



2025.gada 13.janvārī

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.4**,  
kas atrodas **Voleru ielā 17, Rīgas pilsētā, LV-1007**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Tunnis

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.4**, ar kadastra numuru 0100 926 5488, kas atrodas **Voleru ielā 17, Rīgas pilsētā, LV-1007**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 00009157 4, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no būves (kad.apz.0100 098 2014 001) un zemes (kad.apz.0100 098 2014): 4277/17338. Dzīvoklis **Nr.4**, kas atrodas **Voleru ielā 17, Rīgas pilsētā, LV-1007**, ir **2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 42,8 m²**, kas izvietots 1947.gada individuālā projekta 1-stāvu daudzdzīvokļu ēkā Rīgas pilsētas Voleru 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.4**, kas atrodas **Voleru ielā 17, Rīgas pilsētā, LV-1007**, 2025.gada 09.janvārī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**7 200 (septiņi tūkstoši divi 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 iekšējās 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

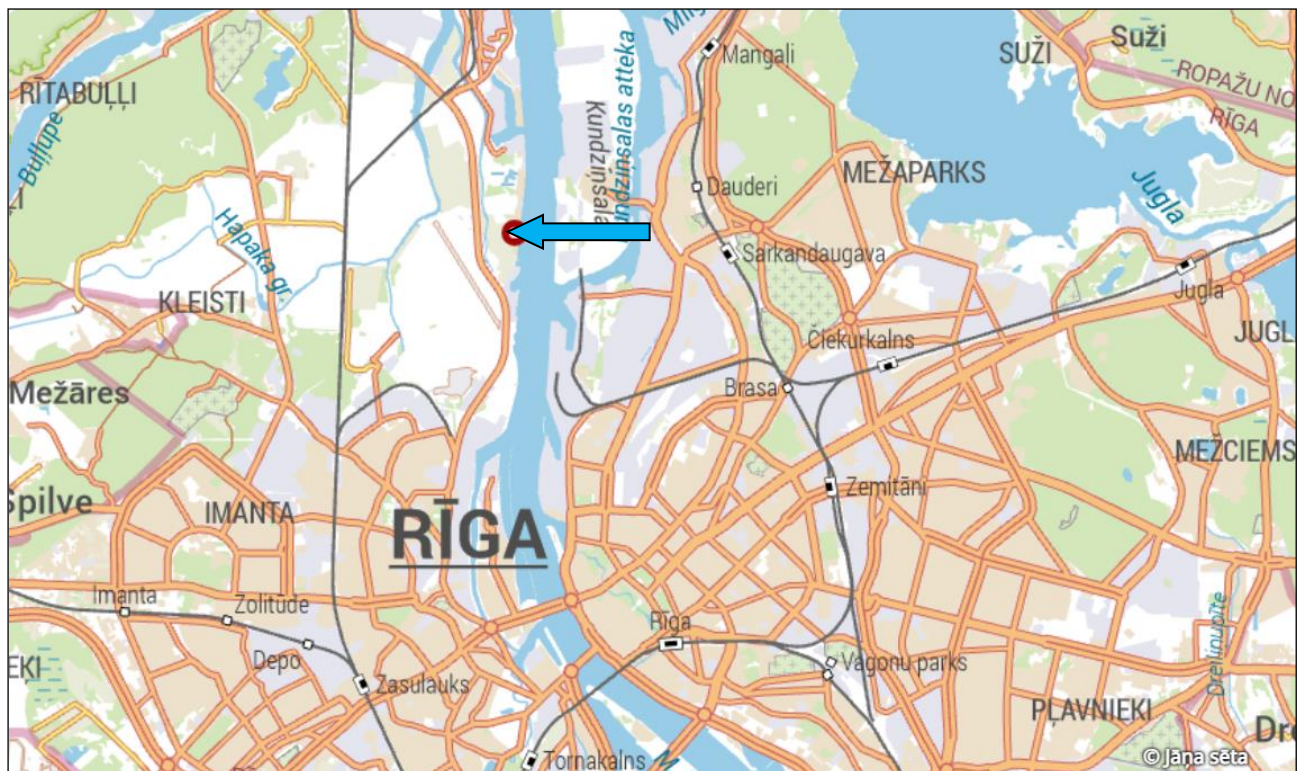
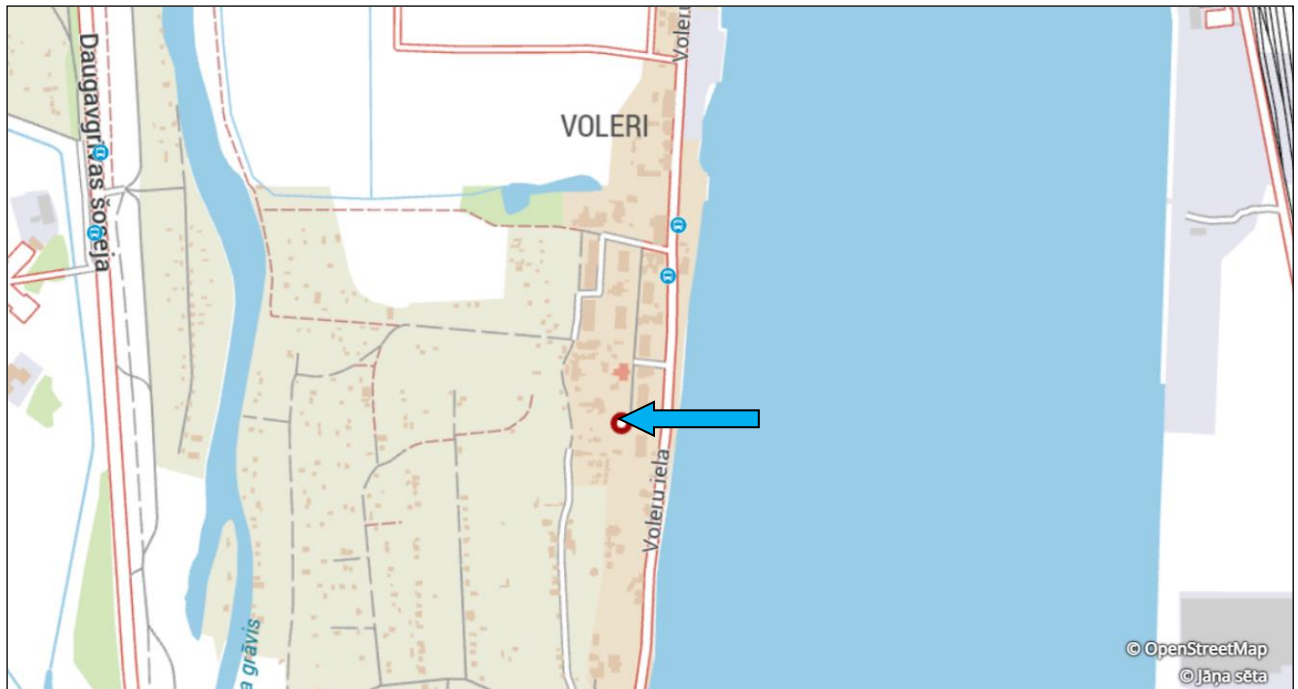
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Labākais izmantošanas veids
  - 1.10 Vērtējumā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

