

2026.gada 28.janvārī

Atzinums par 609/20000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Krišjāņa Valdemāra ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1013**,  
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

SIA FZ Capital

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 609/20000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Krišjāņa Valdemāra ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1013** (kadastra numurs 0100 024 0086), reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.5845, un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1010 m<sup>2</sup>, uz kura atrodas viena 5-stāvu dzīvojamā ēka ar pagrabu zem pagalma un viena pagalma izbūve, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

**Vērtējamo 609/20000 domājamo daļu īpašniekam zemesgrāmatā ir nostiprinātas lietošanas tiesības uz dzīvokli Nr.1 (telpu grupas kad.apz.0100 024 0086 001 001) ar kopējo platību 87,3 m<sup>2</sup>. Dzīvoklis Nr.1 ir 5-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovēta pirmskara projekta 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Rīgas pilsētas Centra apkaimē.**

Atzinums paredzēts iesniegšanai **pasūtītājam** 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 pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamat pieņēmumiem 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.

Ievērojot vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas laika (3 mēneši) ietekme dod tirgus vērtības samazinājumu par 30 %.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 609/20000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Krišjāņa Valdemāra ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1013**, 2026.gada 27.janvārī\* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **136 000** (viens simts trīsdesmit seši tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **6**(seši) mēneši.
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **95 000** (deviņdesmit pieci tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **3**(trīs) mēneši.

\* - **dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst Valsts Zemes dienesta datiem un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju, ārējās apsekošanas materiāliem, pasūtītāja iesniegumu, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Gadījumā, ja vērtēšanas Objekts ir apliekams ar PVN, tas ir iekļauts aprēķinātajā tirgus vērtībā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Labākais izmantošanas veids
  - 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

