 % gadā), būtiski atpaliekot no jauno projektu cenu pieauguma.
- Vidējā termiņā iespējams, ka daļa vecākā sērijveida fonda zaudēs tirgus vērtību, īpaši, ja tas netiks renovēts un uzturēts.

## 5. Perspektīvas un secinājumi

Cenu dinamika – jauno mājokļu cenas būtiski nepieaugs, taču arī kritums nav gaidāms. Cenas stabilizējošās, un tuvākajā laikā iespējamās vien īstermiņa akcijas un individuāli piedāvājumi.

Pieprasījuma tendences – saglabāsies augsta interese par energoefektīviem dzīvokļiem un privātmājām, īpaši līdz 150 m<sup>2</sup>.

Būvniecības sektora noslodze – publiskie projekti turpinās radīt augstu konkurenci par darbaspēku un materiāliem, kas nozīmē augstas izmaksas un ierobežotu jaunu mājokļu būvniecības apjomu.

Finansēšanas nosacījumi – ECB procentu likmju samazinājumi padarīs hipotekāros kredītus pieejamākus, kas veicinās pircēju aktivitāti, īpaši vidusšķiras segmentā.

Ilgtermiņa risks – eirozonas un globālās ekonomikas nenoteiktība, kā arī iespējami satricinājumi energoresursu tirgū var ietekmēt gan būvniecības izmaksas, gan pircēju pirktspēju. Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Mājas, kas būvētas padomju laikos un pirms kara, maksā, atkarībā no tehniskā stāvokļa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem, EUR 700-1300/m<sup>2</sup>.

Darījumu summas ar līdzīgām būvniecības stadijā nenodotām ekspluatācijā privātmājām tuvākajos pierīgas pagastos – Ādažu, Carnikavas, Garkalnes ir robežās 40 000 – 100 000 Eur.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2026.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu stabilizācija, kam 2-5 gadu laikā varētu sekot pakāpeniska ekonomikas atveseļošanās un izaugsme.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...		X	
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...		X	
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...			X
6. Ēkas lielums ...			X
7. Ēkas telpu plānojums ...		X	
8. Piebraukšanas iespējas ...		X	
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	X		
10. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
11. Zemes gabala reljefs ...	X		
12. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
13. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, nenodota apbūve ekspluatācijā u.c.) ...			X
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...		X	

## 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Salīdzināmo darījumu pieejas 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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, 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 Dzilnu iela 4, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov., sastāvs: 2024.gada 2 - stāvu mūra dzīvojamā māja atrodas zemes gabalā ar platību 4 656 m<sup>2</sup> (tai sk. ceļa servitūta teritorija 47 m<sup>2</sup>), ēkas kopējā platība 1 086,0 m<sup>2</sup>. Ēkai ir bez fasādes apdare, iekštelpas bez apdares, jumta segums nav uzklāts. Kopumā mājas tehniskais stāvoklis raksturojams kā nepabeigta būvniecība, nav nodota ekspluatācijā, teritorija nav labiekārtota, pie mājas piebraukšana pa grants ceļu. Komunikācijas: elektrība, vietējais ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2024.gada decembrī, pārdošanas cena bija EUR 85 000 jeb 78 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots vismaz par 10% zem tirgus vērtības.

**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Dzērvju iela 7, Sunīši, Garkalnes pag., Ropažu nov. sastāvs: 2007.gada 3 - stāvu mūra dzīvojamā māja atrodas zemes gabalā ar platību 3 220 m<sup>2</sup> (tai sk. ceļa servitūta teritorija 880 m<sup>2</sup>), ēkas kopējā platība 710,2 m<sup>2</sup>. Ēkai dekoratīvā apmetuma fasāde, iekštelpas bez apdares, māja, nav nodota ekspluatācijā. Kopumā mājas tehniskais stāvoklis raksturojams kā apmierinošs, teritorija daļēji labiekārtota, piebraukšana pa bruģētu ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāze, vietējais ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2024.gada septembrī, pārdošanas cena bija EUR 105 000 jeb 148 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Mazurgas iela 7, Rīga (Trīsciems) sastāvs: 2021. gada 3 - stāvu viengimenes vieglbetona konstrukcijas dzīvojamā māja atrodas zemes gabalā ar platību 17 281 m<sup>2</sup> (tai sk. sarkanās līnijas aizsargjosla 1 887 m<sup>2</sup>), ēkas kopējā platība 583,0 m<sup>2</sup> (tai sk. ārtelpas 35,3 m<sup>2</sup> un pagrabā 129,4 m<sup>2</sup>). Ēkai bojāts jumts un pārsegumi, apkures sistēma nedarbojas, ēka nav nodota ekspluatācijā. Ēkai dekoratīvā apmetuma fasāde, iekštelpas apmierinošā. Kopumā mājas tehniskais stāvoklis raksturojams kā apmierinošs. Pie mājas piebraukšana pa grants segumu. Komunikācijas: elektrība, vietējā gāze (rezervuārs), vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. Īpašums pārdots 2025. gada februārī, pārdošanas cena bija EUR 120 000 jeb 206 EUR/m<sup>2</sup>.

### 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	85 000		105 000		120 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,10	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada decembris	1,05	2024.gada septembris	1,05	2025.gada februāris	1,00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	98 175		110 250		120 000	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m <sup>2</sup>	4 609		2 340		15 394	
Ēkas kopējā iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	1 086,00		710,20		547,70	
Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	90,40		155,24		219,10	
Ēku 1 m <sup>2</sup> vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Sliktāks	1,05	Labāks	0,70	Labāks	0,70
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1,20	Lielāks	1,07	Līdzīgs	1,00
7. Ēkas telpu plānojums (telpas pagrabā) ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Lielāks	0,80
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98	Labāks	0,98
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
14. Aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, s u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
15. Energoefektivitātes klase ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
16. Palīgceltnes ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	15%	Kopējā korekcija	- 40%	Kopējā korekcija	- 52%
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	103,96		93,14		105,17	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					100,8	
			Platība, m <sup>2</sup>	Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals bez sarkanajām līnijām			2100	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamās pamatceltnes iekštelpas			542,50	54 684		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			55 000			

#### 5.5.4 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		55 000
<b>Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins</b>		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,80	-11 000
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,80	-11 000
3. Finansēšanas faktors ...	0,93	-3 850
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,97	-1 650
<b>Kopējais samazinājums</b>	<b>50,00%</b>	<b>-27 500</b>
<b>Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR</b>		<b>27 500</b>

## 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) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- 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 pārlicību:

- 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 8044 008 0107, kas atrodas **Nūrnieku ielā 2, Ādažos, Ādažu novadā, LV-2164** un reģistrēts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.489, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 15.janvārī\* ir

**27 500** (divdesmit septiņi tūkstoši pieci simti) **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 (tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, netiek sniegts telpu iekšējās apdares apraksts un nav datu par sanitārtehniskajām ierīcēm. Ņemot vērā, ka būve ilglaicīgi stāvējusi būvniecības stadijā bez apkures, šī atzinuma ietvaros pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs), ja telpu lietošana nav ierobežota ar citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



**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. jūnijā*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2021. gada 6. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2026. gada 5. jūnijam*

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