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                               | Dzīvokļa īpašums <b>Nr.4</b> , kas atrodas <b>Voleru ielā 17, Rīgas pilsētā, LV-1007</b>                                                                                                                                                                     |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                              | Jānis Tunnis                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                               | Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                   |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                                 | 2025.gada 09.janvāris                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 – Oksana Glušņova (saskaņā ar Zemesgrāmatas II daļas 2.iedaļas 3.1. punktu – bezmantinieku manta)                                                                                                                                    |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 1947.gada individuālā projekta 1-stāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kopējo platību 42,8 m².                                                                                                                                        |
| 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                                  | Zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka.<br>Datorizdruka no <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> datiem.                                                                                                                                         |
| 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Atzīme - ceļa servitūta teritorija.                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | - nostiprināta hipotēka.<br>- 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

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





### 3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Ēka kad.Nr.01000982014001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

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

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 9 km jeb 22 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Voleru ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Voleru ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, privātmājas galvenokārt celtas pirmskara laikā. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnē atrodas Daugava, privātmājas, sadzīves pakalpojumi, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

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

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "1947.gada individuālā projekta" projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1947.gads.

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

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1-stāvu ēkā.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tiek pieņemts, ka iekšējās telpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 42,8 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,95 m.

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

- ieeja dzīvoklī no pagalma;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: divas dzīvojamās istabas, virtuve, trīs gaitenji, veranda,
- 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                         | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.95         | 2.95                  | 2.95                   | 15.3            | -                                  |
| 2                         | Virtuve          | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.95         | 2.95                  | 2.95                   | 6.3             | -                                  |
| 3                         | Gaitenis         | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.95         | 2.95                  | 2.95                   | 3.0             | -                                  |
| 4                         | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.95         | 2.95                  | 2.95                   | 7.4             | -                                  |
| 5                         | Gaitenis         | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.95         | 2.95                  | 2.95                   | 2.1             | -                                  |
| 6                         | Gaitenis         | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.95         | 2.95                  | 2.95                   | 1.5             | -                                  |
| 7                         | Veranda          | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.95         | 2.95                  | 2.95                   | 7.2             | -                                  |

#### 4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  |                     | X krāsns       |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  |                     | X izsmelamā    |
| 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 atzīmēts 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 iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nebūt nav zudusi. To uzskatāmi parāda šī gada pārdošanas rādītāji – iedzīvotājiem joprojām ir liela interese par energoefektīviem un funkcionāliem mājokļiem lokācijās ar pieejamu un sakārtotu infrastruktūru un zaļu apkaimi. Tāpat, novērtējot ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības funkcionāla telpu plānojuma un kontrolējama, paredzamu komunālo maksājumu veidā, pie mums arvien biežāk vēršas klienti, kas vēlas pārcelties ne tikai no pirmskara un padomju laiku dzīvojamā fonda, bet arī no 2000. gadu sākumā celtajiem projektiem.

Euribor procentu likmes krītas, starpbanku kredītu procentu likmes jeb Euribor pieaugums pavisam noteikti ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas pēdējo divu gadu laikā ietekmējis jauno mājokļu tirgus aktivitāti. Vienlaikus palielinājies laiks lēmuma par dzīvokļa iegādi pieņemšanai, ko galvenokārt ietekmē cilvēku bažas un neskaidrība par savu spēju nodrošināt ikmēneša saistības par iecerēto mājokli ilgtermiņā.

Nekustamā īpašuma tirgus attīstību ietekmē daudz faktoru, īpaši ekonomiskā situācija valstī, kas nosaka pieprasījumu, balstoties uz iedzīvotāju maksātspēju, nodarbinātību, algu līmeni un citiem faktoriem. Ja piepildīsies aktuālās prognozes un Euribor likme 2024.gadā pakāpeniski samazināsies, nekustamā īpašuma nozarē sagaidāms pircēju intereses pieaugums. To varētu veicināt arī šī gada pozitīvās prognozes par darba algu reālo pieaugumu – šobrīd tiek lēsts pieaugums aptuveni 7-9 % robežās, tādējādi pieaugs arī iedzīvotāju pirkatspēja. Iedzīvotāju aktivitāte reizē ar šogad pazemināto inflāciju var rezultēties ar mājokļu cenu pieaugumu.

Tomēr vēl nesenā tirgus dalībnieku pārliecība par to, ka EURIBOR neatgriezīsies nulles līmenī, lēnām sāk izgaist. Iemesls tam ir bažas par stagnējošo eirozonu un arvien dziļāk recesijā grimstošo Vācijas ekonomiku.

Šobrīd ECB bāzes procentlikme ir nedaudz virs 3 %, un ir skaidrs, ka tas nav zemākais punkts. Tirgū atkal parādās sacensība par to, kurš piedāvās agresīvākas ECB procentlikmju samazinājuma prognozes. Tirgus uzskata, ka ECB 2024. gada beigās un 2025. gadā tās ievērojami samazinās. Piemēram, prognozes



liecina, ka 3 mēnešu EURIBOR likme, kas ir 3,2 %, šī gada decembrī samazināsies līdz 2,92 %, martā – līdz 2,45 %, jūnijā – līdz 2,17 %, un 2025. gada decembrī – līdz 1,98 %, kas šī brīža prognozēs ir zemākais punkts.

Centrālās bankas, tostarp ECB, joprojām labi atceras monetārās politikas eksperimentus pandēmijas laikā, kas izraisīja globālu inflācijas šoku pēc pandēmijas beigām. ECB būs ļoti piesardzīga procentlikmju samazināšanā, un liela daļa ECB valdes locekļu noteikti neatbalstīs nulles procentu likmju ideju, pat ja inflācijas un ekonomikas rādītāji liecinās par nepieciešamību turpināt samazināt procentu likmes. Ir pietiekami reāli, ka bāzes procentlikmes eirozonā tiks samazinātas līdz 2 %, bet robeža zem 2 % ir maz ticama jeb praktiski nereaļa: ECB baidīsies no līdzīgas situācijas, kas varētu izraisīt otro inflācijas vilni eirozonā.

