

2026.gada 29.aprīlī

R1303/28.04.2026

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.29**,  
kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 140A, Rīgas pilsētā, LV-1012**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Strižko

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.29**, ar kadastra numuru 0100 921 4083, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 140A, Rīgas pilsētā, LV-1012**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.123456, pie dzīvokļa īpašuma piederušā kopīpašuma domājamā daļa no būvēm (kad.apz.0100 035 2044 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007) un zemes (kad.apz.0100 035 2044) : 2720/91690. Dzīvoklis **Nr.29**, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 140A, Rīgas pilsētā, LV-1012**, ir **1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 27,5 m<sup>2</sup>**, kas izvietots pirmskara projekta 2-stāvu daudzdzīvokļu koka konstrukcijas ēkas 2.stāvā Rīgas pilsētas Centra 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 dzīvokļa īpašuma **Nr.29**, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 140A, Rīgas pilsētā, LV-1012**, 2026.gada 28.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**14 700** (četrpadsmit tūkstoši septiņi 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 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

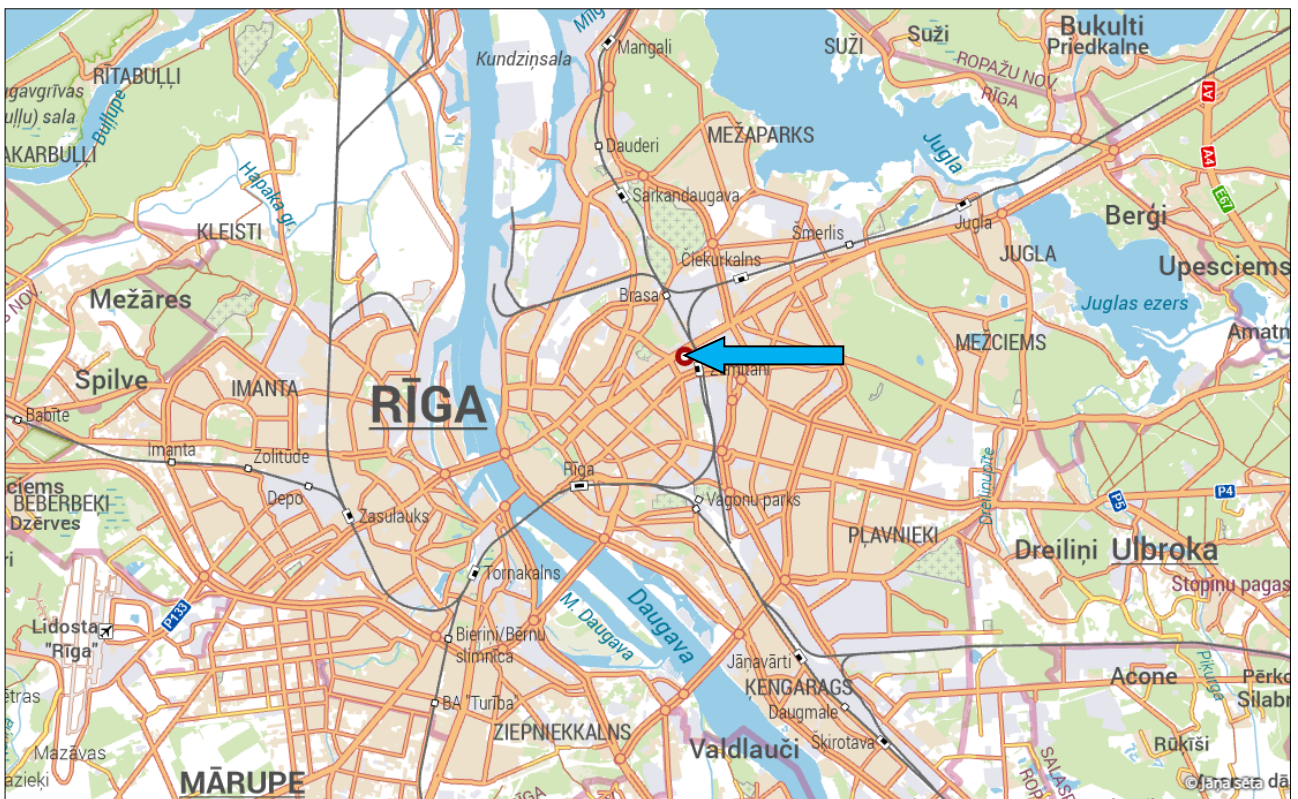
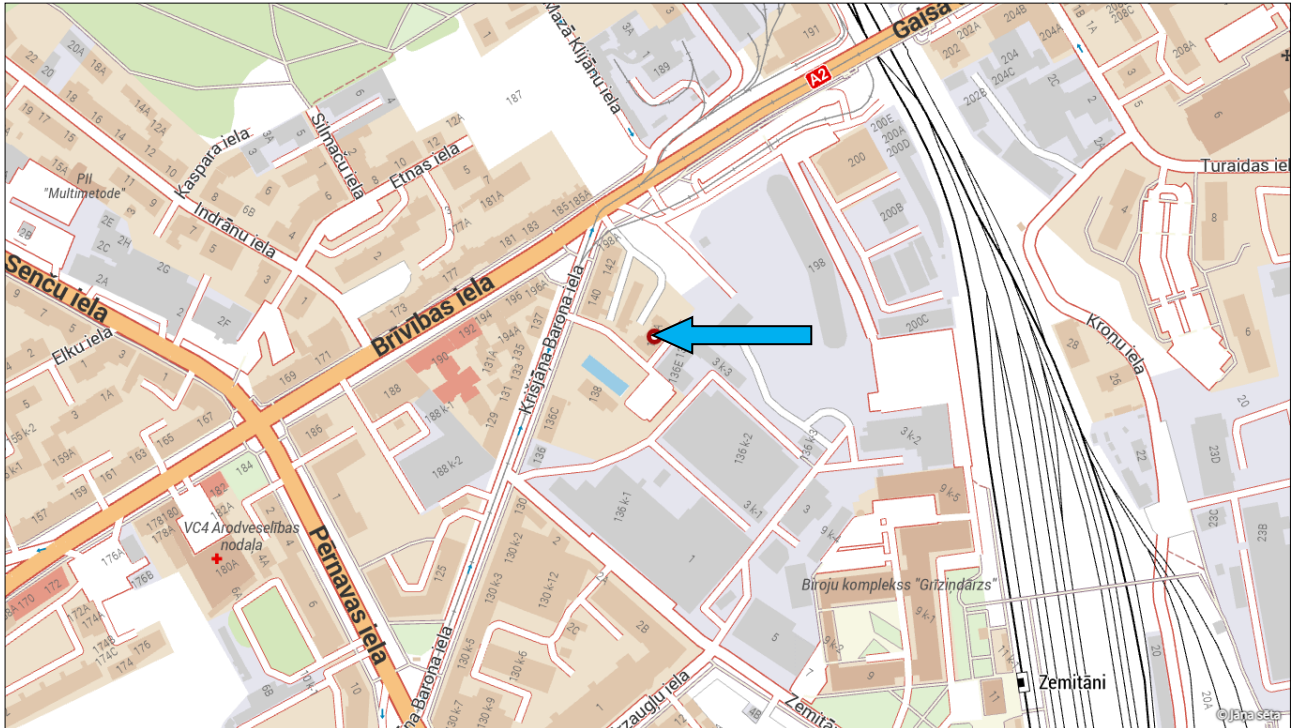
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Labākais izmantošanas veids
  - 1.10 Vērtējumā 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
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa īpašums <b>Nr.29</b> , kas atrodas <b>Krišjāņa Barona ielā 140A, Rīgas pilsētā, LV-1012</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Strižko
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 28.aprīlis
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: EDUARDS EGLĪTIS Saskaņā ar Zemesgrāmatas II daļas 2.iedaļas 4.1. punktu - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. Pamats: 2026.gada 6.februāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.579
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots pirmskara projekta 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 27,5 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. 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	31.03.2025. telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. 24.05.2000. telpu grupas inventarizācijas lieta. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> datiem. <a href="https://grausti.riga.lv/">https://grausti.riga.lv/</a> - nav informācijas.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Atzīme - ceļa servitūta teritorija - 0.0039 ha.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
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 tehniskā stāvoklī.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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



### 3. FOTOATTĒLI

Ēka kad.Nr.01000352044002, kurā atrodas vērtēšanas objekts



Kāpņu telpa





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

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

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 10 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Brīvības un Kr. Barona ielām.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota iekšpagalmā paralēli Krišjāņa Barona ielai. Apkārtnē 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, jaunbūves. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi 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 pirmskara projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1880.gads.

Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 2-stāvuēkas 2.stāvā.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Tā kā vērtējamam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 27,5 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,79 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: dzīvojamā istaba, virtuve,
- Tualete atrodas koplietošanas kāpņu telpā
- ārtelpa: nav.