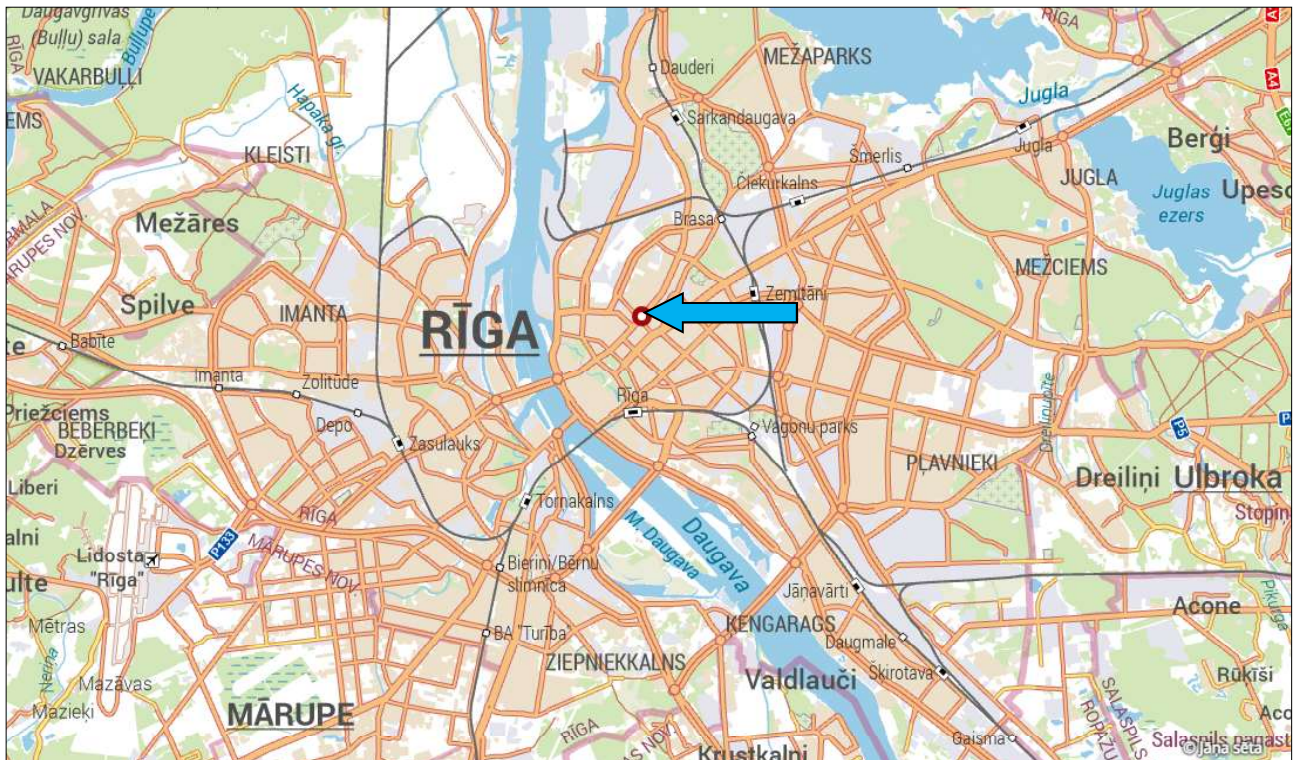
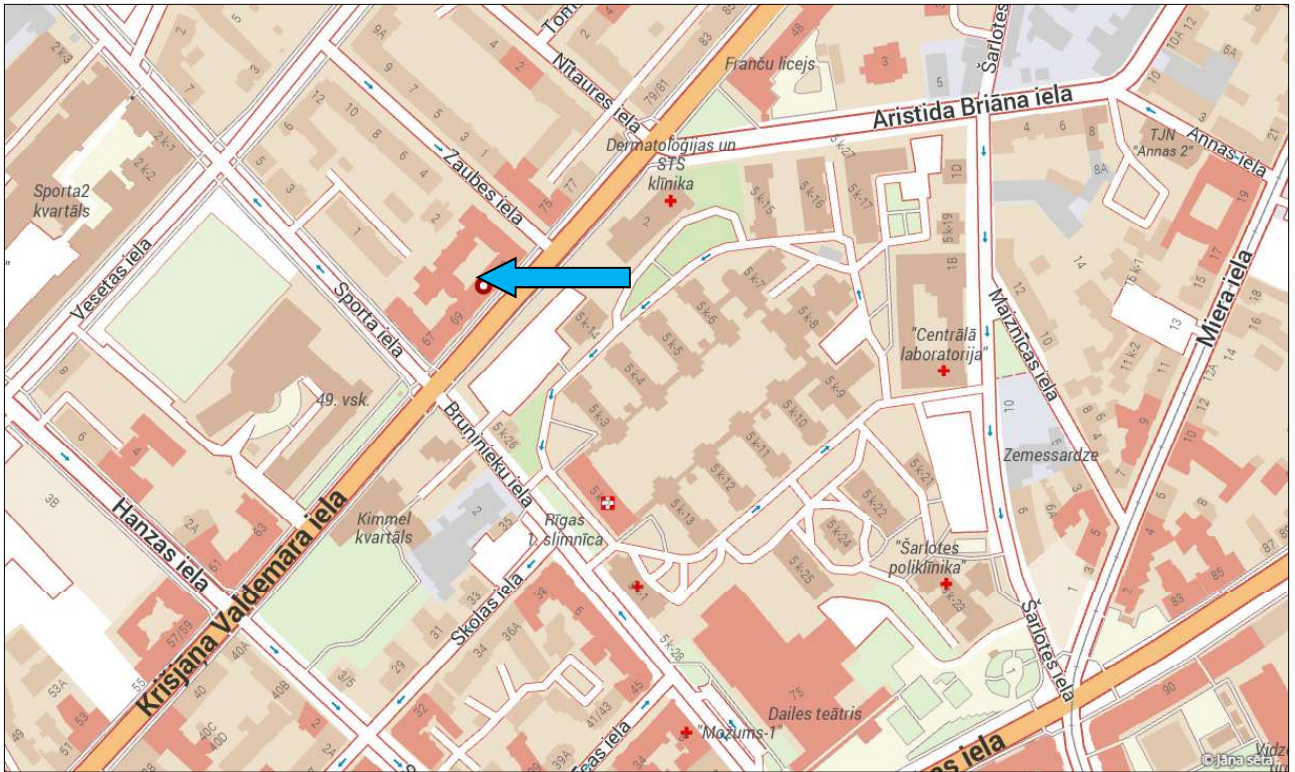
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	609/20000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Krišjāņa Valdemāra ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1013</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA FZ Capital
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 27.janvāris Apskatī veica Jānis Blūzmanis (mob:29476252).
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu - SIA "V.I.Property", reģistrācijas numurs 40103783416 – 609/20000 domājamās daļas Vērtējamo 609/20000 domājamo daļu īpašniekam zemesgrāmatā ir nostiprinātas lietošanas tiesības uz dzīvokli Nr.1 (telpu grupas kad.apz.0100 024 0086 001 001) ar kopējo platību 87,3 m <sup>2</sup> . Dzīvoklis Nr.1 ir 5-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovēta pirmskara projekta 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Rīgas pilsētas Centra apkaimē
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	5-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovēta pirmskara projekta 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 87,3 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem. Pasūtītāja iesniegums. Informācija no <a href="https://videscentrs.lvqmc.lv/">https://videscentrs.lvqmc.lv/</a>
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtēšanas Objekts ir kopīpašuma daļa.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka - trīs līgumi, deklarētās personas - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- dzīvokļa telpu sastāvs atbilst Valsts Zemes dienesta datiem, - tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju, ārējās apsekošanas materiāliem, pasūtītāja iesniegumu, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- <a href="http://www.bis.gov.lv">www.bis.gov.lv</a> ēkas energosertifikāts netika atrasts. Energiefektivitātes klase: nav zināma - saskaņā ar informāciju <a href="https://videscentrs.lvqmc.lv/">https://videscentrs.lvqmc.lv/</a> un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu riska teritorijā, 10 gados – nē, 100 gados - nē) - krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas nav uzstādītas. - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms – tuvumā neatrodas mežs;