Runājot par likmju perspektīvām 2025. gadā, jāizdala divi būtiski elementi. Pirmais – ASV ekonomikas izaugsme. Tā, iespējams, palēnināsies, bet tādējādi bāzes procentu likmes ASV nedaudz samazināsies. Vienlaikus gan jāsaista, ka Federālā rezervju sistēma (FRS) nebūs noskaņota agresīvi samazināt likmes, un tās saglabāsies salīdzinoši augstas.

Jauno mājokļu cenas būtiski nepalielinās. Vērtējot esošo tirgu un situāciju ar būvmateriālu un darbaspēka izmaksām, teiktu, ka tuvākajā laikā nav sagaidāms būtisks cenu pieaugums jaunajiem mājokļiem. Tas galvenokārt ir tādēļ, ka visi attīstītāji, kas jau ir uzsākuši būvniecību, dara to par izmaksām, par kādām jau ir noslēgti līgumi ar apakšuzņēmumiem, būvmateriālu ražotājiem un energoresursu piegādātājiem. Tāpēc būvniecības procesā šīm izmaksām un līdz ar to arī topošo mājokļu cenām nevajadzētu būtiski mainīties un pieaugt. Jā, zinu, ka daudzi gaida brīdi, kad jauno mājokļu cenas, gluži pretēji, pazemināsies, taču, izņemot īstermiņa akcijas un piedāvājumus, kopumā cenu kritumu tirgū neprognozēju. Arī par spīti tam, ka ir kritušās atsevišķu būvmateriālu izmaksas.

Galvenais priekšnoteikums cenu kritumam būtu darbaspēka izmaksu pazemināšanās un jauno mājokļu pārprodukcija, taču tirgū pašlaik nav novērojams ne viens, ne otrs. Tieši pretēji – būvniecības nozarei tuvākajā nākotnē būs jātiecas galā ar lielo valsts pasūtījumu, piemēram, jau uzsāktā Rail Baltica, Dinvidu tilta 4. kārtu un tamlīdzīgiem projektiem un ar to saistītajiem objektiem – tiltiem, pārvadiem, uzbērumiem, trasēm utt., turklāt gan Rīgā, gan arī citās pašvaldībās, kuras šis projekts skar. Līdz ar to sagaidāms, ka viss darbaspēka resurss aizies tur, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas tikai kāps.

Taču arī šeit lielu pieprasījuma pieaugumu neprognozē, jo pirmskara un tipveida dzīvojamais fonds to bēdīgā tehniskā stāvokļa dēļ tomēr prasa dārgu uzturēšanu, atsevišķos gadījumos arī zemes izpirkšanu, izbeidzot dalīto īpašumu, un lielas izmaksas ilgtermiņā. Katrā ziņā, saplusojojot visus saskaitāmos, teiktu, ka šobrīd jauno mājokļu tirgus iegājis stabilizācijas fāzē, kas vienlaikus ir signāls pircējiem – nostabilizējušās arī cenas.

Nerimstošā interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m<sup>2</sup>, 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. 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.

Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērījveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām Rīgas tuvumā. Jauni projekti pašlaik tiek uzsākti

ārkārtīgi piesardzīgi. Ja iedzīvotāju pirktspēja nav liela, 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 augsto komunālo izmaksu apjuma, namīpašuma uzturēšanas izmaksām, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2024. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un mediji 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. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmetru.

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 m<sup>2</sup> pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m<sup>2</sup> cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m<sup>2</sup>.

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 Voleru apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Vērtēšanas dienā Voleru apkaimē piedāvājumā atrodas 1 līdzīga tipa 2-istabu dzīvoklis. Prasītā summa ir 14 000 EUR.

Līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m<sup>2</sup> tirgus cena Voleru apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 300 EUR/m<sup>2</sup> līdz 400 EUR/m<sup>2</sup>.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2025.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu stabilizācija, kam 2-5 gadu laikā varētu sekot pakāpeniska ekonomikas atveseļošanās un izaugsme.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus 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 Voleru iela 33 - 2, Rīga (Voleri) sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 52,6 m<sup>2</sup> un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 2-stāvu koka konstrukciju apmūrēta 1964.gada individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, krāsns apkure. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 12 500 EUR jeb 238 EUR/m<sup>2</sup>. Darījums noticis vismaz par 15% zem tirgus vērtības.

**Objekts Nr.2.** Dzīvokļa īpašuma Voleru iela 21 - 6, Rīga (Voleri) sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 41,4 m<sup>2</sup> un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 3-stāvu koka konstrukciju apmūrēta 1800.gada individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, krāsns apkure. Īpašums pārdots 2023.gada decembrī, pārdošanas cena bija 20 000 EUR jeb 483 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Dzīvokļa īpašuma Voleru iela 17 - 2, Rīga (Voleri) sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 42,5 m<sup>2</sup> un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 1-stāvu koka konstrukciju apmūrēta 1957.gada individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, krāsns apkure. Īpašums piedāvājumā 2025.gada janvārī, pārdošanas cena bija 14 100 EUR jeb 313 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                                 | 12 500                                                                                                              |      | 20 000             |      | 14 100                        |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori                                     | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                    |      |                               |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                                        | Pārdevums                                                                                                           | 1,15 | Pārdevums          | 1,00 | Piedāvājums                   | 0,85 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                                           | 2023gada augusts                                                                                                    | 1,00 | 2023gada decembris | 1,00 | Piedāvājumā 2025.gada janvārī | 1,00 |
| C. ... zemes īpašuma tiesības ...                                                      | Līdzīgas                                                                                                            | 1,00 | Līdzīgas           | 1,00 | Līdzīgas                      | 1,00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                        | 14 375                                                                                                              |      | 20 000             |      | 11 985                        |      |
|                                                                                        |                                                                                                                     |      |                    |      |                               |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²                                                 | 52,60                                                                                                               |      | 41,40              |      | 42,50                         |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²             | 273,29                                                                                                              |      | 483,09             |      | 282,00                        |      |
| 1. Ēkas novietojums rajonā ...                                                         | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs            | 1,00 | Līdzīgs                       | 1,00 |
| 2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...                                           | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs            | 1,00 | Līdzīgs                       | 1,00 |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...                                            | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Labāks             | 0,90 | Līdzīgs                       | 1,00 |
| 4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...                                                        | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Labāks             | 0,90 | Līdzīgs                       | 1,00 |
| 5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...                                        | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs            | 1,00 | Līdzīgs                       | 1,00 |
| 6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...                                                   | Sliktāks                                                                                                            | 1,10 | Līdzīgs            | 1,00 | Sliktāks                      | 1,10 |
| 7. Dzīvokļa lielums ...                                                                | Lielāks                                                                                                             | 1,05 | Līdzīgs            | 1,00 | Līdzīgs                       | 1,00 |
| 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                                                                                                    | 15%  | Kopējā korekcija   | -20% | Kopējā korekcija              | 10%  |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR                  | 314,28                                                                                                              |      | 386,47             |      | 310,20                        |      |
| Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR |                                                                                                                     |      | 337,0              |      |                               |      |
| Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²                                          |                                                                                                                     |      | 42,80              |      |                               |      |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                          |                                                                                                                     |      | 14 400             |      |                               |      |

### 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               |            | 14 400                 |
| Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins       |            |                        |
| Faktori                                      | Korekcijas | Vērtības izmaiņas, EUR |
| 1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...           | 0,80       | -2 880                 |
| 2. Fiziskā stāvokļa faktors ...              | 0,85       | -2 160                 |
| 3. Finansēšanas faktors ...                  | 0,95       | -720                   |
| 4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...     | 1,00       | 0                      |
| 5. Papildus izmaksu faktors                  | 0,90       | -1 440                 |
| Kopējais samazinājums                        | 50,00%     | -7 200                 |
| Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR |            |                        |
|                                              |            | 7 200                  |

### **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 dzīvokļa īpašuma **Nr.4**, kas atrodas **Voleru ielā 17, Rīgas pilsētā, LV-1007**, kadastra numurs **0100 926 5488**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 09.janvārī \* ir

**7 200** (septiņi tūkstoši divi 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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



**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

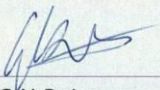
**SIA "Interbaltija"**  
firma

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"