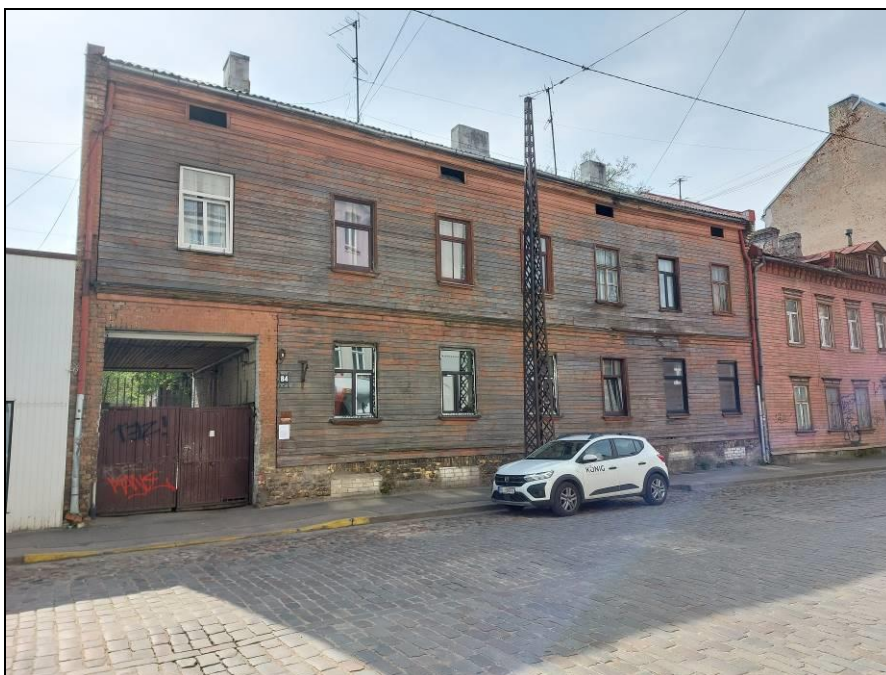


1/2 domājamās daļas no
nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Rīgā,
Matīsa ielā 84 - 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2025. gada 22. aprīlis

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Rīgā, Matīsa ielā 84 - 2, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" "piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	0100 926 1225	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	100000473966-2
Ēku kadastra apz.:	0100 037 0086 001, 002, 003, 009, 012	Zemes kadastra apz.:	0100 037 0086
Domājamās daļas no ēkām:	3368/68633	Domājamās daļas no zemes:	3368/68633

Īpašumtiesības:

Īpašnieki:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" (1/2 dom. daļa) Inga Ināra Zubko (1/2 dom. daļa)
------------	--

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1/2	Kopējā platība:	33,68 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„cara laika” koka ēka
Pārbūves:	Ir.	Gaitenī ir izbūvēta tualetes telpa, virtuvē uzstādīta dušas kabīne, uzstādīts gāzes apkures katls un izbūvēta centrālā apkures sistēma. Pārbūvju saskaņošanas izmaksas tika ņemtas vērā.	

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	22.04.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 22. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu Objekta iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 22. aprīlī ir
7 700 EUR (septiņi tūkstoši septiņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

