

2026.gada 06. jūlijā
Atzinums par 1/8 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Daugavpils ielā 26, LV-1003**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Tunnis

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/8 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 545 0029, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Daugavpils ielā 26, LV-1003**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu.

Viss ēku (būvju) nekustamais īpašums (kadastra numurs 0100 545 0029) sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 045 0114 001) un četrām palīgceltņiem (kadastra apzīmējums Nr.0100 045 0114 002,003,004,005).

Saskaņā ar 1999.gada 23.decembra Dāvinājuma līgumu ar uzlikumu (līgumu skatīt pielikumos) un tajā minēto 1968.gada 08.februāra kopīpašuma lietošanas kārtības līgumu 1/8 domājamās daļas īpašnieci lietošanā nodots:

- vienistabas dzīvoklis, kas atrodas 2.stāvā (kadastra apzīmējums 0100 045 0114 001 005, pēc plāna Nr. 5 – plāns vērtētājam netika iesniegts) ar kopējo platību 14,4 m²;
- vienistabas dzīvoklis, kas atrodas 2.stāvā (kadastra apzīmējums 0100 045 0114 001 006, pēc plāna Nr. 6 plāns vērtētājam netika iesniegts) ar kopējo platību 15,7 m²;

Kopīpašnieku kopīgā lietošanā paliek:

- gaitenis pēc plāna Nr. A un trepes, kas ved uz ēkas 2. stāvu paliek to ēkas īpašnieku koplietošanā, kuru lietošanā nodots ēkas 2. stāvs;
- gaitenis pēc plāna Nr. 4, 4,03 m² platībā, tiek nodots Irinas Mainenes un Olgas Nikolajevas vai viņas tiesību pārņēmēja koplietošanā;
- tualete pēc plāna Nr. D tiek nodota Irinas Mainenes un Olgas Nikolajevas un Valentīnas Šaginas vai viņu tiesību pārņēmēju koplietošanā;
- kopīpašnieki atsevišķi lieto tās palīgceltņu nodaļas, kuru numuri pēc plāna atbilst viņu lietošanā nodoto dzīvokļu numuriem.

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 piekrit 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 izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 1/8 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Daugavpils ielā 26, LV-1003**, 2026.gada 26.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

8 100 (astoņi tūkstoši simts) 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

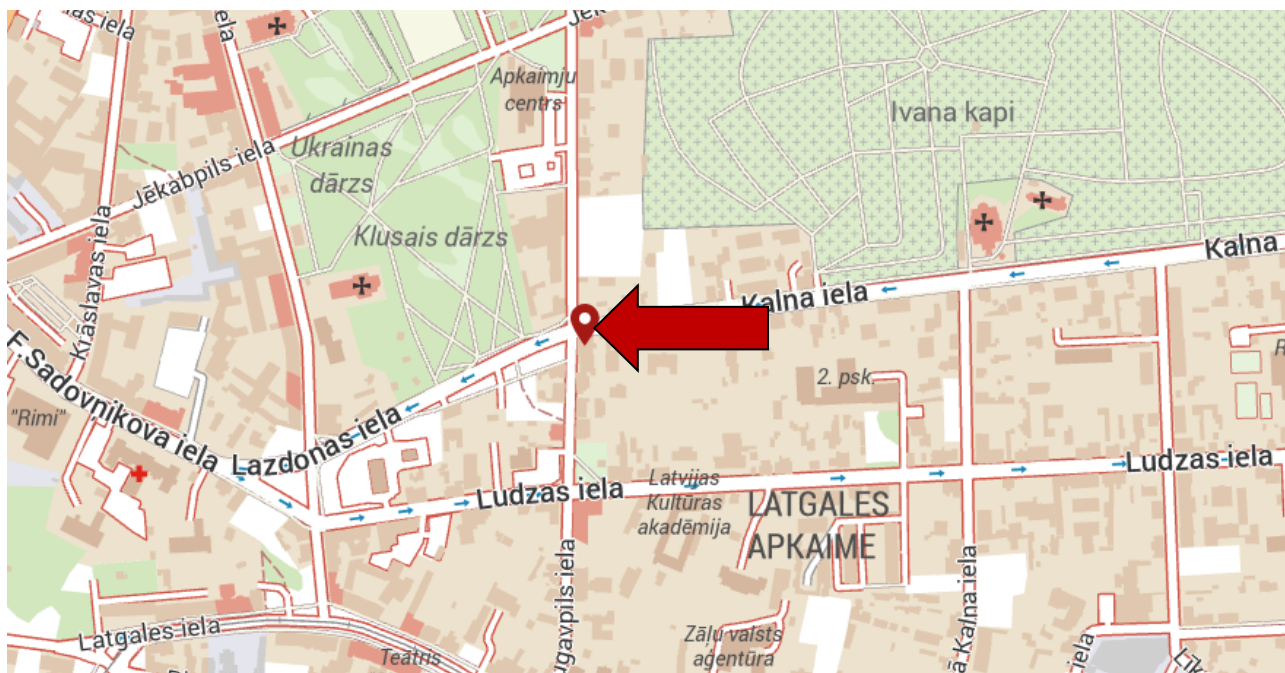
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā 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 Dzīvokļu Nr. 5 un Nr.6 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	1/8 domājamā daļa no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgas pilsētā, Daugavpils ielā 26, LV-1003
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 26.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: - fiziska persona – 1/8 domājamā daļa (vērtējamā daļa). Apskates dienā tika konstatēts, ka lietošanas tiesības uz vērtēšanas objektu nav reģistrētas Zemesgrāmatā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Saskaņā ar 1999.gada 23.decembra Dāvinājuma līgumu ar uzlikumu (līgumu skatīt pielikumos) un tajā minēto 1968.gada 08.februāra kopīpašuma lietošanas kārtības līgumu 1/8 domājamās daļas īpašnieci lietošanā nodots: - vienistabas dzīvoklis (kadastra apzīmējums 0100 045 0114 001 005, pēc plāna Nr. 5 – plāns vērtētājam netika iesniegts) ar kopējo platību 14,4 m²; - vienistabas dzīvoklis ar (kadastra apzīmējums 0100 045 0114 001 006, pēc plāna Nr. 6 plāns vērtētājam netika iesniegts) ar kopējo platību 15,7 m²; Kopīpašnieku kopīgā lietošanā paliek: - gaitenis pēc plāna Nr. A un trepes, kas ved uz ēkas 2. stāvu paliek to ēkas īpašnieku koplietošanā, kuru lietošanā nodots ēkas 2. stāvs; - gaitenis pēc plāna Nr. 4, 4,03 m² platībā, tiek nodots Irinas Mainenes un Olgas Nikolajevas vai viņas tiesību pārņēmēja koplietošanā; - tualetes pēc plāna Nr. D tiek nodota Irinas Mainenes un Olgas Nikolajevas un Valentīnas Šaginas vai viņu tiesību pārņēmēju koplietošanā; - kopīpašnieki atsevišķi lieto tās palīgceltņu nodaļas, kuru numuri pēc plāna atbilst viņu lietošanā nodoto dzīvokļu.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esoši dzīvokļi ar koplietošanas telpām un šķūni mantu glabāšanai.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esoši dzīvokļi ar koplietošanas telpām un šķūni mantu glabāšanai.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Tunņa pieprasījums par nekustamā īpašuma novērtēšanu. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. 1999.gada 23.decembra Dāvinājuma līgums ar uzlikumu. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no https://grausti.riga.lv/
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtēšanas Objekts ir kopīpašuma daļa. Nostiprināts personālservitūts par labu Sofijai TATARINOVAI un Vjačeslavam TATARINOVAM - lietojuma tiesība uz dāvināmo īpašumu

