



2025.gada 21.jūlijā

Atzinums par neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**,
kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā, LV-1046**
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Strižko

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**, ar kadastra numuru 0100 917 2559, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā, LV-1046** turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28499 631, pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 20990/86820. Neapdzīvojamās telpas **Nr.631**, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā, LV-1046** ir **darbnīcas-noliktavas telpas ar kopējo platību 209,9 m²**, kas izvietotas “hruščova” projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā Rīgas pilsētas, Šampētera apkaimē. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu tirgus un 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 izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā, LV-1046**, 2025.gada 17.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir
3 900 (trīs tūkstoši deviņi simti) eiro.

* - neapdzīvojamo telpu 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 telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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

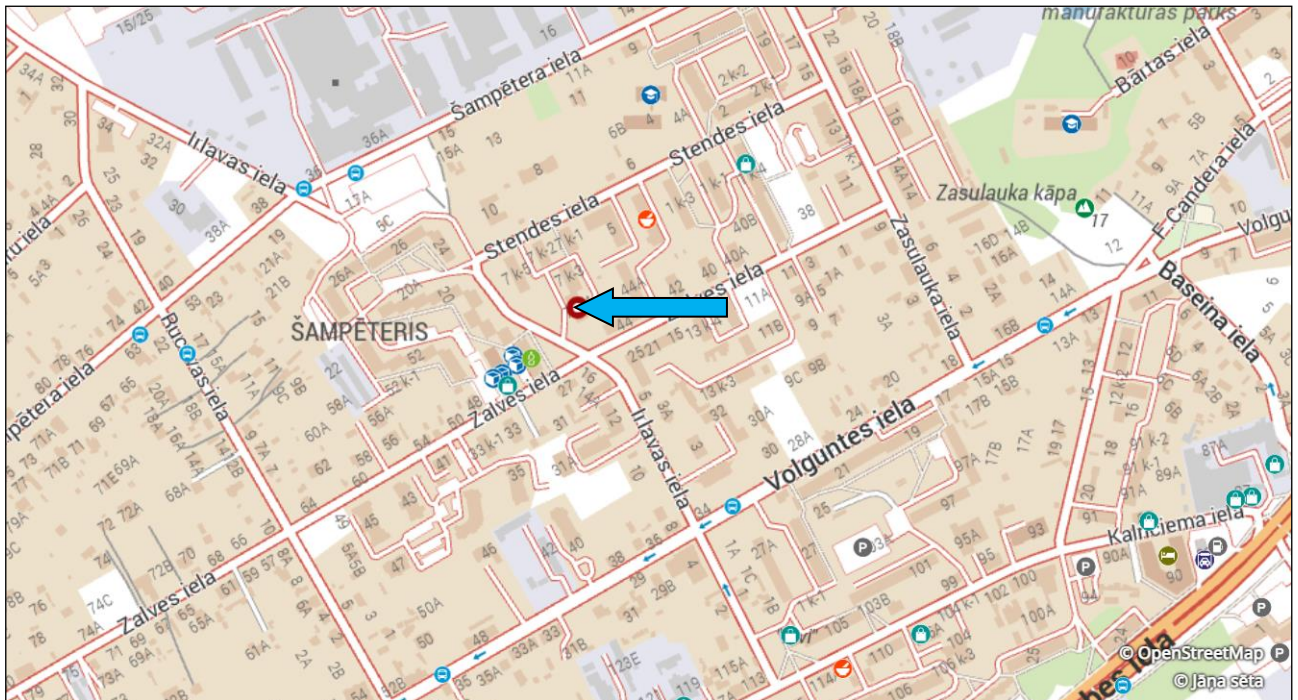
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā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

VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Neapdzīvojamās telpas Nr.631 , kas atrodas Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Strižko
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 17.jūlijs
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā telpu īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: MĀRIS MAINULIS
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas “hruščova” projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 209,9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Darbnīcas-noliktavas telpas.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības darbnīcas-noliktavas telpas.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem. Vērtēšanas Objekta fotoattēli no sludinājumu arhīva (2022.gads), avots www.ss.lv
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Neapdzīvojamo telpu inventarizācijas lietā veikta atzīme: patvaļīgas būvniecības pazīmes: noliktavas telpa Nr.5 atdalīta no koplietošanas telpas. Vērtēšanas Objektam kadastrālā vērtība vairākkārt pārsniedz tirgus vērtību, tādēļ nekustamā īpašuma nodoklis ir nesamērīgi liels
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- noteikts aizliegums bez GAITA LAZDĀNA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - nostiprināta hipotēka; - nomas līgumi; - 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.apz.01000760246001, kurā atrodas vērtēšanas objekts





Vērtēšanas Objekta fotoattēli no sludinājumu arhīva (2022.gads), avots www.ss.lv



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 7 km jeb 18 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 Volgundes ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

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

Apkārtnes apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnes kvartālā atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, kā arī tirdzniecības centrs "Spice", 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 "hruščova" projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1960.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. 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 pagrabu telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas 3-stāvu ēkas pagrabstāvā.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Tā kā vērtējamam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Telpu kopējā platība ir 209,9 m². Telpu augstums ir 2,0 m.

Neapdzīvojamo telpu inventarizācijas lietā veikta atzīme: patvaļīgas būvniecības pazīmes - noliktavas telpa Nr.5 atdalīta no koplietošanas telpas.

- ieeja neapdzīvojamās telpās no kāpņu telpas;
- noliktavā - darbnīcā izvietotas šādas telpas: darbnīca, četras noliktavas, tualete, dušas telpa

Telpu eksplikācija

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	-1	darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	71.8	2	
2	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	93.4	2	
3	-1	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	2	
4	-1	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	2	
5	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	25.8	2	Ir
6	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	2	
7	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2	

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu un ieņēmumu kapitalizācijas pieejas, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī telpu nomas maksām.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;

- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas 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 noliktavas telpas.

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, paredzama 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.

Paredzams, ka ilgstoši augstā ģeopolitiskā un politikas nenoteiktība nelabvēlīgi ietekmēs eurozonas tautsaimniecības izaugsmi, palēninot gaidāmo atveseļošanos. Tas atbilst nedaudz vājākai, nekā gaidīts, izaugsmei 2024. gada beigās. Gan iekšzemes, gan tirdzniecības politikas nenoteiktība ir liela. Lai gan pamat aplēse ņemta vērā tikai jauno ASV un Ķīnas tirdzniecības tarifu ietekme, tiek pieņemts, ka negatīvā ietekme, ko rada nenoteiktība par iespējamu turpmāku pasaules tirdzniecības politikas pārmaiņu iespēju, īpaši attiecībā pret Eiropas Savienību, nelabvēlīgi skars eurozonas eksportu un ieguldījumus. Tiek vērtēts, ka kopā ar ilgstošajām konkurētspējas problēmām tas vēl vairāk samazinās eurozonas eksporta tirgus daļu. Neraugoties uz šiem kavējošajiem faktoriem, saglabājas nosacījumi, lai eurozonas IKP pieaugums iespēju aplēšu periodā atkal kļūtu spēcīgāks. Gaidāms, ka reālās darba samaksas un nodarbinātības kāpums spēcīga darba tirgus apstākļos, kurā gan vērojams aktivitātes kritums, veicinās atveseļošanos. Galvenais izaugsmes veicinātājs joprojām ir patēriņš. Finansēšanas nosacījumu atvieglošanai, par ko liecina tirgus gaidas par procentu likmju nākotnes virzību, būtu jāveicina arī iekšzemes pieprasījums. Darba tirgum arī turpmāk vajadzētu būt noturīgam, un paredzams, ka bezdarba līmenis 2025. gadā būs vidēji 6.3 %, 2027. gadā samazinoties līdz 6.2 %. Tā kā sāk izzust daži cikliskie faktori, kuri pēdējā laikā mazinājuši darba ražīgumu, gaidāms, ka darba ražīgums aplēšu periodā pieaugs, lai gan saglabājas strukturālas problēmas. Kopumā gaidāms, ka gada vidējais reālā IKP pieaugums 2025. gadā būs 0.9 % un pēc tam kļūs spēcīgāks, 2026. gadā pieaugot līdz 1.2 % un 2027. gadā – līdz 1.3 %. Salīdzinājumā ar Eurosistēmas speciālistu 2024. gada decembra makroekonomiskajām iespēju aplēsēm IKP pieauguma perspektīva 2025. un 2026. gadam korigēta un pazemināta par 0.2 procentu punktiem, bet 2027. gadam nav mainīta. Vājāka pieauguma perspektīva

galvenokārt skaidrojama ar eksporta un – mazākā mērā – ieguldījumu lejupvērstajām korekcijām, atspoguļojot spēcīgāku nenoteiktības ietekmi, nekā iepriekš pieņemts, kā arī gaidas, ka konkurētspējas problēmas, visticamāk, saglabāsies ilgāk, nekā tika domāts.].

