



Vērtējuma atskaite

2026-07-29

**Dzīvokļa īpašums ar adresi
Skultes iela 14 – 53, Skulte,
Mārupes pag., Mārupes nov.,
LV-2108**



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	5
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	5
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā .	6
Neatkarības apliecinājums	7
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	8
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	9
I Galvenā informācija par novērtējamo objektu	10
Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi	10
Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis	10
Dzīvokļa raksturojums	10
Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums	11
Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas.	11
II Novērtējamā objekta vērtējums	12
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	12
2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	12
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	14
4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins	21
III Slēdziens	26

Vērtējuma Nr.: LV-26-07-29-7773

Rīgā,

2026.gada 29.jūlijā.

Par novērtējamā objekta ar adresi Skultes iela 14 - 53, Skulte, Mārupes pagasts, Mārupes novads, LV-2108 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Skultes iela 14 - 53, Skulte, Mārupes pagasts, Mārupes novads, LV-2108. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 28.jūlijā, kad vērtētāja asistente Arnita Fedotova veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

dzīvokļa īpašuma ar adresi Skultes iela 14 - 53, Skulte, Mārupes pagasts, Mārupes novads, LV-2108, kadastra Nr. 8076 900 0005, ar tam piekrītošām 477/38870 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas (kad.apz. 8076 001 0008 001) un zemes gabala (kad. apz. 8076 001 0008).

Dzīvokļa platība:	47,7 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), t.sk. ārtelpas 1,0 kv.m. platībā.
Telpu stāvoklis:	Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji - tikai no ārpusē 2026.gada 28.jūlijā. Tā kā vērtējamam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids:	Pašreizējais.

Īpašuma tiesības:

Fiziska persona.

Īpašuma tiesības reģistrētas Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 947 - 53.

Apgrūtinājumi:

Atzīme - vērsta 460,63 euro un likumisko 6% piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Berga Nami", reģistrācijas numurs 40203196110.

Atzīme - vērsta EUR 581,27 piedziņa. Piedzinējs: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mārupes komunālie pakalpojumi", reģistrācijas numurs 40103111018.

Atzīme - vērsta 3586.97 EUR piedziņa. Piedzinējs: UAB LEGAL BALANCE INVEST 2, reģistrācijas numurs Lietuvā 306967225.

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, **zvērinātas tiesu izpildītājas Evitas Eisteres** 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.62 zvērināta tiesu izpildītāja Evita Eistere.

Noteiktā vērtība:

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

EUR 23 000 (divdesmit trīs tūkstoši eiro).

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 28.jūlijs.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 29.jūlijs.

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

IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

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

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

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

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu 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. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

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

✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc

Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.

✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:

- vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
- precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).

✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

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

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

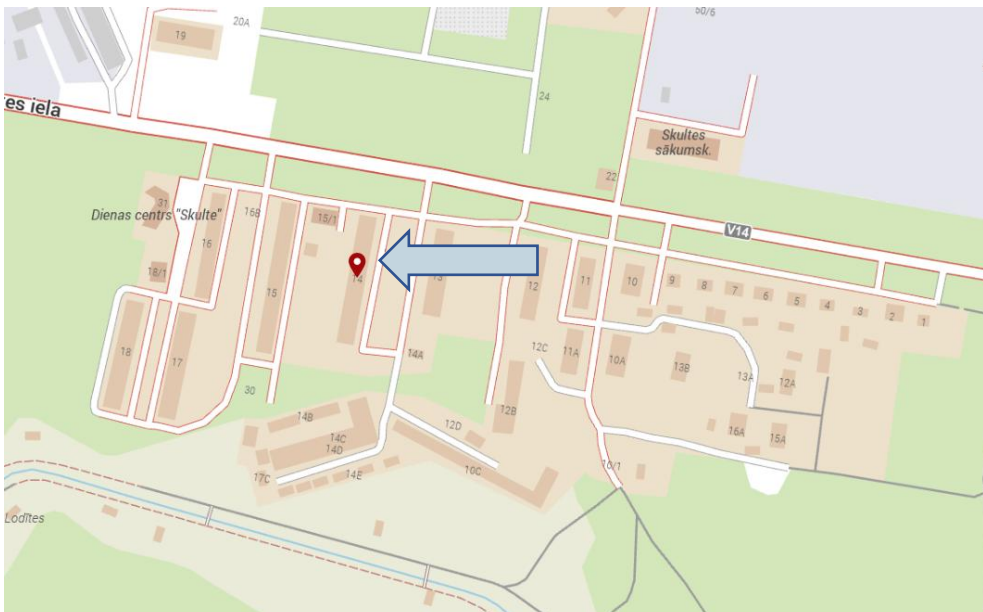
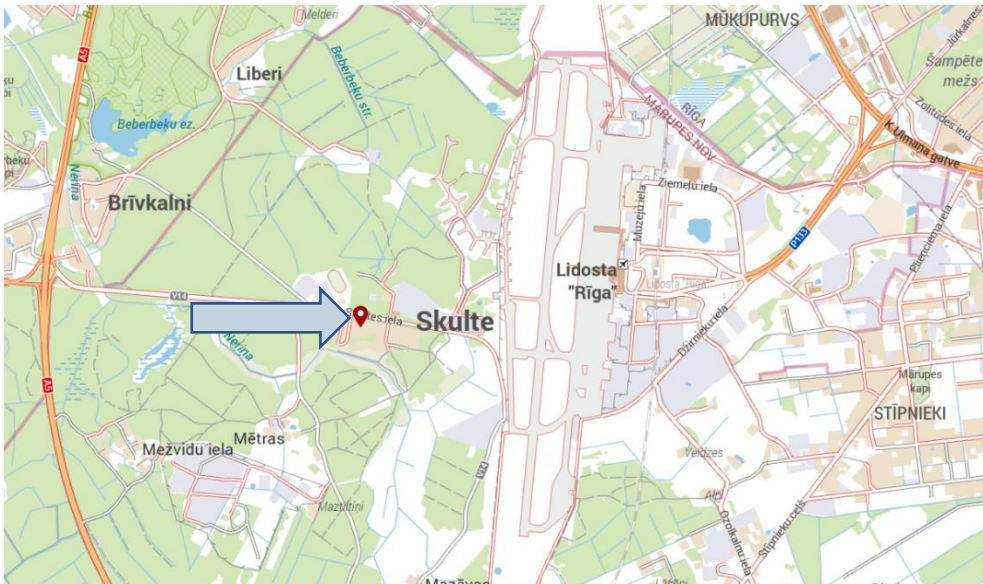
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" 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 personīgās 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 iekšpagalmu, ielu.



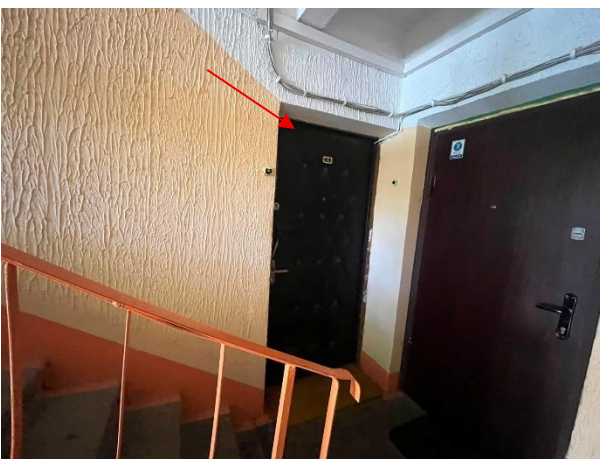
Skats uz iekšpagalmu, autostāvvietu.



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamā māju.



Skats uz kāpņu telpas sekciju.



Skats uz ieejas durvīm dzīvokli.

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Novērtējamais objekts atrodas Skultes ielā 14, Skultē, Mārupes novadā. Novērtējamais objekts atrodas vietā ar samēra vāji attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru. Īpašums atrodas aptuveni 15 – 20 minūšu braucienā no Mārupes pilsētas centra un aptuveni 30 minūšu braucienā no Rīgas centra.

Novērtējamā objekta apkārtējo apbūvi pamatā veido daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, viengimenes dzīvojamo māju, publiskā apbūve. Gājēju un transporta plūsma šajā vietā ir samērā vāja. Tuvumā atrodas pārtikas veikals “Top”, Skultes sākumskola. Tuvumā atrodas Lidosta “Rīga”, tās tuvums vērtējams kā tirgus vērtību mazliet negatīvi ietekmējošs faktors, ņemot vērā gaisa satiksmes radīto troksni. Plašāka sociālā infrastruktūra pieejama Piņķos vai Jaunmārupē.

Iekšpagalma teritorija nav iežogota, ierīkota neliela autostāvvietā. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas apkaimēm nodrošina autobusi. Tuvākā pietura atrodas aptuveni 50 m (Skultes stadions). Automašīnas novietošana iespējama dzīvojamās mājas iekšpagalmā bezmaksas.

Apbūves raksturojums un tehniskais stāvoklis

Ēkas tips/sērija	1969.gada ķieģeļu mūra. Dzīvojamā māja nav renovēta. Dzīvojamā māja sastāv no 90 dzīvokļiem. Dzīvojamās mājas energosertifikāts publiski nav pieejams, secīgi ēkas energoefektivitātes klase nav zināma.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes
Vīrszemes stāvu skaits ēkai	5
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	5.
Slēdzama kāpņu telpa	Ir
Lifts	Nav

Dzīvokļa raksturojums

Saskaņā ar VZD KR datiem pēdējā kadastrālā uzmērīšana veikta 23.03.1996. Telpu plānojums uzskatāms par samērā labu. Novērtējamā objekta sastāvā ir divas dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, atsevišķi izolēta vannas istabas un tualetes telpa, viena ārtelpa.

Novērtējamais objekts ir divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 47,7 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem), t.sk. 1,0 kv.m. ārtelpas.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	4.9	-
2	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	0.9	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.0	-
4	Dzīvokļa paligtelpa	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	0.2	-

5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	7.4	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	13.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	17.9	-
8	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	0.0	-	-	1.0	-

Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistente ir iepazinusies daļēji – tikai no ārpuses 2026.gada 28.jūlijā. Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts VZD KR datos.

Vērtētājs sev patur tiesības korigēt noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā, ja tiktu nodrošināta piekļuve telpām un ja izrādītos, ka kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem iekštelpu apdares kvalitātes vai pieņemto inženierkomunikāciju sakarā neatbilstu realitātei.

Pieņemto inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta (apdzīvotas vietas)*
Apkure	Centralizēta (apdzīvotas vietas)*
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta (apdzīvotas vietas)*
Karstā ūdens apgāde	Centralizēta (apdzīvotas vietas)*
Kanalizācija	Centralizēta (apdzīvotas vietas)*
Gāze	Centralizēta (apdzīvotas vietas)*
Radiatoru	-
Santehnika	-

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

Zeme zem daudzdzīvokļu ēkas.

Dzīvojamā ēka izvietota uz viena zemes gabala ar kad.apz. 8076 001 0008 ar adresi Skultes iela 14, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2108 ar kopējo platību 9 603 kv.m., kas ir jaukta statusa kopīpašums un kura d.d. ir īpašumā un ir novērtējamā objekta sastāvā.



Avots: kadastrs.lv

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) telpu novietojumu ēkā,
- 4) telpu pašreizējo izmantošanu,

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

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kuras vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

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

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

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

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma 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 faktiskā darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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

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

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 analoģu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

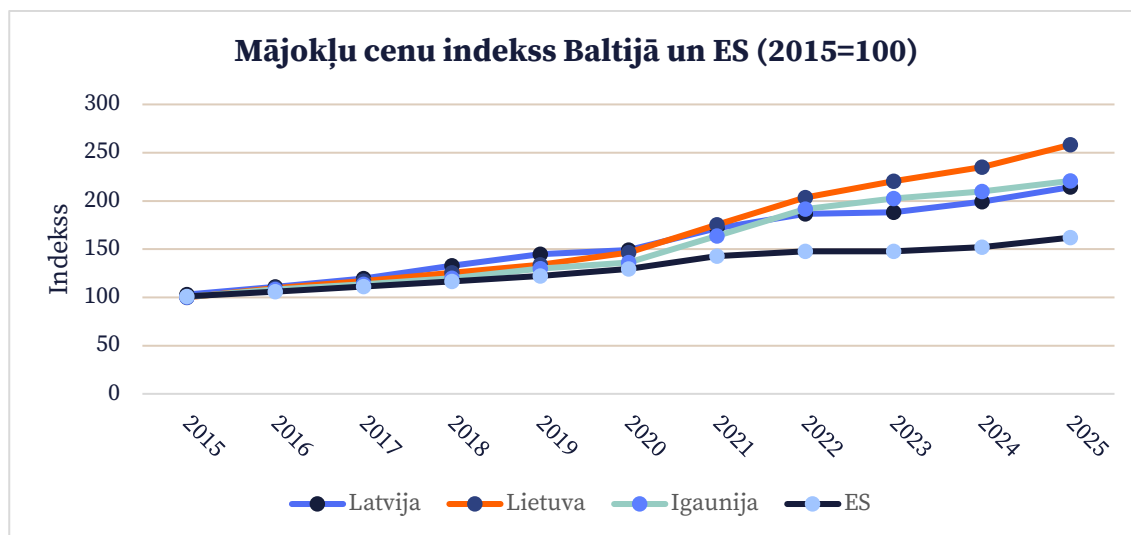
Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

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

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



Avots: Eurostat

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

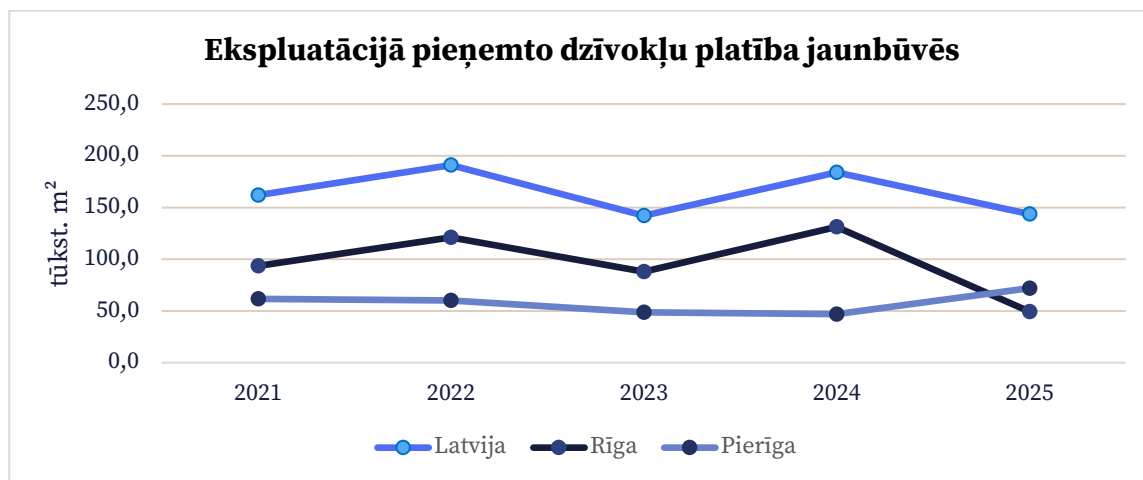
Dzīvokļu tirgus

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

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

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

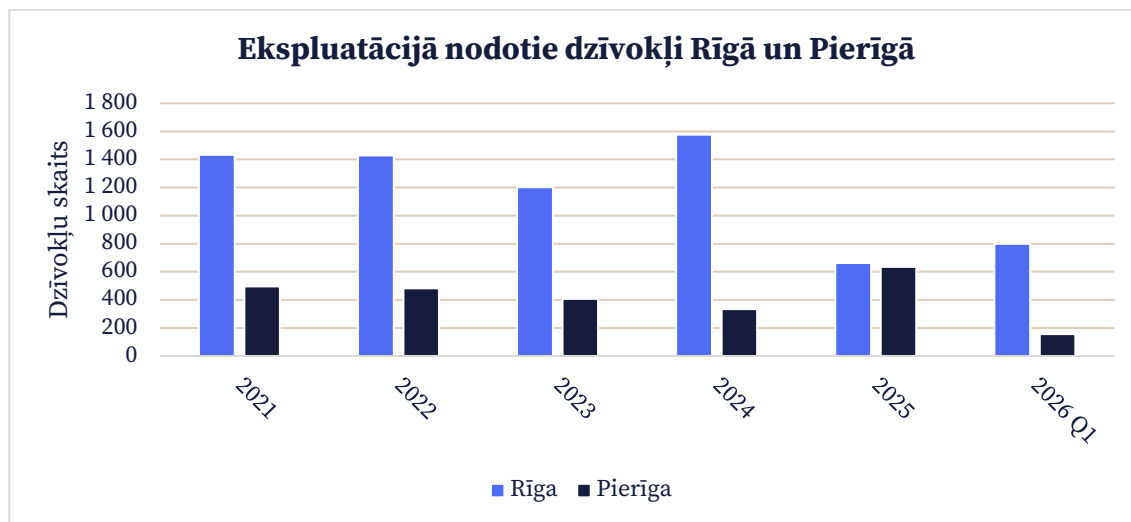
Pārceļšanās uz Pierīgu joprojām ir aktuāla, tomēr jaunākie dati neliecina par vienmērīgu un strauju daudzdzīvokļu māju būvniecības lēcieni. Pieprasījumu šajā segmentā turpina ietekmēt attālinātā darba iespējas, mājokļa platības nozīme un vēlme dzīvot ārpus blīvākās pilsētvides.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

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

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



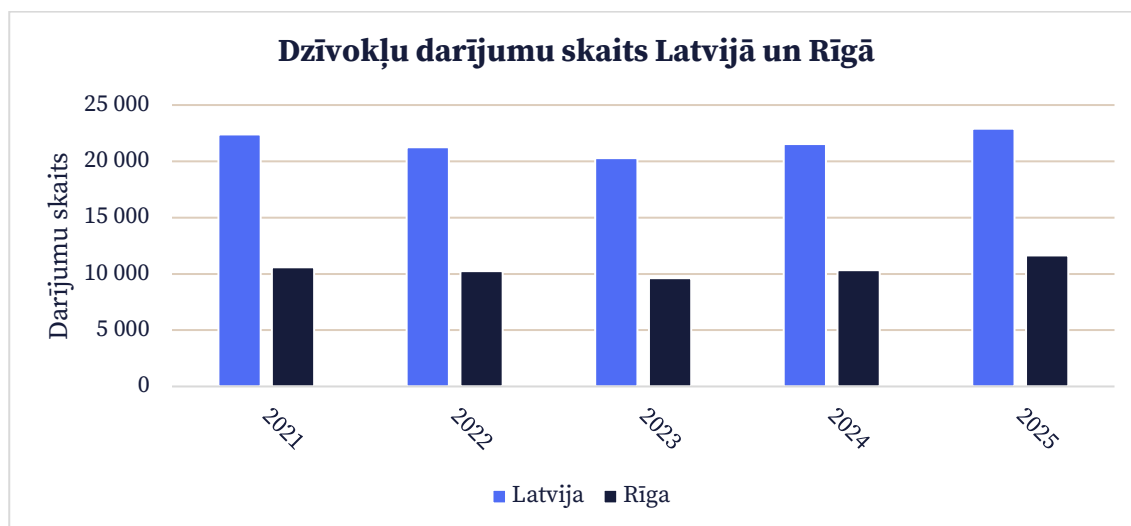
Avots: Latvijas oficiālā statistika

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

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

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

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



Avots: Cenu Banka, VZD, CB_2026.05

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

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

Īres tirgus

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

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

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

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

Kreditēšanas aktivitāte

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



Avots: Latvijas Banka

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

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

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

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

Dzīvokļu cenas

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

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

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

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

- Mikrorajonos vidēji maksā 30-40% dārgāk nekā dzīvokļi padomju laika ēkās, parasti no 1 700 līdz 2 200 EUR/m², dažos projektos ar labāku kvalitāti pat sasniedzot 2 500 EUR/m²; dzīvokļu, kuru platība pārsniedz 150 m² un ar lielu ārtelpu, cenu diapazons par kvadrātmetru ir 10-20% zemāks.
- Pilsētas centrā, Ķīpsalā, Klīversalā, Skanstes apkaimē maksā vidēji no 2 400 līdz 3 200 EUR/m² un vairāk.

➤ **Jaunie projekti:**

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

dizainu un pieguļošo teritoriju, iekštelpu dizainu, skaņas izolāciju, logu lielumu, iekšējo apdare u.tml.

➤ **Cenas citās Latvijas lielākajās pilsētās:**

- **Pilsētās vai apdzīvotās vietās tuvāk Rīgai** (Mārupe, Salaspils, Jelgava, Ādaži, Sigulda) padomju laika ēkās cenas svārstās no 750 līdz 1 550 EUR/m², renovētās ēkās – 1 300 līdz 2 200 EUR/m², savukārt jaunos projektos sasniedz 2 500 līdz 2 900 EUR/m², atsevišķos labākos projektos, piemēram, Mārupē, pat vairāk.
- Specifiska situācija izveidojusies **Valmierā** kā reģionālajā centrā un ekonomiski attīstītā pilsētā. Lielo pieprasījumu pēc dzīvokļu iegādes vai īres veido gan vietējie iedzīvotāji, gan arī iebrucēji no citām pilsētām, kas strādā Valmierā. Tas radījis ekonomisku pamatoju pilsētā veidot īres namus. Dzīvokļu cenas padomju laika ēkās vidēji svārstās no 700 - 1 600 EUR/m², renovētajos objektos – 1 100 līdz 1650 EUR/m², savukārt jaunos projektos pārdošanas cenas parasti sastāda 1600 – 2 350 EUR/m².
- **Latgalē** (Rēzeknē, Daugavpilī) padomju laika ēkās dzīvokļi maksā 550 līdz 750 EUR/ m², renovētās ēkās 750 – 1 100 EUR/m².
- **Kurzemes piekrastes pilsētās** un lielākās apdzīvotās vietās (Liepājā, Ventspilī, Rojā) dzīvokļu cenas padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m². Liepājā kapitāli rekonstruētās ēkās dzīvokļu ar pilnu apdari cenu līmenis svārstās 1 400 – 2000 EUR/m², dzīvokļu tipiskākā tirgus cenu amplitūda padomju laika projektos un sastāda 500 - 1 000 EUR/m², savukārt vēsturiskajā koka apbūvē tirgus cenu līmenis var svārstīties plašā cenu amplitūdā – no 300 EUR/m², par kapitāli remontējamu dzīvokli remontējamā koka ēkā pilsētas perifērijā līdz 1 700 EUR/m² par kapitāli izremontētu dzīvokli rekonstruētā/remontētā koka ēkā pilsētas centrālā daļā.
- **Jūrmalā** cenas ir ļoti svārstīgas atkarībā no atrašanās vietas (apkaimes) un jūras tuvuma. Attiecīgi padomju laika ēkās tās vidēji ir no 750 – 2 100 EUR/m², bet, piemēram, Kauguros no 700 līdz 1 300 EUR/m², renovētajos objektos – 1 300 līdz 2 200 EUR/m², savukārt jaunos projektos pārdošanas cenas parasti sastāda 2 600 – 3 700 EUR/m², lai gan ir, protams, arī dārgāki darījumi.

Aktuālākā likumdošana dzīvojamā sektorā:

2021. gada 1. maijā pieņemts jauns Dzīvojamo telpu īres likums. Galvenās izmaiņas:

- ✓ Īres līgumu varēs slēgt tikai uz noteiktu laiku
- ✓ Īres līguma izbeigšanas kārtība ir vienkārša 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 m²) 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 aizsargājamās 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 m², 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. Procesu darbība būs pilnībā digitalizēta, un dati starp sistēmām tiks nodoti automatiski un secīgi.

Tāpat ar minētajiem grozījumiem paredzēts, ka atsevišķo īpašumu norobežojošie logi turpmāk ir uzskatāmi par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošu daļu. Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības atjaunot vai mainīt atsevišķo īpašumu norobežojošos logus un durvis, kas ir dzīvojamās mājas ārējās norobežojošās konstrukcijas, to saskaņojot ar pārvaldnieku. Šo logu remonts un apkope dzīvokļa īpašniekam jāveic par saviem līdzekļiem.

DZĪVOKĻU CENAS SKULTĒ UN TUVĀKAJĀ APKĀRTNĒ

Skultē kopš 2025. gada sākuma ir noticis salīdzinoši neliels darījumu skaits ar dzīvokļiem, kas izvietoti padomju laiku piecu stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur vidējās pārdošanas cenas sastāda parasti no 700 EUR/kv.m. līdz 1 152 EUR/kv.m. atkarībā no atrašanās vietas (piebraukšanas iespējas, vietas pievilcīgums), ēkas, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, dzīvokļa apdarē izmantoto materiālu kvalitātes, plānojuma, novietojuma ēkā, platības, pieejamo ērtību, automašīnas novietošanas iespējām, kā arī no citiem faktoriem.

Darījumu cenas novērtējamā objekta tuvākajā apkārtņē ar divu istabu dzīvokļiem padomju laiku būvētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās apmierinošā (neremontētā) tehniskā stāvoklī vidēji sastāda no 680 EUR/kv.m. līdz 730 EUR/kv.m., savukārt dzīvokļu cenas vidējā tehniskā stāvoklī sastāda no 800 EUR/kv.m. līdz 840 EUR/kv.m., dzīvokļi labā/samērā labā tehniskā stāvoklī tika pārdoti par no 900 EUR/kv.m. līdz 965 EUR/kv.m.

Uz vērtēšanas brīdi interneta vietnē ss.lv ir pieejami pieci dzīvokļu piedāvājumi Skultē, Mārupes pagastā, kas izvietoti padomju laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Piedāvājuma cenas robežojas no 830 līdz 902 EUR/kv.m. vidējā tehniskā stāvoklī un no 1 234 līdz 1 352 EUR/kv.m. par remontētiem dzīvokļiem labā/samērā labā tehniskā stāvoklī.

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

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

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

Par aprēķina vienību izvēlēta dzīvokļa kopējā platība 47,7 kv.m. apmērā.

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

Salīdzināmais objekts Nr. 1

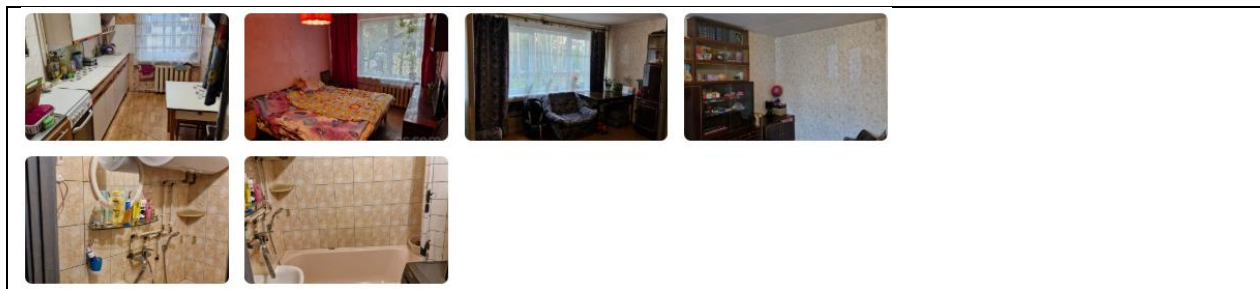
<https://cenubanka.lv/lv/object/2127896>

Skultes iela 15 - 88, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija			Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām
12/06/2025	2127896	80769000974	2/5	2	46.5	0.0	30 000	645	645	1/1
										Būvei
										465/52538
										Zemei
										465/52538

Novērtējamā objekta ar adresi
Skultes iela 14 - 53, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2108
vērtējuma atskaite
2026-07-29



Salīdzināmais objekts Nr. 2

<https://cenubanka.lv/lv/object/2262143>

📍 Skultes iela 17 - 64, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
26/01/2026	2262143	80769000013	2/5	2	49.6	2.1	35 000	706	737	1/1	481/35193	481/35193



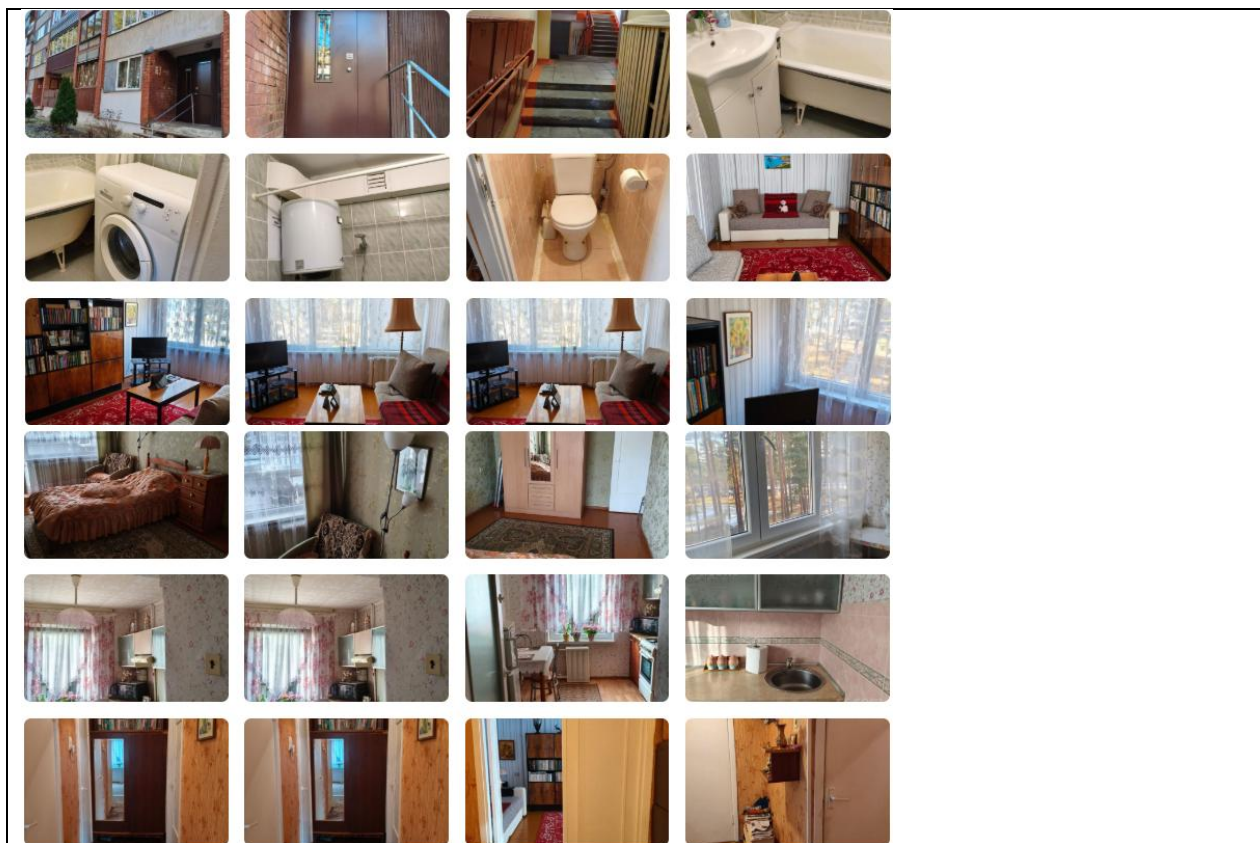
Salīdzināmais objekts Nr. 3

<https://cenubanka.lv/lv/object/2320271>

📍 Skultes iela 15 - 36, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
16/03/2026	2320271	807690000961	3/5	2	55.7	3.7	34 000	610	654	1/1	539/52538	539/52538



		Nr.1	Nr.2	Nr.3
Adrese	Skultes iela 14 - 53, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov.	Skultes iela 15 - 88, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov.	Skultes iela 17 - 64, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov.	Skultes iela 15 - 36, Skulte, Mārupes pag., Mārupes nov.
Stāvs/ stāvu ēkā	5 no 5	2 no 5	2 no 5	3 no 5
Zeme īpašuma sastāvā	Ir	Ir	Ir	Ir
Stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
Projekts	Kieģeļu mūra ēka (1969)	Dzelzsbetona paneļu/kieģeļu mūra ēka (1986)	Dzelzsbetona paneļu ēka (1986)	Dzelzsbetona paneļu/kieģeļu mūra ēka (1986)
Darījuma laiks	Novērtējamais objekts	06.2025.	01.2026.	03.2026.
Kopējā cena, EUR		30 000	35 000	34 000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	47,70	46,50	49,60	55,70
Iekštelpu platība (telpu platība bez ārtelpām), kv.m.	46,70	46,50	47,50	52,00
Dzīvokļa ārtelpu platība, kv.m.	1,00	0,00	2,10	3,70
Cena, EUR/kv.m.		645	706	610
Īpašuma tiesības		0%	0%	0%
Koriģētā cena		645	706	610
Finansējuma apstākļi		0%	0%	0%
Koriģētā cena		645	706	610
Darījuma apstākļi		0%	0%	15%
Koriģētā cena		645	706	702
Izdevumi pēc darījuma		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		645	706	702
Darījuma veikšanas laiks		6%	4%	3%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		684	734	720
Atrašanās vieta un citi parametri		% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		0% 0,00	-1% -3,67	0% 0,00
Novietojums, infrastruktūra	0%	0%	0%	0%
Meža tuvums	0%	-0,5%	0%	0%
Apkārtējā apbūve, apbūves blīvums	0%	0%	0%	0%
Ielas tuvums, troksnis, dzelzceļa tuvums	0%	0%	0%	0%
Telpu novietojums ēkā	-5%	-34,19	-5%	-36,69
Kāpņu telpa, lifts	0%	0,00	0%	0,00
Skats pa logu, apgaismojums	1%	6,84	1%	7,34
Autostāvvietā	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts, arhitektūra, tehniskais stāvoklis	-3%	-20,52	2%	14,68
Telpu apdare	0%	0,00	0%	0,00
Telpu platība	-0,5%	-3,28	0,8%	5,58
Telpu plānojums, istabu skaits	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikācijas, apkure	0%	0,00	0%	0,00
Ārtelpu ietekme uz vērtību	-0,3%	-2,28	0,4%	2,69
Ārtelpu esamība	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļu skaits ēkā	0%	0,00	0%	0,00
Mēbeles, aprīkojums, kustama manta	0%	0,00	0%	0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.		630	724	684
Kopējā korekcija		-8%	-1%	-5%
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	679			
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	32 412			

Objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

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

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

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

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

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

$32\,412,00 \text{ EUR} \times 0.70 = 22\,688,40$, noapaļojot 23 000 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Skultes iela 14 - 53, Skulte, Mārupes pagasts, Mārupes novads, LV-2108 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 28.jūlijā noapaļojot sastāda:

EUR 23 000 (divdesmit trīs tūkstoši eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr. 5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente
Arnita Fedotova
Tālruna numurs 22031474

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

Vērtējuma atskaitei ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- LĪVA kompetences sertifikāts Nr. 30,
- LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 77,
- Tegova sertifikāts, 1 lpp.,
- ZTI pieprasījums, 1 lpp.,
- Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti, 2 lpp.,
- VZD KR dati, 3 lpp.

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 and 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:

Arnita Fedotova
Vērtētāja asistente

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

Transforming Real Estate and beyond

www.newsec.lv