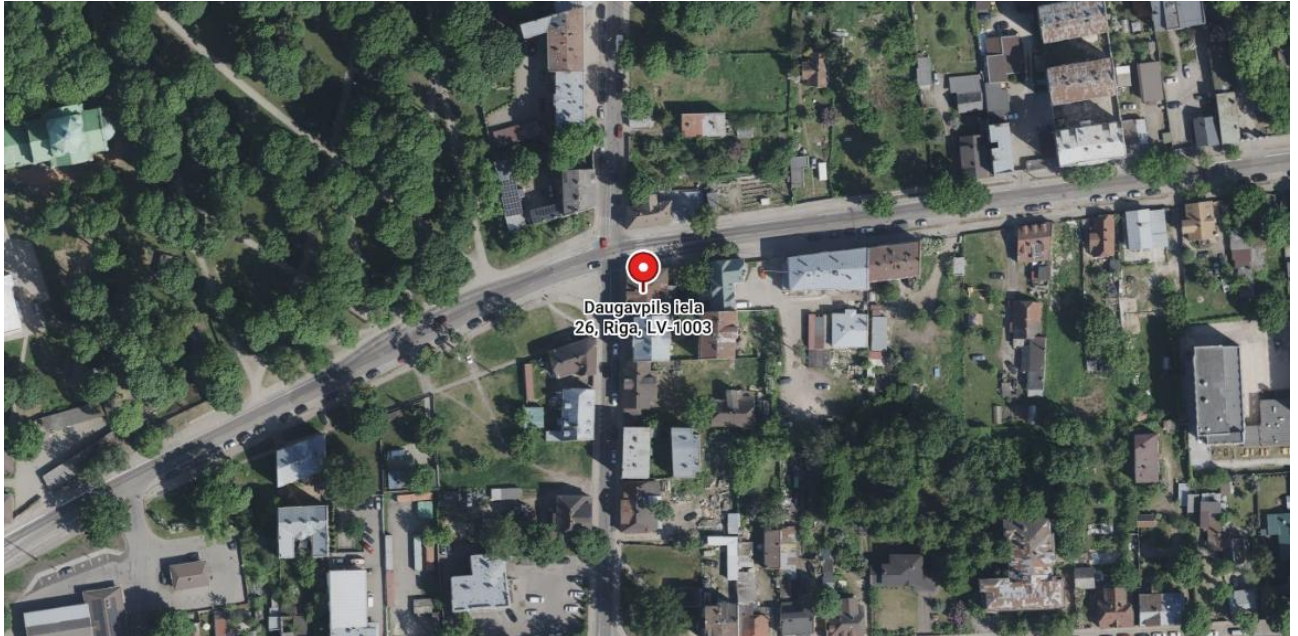
	līdz viņu mūža beigām. Pamats: 2001. gada 27. novembra Līgums par grozījumiem dāvinājuma līgumā ar uzlikumu (nebūtisks, jo saskaņā ar iesniegto informāciju no zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Tuņņa – personas, kurām par labu zemesgrāmatā ir reģistrēta aizlieguma atzīme, ir mirušas). Nostiprināts personālservitūts par labu Sofijai TATARINOVAI un Vjačeslavam TATARINOVAM - lietojuma tiesība uz dāvināmo īpašumu līdz viņu mūža beigām. Pamats: 2001. gada 27. novembra Līgums par grozījumiem dāvinājuma līgumā ar uzlikumu
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtēšanas objekts ir saistīts ar citai personai (skat. pielikumā kadastra izdrukā par īpašniekiem) piederošu zemes gabalu. Apskates dienā tika konstatēts, ka lietošanas tiesības uz vērtēšanas objektu nav reģistrētas Zemesgrāmatā. Saskaņā ar informāciju no https://grauti.riga.lv/ ēka ir iekļauta Rīgas valstspilsētas pašvaldības vidi degradējošo objektu sarakstā.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka; - noteikts aizliegums IRINAI MAINENEI, uz 1/8 domājamo daļu bez Sofijas TATARINOVAS un Vjačeslava TATARINOVA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām; - noteikts aizliegums IRINAI KUZMIČOVAI uz 1/8 domājamo daļu bez Sofijas TATARINOVAS un Vjačeslava TATARINOVA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-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.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