Kopējā SPCI inflācija pēdējos mēnešos palielinājusies, bet paredzams, ka 2025. gadā tā nedaudz samazināsies un pēc tam, sākot ar 2026. gada 1. ceturksni, saruks un svārstīsies ap ECB noteikto 2.0 % inflācijas mērķi. Gaidāms, ka iespēju aplēšu perioda sākumā enerģijas komponenta augšupvērsti bāzes efekti un augstāka pārtikas cenu inflācija pamatā kompensēs SPCI inflācijas (neietverot enerģijas un pārtikas cenas; SPCIX) krituma lejupvērsto ietekmi. Enerģijas izejvielu cenu pieaugums gadumijā atspoguļosies enerģijas cenu gada pārmaiņu tempā 2025. gadā. Lai gan tiek pieņemts, ka naftas un gāzes cenas samazināsies atbilstoši biržā tirgto nākotnes līgumu cenām, enerģijas cenu inflācija visā iespēju aplēšu periodā, visticamāk, joprojām būs pozitīva, lai gan zemāka par vēsturisko vidējo līmeni. Tiek uzskatīts, ka 2027. gadā enerģijas cenu inflācijas kāpumu noteiks jaunu klimata pārmaiņu mazināšanas pasākumu ieviešana. Paredzams, ka pārtikas cenu inflācija līdz 2025. gada vidum palielināsies, un to galvenokārt noteiks nesensais spēcīgais pārtikas izejvielu cenu kāpums, bet pēc tam samazināsies līdz vidēji 2.2 % 2027. gadā. Gaidāms, ka SPCIX inflācija 2025. gada sākumā sāks pazemināties, izzūdot novēlotas pārcenošanas ietekmi, mazinoties darba samaksas spiedienam un agrāk īstenotās monetārās politikas stingrības palielināšanas ietekmi turpinot ietekmēt patēriņa cenas. Gaidāms, ka SPCIX inflācijas sarukumu galvenokārt noteiks līdz šim samērā noturīgās pakalpojumu cenu inflācijas samazinājums. Kopumā paredzams, ka SPCIX inflācija saruks no 2.2 % 2025. gadā līdz 1.9 % 2027. gadā. Darba samaksas pieaugumam vajadzētu turpināt samazināties salīdzinājumā ar pašreizējo joprojām paaugstināto līmeni, izzūdot inflācijas kompensācijas spiedienam. Paredzams, ka kopā ar gaidāmo darba ražīguma kāpuma atjaunošanos tas noteiks būtiski lēnāku vienības darbaspēka izmaksu palielināšanos. Tādējādi paredzams, ka iekšzemes cenu spiediens turpinās mazināties, peļņas maržām iespēju aplēšu periodā atveseļojoties. Pieņemot, ka ES tirdzniecības tarifu politika nemainīsies, gaidāms, ka ārējais cenu spiediens, ko atspoguļo importa cenas, joprojām būs mērens. Salīdzinājumā ar 2024. gada decembra iespēju aplēsēm kopējās SPCI inflācijas perspektīva 2025. gadam koriģēta un paaugstināta par 0.2 procentu punktiem saistībā ar pieņēmumiem par augstākām enerģijas izejvielu cenām un euro kursa kritumu, savukārt 2027. gadam tā koriģēta un nedaudz pazemināta saistībā ar nedaudz vājāku enerģijas komponenta perspektīvu iespēju aplēšu perioda beigās.

Tirdzniecības un fiskālās politikas paziņojumi pēc šo iespēju aplēšu pabeigšanas vairojuši nenoteiktību par tautsaimniecības izaugsmes un inflācijas perspektīvu eurozonā.

Jauno mājoķļu cenas būtiski nepalielinās. Vērtējot esošo tirgu un situāciju ar būvmateriālu un darbaspēka izmaksām, teiktu, ka tuvākajā laikā nav sagaidāms būtisks cenu pieaugums jaunajiem mājoķļiem. 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 mājoķļu cenām nevajadzētu būtiski mainīties un pieaugt. Jā, zinu, ka daudzi gaida brīdi, kad jauno mājoķļu 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 mājoķļu pārprodukcija, taču tirgū pašlaik nav novērojams ne viens, ne otrs. Tieši pretēji – būvniecības nozarei tuvākajā nākotnē būs jātiek 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 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. 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 sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām Rīgas tuvumā. Jauni projekti pašlaik tiek uzsākti ārkārtīgi piesardzīgi. Ja iedzīvotāju pirktpēja 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 pārliecinās 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 jārēķinās 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 m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies ģpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus ģpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

Pieprasījums pēc komerciāla rakstura telpām tirdzniecības vai salona telpām pilsētas centra aktīvākajās vietās, kopš pandēmijas sākuma nedzīvojamo telpu interese par iegādi ir samērā maza nenoteiktības dēļ. Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē savas iespējas un vajadzības pēc biroja telpām, iegādei izskata variantus par zemām cenām. Atkarīgs arī no nozares kurās tie darbojas.

