

2026.gada 27.martā

R1188/18.03.2026

Atzinums par daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Pildas ielā 69, Rīgas pilsētā, LV-1082**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Tunnis

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 071 1000, kas atrodas **Pildas ielā 69, Rīgas pilsētā, LV-1082**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0003 3281, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Viss nekustamais īpašums **Pildas ielā 69, Rīgas pilsētā, LV-1082** sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1299 m², dzīvojamās ēkas (kad.apz.0100 071 1000 001) ar kopējo platību 89,6 m² un šķūņa (kad.apz.0100 071 1000 002) ar kopējo platību 33,0 m².

Saskaņā ar zemesgrāmatu vērtēšanas “Objekts” ir:

- 7/8 domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 1299 m²,
- dzīvojamā ēka (kad.apz.0100 071 1000 001) ar kopējo platību 89,6 m²
- šķūnis (kad.apz.0100 071 1000 002) ar kopējo platību 33,0 m².

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 zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka **vērtēšanas “Objekta”**, kas atrodas **Pildas ielā 69, Rīgas pilsētā, LV-1082**, 2026. gada 17.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

88 000 (astoņdesmit astoņi tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), 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.0100 071 1000 001 apraksts
 - 4.3.2 Šķūņa ar kad.apz.0100 071 1000 002 apraksts
 - 4.3.3 Dzīvojamās mājas ar kad.apz.0100 071 1000 003 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