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000352044002013

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.79	2.79	2.79	16.6
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.79	2.79	2.79	10.9



- 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.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2026. gadā galvenokārt ietekmē procentu likmes, inflācija un kopējā ekonomiskā noskaņa Eiropā. Pēc straujā likmju kāpuma perioda 2022.–2024. gadā situācija ir stabilizējusies. ECB ir pārtraukusi agresīvo monetāro politiku, un 2026. gada sākumā procentu likmes atrodas ievērojami zemākā līmenī nekā maksimuma brīdī. Euribor ir tuvu 2 % robežai, kas nozīmē būtiski zemākus ikmēneša maksājumus hipotekāro kredītu ņēmējiem nekā pirms diviem gadiem. Tas uzlabo pircēju noskaņojumu un atgriež tirgū daļu no tiem, kuri iepriekš bija nogaidoši.

Vienlaikus ekonomikas izaugsme eirozonā joprojām ir mērena. Kara Ukrainā ietekme saglabājas kā ilgtermiņa riska faktors – tas ietekmē investoru noskaņojumu, aizsardzības budžetus, enerģijas politiku un kopējo reģiona risku uztveri. Tieši tāpēc 2026. gadā tirgus nav “uzkarsts”, bet drīzāk piesardzīgi aktīvs. Pircēji rūpīgi vērtē riskus, bankas rūpīgāk analizē maksātspēju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

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

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

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām Pierīgā, īpaši līdz 150 m<sup>2</sup>. Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušās būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

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

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

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

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 1-istabas dzīvokļi. Prasītās summas: ir no 27 000 līdz 38 000 EUR.

Līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļu kopējās platības 1m<sup>2</sup> tirgus cena Centra apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 750 EUR/m<sup>2</sup> līdz 900 EUR/m<sup>2</sup>.

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

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.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 analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/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 Rīgā (Grīziņkalns), Krišjāņa Barona ielā 140A - 30 Kadastra numurs 0100 923 2764 sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 27,5 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 2 stāvu pirmskara laika daudzdzīvokļu koka ēkas 2. stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, malkas apkure, tualete koplietošanas kāpņu telpā. Īpašums pārdots 2024. gada augustā, pārdošanas cena bija 22 000 EUR jeb 800 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.2.** Dzīvokļa īpašuma Rīgā (Grīziņkalns), Pērnavas ielā 58 - 18 Kadastra numurs 0100 995 1631 sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 26,2 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 2 stāvu pirmskara laika daudzdzīvokļu koka ēkas 2. stāvā fasādes mājā, bez lifta. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, malkas apkure, tualete izbūvēta nelegāli. Īpašums pārdots 2026. gada februārī, pārdošanas cena bija 21 100 EUR jeb 805 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Dzīvokļa īpašuma Rīgā (Grīziņkalns), Terēzes ielā 4 - 2 Kadastra numurs 0100 926 5976 sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 23,5 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 2 stāvu pirmskara laika daudzdzīvokļu koka ēkas 1. stāvā fasādes mājā, bez lifta. Kopumā dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī, elektrisko radiatoru apkure, tualete izbūvēta nelegāli. Īpašums pārdots 2025. gada jūlijā, pārdošanas cena bija 19 800 EUR jeb 843 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	22 000		21 100		19 800	
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 ...	2024.gada augusts	1,05	2026.gada februāris	1,00	2025.gada jūlijs	1,03
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	23 100		21 100		20 394	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	27,50		26,20		23,50	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	840,00		805,34		867,83	
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	1,05
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
7. Dzīvokļa lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,99
8. Dzīvokļa plānojums (pārbūves) ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05
9. Tualete dzīvoklī...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Labāks	0,95
10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	0%	Kopējā korekcija	0%	Kopējā korekcija	-6%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	840,00		805,34		815,76	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					820,4	
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m <sup>2</sup>					27,50	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					22 600	

### 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		22 600
<b>Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins</b>		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-2 260
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-3 390
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-1 130
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,95	-1 130
<b>Kopējais samazinājums</b>	<b>35,00%</b>	<b>-7 910</b>
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		14 700

## 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.29**, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 140A, Rīgas pilsētā, LV-1012**, kadastra numurs **0100 921 4083**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 28.aprīlī\* ir

**14 700** (četrpadsmit tūkstoši septiņi 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 asistents

J.Blūzmanis



**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *97*

*Marks Tarvids*

vārds, uzvārds

*020482-13064*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2006. gada 5. jūnija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2021. gada 6. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2026. gada 5. jūnijam*

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

*SIA "Interbaltija"*

firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no

*2008. gada 4. septembra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2023. gada 18. septembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 17. septembrim*

datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"