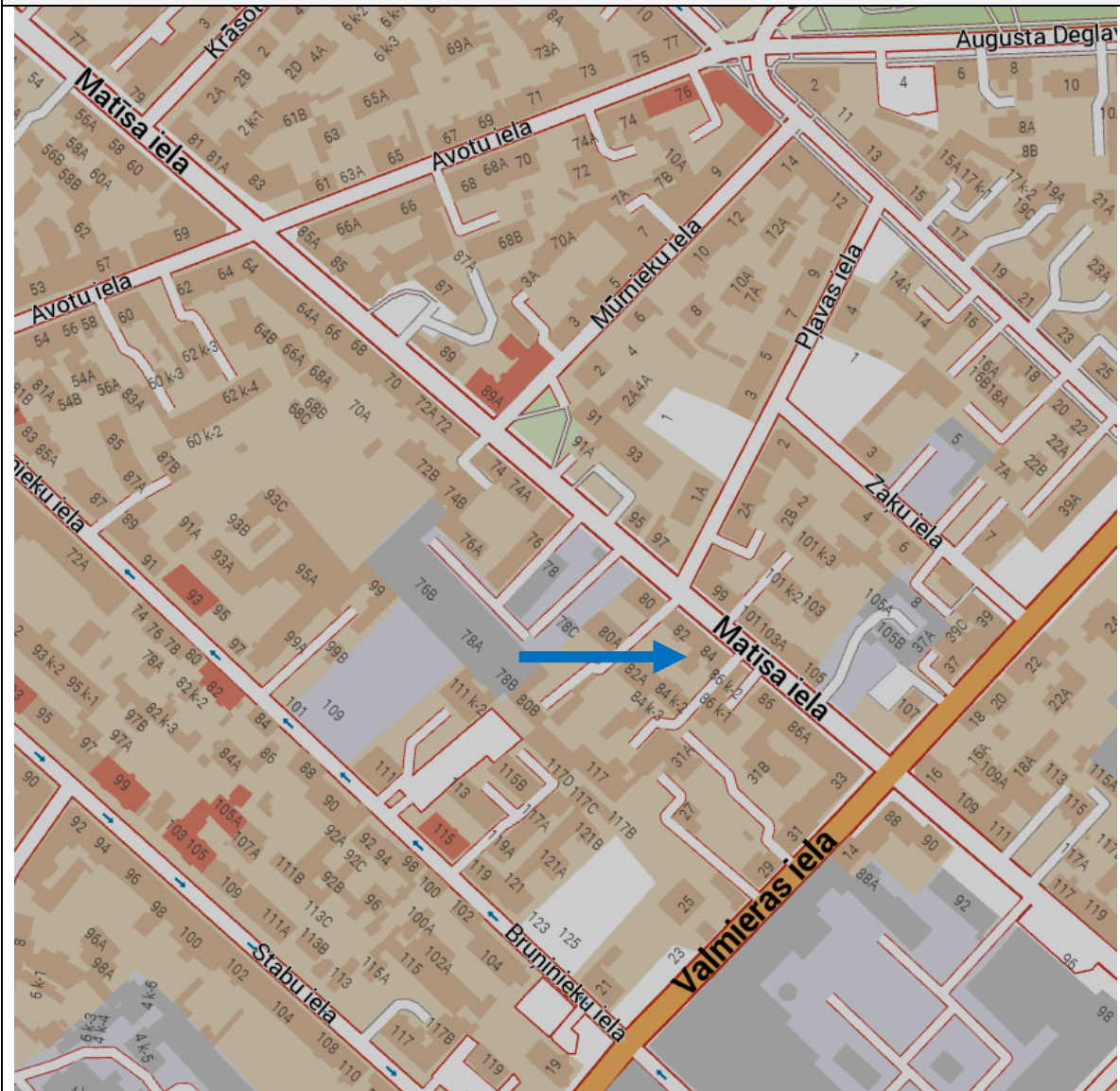
SATURA RĀDĪTĀJS

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|--|-------------|
| 1. pielikums | Īpašumtiesību dokumentu kopijas | - 19 lapas; |
| 2. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:

Atrašanās vietas apraksts:
Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Rīgas pilsētas tālā centra daļā, Matīsa ielas malā, kvartālā ko veido Matīsa, Valmieras, Bruņinieku un Avotu ielas. Apkārtnē esošā apbūve pārsvarā veido „pirmskara laikos” celtas dzīvojamās ēkas un neliela komercapbūve. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī, pa Matīsa ielu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas bruģētas un ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta maksas autostāvvietās. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir laba, netālu izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, ārstniecības iestādes, skola u.c.). Pieejamas sabiedriskais transports, īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“cara laika” koka ēka	2	1895.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	ķieģeļu mūra	apmierinošs
sienas:	koka	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	koka	apmierinošs
jumts:	azbestcimenta loksnes	daļēji apmierinošs
ārdurvis:	koka	daļēji apmierinošs
kāpņu telpa:	kāpņu telpa neremontēta	daļēji apmierinošs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība ZG				
1	1/2	33,68 m ²				
Dzīvokļa izvietojums ēkā:						
Dzīvoklis atrodas 1. stāvā, telpās pietiekama insolācija.						
Labiekārtojums:						
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, aukstais ūdensvads, kanalizācija, gāzesvads. Dzīvoklī ir uzstādīts gāzes apkures katls, izbūvēta centrālās apkures sistēma, kas ir atslēgta. Ir krāsns. Ir izbūvēta tualete un dušas kabīne.						
Plānojums:						
Dzīvokļa plānojums neatbilst kadastra datiem - gaitenī ir izbūvēta tualetes telpa, virtuvē uzstādīta dušas kabīne, uzstādīts gāzes apkures katls un izbūvēta centrālā apkures sistēma. Dzīvokli veido gaitenis ar tualeti, virtuve ar dušu, 2 istabas. Telpu griestu augstums ~ 3,1 m.						
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:						
Dzīvokļa telpu apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, pārsvarā noliegtas. Dzīvoklim ir mainīti logi, daļēji mainīta santehnika. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.						
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.						
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis
3	Istabas	Linolejs	3	Tapešu līmējums	3	Koka
4			2		2	
3	Virtuve	Linolejs	3	Tapešu līmējums	3	Koka
			2		2	
1	Gaitenis, tualete	Linolejs, lamināts	3	Tapešu līmējums	3	Koka, atvieglinātas konstrukcijas
			2		2	