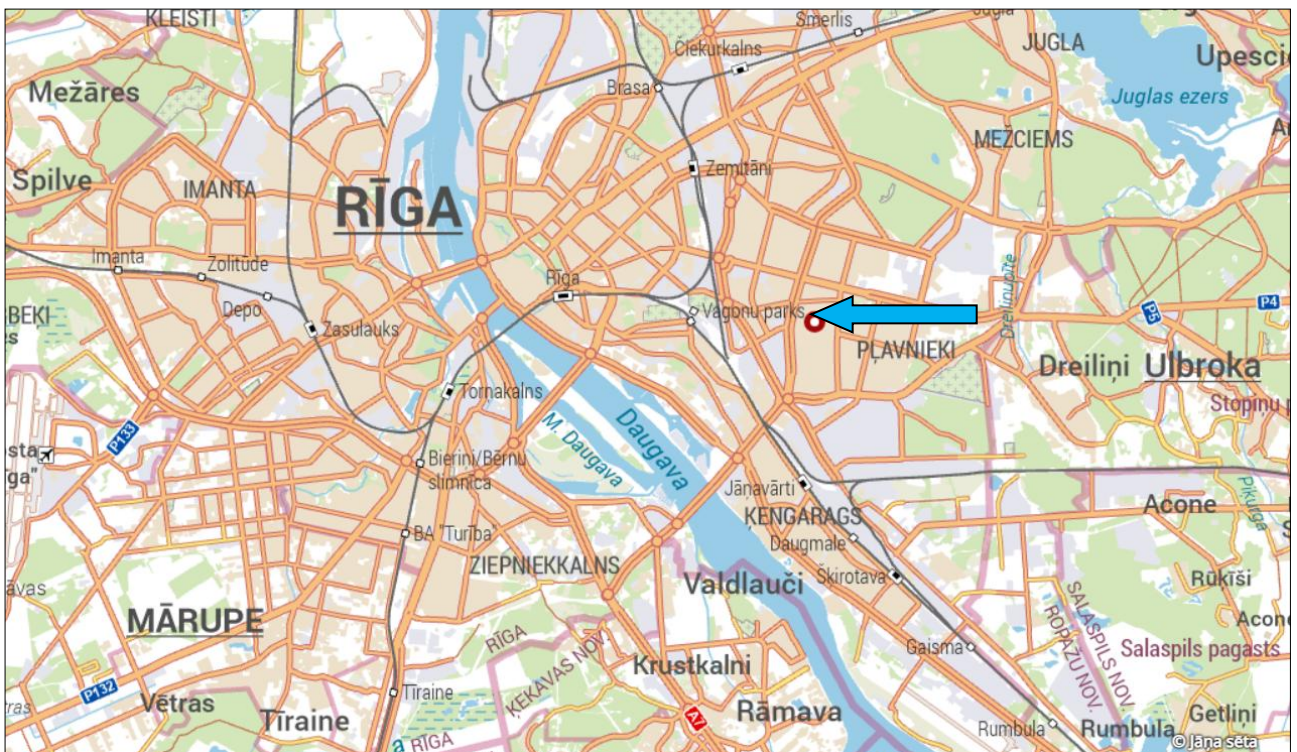
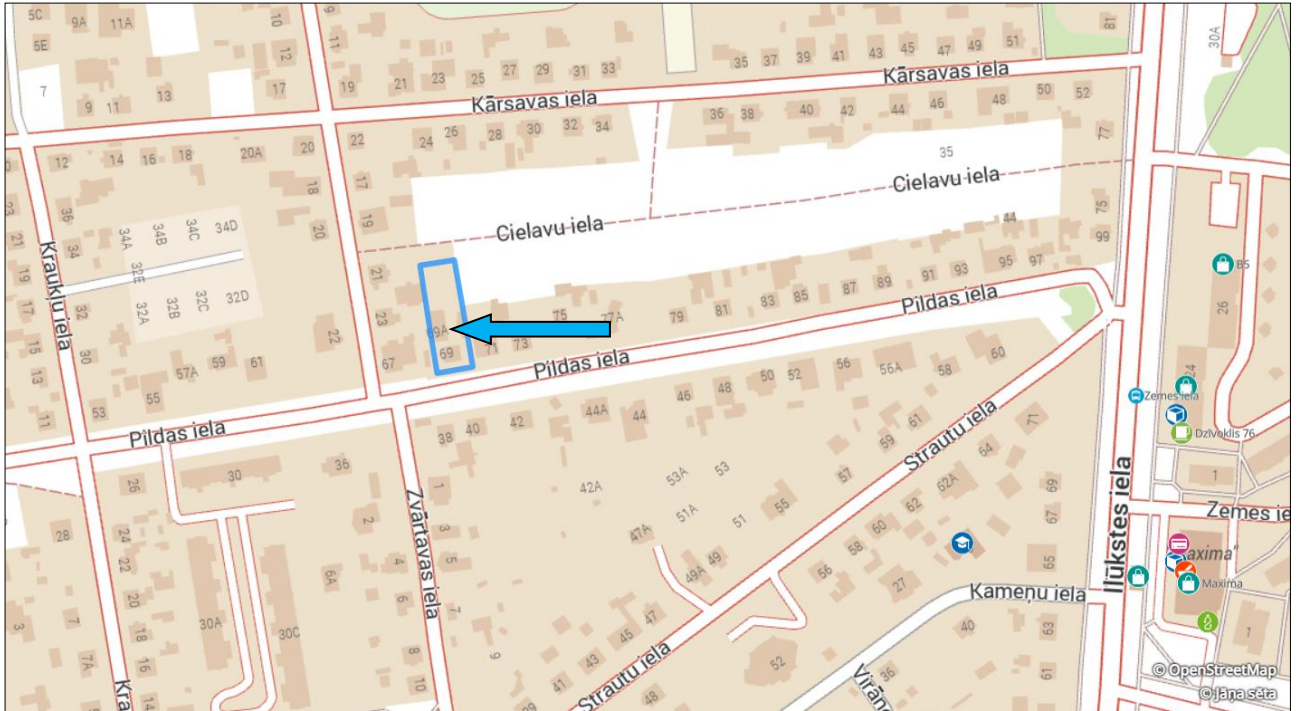
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Pildas ielā 69, Rīgas pilsētā, LV-1082
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 17.marts
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: ANNA PERESUŅKO 1 domājamā daļa. Īpašuma tiesība nostiprināta uz būvēm (vērtējamā daļa). ANNA PERESUŅKO 7/8 domājamās daļas. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi (vērtējamā daļa). Latvijas Valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes domājamo daļu – 1/8 domājamā daļa Apskates dienā zemes gabalā atrodas Zemesgrāmatā neregistrēta, bet LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu bāzē reģistrēta dzīvojamā māja ar kad.nr.0100 071 1000 003. Saskaņā ar ierakstu kadastrālās uzmērīšanas lietā- būvniecība nav saskaņota būvvaldē. Īpašumtiesības nav reģistrētas.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	7/8 domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 1299 m ² . Dzīvojamā ēka (kad.apz.0100 071 1000 001) ar kopējo platību 89,6 m ² . Šķūnis (kad.apz.0100 071 1000 002) ar kopējo platību 33,0 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar šķūni un piemājas zemes gabals. Vērtētājs atzīmē, ka telpu tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9	
1.10 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
1.11 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar palīgēku.
1.12 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Ēku (kad.apz.0100 071 1000 001,002) tehniskās inventarizācijas lietas kopijas. Ēkas (kad.apz.0100 071 001 003) kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv). 2005. gada 13. jūlija lietošanas kārtības līgums.
1.13 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Pamats: 2005. gada 13. jūlija lietošanas kārtības līgums (līgums nav aktuāls, jo līgumā minēto kopīpašnieku īpašuma tiesības ir apvienotas.) Saskaņā ar www.kadastrs.lv visam īpašumam: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0057 ha.

