



2026.gada 15.jūnijā

Atzinums par savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināta tiesu izpildītāja Ilga Keršteine

Ļoti cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C**, novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekts ir:

- dzīvokļa īpašums Nr.130, kadastra numurs 0100 995 2852, nodalījuma Nr.1000 0052 4024 - 130, ar kopējo platību 50,9 m², pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas kad.apz.001 un divu dzīvokļu mājas kad.apz.002: 5090/819680.
- 5090/819680 domājamās daļas no zemes nekustamā īpašuma, kadastra numurs 0100 072 0426, nodalījuma Nr.1000 0052 1836.

Dzīvoklis **Nr.130**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 467.sērijas 9-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 6.stāvā Rīgas pilsētas Latgales apkaimē.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C**, 2026.gada 11.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

36 800 (trīsdesmit seši tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

*** - 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 iekšējai apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekšējais ir apmierinošs (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar 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

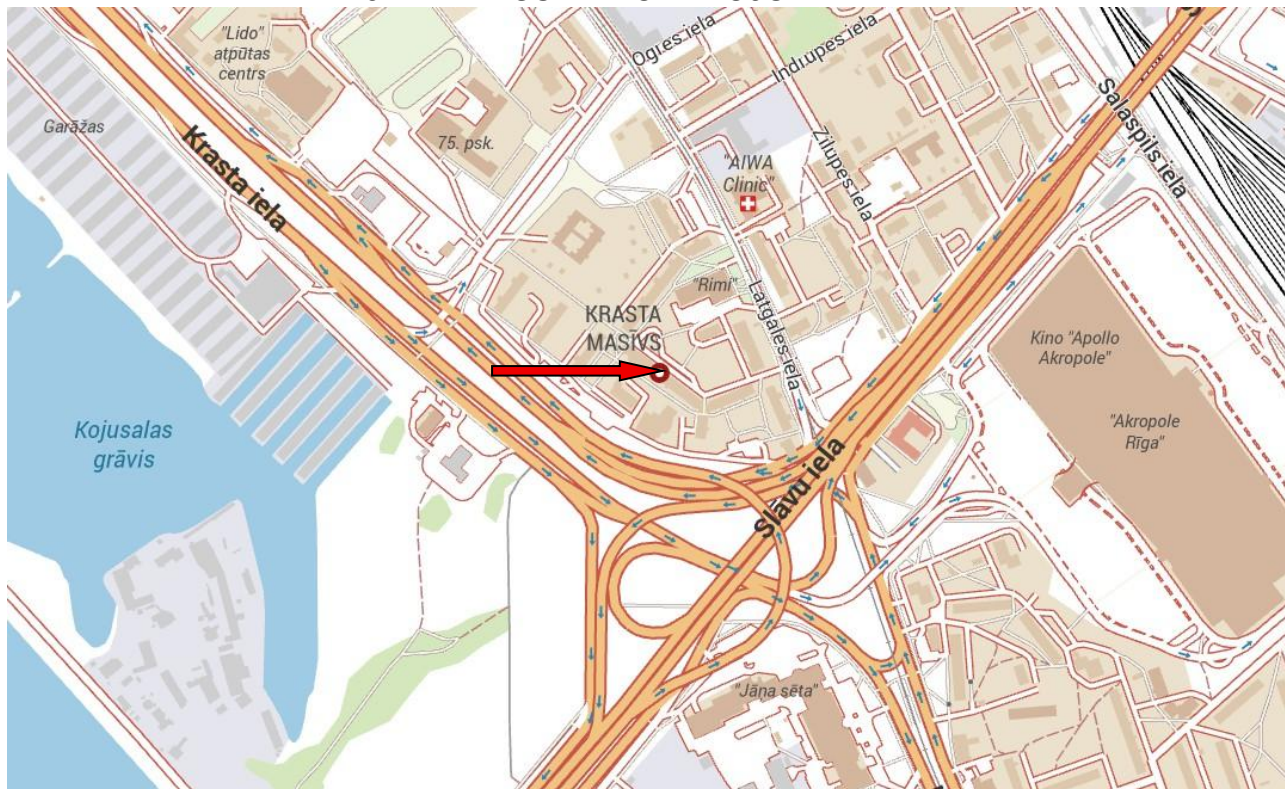
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā 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
 - 5.5.1 Tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi, kas atrodas Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Ilga Keršteine
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 11.jūnijā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu (kad.Nr.0100 995 2852) – fiziska persona (mirusi)* – 1 domājamā daļa. Saskaņā ar Zemesgrāmatu (kad.Nr.0100 072 0426) - fiziska persona (mirusi)* – 5090/819680 domājamās daļas. <i>*savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi atzīti par bezmantinieku mantu.</i>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vērtēšanas Objekts ir: - dzīvokļa īpašums Nr.130, kadastra numurs 0100 995 2852, nodalījuma Nr.1000 0052 4024 - 130, ar kopējo platību 50,9 m², pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas kad.apz.001 un divu dzīvokļu mājas kad.apz.002: 5090/819680. 5090/819680 domājamās daļas no zemes nekustamā īpašuma, kadastra numurs 0100 072 0426, nodalījuma Nr.1000 0052 1836. Dzīvoklis Nr.130 , kas atrodas Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C , ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 467.sērijas 9-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 6.stāvā Rīgas pilsētas Latgales apkaimē.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījums. Zemesgrāmatas nodalījumu datorizdrukas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdrukā (www.kadastrs.lv).