	<ul style="list-style-type: none"><li>- vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas;</li><li>- Īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.</li></ul>
--	--

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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





### 3. FOTOATTĒLI

Ēka kad.apz.01000240086001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Centra apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centrālajai stacijai ir aptuveni 1,5 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu, tramvaju un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Kr.Valdemāra ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Kr.Valdemāra ielai. Apkārtņē veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā, 60.-90.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju ceļiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, kā arī pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargātas automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst renovētam pirmskara projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1910.gads, ekspluatācijas pieņemšanas laiks – 2024,2025.gads. 2024.gada vasarā veikta pilna fasādes renovācija. Bruģēts, slēgts pagalmis ar iebraukšanu tikai mājas iedzīvotājiem.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir labā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkā nav lifts. Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **6-stāvu ēkas 1.stāvā**.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Tā kā vērtējamam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju, ārējās apsekošanas materiāliem, pasūtītāja iesniegumu, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

5-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 87,3 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 3,1 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, virtuve, piecas dzīvojamās istabas, gaitenis, savienotā sanitārtehniskā telpa,
- ārtelpa: nav.

### Telpu eksplikācija

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 palīgtelpa	1	3.1	-	-	5.8	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	-	-	8.0	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	3.4	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	-	-	3.5	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	-	-	1.8	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	21.3	-
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	16.0	-
8	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	15.5	-
9	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	12.0	-

#### 4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli	Tehniskais stāvoklis
Elektroapgāde	X		Labs
Siltumapgāde	X		Labs
Ūdensapgāde	X		Labs
Kanalizācija	X		Labs
Gāzes apgāde	X		Labs
Dūmvadi	-	-	-

#### Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	Centrālā apkure
Apsildāmā platība (m <sup>2</sup> )	87,3 m <sup>2</sup>
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav
Ventilācija (ir/nav, kāda)	Dabīgā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	Nav
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata)	n/z
Sertifikāta derīguma datums	n/z
Energoefektivitātes klase apkurei / primārai neatjaunojamai enerģijai	n/z
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m)	n/z
Gandrīz nulles enerģijas ēka – jā/nē	n/z
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	n/z

#### Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas

Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	Nē
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekas/nepietiekams	Nav datu
Atkritumu apsaimniekošana - ir šķirošanas iespējas	ir
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	Nav NĪ Tuvākais publiskais punkts: 1 km rādiusā
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	Nav NĪ Pieejams 1 km rādiusā
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Pieejams 500 m rādiusā, biežums līdz 30 minūtēm
Pieejamība personām ar invaliditāti	Speciāls aprīkojums un labiekārtojums nav uzstādīts

#### Tehniskais stāvoklis un pārvaldība

Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	Mūsdienu prasībām neatbilstoša, nepieciešami ieguldījumi energoefektivitātēs paaugstināšanai
---	--

Trūkumi/neatbilstības tehniskajām prasībām/noteikumiem (piem. atbilstība minimālajai nepieciešamajai energoefektivitātes klasei)	Nav zināmi
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	Noslēgts līgums ar namu apsaimniekotāju

**Pamatceltnes fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums**

<b>Ūdens:</b>	<b>dati (ir/nav)</b>	<b>novērojums, ietekme uz TV</b>
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem	ir	Nav plūdu zona, nav ietekme
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	n/z
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav	n/z
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	nav	n/z
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nav nepieciešamas	nav ietekme
<b>Zeme/augsne:</b>		
Augsnes erozija	nav	n/z
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	nav	n/z
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nav nepieciešamas	nav ietekme
<b>Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi</b>		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	ir	Nav NĪ, nav ietekme
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	nav	n/z
Bīstamu objektu tuvums	nav	n/z
Gaisa piesārņojums	nav	n/z
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nav nepieciešamas	nav ietekme
<b>Trokšņa piesārņojums</b>		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nekustamais īpašums atrodas pie ielas ar paaugstinātu transporta plūsmas intensitāti	Nav ietekme
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	nav	n/z
<b>Vējš un temperatūra:</b>		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	nav uzstādīta	nav ietekme
<b>Citi vides faktori</b>		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	ir	nav ietekme
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	nav	n/z
Citi novērojumi	nav	n/z