©Jāņa sēta

www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



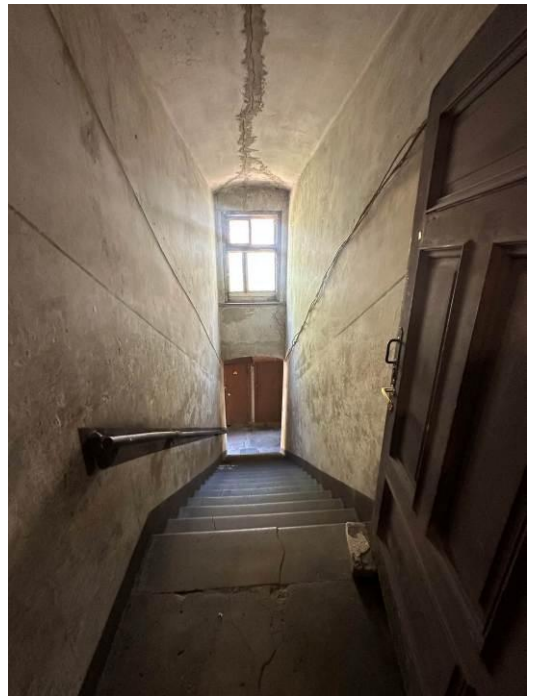
Ēka, 0100 045 0114 001, kurā atrodas vērtēšanas objekts





Kāpņu telpa







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 2 km jeb 4 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu, tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Lazdonas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Vagonu parks" ir aptuveni 1 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Lazdonas ielai un paralēli Daugavpils ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā. 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 apmierinošu

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 laikam. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka karkasa konstrukcijas, koka dēji. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1890.gads. Vērtētāja rīcībā nav dokumentu, kas apliecinātu ēkas nodošanas ekspluatācijā datumu.

Saskaņā ar informāciju no <https://grausti.riga.lv/> ēka ir iekļauta Rīgas valstspilsētas pašvaldības vidi degradējošo objektu sarakstā. Tai ir piešķirts B kategorijas vidi degradējošas būves statuss.

RĪGA

Sākums Jaunumi Objekti Komisija Lēmumi Līdzfinansējums Noderīgi Kontakti

Sākums > Objektu saraksts > Daugavpils 26

Daugavpils 26

Adrese Daugavpils 26

Piederība Privātpašums, t.sk. kopīpašums

Rajons Latgales priekšpilsēta

[Informēt par objektu](#)

Kadastra apzīmējums	Statuss	Klasifikācijas lēmums
0100 045 0114 001	Vidi degradējošs objekts (B)	Lēmums

[← Atpakaļ](#)

Dalīties ar šo informāciju: [f](#) [t](#)

Leaflet | © OpenStreetMap, Tiles courtesy of Humanitarian OpenStreetMap Team

Saskaņā ar informāciju no VZD datu bāzes www.kadastrs.lv ēkas nolietojums: V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par neapmierinošu.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – pagals.

4.3 Dzīvokļu novietojums ēkā

Vērtējamie dzīvokļi atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas vidus daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti uz Daugavpils ielu un pagalmu.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļu Nr. 5 un Nr.6 vispārējs apraksts

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 tehniskā stāvoklī.

Dzīvokļa Nr.5 apraksts

1-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 14,4 m². Dzīvokļa telpu augstums - 2,8 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir koka;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: istaba, virtuve,
- 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	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.8	-	-	9.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.8	-	-	5.1	-

Dzīvokļa Nr.6 apraksts

1-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 15,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 15,7 m². Dzīvokļa telpu augstums - 2,8 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem.

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir koka;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: istaba.

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.8	-	-	15.7	-

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	Nav informācijas	X (krāsns)
Ūdensapgāde	X (ēkai)	
Kanalizācija	X (ēkai)	
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 atzīmēti 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 divi dzīvokļi ar koplietošanas telpām un šķūni mantu glabāšanai, 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.

Ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un radīja ne tikai Covid-19 ierobežojumi, bet arī karš un augstās energoresursu cenas, komercīpašumu investīciju tirgus Latvijā ir saglabājis aktīvs. Augstās inflācijas un būvizmaksu dēļ daļa īpašnieku atsaukuši īpašumus no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietojumam, apstādināti būvprojekti, aizvien biežāk izdara izvēli par labu jau esošu privātmāju iegādei nevis to būvniecībai. Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Atšķirībā no iepriekšējās krīzes, kad nekustamā īpašuma cenas vairākos segmentos piedzīvoja ievērojamu lejupslīdi, pandēmijas izraisītā krīze nav veicinājusi būtisku mājokļu cenu kritumu. Gluži otrādi — dzīvokļiem jaunajos projektos un nelielām privātmājām galvaspilsētas tuvumā gan pieprasījums, gan cenas turpina stabili augt. Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām Rīgas tuvumā. Tomēr, neskatoties uz to, joprojām esam gana maksātspējīgi. To pierāda arī “Bonava Latvija” veiktā pētījuma dati, kur noskaidrots, ka 32% Rīgas un Pierīgas iedzīvotāju, kuri plāno tuvākajā nākotnē iegādāties jaunu mājokli, veiktu iecerēto pirkumu neatkarīgi no Euribor likmes pieauguma. Piedāvājumam pārsniedzot pieprasījumu, kā tas bija pirms 2008. gada finanšu krīzes, mums tuvākajā laikā nedraud: patiesībā piedāvājums tirgū ir niecīgs — ir pieejami tikai ap 2000 jauno mājokļu, ko iespējams iztirgot aptuveni viena gada laikā. Tāpat arī jauni projekti pašlaik tiek uzsākti ārkārtīgi piesardzīgi. Ja iedzīvotāju pirktpēja tuvākajā laikā samazināsies, nav vērts gaidīt būtiskas cenu izmaiņas, jo arī piedāvājums, visticamāk, kritīsies. Iemesls tam ir augstās būvniecības izmaksas. Ja pēc iepriekšējās krīzes būvmateriāli strauji kļuva lētāki un strādnieki bija ar mieru to pašu darba apjomu veikt par vairākas reizes zemāku samaksu, šobrīd nav pamata ko tādu gaidīt. Latvijai jābūvē Rail Baltic, jāsilina vecās mājas no ES fondu naudas un jāremontē tilti par publiskā sektora investīcijām. Tāpat arī būvmateriālu ražotājiem līgumi par energoresursu piegādi ir noslēgti par noteiktām cenām, un, pat energoresursu cenām samazinoties, kā to varam novērot pašreiz, nav pamata cerēt uz ātru būvmateriālu cenu kritumu.

Savukārt otrreizējo tirgu ietekmēs piedāvājuma un pieprasījuma balanss. Kā rāda mūsu novērojumi, ja vien ir tāda iespēja, patērētājs izvēlas jauno projektu, un arī bankas mudina izvēlēties mājokli jaunajos projektos, kam pieejami labāki finansējuma nosacījumi – izdevīgāka procentu likme un garāks atmaksas termiņš.

Savukārt sērijveida piedāvājums ir palielinājies dēļ prognozējamo augsto komunālo izmaksu apjuma, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2022. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un mēdiji informē sabiedrību par sērijveida māju ekspluatācijas notecējuma beigām, kas pircējiem liek apšaubīt sērijveida dzīvokļu perspektīvas, ka arī iespējas tur turpmāk droši uzturēties un dzīvot. Iegādājoties dzīvokli sērijveida projektā, pircēji vispirms pārlicinās par ēkas kopējo stāvokli, kas ne visām ēkām ir apmierinošs. Ņemot vērā kopējo rādītāju par sērijveida ēku stāvokli, Pircēji vairāk sāk lūkoties pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Kvalitatīvos jaunajos projektos piedāvājums nav tik plašs un arī Pircējam jāreķinās ar krietni lielāku pirkuma summu. Lielāka daļa no pircējiem, tomēr, augstas cenas dēļ, paliek pie dzīvokļa iegādes sērijveida projektos. 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. Šāda tipa dzīvokļiem pārdošanas cenas ir virs 1400 EUR par m², kā arī tādos Rīgai tuvajos rajonos kā Mārupe, Piņķi, Baloži, Salaspils, Ādaži un Ulbroka. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmētru.

Pircējiem ir mazinājusies interese par plašiem 4-5 istabu dzīvokļiem (no 100m²) Rīgas “tuvajā” un “aktīvajā” centrā galvenokārt energoresursu cenu kāpuma un Eiropas centrālās bankas lēmuma par Euribor procentu likmes paaugstinājuma kas ierobežos kredītu pieejamību.

Ir liela interese par nelieliem tikko izremontētiem dzīvokļiem renovētās ēkas, kas atrodas ārpus ierastā “tuvā Rīgas centra”. Galvenokārt, lielu interesi var pamatot ar to, ka Pircēji arvien vairāk dod priekšroku Rīgas centra sakārtotām ēkām, jo m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Viena kvadrātmētra dzīvokļa pārdošanas cena Rīgas centrā, galvenokārt pirmskara laika namīpašumos svārstās no 1100 līdz 2500 EUR atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas. Tālajā centrā dzīvokļu cenas ir no 1300 līdz 2100 EUR par vienu kvadrātmētru īpašumiem labā tehniskā stāvoklī, no 900 līdz 1300 EUR par vienu kvadrātmētru īpašumiem apmierinošā stāvoklī.