Nomas maksas par telpām ar mazām un vidējām platībām, kas atrodas tālāk no centra, ir no 4 līdz 10 eiro par vienu kvadrātmetru, par lielākām platībām 2 līdz 6 eiro par kvadrātmetru. Pieaug nomas maksu starpība aktīvā centra daļā starp „garajām” ielām un šķērsielām. Šī tendence vērojama arī veco nomas līgumu pārjaunošanas gadījumos. Potenciālie nomnieki izvairās no pagrabu telpu un palīgtelpu nomas, kas bieži tiek piedāvātas papildus ielas līmeņa komerciāla rakstura telpām.

Nomnieki pievērš uzmanību ēkas kopējam stāvoklim. Ja namīpašnieks ir veicis fasādes vai ēkas rekonstrukciju, tiek prasīta arī augstāka nomas maksa, lai atpelnītu izdevumus. Vieglāk ir iznomāt telpas, kur ēku fasādes remontdarbi jau ir pabeigti. Nomas maksu ietekmē arī īpašnieka statuss. Sakarā ar to, ka automašīnu novietošana centrā ir problemātiska, ir vieglāk iznomāt veikalus un birojus, kuru tuvumā ir autostāvvietas.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcijas nesaskatoties uz situāciju Valstī joprojām nāk, no austrumu kaimiņiem ievērojami mazāk, bet nāk arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem. Biznesam nepieciešamo objektu piedāvājuma cenas arī ir visai reālas, atbilstošas komersantu maksātspējai, bet pie nosacījuma, ka uzņēmējs ir pārliecināts par sava biznesa nākotni.

Rīgas centrā uz ielām ar nelielām gājēju plūsmām salīdzinājumā ar ielām, kur ir intensīvas gājēju plūsmas, novērojama nomnieku maina, jo īpašnieki vēlas lielākus ienēumus.

Vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu kopējās platības 1m² tirgus cena Rīgas apkaimēs Šampēterī, Pleskodālē, Zolitūdē, Imantā ir robežās no 30 EUR/m² līdz 50 EUR/m², kas, galvenokārt, ir atkarīgs no platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un līdz ar to, plānojuma, tehniskā stāvokļa.

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. Vērtējājs 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 ...		X	
4. telpu izvietojums ēkā ...		X	
5. telpu tehniskais stāvoklis ...		X	
6. telpu lielums ...		X	
7. telpu plānojums (pārbūves) ...			X
8. koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

Salīdzināmo darījumu pieejas 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 Rīgas pilsētas rajonā un Rīgas pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Mazā Nometņu iela 7 - 1B, Rīga (Āgenskalns) sastāvs: telpas ar kopējo platību 104,3 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas 1910.gada projekta laika 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā noliktava. Fiskālā kadastrālā vērtība 19 293 EUR. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 5 000 EUR.

Objekts Nr.2. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Augusta Dombrovska iela 11 - 77, Rīga (Vecmīlgrāvis) sastāvs: telpas ar kopējo platību 226,0 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas 1951.gada projekta laika 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā noliktava. Fiskālā kadastrālā vērtība 47 030 EUR. Īpašums pārdots 2024.gada septembrī, pārdošanas cena bija 8 500 EUR.

Objekts Nr.3. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Rīgas pilsētā, Elijas 20-40, 41 sastāvs: telpas ar kopējo platību 224,4 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas 1890.gada projekta 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā noliktavas telpas. Fiskālā kadastrālā vērtība 15 566 EUR. Īpašums piedāvājumā 2025.gada jūlijā, piedāvājuma cena ir 13 000 EUR.

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5 000		8 500		13 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Piedāvājums	0,70
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada augusts	1,00	2024.gada septembris	1,00	Piedāvājumā 2025.gada jūlijā	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5 000		8 500		9 100	
Telpu kopējā platība, m²	104,30		226,00		224,40	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR	47,94		37,61		40,55	
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
3. ēkas arhitektoniskais veidols/izmantotie materiāli ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
4. telpu izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. telpu lielums ...	Mazāks	0,80	Lielāks	1,03	Lielāks	1,03
7. telpu plānojums (pārbūves) ...	Mazāks	0,97	Mazāks	0,97	Mazāks	0,97
8. Fiskālā kadastrālā vērtība ...	Labāks	0,90	Labāks	0,93	Labāks	0,90
9. Papildus uzlabojumi, piem., autostāvvietas ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-33%	Kopējā korekcija	-15%	Kopējā korekcija	-15%
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	32,12		34,98		34,47	

Telpu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	33,9
Vērtējamās telpas	209,90
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	7 100

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 pārstāvēniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		7 100
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-710
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-1 065
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-355
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,85	-1 065
Kopējais samazinājums	45,00%	-3 195
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		3 900

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) 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.

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 neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā, LV-1046** kadastra numurs **0100 917 2559**, 2025.gada 17.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

3 900 (trīs tūkstoši deviņi simti) eiro

* - neapdzīvojamo telpu 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 telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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

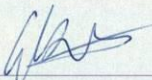
SIA "Interbaltija"
firma

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"