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 22. aprīlī



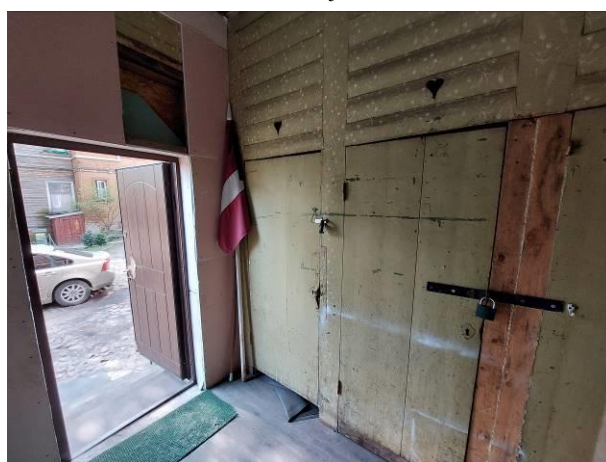
Skats uz dzīvojamo ēku



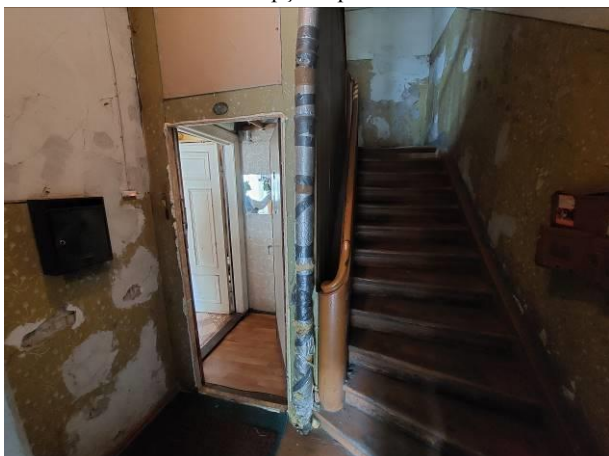
Skats uz dzīvojamo ēku



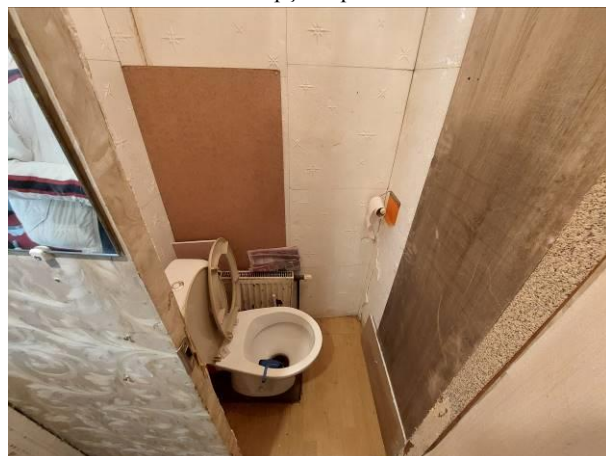
Skats uz kāpņu telpas durvīm



Kāpņu telpa



Skats uz dzīvokļa durvīm, kāpņu telpa



Tualete



Virtuve



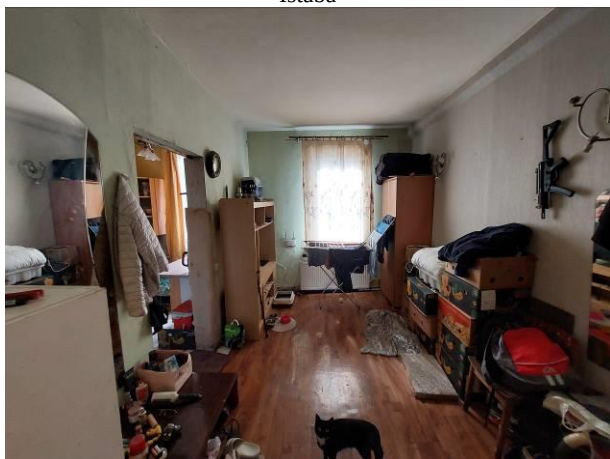
Virtuve



Istaba



Krāsns



Istaba



Gāzes katls



Skats no dzīvokļa logiem



Pagalms, palīgēkas



Pagalms, palīgēkas



Pagalms, palīgēkas

2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts lai noteiktu Objekta iespējamo pārdošanas sākcenu.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – 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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā Objekta tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā Objekta tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo Objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

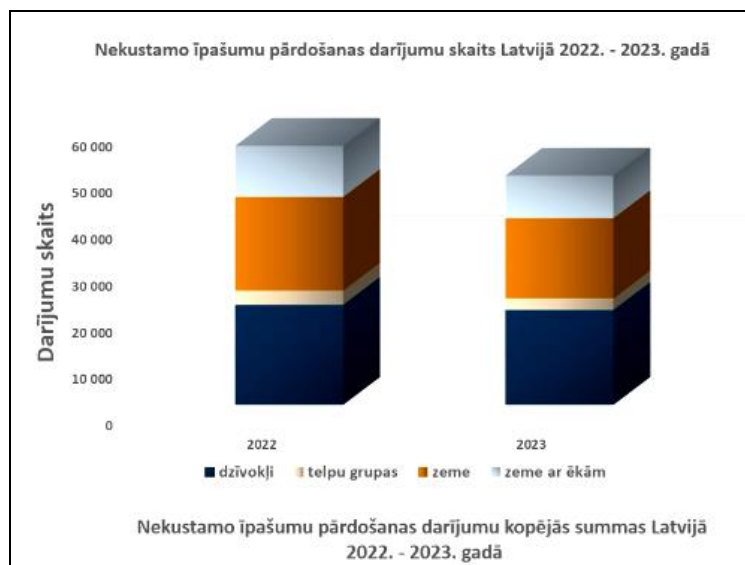
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.