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 apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Vērtēšanas dienā Latgales apkaimē piedāvājumā atrodas aptuveni 2 līdzīga tipa 1-istabu dzīvokļi Pirmskara koka ēkās Latgales apkaimē ar līdzīgu tehnisko stāvokli. Prasītās summas: ir no 5770 līdz 13 000 EUR. Līdzīga tipa 1-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Latgales apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē atkarībā no tehniskā stāvokļa un ērtībām svārstās no 206 EUR/m² līdz 1000 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 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 Rīgas pilsētā, Līksnas ielā 20A – 10A sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 15,3 m² un domājamo daļu no daudzdzīvokļu ēkas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots Pirmskara koka 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, bez ērtībām. Īpašums pārdots 2026.gada maijā, pārdošanas cena bija 7000 EUR jeb 458 EUR/m².

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Līksnas ielā 20A – 10A sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 16,8 m² un domājamo daļu no daudzdzīvokļu ēkas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots Pirmskara koka 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, bez ērtībām. Īpašums pārdots 2026.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 7880 EUR jeb 469 EUR/m².

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Viļānu iela 19 - 4 sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 21,3 m² un domājamo daļu no daudzdzīvokļu ēkas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots Pirmskara

koka 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji labā tehniskā stāvoklī, bez ērtībām. Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 10 800 EUR jeb 507 EUR/m².

Indikatīvais darījums: Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Kojusalas iela 11 - 14 sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 12,6 m² un domājamo daļu no daudzdzīvokļu ēkas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots Pirmskara koka 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, bez ērtībām. Īpašums pārdots 2026.gada martā, pārdošanas cena bija 5000 EUR jeb 397 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

dzīvoklim Nr.5

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	7 000		7 880		10 800	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2026.gada maijs	1.00	2026.gada aprīlis	1.00	2025.gada jūnijā	1.02
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Ir īpašumā	0.95	Ir īpašumā	0.95	Ir īpašumā	0.95
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 650		7 486		10 465	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	15.30		16.80		21.30	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	434.64		445.60		491.32	
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	0.85
7. Dzīvokļa lielums ...	Lielāks	1.01	Lielāks	1.02	Lielāks	1.03
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	1%	Kopējā korekcija	2%	Kopējā korekcija	-7%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	438.99		454.51		456.93	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			450.1			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība dzīvoklim Nr.5, m²			14.40			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			6 500			

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

dzīvoklim Nr.6

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	7 000		7 880		10 800	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2026.gada maijs	1.00	2026.gada aprīlis	1.00	2025.gada jūnijā	1.02
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Ir īpašumā	0.95	Ir īpašumā	0.95	Ir īpašumā	0.95
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 650		7 486		10 465	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	15.30		16.80		21.30	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	434.64		445.60		491.32	
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	0.85
7. Dzīvokļa lielums ...	Līdzīgs	1.00	Lielāks	1.01	Lielāks	1.02
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	0%	Kopējā korekcija	1%	Kopējā korekcija	-8%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	434.64		450.05		452.02	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			445.6			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība dzīvoklim Nr.6, m²			15.70			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			7 000			

Kopējā tirgus vērtība diviem dzīvokļiem Nr.5 un Nr.6 ar koplietošanas telpām un šķūni ir:

$$6500 + 7000 = 13\,500$$

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 aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		13 500
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.90	-1 350
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.90	-1 350
3. Finansēšanas faktors ...	0.90	-1 350
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.90	-1 350
Kopējais samazinājums	40.00%	-5 400
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		8 100

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 1/8 domājamā daļa no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Daugavpils ielā 26, LV-1003**, kadastra numurs **0100 545 0029**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 26.jūnijā * ir

8 100 (astoņi tūkstoši simts) **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.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
Sertifikāts Nr.97 nekustamā
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

E.Liepa
Latvijas Īpašuma vērtētāju
asociācijas asistenta
apliecība Nr.128