## 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.

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

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

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

### 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

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

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

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

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

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

Pieprasījuma struktūra:

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

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

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

Privātmāju segmentā vērojamas vairākas tendences:

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

Piedāvājuma puse:

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

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

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

### 3. Būvniecības nozare un valsts pasūtījumi

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

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

### 4. Otrreizējais tirgus un īres segments

Sērijveida dzīvokļu tirgus un perspektīvas

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

Pašreizējā situācija:

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

Perspektīvas:

- Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabāsies, taču tas būs vairāk piesaistīts ekonomiski aktīvākajiem mikrorajoniem ar attīstītu infrastruktūru (piemēram, Purvciems, Imanta, Teika).

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

Ietekme uz tirgu:

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

## 5. Perspektīvas un secinājumi

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

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

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

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

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

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

Darījumu summas ar līdzīgām privātmājām d/s kooperatīvu teritorijās tuvākajos pierīgas pagastos – Ķekavas, Olaines ir robežās 80 000 – 140 000 Eur.

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup>). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Centra apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu piedāvājums ir līdzsvarā ar pieprasījumu. Vērtēšanas dienā Centra apkaimē piedāvājumā atrodas aptuveni 5 līdzīga tipa 5-istabu dzīvokļi. Prasītās summas: ir no 156 000 līdz 249 000 EUR.

Līdzīga tipa 5-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m<sup>2</sup> tirgus cena Centra apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 1550 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1700 EUR/m<sup>2</sup>.

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

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.Ēkas novietojums pilsētas rajonā	X		
2.Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā	X		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija	X		
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	X		
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	X		
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	X		
7.Dzīvokļa lielums	X		
8.Dzīvokļa plānojums	X		
9. Zemes īpašuma tiesības	X		

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

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.** Dzīvokļa īpašums Zaubes iela 1 – 1, Rīga (Centrs) kad. nr. 01000240115001001 sastāvs: 3-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 79,4 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 7 stāvu 2020.gadā renovētas pirmskara laika projekta ķieģeļu ēkas 1. stāvā, fasādes mājā bez lifta. Dzīvoklis ir ļoti labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada septembrī, pārdošanas cena bija 179 000 EUR jeb 2 254 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.2.** Dzīvokļa īpašums Hanzas iela 4 – 39, Rīga (Centrs) sastāvs: 4-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 75,5 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 7 stāvu pirmskara laika projekta daudzdzīvokļu ķieģeļu ēkas 4. stāvā, fasādes mājā bez lifta. Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada novembrī, pārdošanas cena bija 120 000 EUR jeb 1 589 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Dzīvokļa īpašums Krišjāņa Valdemāra iela 85 – 5, Rīga (Centrs) sastāvs: 3-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 108,6 m<sup>2</sup> (tai sk. ārtelpas 4,2 m<sup>2</sup>) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 5 stāvu pirmskara laika projekta daudzdzīvokļu ķieģeļu ēkas 3. stāvā, fasādes mājā bez lifta. Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada augustā, pārdošanas cena bija 185 000 EUR jeb 1 704 EUR/m<sup>2</sup>.

### Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	179 000		120 000		185 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada septembris	1,00	2025.gada novembris	1,00	2025.gada augusts	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	179 000		120 000		185 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	79,40		75,50		108,60	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	2 254,41		1 589,40		1 703,50	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Labāks	0,95
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,75	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,85
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0,95	Mazāks	0,96	Lielāks	1,08
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Stāvvietā, noliktava ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-30%	Kopējā korekcija	-4%	Kopējā korekcija	-7%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1578,09		1525,83		1584,25	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					1562,7	
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m <sup>2</sup>					87,30	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					136 000	

## 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR Tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

## 5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- 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 apmaksāšana nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka 609/20000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Krišjāņa Valdemāra ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1013**, kadastra numurs **0100 024 0086**, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 23.janvārī\* ir

**136 000** (viens simts trīsdesmit seši tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **6** (seši) mēneši.

\* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst Valsts Zemes dienesta datiem un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju, ārējās apsekošanas materiāliem, pasūtītāja iesniegumu, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Gadījumā, ja vērtēšanas Objekts ir apliekams ar PVN, tas ir iekļauts aprēķinātajā tirgus vērtībā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.97 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis