



2026.gada 06.jūlijā

R1452/02.07.2026

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.9**,
kas atrodas **Atlantijas ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1015**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Tunnis

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.9**, ar kadastra numuru 0100 905 1597, kas atrodas **Atlantijas ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1015**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.14706 9, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas: 63/1000. Dzīvoklis **Nr.9**, kas atrodas **Atlantijas ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1015**, ir **1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 42,3 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), kas izvietots “hruščova” projekta 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Rīgas pilsētas Vecmīlgrāvja 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.9**, kas atrodas **Atlantijas ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1015**, 2026.gada 03.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

15 600 (piecpadsmit tūkstoši seši 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 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

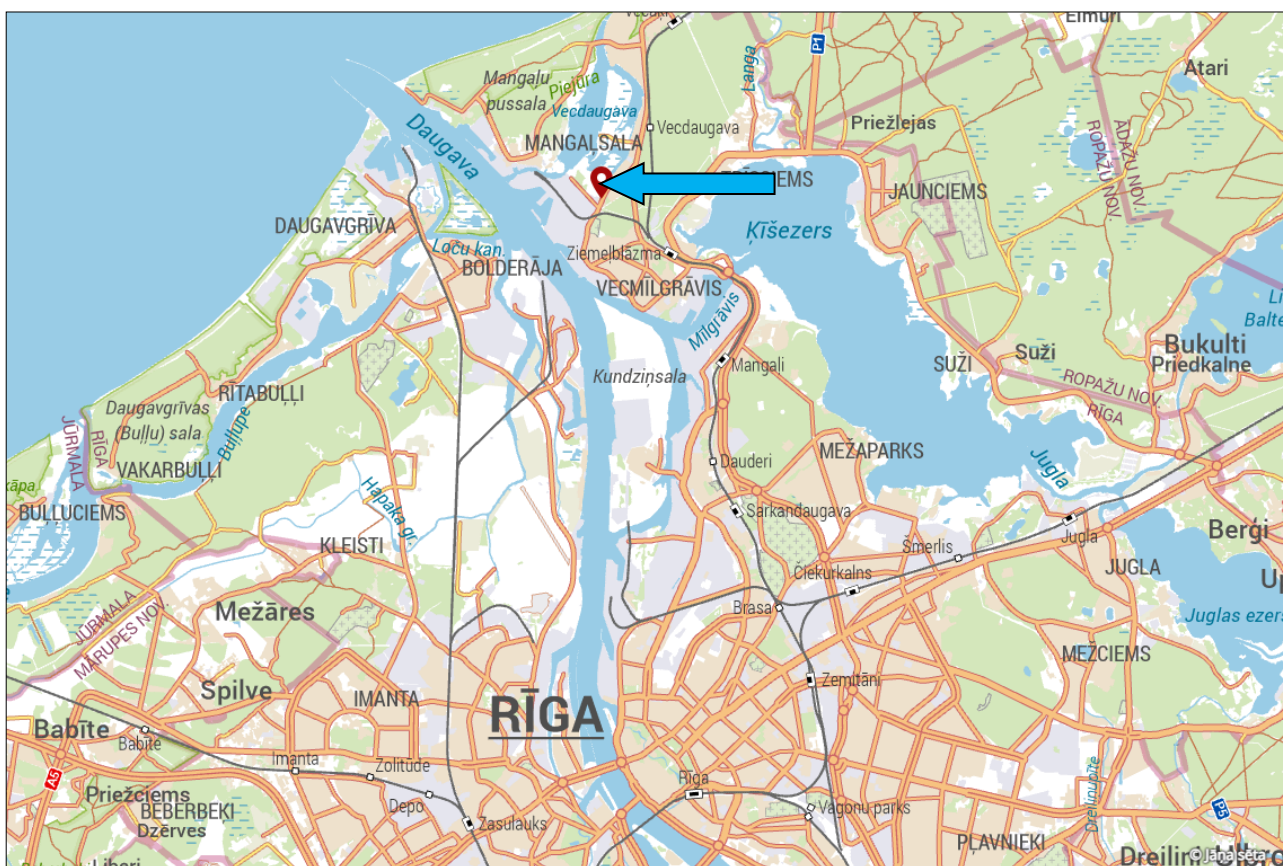
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā 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 Nr.9 , kas atrodas Atlantijas ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1015
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 03.jūlijs
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: SIGNE PUTILINA
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots “hruščova” projekta 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 42,3 m ² . (Zemesgrāmatu nodaļā norādīta dzīvokļa kopējā platība 42,26 m ²). Vērtētāji izmanto no www.kadastrs.lv datiem norādīto platību – 42,3 m ²
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ēka, kurā atrodas dzīvoklis, saistīts ar citai personai piederošu zemes gabalu
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka. - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekšējās ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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



3. FOTOATTĒLI

Ēka kad.Nr.01001201329029, kurā atrodas vērtēšanas objekts

Kāpņu telpa





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 17 km jeb 32 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Atlantijas ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

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

Apkārtnējās apbūves kvalitāte un piegulošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnajos kvartālos atrodas komerciāla rakstur apbūve, sadzīves pakalpojumi, kā arī pārtikas un rūpniecības preču veikali. 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 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā. Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1956.gads.

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

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 3.stāvā.**

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

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

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 42,3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,78 m.

Dzīvokļa plānojums saskanā ar www.kadastrs.lv datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: dzīvojamā istaba, gaitenis, savienotā sanitārtehniskā telpa, virtuve, pieliekamais
- 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	3	2.78	-	-	21.2	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.78	-	-	9.8	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.78	-	-	5.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.78	-	-	5.9	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.78	-	-	0.3	-

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv

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

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

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

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

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām. Pierīgā, īpaši līdz 150 m². Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušas būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

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

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

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

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Vecmīlgrāvja apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Vērtēšanas dienā Vecmīlgrāvja apkaimē piedāvājumā nav līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļi.

Līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Vecmīlgrāvja apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 450 EUR/m² līdz 600 EUR/m².

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

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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 Rīgā (Vecmīlgrāvis), Anitas ielā 9 - 8 Kadastra numurs 0100 902 8494 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 61,8 m² (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots 2 stāvu 1954. gada ķieģeļu "staļina" projekta daudzdzīvokļu ēkas 2. stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji labā tehniskā stāvoklī, centrālā apkure. Īpašums pārdots 2025. gada decembrī, pārdošanas cena bija 38 000 EUR jeb 615 EUR/m².

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgā (Vecdaugava), Palejas ielā 2 - 5 Kadastra numurs 0100 923 2559 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 44,6 m² (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 2 stāvu 1963. gada ķieģeļu "hruščova" projekta daudzdzīvokļu ēkas 2. stāvā. Kopumā dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī, krāsns apkure. Īpašums pārdots 2025. gada jūlijā, pārdošanas cena bija 37 000 EUR jeb 830 EUR/m².

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīgā (Vecdaugava), Palejas ielā 8 - 7 Kadastra numurs 0100 916 9031 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 50,8 m² (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 2 stāvu 1962. gada ķieģeļu "hruščova" projekta daudzdzīvokļu ēkas 2. stāvā. Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, krāsns apkure. Īpašums pārdots 2025. gada augustā, pārdošanas cena bija 19 500 EUR jeb 384 EUR/m². Pārdots vis maz par 10% zem tirgus vērtības.

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	38 000		37 000		19 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,10
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025 decembris	1,02	2025 jūlijs	1,05	2025 augusts	1,05
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Ir īpašumā	0,95	Ir īpašumā	0,95
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	38 760		36 908		21 396	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	61,80		44,60		50,80	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	627,18		827,52		421,19	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,97	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Labāks	0,60	Sliktāks	1,15
7. Dzīvokļa lielums ...	Lielāks	1,07	Līdzīgs	1,00	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., centrālā apkure...	Labāki	0,90	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-16%	Kopējā korekcija	-35%	Kopējā korekcija	23%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	526,83		537,89		518,06	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			527,6			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²			42,30			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			22 300			

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		22 300
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,95	-1 115
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-3 345
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-1 115
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,95	-1 115
Kopējais samazinājums	30,00%	-6 690
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		
		15 600

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.9**, kas atrodas **Atlantijas ielā 71, Rīgas pilsētā, LV-1015**, kadastra numurs **0100 905 1597**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 03.jūlijā* ir

15 600 (piecpadsmit tūkstoši seši 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 REPUBLIKA
Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 46
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Jānis Tunnis

Tērbatas iela 53-8, Rīga, LV-1011, tālr: 67294607, 20707611, e-pasts janis.tunnis@l-iti.lv

Rīgā, 01.07.2026. Nr.10289/046/2026-NOS

Izpildu lietā Nr.00439/046/2026

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Interbaltija"
_PRIVATE@40003518352

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.pantu, lūdzu noteikt piespiedu pārdošanas vērtību nekustamam īpašumam, kas atrodas Atlantijas iela 71 - 9, Rīga, kadastra numurs 0100 905 1597.

Rēķinu apmaksai nosūtīt Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.46 zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Tunnim Rīgā, Tērbatas ielā 53-8, LV-1011.

Rekvizīti: SIA "Jāņa Tuņņa zvērināta tiesu izpildītāja birojs", PVN reģ.Nr.LV40203491633, AS Citadele bnka, konts Nr.LV26PARX0031479420001.

Ar cieņu,
zvērināts tiesu izpildītājs

Jānis Tunnis

Saskaņā ar Tiesu izpildītāju likuma 160. panta 1.1 daļu Izpildu lietu reģistrā sagatavotajiem dokumentiem un to pielikumiem, kurus zvērināts tiesu izpildītājs no oficiālās elektroniskās adreses nosūtījis dokumenta adresātam uz oficiālo elektronisko adresi, ir juridisks spēks arī tad, ja dokumentā nav iekļauts rekvizīts "paraksts".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 97

Marks Tarvids
vārds, uzvārds
020482-13064
personas kods

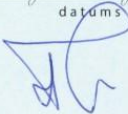
Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2006. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2026. gada 6. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2031. gada 5. jūnijam
datums




Dainis Tunsts
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		V. Žuromskis
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja		LĪVA valdes priekšsēdētājs
Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"		