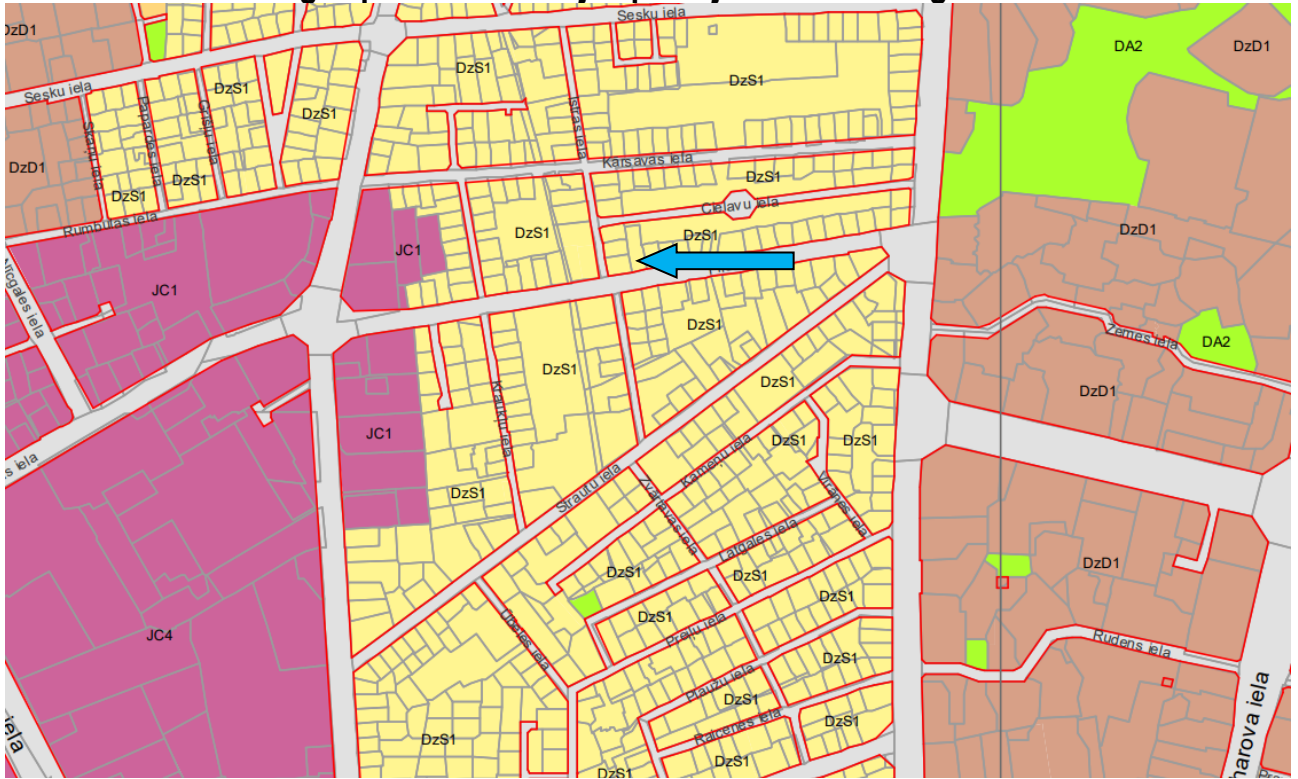
	<p>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0052 ha.</p> <p>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 0.0032 ha.</p> <p>Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.1299 ha.</p> <p>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0024 ha.</p> <p>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0007 ha.</p> <p>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0062 ha.</p>
1.14 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	<p>Dzīvojamās mājas (kad.apz.Nr.0100 071 1000 001) inventarizācijas lietā ierakstīta atzīme: 1.stāva telpās Nr.5 un Nr.10 patvaļīgas būvniecības pazīmes.</p> <p>Apskates dienā zemes gabalā atrodas Zemesgrāmatā neregistrēta, bet LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu bāzē registrēta dzīvojamā māja ar kad.nr.0100 071 1000 003. Saskaņā ar ierakstu kadastrālās uzmērīšanas lietā - būvniecība nav saskaņota būvvaldē. Īpašumtiesības nav registrētas.</p> <p>1/8 domājamā daļa no zemes pieder juridiskai personai - Latvijas Valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā.</p>
1.15 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	<ul style="list-style-type: none"> - vērsta piedziņa - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> - tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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



Rīgas pilsētas teritorijas plānojums līdz 2030.gadam



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS2, DzS3)



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Dārziema apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 6 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un trolejbusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ilūkstes, Dārziema un Sesku ielām.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 7/8 domājamās daļas no zemes gabals ar kopējo platību 1299 m² un kadastra numuru 0100 071 1000.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošo Pildas ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Pildas ielā ir vidēji 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	X	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

lebraukšanas ceļš un autostāvvietā pagalmā klāti ar grants/zemes ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Vārti – metāla konstrukcijas ar koka dēlīšu latojumu stiprināti betona stabos..

Neapbūvēto zemes gabala daļu aizņem zālājs un dažī augļu koki.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	Uz Pildas ielas	X
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	XTET	

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

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

4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 3. pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators".

4.1. Savrupmāju apbūves teritorija

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

4.1.1.1. Pamatinformācija

373. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) 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

374. Savrupmāju apbūve (11001).

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 375. Dārza māju apbūve (11003).
- 376. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): objekti ar stāvu platību līdz 150 m², izņemot degvielas uzpildes stacijas, automazgātavas un ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai, atļauto objektu stāvu platību var palielināt līdz 300 m².
- 377. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): pansijas.
- 378. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas izglītības iestādes.
- 379. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses.
- 380. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 381. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
- 382. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
383.	Savrupmāju apbūve	6	30	1		līdz 3	1
384.	Dārza māju apbūve	6	3	1		līdz 1	1
385.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
386.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
387.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	6	1	līdz 40		līdz 3	5
388.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
389.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	6	30	1		līdz 3	1
390.	Labiekārtota ārtelpa	6	4	1		2	1
391.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	6	1	1		1	1

1. Nenosaka.
2. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).
3. Nenosaka, noteikts maksimālais apbūves laukums līdz 40 m².
4. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.
5. Vienāda ar stāvu platību.
6. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalījuma nosacījumus.

4.1.1.5. Citi noteikumi

392. Minimālā stādījumu platība zemes vienībā ir 10% no zemes vienības kopējās teritorijas platības. Stādījumus primāri veido joslā starp sarkano līniju un būvlaidi.
393. Vienā zemes vienībā var izvietot vairākas savrupmājas, ja, rēķinot uz katru māju, zemes vienības platība nav mazāka par noteikto minimālo zemes vienības platību katrai mājai, apbūve atbilst apbūves parametriem un ir iespējams racionāli sadalīt zemes vienību reālās daļās.
394. Savrupmāju teritorijās ar iedibinātas apbūves raksturu, kurās savrupmājas mijas ar daudzdzīvokļu mājām, ir atļauta esošo daudzdzīvokļu māju atjaunošana un pārbūve, nemainot apbūves laukumu vairāk kā par 10%. Šo palielinājumu var veikt vienu reizi.



Atvērt
skaidrojumu
(Ctrl + klikšķis)

Noteikumi

394. Savrupmāju teritorijās ar iedibinātas apbūves raksturu, kurās savrupmājas mijas ar daudzdzīvokļu mājām, ir atļauta esošo daudzdzīvokļu māju atjaunošana un pārbūve, nemainot apbūves laukumu vairāk kā par 10 %. Šo palielinājumu var veikt vienu reizi.

Skaidrojums

Noteiktā daudzdzīvokļu māju apbūves laukuma palielināšana ir atļauta vairākos stāvos (piemēram, izbūvējot liftu vai siltinot ēku), nepārsniedzot apbūves laukumu palielinājumu par noteiktajiem 10 %.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kad.apz.0100 071 1000 001 apraksts

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Vērtētājs atzīmē, ka ēkas tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.

Saskaņā ar VZD datubāzi (www.kadastrs.lv) ēkai ir šādi parametri:

Ēka celta un pieņemta ekspluatācijā 1962.gadā.

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

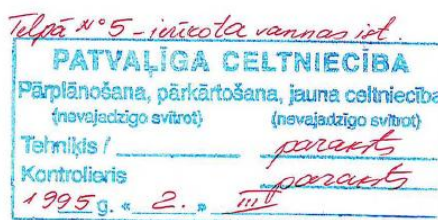
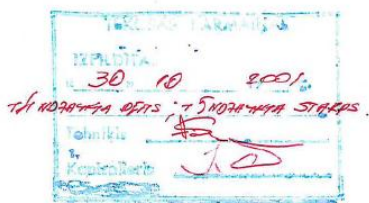
Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	90,10
Kopējā telpu platība, m ²	89,60

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
1.stāvs	Trīs dzīvojamās istabas, divas virtuves, sanmezglis, gaitenis, kāpņu telpa	71,0	2,5 – 2,63
2.stāvs	Gaitenis, dzīvojamā istaba	18,6	2,5

Dzīvojamās mājas (kad.apz.Nr.0100 071 1000 001) inventarizācijas lietā ierakstīta atzīme: 1.stāva telpās Nr.5 un Nr.10 patvaļīgas būvniecības pazīmes:



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	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Lietus ūdens novadīšana	Metāla
Logu ailes	Koka
Ārdurvis	Nav informācijas
Iekšējās durvis	Nav informācijas
Kāpnes	Nav informācijas

Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

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

4.3.2 Šķūņa ar kad.apz.0100 071 1000 002 apraksts

Ēka celta 1978.gadā.

Ēkas tehniskie parametri saskaņā ar www.kadastrs.lv:

Apbūves laukums, m ²	33,00
Kopējā telpu platība, m ²	33,00

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
1.stāvs	Saimniecības telpa	33,0	2,9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Koka stabi
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Starpstāvu pārsegums	Kokmateriāli
Ārsienu ārējā apdare	Kokmateriāli
Jumta konstrukcija	Koka sparņu konstrukcija
Jumta segums	Nav informācijas
Ārdurvis	Koka

Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	

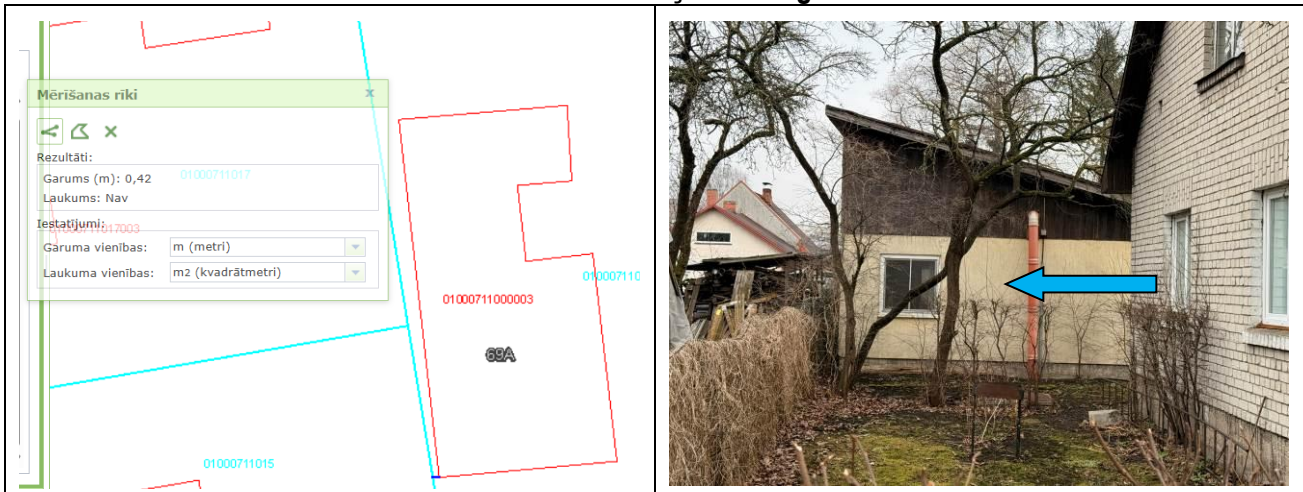
4.3.3 Dzīvojamās mājas ar kad.apz.0100 071 1000 003 apraksts