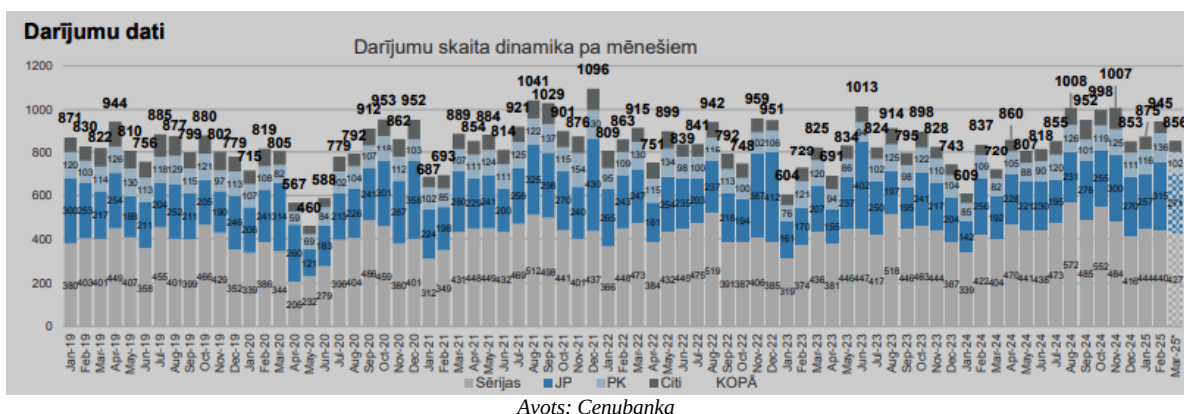


Avots: [Immostate](#)

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gada pirmajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada otrajā pusē.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2024. gadā un 2023. gadā bija gan kāpumi, gan kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, gan arī šaubas un nogaidīšanas politika. Izaicinājumi bija gan pārdevējiem, gan mājokļu pircējiem, tomēr šis gads skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem ir joprojām vidēja, ko aktualizēja pieaugošās elektrības un apkures cenas, daudziem liekot aizdomāties par pārcelšanos uz energoefektīviem mājokļiem.

2023. gada laikā būtiski augusi Euribor jeb Eiropas starpbanku tirgus procentu likme, kas palielina visu kredītņēmēju ikmēneša maksājumus. Kā liecina Luminor bankas veiktā iedzīvotāju aptauja, teju piektā daļa (18%) Latvijas iedzīvotāju atzīst, ka viņus ietekmē Euribor likmes kāpums, visvairāk to izjūt Rīgas un tās apkārtnes iedzīvotāji. Daļa iedzīvotāju atlikusi plānus par jauna mājokļa iegādi, tomēr kopumā 2025. gadā dzīvokļu segmentā tiek prognozēta līdzīga ekonomikas dinamika, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē dzīvokļu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Aptuveni 60% darījumu Rīgas dzīvokļu tirgū notiek ar sērijveida dzīvokļiem, tomēr šo darījumu īpatsvars samazinās. Pieprasītākie Rīgas rajoni dzīvokļu segmentā nemainīgi ir četri – Purvciems, Ķengarags, Imanta un Pļavnieki. Šajos četros rajonos kopā notiek aptuveni 40% līdz 50% no kopējā darījumu skaita. Starp darījumu skaita ziņā aktīvākajām apkaimēm jāmin arī Ziepniekkalns, Jugla, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis. Pircēji dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš dzīvokļu kvalitātei un lielāks pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar kvalitatīvu apdari. Datus novērojams, ka daudz apspriests Euribor samazina darījumu īpatsvaru ar hipotēkām.



Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta: mazas platības neremontētu 1 līdz 2-istabu dzīvokļu „cara un pirmskara laika” koka ēku 1. stāvos Rīgas pilsētas tālajā Centrā, Matīsa ielas un citu tuvumā esošu ielu rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā šāda tipa dzīvokļu piedāvājums ir mazs – šobrīd piedāvājumā vērtējamā Objekta tuvumā tika konstatēti ~ 1 līdz 2 neremontēti mazas platības dzīvokļi koka ēku 1. stāvos. Piedāvājumu cenas neremontētiem 1 līdz 2-istabu dzīvokļiem „cara un pirmskara laika” koka ēku 1. stāvos ir robežās no ~ 500 EUR/m² (neremontēts, vāji apmierinošs novietojums) līdz ~ 1 000 EUR/m² (remontēts, labs novietojums). Pēdējā gada laikā ir notikuši aptuveni 6-7 darījumi ar neremontētiem 1 līdz 2 istabu dzīvokļiem „cara un pirmskara laika” koka ēku 1. stāvos Rīgas pilsētas tālajā Centrā, Matīsa ielas un citu tuvumā esošu ielu rajonā. Dzīvokļu cenas sākušas stagnēt.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā;
- īpašuma sastāvā ir ēku un zemes domājamās daļas;
- dzīvoklī izbūvēta tualete, duša, centrālā apkure.

Negatīvie:

- dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā;
- ēkas sērija morāli novecojusi;
- nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontdarbu veikšanai;
- nav saskaņotas dzīvokļa pārūves.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- Objekts nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;

- Objektā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (Objekta uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Matīsa iela 84 - 2 (Avoti)	Matīsa iela 131 - 2, Rīga (Avoti)	Jāņa Asara iela 12A - 7, Rīga (Grīziņkalns)	Zvaigžņu iela 15 - 2, Rīga (Grīziņkalns)	Tallinas iela 75A - 1, Rīga (Grīziņkalns)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	12500	13000	13000	30000				
Darījuma laiks		03.2025.	11.2024.	05.2024.	06.2024.				
Istabu skaits	2	1	1	1	2				
Projekts (sērija)	"cara laika" koka ēka	"pirmskara laika" koka ēka	"pirmskara laika" koka ēka	"pirmskara laika" koka ēka	"pirmskara laika" koka ēka				
Stāvs	1/2	1/2	1/2	1/2	1/3				
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m²	33,6	23,5	32,1	26,9	44,5				
Ārtelpu platība, m²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	slikts	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs				
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	532	405	483	674				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 532		EUR 405		EUR 483		EUR 674	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

Ēkas parametri kopā	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m ² vērtība	EUR 543		EUR 405		EUR 483		EUR 674	
Dzīvokļa platība	mazāka	-3,0%	mazāka	-0,5%	mazāka	-2,0%	lielāka	3,3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas, u.c.	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats no dzīvokļa logiem	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-6,0%	sliktāk	2,6%	labāk	-2,0%	sliktāk	3,3%
Koriģētā telpu m ² vērtība	EUR 510		EUR 415		EUR 474		EUR 696	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-4%		3%		-2%		3%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 22		EUR 10		-EUR 10		EUR 22	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m ² koriģētā vērtība	EUR 510		EUR 415		EUR 474		EUR 696	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 11 996		EUR 13 332		EUR 12 739		EUR 30 981	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- dzīvoklī veikta nesaskaņota pārbūve	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 11 996		EUR 13 332		EUR 12 739		EUR 30 981	
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 510		EUR 415		EUR 474		EUR 696	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,30		0,30		0,10	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 489							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 16 445							
Dzīvokļa pārbūvju saskaņošanas izmaksas	EUR 1 000							
Vērtējamā objekta tirgus vērtība	EUR 15 445							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā visa īpašuma tirgus vērtība ir EUR 15 445.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 1/2 domājamā daļa no īpašuma. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tā tirgus vērtība ir skaitliskai domājama daļai atbilstošā īpašuma kopējās vērtības daļa.

Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Īpašuma tirgus vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Īpašuma domājamās daļas	1/2	15 445	7 722
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR			7 700

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **7 700 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta – dzīvokļa Rīgā, Matīsa ielā 84 - 2, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 22. aprīlī ir
7 700 EUR (septiņi tūkstoši septiņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina Objekta tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā Objekta apskati klātienē veica vērtētāja asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)