



2026.gada 07.aprīlī

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.6**,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalna ielā 64**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Zvērināts tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, ar kadastra numuru 0100 925 3495, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalna ielā 64**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.29249 - 6, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no dzīvojamās mājas kad.apz.001 un šķūņa kad.apz.008: 1760/16889. Dzīvoklis **Nr.6**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalna ielā 64**, ir **1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 18,2 m²**, kas izvietots pirmskara laika projekta (koka) 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Rīgas pilsētas Latgales apkaimē.

Ēka saistīta ar citai personai piederošu zemes gabalu kad.Nr.0100 046 0029, kas netiek iekļauts vērtēšanas Objekta sastāvā.

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 dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalna ielā 64**, 2026.gada 31.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

5 900 (pieci tūkstoši deviņi 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.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

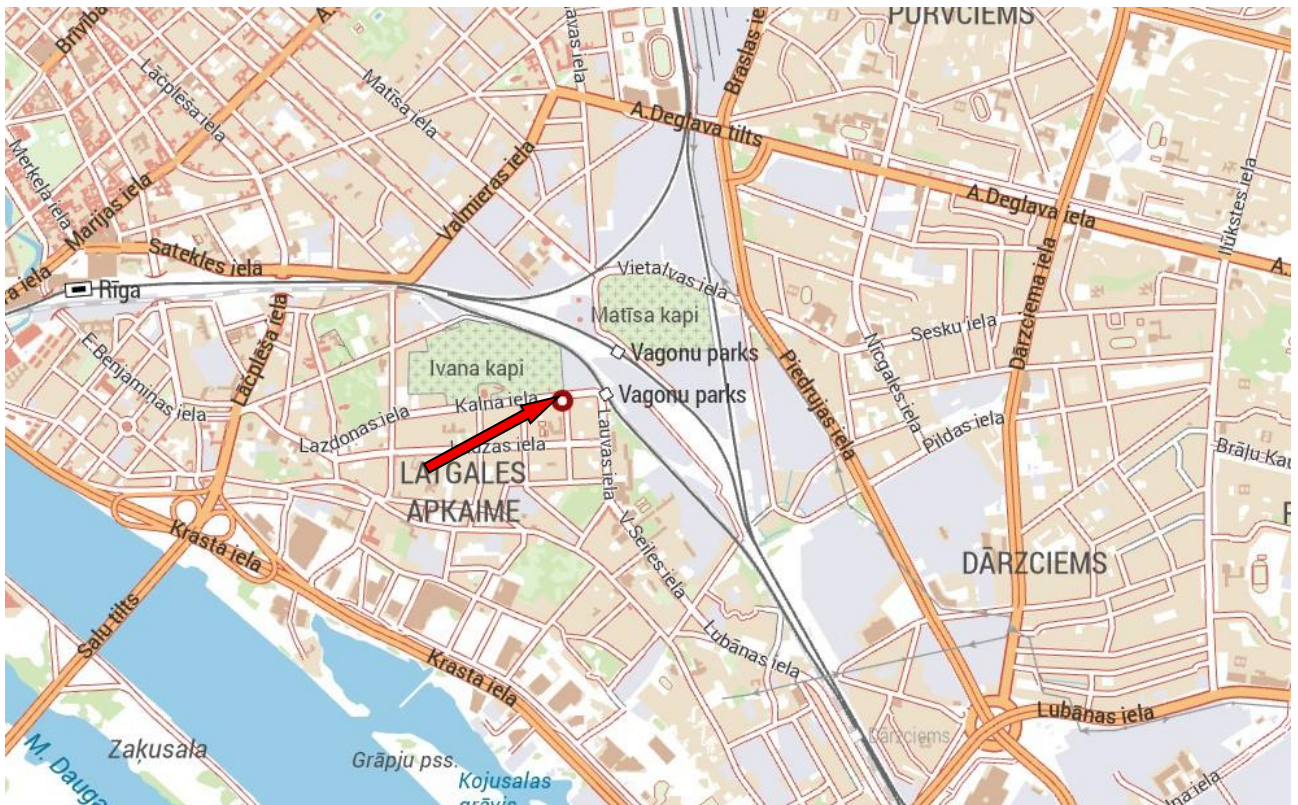
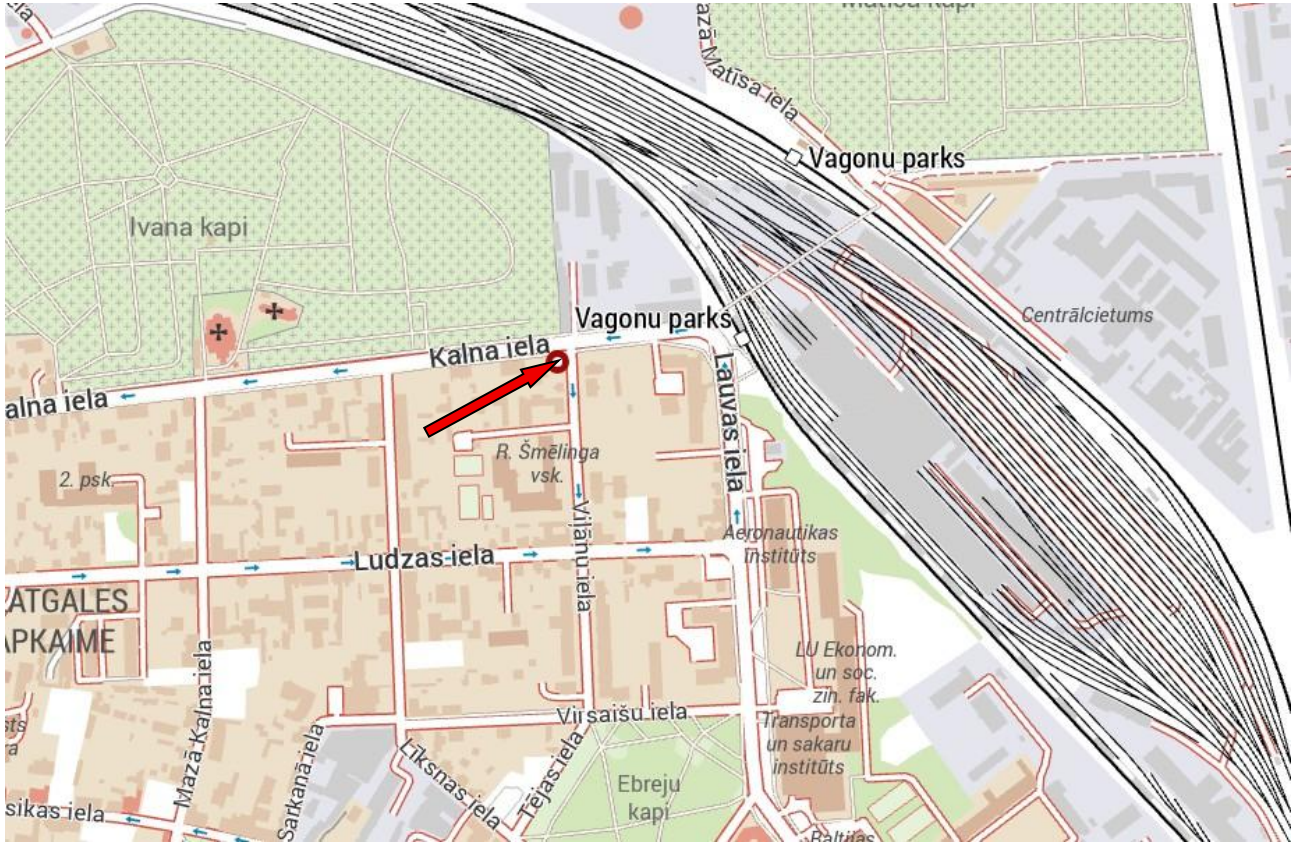
SATURS