Apskates dienā zemes gabalā atrodas Zemesgrāmatā neregistrēta, bet LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu bāzē reģistrēta dzīvojamā māja ar kad.nr.0100 071 1000 003. Saskaņā ar ierakstu kadastrālās uzmērīšanas lietā - būvniecība nav saskaņota būvvaldē. Īpašumtiesības nav reģistrētas.

KONSTATĒTAS PATVAĻĪGĀS BŪVNICĪBAS PAZĪMES	
TĒMĀS 1-7 PROJEKTS NAV ĢERĀPĪTS	
(patvaļīgas būvniecības pazīmes apraksts)	
2001.g. 21. 09	PARAKSTS (paraksts, uzvārds)

KONSTATĒTAS PATVAĻĪGĀS BŪVNICĪBAS PAZĪMES	
BĒVE 003 PROJEKTS NAV ĢERĀPĪTS	
(patvaļīgas būvniecības pazīmes apraksts)	
2001.g. 21. 09	PARAKSTS (paraksts, uzvārds)

Ēka novietota tuvāk kā 4m no kaimiņa zemes gabala. Nav ievērota būvlaide.



Ēka celta 1995.gadā.

Ēkas tehniskie parametri saskaņā ar www.kadastrs.lv:

Apbūves laukums, m ²	151,30
Kopējā telpu platība, m ²	109,90

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
1.stāvs	Gaitenis, četras istabas, virtuve, sanmezglis	109,9	2,15 – 2,4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona bloki
Nenesošās starpsienas	Nav informācijas
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija
Jumta segums	Nav informācijas
Lietus ūdens novadīšana	Nav informācijas
Logu ailes	Koka
Ārdurvis	Nav informācijas
Iekšējās durvis	Nav informācijas
Kāpnes	Nav informācijas

Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Nav informācijas
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli	X	
Vēdināšana	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;

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

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

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

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

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

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

Mājas, kas būvētas padomju laikos un pirms kara, maksā, atkarībā no tehniskā stāvokļa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem, EUR 700-1300/m².

Darījumu summas ar līdzīgām privātmājām Rīgas apkaimēs Dārziemā, Purvciemā, Juglā ir robežās 100 000 – 160 000 Eur.