1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem (kad.Nr.0100 072 0426):				
	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0247	ha
	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0017	ha
	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0236	ha
	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0371	ha
	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.5978	ha
	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0502	ha
	01.05.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0399	ha
	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0005	ha
	01.02.2025	7312040300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.0079	ha
	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0641	ha
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.				
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.				
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-tā kā vērtētajam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.				

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



© Jāņa sēta

3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Ēka, kurā atrodas vērtēšanas objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 5 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti. Tuvākā autobusu un tramvaju maršruta pieturvietā atrodas uz Latgales ielas. Tuvākā trolejbusu maršruta pieturvietā atrodas uz Salaspils ielas Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jāņavārti" ir aptuveni 1,7 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Krasta ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.-90.-tajos gados, jaunbūves. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnē kvartālā atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, kā arī tirdzniecības centrs "Akropole Rīga", pārtikas un rūpniecības preču veikali, cita komerciāla un sabiedriska rakstura apbūve. 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 "467.sērijas" projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneli. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1972.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Par kāpņu telpu, pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkā ir lifts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 9-stāvu ēkas 6.stāvā.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

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

Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem 2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 50,9 m², t.sk. ārtelpas – 3,4 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta - 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: divas dzīvojamās istabas, virtuve, tualete, vannas istaba, gaitenis;
- ārtelpa: lodžija.

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem):

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

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 īmniekiem, 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.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā.

EURIBOR ir nostabilizējies - ECB Padome arī turpmāk pieņems lēmumus par procentu likmēm, pamatojoties uz inflācijas perspektīvas un to apdraudošo risku novērtējumu un ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, kā arī pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.

Patērētāju noskaņojumam un rīcībai uzlabojoties, privātais patēriņš kļūst spēcīgāks. Tas vidējā termiņā noteiks mājsaimniecību uzkrājumu mērenāku veidošanos.

Stabils tautsaimniecības balsts ir valsts un privātās investīcijas, ko sekmē arī strauji augoša kreditēšana. Ieguldījumi attīstībā veicina pārmaiņas apstrādes rūpniecībā, kas paaugstina ražošanas kapacitāti (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Arvien vairāk pircēji interesējas par labas kvalitātes dzīvokļiem jaunbūvēs vai otrreizējā tirgus dzīvokļiem, kas ir kvalitatīvi izremontēti, labā atrašanās vietā ar sakārtotu infrastruktūru un pēc iespējas energoefektīvāki, lai mazinātu ikmēneša komunālo izmaksas. Tendence ir izvēlēties kompaktus mājokļus ar nelielām platībām, kas attiecīgi ir lētāki un arī komunālie maksājumi mazāki.

Arī bankas veicina energoefektīvu mājokļu iegādi, tās piedāvā izdevīgākus kredīta nosacījumus, piemēram, zemākas procentu aizdevuma likmes, bezmaksas apdrošināšanu, bezmaksas kredīta noformēšanu, garāku atmaksas termiņu u.c.

Lai gan pircēji vairāk sāk pievērst uzmanību dzīvokļiem jaunajos projektos, tomēr augsto cenu dēļ, iegādājās dzīvokļus sērijveida projektu ēkās. Tā kā nav gaidāms straujš cenu pieaugums pircējiem ir iespēja ilgāk padomāt un izvēlēties priekš sevis labāko variantu. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmetru.

Pircējiem aktuāli ir arī nelieli tikko izremontēti dzīvokļi renovētās ēkās Rīgas centrā - m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Latgales apkaimes dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu 2-istabu dzīvokļu pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Vērtēšanas dienā Latgales apkaimē piedāvājumā ir 1 līdzīga tipa 2-istabu dzīvoklis, prasītā summa: 61 900 EUR.

Līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Latgales apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē, atkarībā no tehniskā stāvokļa, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības, svārstās no 900 EUR/m² līdz 1 200 EUR/m².

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 un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. 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 tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – 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 īpašuma Rīgas pilsētā, Latgales ielā 224-18, sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 51,3 m² (t.sk. ārtelpas 3,4 m²) un domājamās daļas no mājas. Ēka saistīta ar citām personām piederošiem zemes gabaliem kad.Nr.01000720069 un kad.Nr.01000720168. Dzīvokļa īpašums izvietots 467.sērijas 9-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada decembrī, pārdošanas cena ir 54 990 EUR.

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C - 59, sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 50,9 m² (t.sk. ārtelpas 3,5 m²) un domājamās daļas no mājas un zemes (kad.Nr.01000720426). Dzīvokļa īpašums izvietots 467.sērijas 9-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 6.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā (nedaudz labāks par vērtēšanas Objektu) tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena ir 53 000 EUR.

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Rītupes ielā 30-35, sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 50,4 m² (t.sk. ārtelpas 3,3 m²) un domājamās daļas no mājas un zemes (kad.Nr.01000722129). Ēka daļēji saistīta ar citām personām piederošu zemes gabalu kad.Nr.01000720166. Dzīvokļa īpašums izvietots 467.sērijas 9-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 9.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā (nedaudz labāks par vērtēšanas Objektu) tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena ir 48 000 EUR.

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	54 990		53 000		48 000	
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 decembris	1.03	2025.gada novembris	1.03	2025.gada septembris	1.05
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Nav īpašumā	1.05	Līdzīgas	1.00	Nav īpašumā	1.03
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	59 472		54 590		51 912	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	51.30		50.90		50.40	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1 159.29		1 072.50		1 030.00	
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	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.02
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.90	Labāks	0.95	Labāks	0.98
7. Dzīvokļa lielums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Dzīvokļa plānojums (ārtelpas) ...	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	-10%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	0%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1043.36		1018.87		1030.00	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1030.7			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²			50.90			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			52 500			

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplūkta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		52 500
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.90	-5 250
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.90	-5 250
3. Finansēšanas faktors ...	0.95	-2 625
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.95	-2 625
Kopējais samazinājums	30.00%	-15 750
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		36 800

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 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 apmaksa 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 vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Latgales ielā 222C**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 11.jūnijā* ir

36 800 (trīsdesmit seši tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

*** - 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 (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar 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 asistente

E.Kalniņa