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	Dzīvokļa īpašums Nr.6 , kas atrodas Rīgas pilsētā, Kalna ielā 64.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 31.martā
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 – fiziska persona – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika projekta (koka) 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 18,2 m ² .
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 nodalījuma datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no www.grausti.riga.lv .
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ēka saistīta ar citai personai piederošu zemes gabalu kad.Nr.0100 046 0029, kas netiek iekļauts vērtēšanas Objekta sastāvā. Saskaņā ar www.grausti.riga.lv dzīvojamai ēkai ir noteikts statuss - vidi degradējošs objekts (B) (skat. pielikumā izdruku).
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-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.

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, Kalna un Viļānu ielu krustojumā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 2,5 km jeb 7 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 Kalna ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Vagonu Parks" ir aptuveni 400 m.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā, 60.-90.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, 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 pirmskara laika projekta (koka) projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1880.gads.

Saskaņā ar www.grausti.riga.lv dzīvojamai ēkai ir noteikts statuss - vidi degradējošs objekts (B) (skat. pielikumā izdruku).

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par neapmierinošu. 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 2-stāvu ēkas 2.stāvā.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

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).

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 18,2 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,45 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir dubultas – metāla un koka;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: virtuve, dzīvojamā istaba.

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

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns)
Ūdensapgāde	X (ēkā)	
Kanalizācija	X (ēkā)	
Gāzes apgāde	-	-

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 nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Mazinoties globālajai nenoteiktībai par tarifu ietekmi un straujāk atjaunojoties ārējam pieprasījumam, gaidāma spēcīgāka eksporta izaugsme. Savukārt izaicinājumus rada straujais darbaspēka izmaksu pieaugums Latvijā, kā arī militārie konflikti un ar tiem saistītā nenoteiktība ārējā vidē. Latvijas Banka prognozē, ka 2026.gadā inflācija sasnies ~3,2%, ko nosaka pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums un iekšzemes kopprodukta pieaugums būs tikai ~2,8 %.

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 māsaimniecību 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.

Iedzīvotāju prognozes par īpašuma cenu kāpumu ir reālas un šogad mājokļu cenu samazinājums nav gaidāms, bet drīzāk ir iespējams, ka atsāksies cenu kāpums. Mājokļu cenas noteiks klientu aktivitāte - jo vairāk augs klientu interese par mājokļa iegādi, jo lielāka iespēja, ka cenas palielināsies -, un šogad tam varētu būt labvēlīgi apstākļi, pateicoties zemākai inflācijai, reālo algu pieaugumam un sagaidāmajam EURIBOR likmes samazinājumam (<https://vs.lv/raksts/ekonomika/2024/01/12/latvija-52-iedzivotaju-sagaida-majoklu-cenu-pieaugumu-saja-gada>).

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 1-istabas dzīvokļu pieprasījums atbilst piedāvājumam. Vērtēšanas dienā Latgales apkaimē piedāvājumā ir ~3 līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļi. Prasītās summas: 6 000 – 15 000 EUR.

Līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Latgales apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē, atkarībā no tehniskā stāvokļa, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības, svārstās no 350 EUR/m² līdz 500 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
10. Vidi degradējošs objekts (B)			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 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 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 94-4, sastāvs: 1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 22,9 m² un domājamās daļas no mājas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots pirmskara laika projekta (koka) projekta 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas (vidi degradējošs objekts (B)) 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem dzīvoklī ir tualete. Īpašums pārdots 2025.gada augustā, pārdošanas cena ir 8 700 EUR.

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Latgales ielā 174-2, sastāvs: 1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 29,5 m² un domājamās daļas no mājas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots pirmskara laika projekta (koka) projekta 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas (vidi degradējošs objekts (B)) 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (nedaudz labāks par vērtēšanas Objektu). Īpašums pārdots 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena ir 13 000 EUR.

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Viļānu ielā 19-4, sastāvs: 1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 21,3 m² un domājamās daļas no mājas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots pirmskara laika projekta (koka) projekta 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (nedaudz sliktāks par vērtēšanas Objektu). Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena ir 10 800 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	8 700		13 000		10 800	
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 augusts	1.05	2025.gada oktobris	1.05	2025.gada jūnijs	1.05
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Ir īpašumā	0.95	Ir īpašumā	0.95	Ir īpašumā	0.95
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 678		12 968		10 773	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	22.90		29.50		21.30	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	378.96		439.58		505.77	
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	Labāks	0.95
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Sliktāks	1.15	Labāks	0.95	Sliktāks	1.05
7. Dzīvokļa lielums ...	Lielāks	1.02	Lielāks	1.05	Lielāks	1.01
8. Dzīvokļa plānojums (tualetes) ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Stāvvietā, noliktava ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Vidi degradējošs objekts ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Labāki	0.85
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	7%	Kopējā korekcija	0%	Kopējā korekcija	-12%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	405.49		439.58		445.08	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					430.0	
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m ²					18.20	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					7 800	

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 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		7 800
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.95	-390
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.90	-780
3. Finansēšanas faktors ...	1.00	0
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.90	-780
Kopējais samazinājums	25.00%	-1 950
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		5 900

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 apmaksā 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 dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalna ielā 64**, kadastra numurs **0100 925 3495**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 31.martā* ir **5 900** (pieci tūkstoši deviņi 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