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

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. 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, nelegālas ēkas, patvaļīga būvniecība 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 Stopiņu iela 6, Rīga (Dārziems) kad. nr. 01000710126 sastāvs: Īpašums izvietots blakus komercobjektam: 1914.gada 2 - stāvu vienģimenes kokmateriālu konstrukcijas dzīvojamā māja atrodas zemes gabalā ar platību 630 m² (tai sk. sarkanā līnija 18 m²), ēkas kopējā platība 97,8 m². un palīgceltne: saimniecības ēka ar garāžu ar kopējo platību 27,4 m². Ēkai ir dekoratīvā apmetuma ārējā apdare, jumta materiāls metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu, iekštelpas labā stāvoklī. Kopumā mājas tehniskais stāvoklis raksturojams kā daļēji labs, teritorija labiekārtota. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektroapgāde, gāzes, centrālais ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2025.gada aprīlī, pārdošanas cena bija EUR 150 000 jeb 1 534 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Sesku ielā 40 sastāvs: 1965. gada 2-stāvu vienģimenes mūra–koka konstrukcijas dzīvojamā māja atrodas zemes gabalā ar platību 750 m², ēkas kopējā platība 127,8 m² (tai sk. aptuveni 43 m² pagrabā). Papildus uz zemes atrodas saimniecības ēka ar platību 29,1 m² un siltumnīca. Dzīvojamajai mājai ārsienas no vieglbetona blokiem, iekštelpas apmierinošā stāvoklī. Kopumā mājas tehniskais stāvoklis raksturojams kā apmierinošs, teritorija labiekārtota, piebraukšana pa asfaltētu ielu. Komunikācijas: elektrība, gāze, piesētas ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2024. gada jūnijā, pārdošanas cena bija EUR 163 000 jeb 1 275,00 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Steigas iela 7, Rīga (Dārziems) kad. nr. 01000710772 sastāvs: 1963.gada 2 - stāvu vienģimenes mūra konstrukcijas dzīvojamā māja atrodas zemes gabalā ar platību 1164 m², ēkas kopējā platība 193,9 m² (tai sk. pagrabs 61,3 m²), ēkā ir nesaskaņotas pārbūves un palīgceltnes: garāža 19,8 m², saimniecības ēka 10,5 m². Ēkai ir dekoratīvā apmetuma ārējā apdare, iekštelpas apmierinošā stāvoklī. Kopumā mājas tehniskais stāvoklis raksturojams kā apmierinošs, teritorija labiekārtota. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrība, gāze, piesētas ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā, pārdošanas cena bija EUR 200 000 jeb 1031 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	150 000		163 000		200 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada aprīlis	1,02	2024.gada jūnijs	1,05	2025.gada jūlijs	1,02
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	153 000		171 150		204 000	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m ²	630		750		1 164	
Ēkas kopējā iekštelpu platība, m ²	97,80		127,80		193,90	
Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 564,42		1 339,20		1 052,09	
Ēku 1 m² vidējās korigētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Sliktāka	1,05	Sliktāka	1,03	Līdzīga	1,00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,85	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1,02	Lielāks	1,05	Lielāks	1,20
7. Ēkas telpu plānojums (telpas pagrabā)...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,15
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1,07	Mazāks	1,08	Mazāks	1,07
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	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0,99	Labāks	0,99	Labāks	0,99
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, nelegālas būves, pārbūves u.c.) ...	Mazāki	0,90	Mazāki	0,90	Mazāki	0,95
15. Citām personām piederošas zemes domājamās daļas bez lietošanas kārtības līguma ...	Labāka	0,97	Labāka	0,97	Labāka	0,97
16. Palīgceltnes ...	Labāks	0,98	Labāks	0,98	Labāks	0,98
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-12%	Kopējā korekcija	10%	Kopējā korekcija	31%
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m ²	1 376,69		1 473,12		1 378,24	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					1 409,3	
			Platība, m²	Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals bez sarkanajām līnijām			1299	lekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamās pamatceltnes iekštelpas			89,60	126 273		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					126 000	

Piezīme: zemes gabalā esošā palīgēka ar kad.apz.002 uzbūvēta bez projekta, tirgus vērtība netiek rēķināta atsevišķi, bet tiek iekļauta kopējā vērtēšanas objekta tirgus vērtībā.

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 apgrūtināta 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		126 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,91	-11 340
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-18 900
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-6 300
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,99	-1 260
Kopējais samazinājums	30,00%	-37 800
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		88 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) 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 **vērtēšanas "Objekta"** ar kadastra numuru 0100 071 1000, kas atrodas **Pildas ielā 69, Rīgas pilsētā, LV-1082** un reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0003 3281, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 17.martā* ir

88 000 (astoņdesmit astoņi tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim(tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), 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 REPUBLIKA
Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 46
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Jānis Tunnis

Tērbatas iela 53-8, Rīga, LV-1011, tālr. 67294607, 20707611, e-pasts janis.tunnis@lzt.lv

Rīgā, 17.03.2026. Nr.04497/046/2026-NOS

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Interbaltija"
_PRIVATE@40003518352

Precizējums

16.03.2026. Jums tika nosūtīts pieprasījums Nr.04319/046/2026-NOS par piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu nekustamam īpašumam, kas atrodas Pildas iela 69, Rīga, LV-1082, kadastra numurs 01000711000.

Ar šo precizēju, ka piespiedu pārdošanas vērtība nosakāma Annai Peresuņko, piederošam nekustamam īpašumam.

Ar cieņu,
zvērīnāts tiesu izpildītājs

Jānis Tunnis

Saskaņā ar Tiesu izpildītāju likuma 160. panta 1.1 daļu Izpildu lietu reģistrā sagatavotajiem dokumentiem un to pielikumiem, kurus zvērīnāts tiesu izpildītājs no oficiālās elektroniskās adreses nosūtījis dokumenta adresātam uz oficiālo elektronisko adresi, ir juridisks spēks arī tad, ja dokumentā nav iekļauts rekvizīts "paraksts".



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

