

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA Nr. 1
BURTNIEKU IELĀ 33,
RĪGĀ, NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16051/ER/2026

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 1 (kadastra Nr. 01009954401), kopīpašuma 1809/449328 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000890154008) Burtnieku ielā 33, Rīgā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšanai.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 24.04.2026 ir:
11 000 EUR (vienpadsmit tūkstoši eiro).**

Vērtēšanas brīdī karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 1. Kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas Burtnieku ielā 33, Rīgā	
Kadastra Nr.	01009954401	
Vērtēšanas datums	24.04.2026	
Pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154	
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	<p>Īpašnieks: SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154</p> <p>Pamats: 2025.gada 27.maija akts par valstij piekritīgās mantas - dzīvokļa īpašuma Nr.1, Burtnieku ielā 33, Rīgā, kadastra Nr.01003892830, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dzīvoklis Nr. 1 (kadastra apzīmējums 01000890154008162) ar kopējo platību 18,1 m², un pie tā piederošās kopīpašuma 1809/449328 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000890154008) <p>Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 23602 – 1.</p> <p><i>Piezīme – daudzdzīvokļu māja ir fiziski saistīta ar zemes gabalu (kadastra apzīmējums 01000890154), īpašnieks – jaukta statusa kopīpašums - nav īpašuma sastāvā.</i></p> <p>Ēkas un zemes gabala un novietojuma shēma</p>	
		
Nesaskaņota būvniecība	Nav	
Piezīmes	Nav	
Apgrūtinājumi	<p><u>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 23602 – 1</u></p> <p>Aizliegumi - Nav</p> <p>Ķīlas - Nav</p> <p>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – Nav</p> <p>LR VZD Kadastra dati - Nav ierakstu</p>	
Pašreizējā izmantošana	Dzīvokļa īpašums	
Labākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums	
Īres/nomas tiesības	Nav	
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.	
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no telpu kadastrālās uzmērīšanas lietas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.	
Īpašie pieņēmumi	Nav	
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents Aigars Repulis	
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	24.04.2026	

Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi trūkumi | Nav konstatēti.
Nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontam, nav palīgtempu.

Ēkas apraksts

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas datums	Ērtības
„kopmītņu tipa”	5	5	1964/1964	28.01.2016	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums/ noteikšanas g.
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1964.	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī/-
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks		
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves		
Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls		

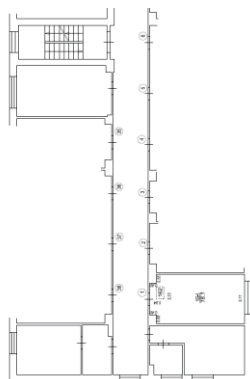
Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
1	1	5	18,1 / - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst dabā konstatētajam Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

- centralizēts; - lokālais

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input checked="" type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input checked="" type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ār durvis – metāla	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Telpu plāns**Telpu raksturojums**

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	18.1
Kopā					18.1

Telpu nosaukumi un apdare

Telpas nosaukums, telpu grupā	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi*
	Dzīvojamā istaba	Krāsoti	Tapetes	Preskartons	Koka

*parastais stiklojums koka vērtne

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Vienas istabas dzīvoklis izvietots „kopmītņu tipa” ēkā. Slikts dzīvokļa tehniskais stāvoklis. Nav palīgtelpu, nav inženierkomunikāciju pieslēguma (izņemot elektrību). Centralizēta apkure, mainīts radiators, koka parastie logi. Apdarē manāmas fiziskā un dabiskā nolietojuma pazīmes. Nepieciešami ieguldījumi telpu remontam. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ir slikts.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Rīga
Izvietojums pilsētas rajonā	Teika
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu un trolejbusu pieturvietas, tuvākā uz Biķernieku ielas ~ 350 m. attālumā.
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas Burtnieku ielā 33 - 1, Rīgā, mikrorajonā „Teika”. Teika, agrāk Zemitāni, ir Rīgas pilsētas daļa Daugavas labajā krastā, Vidzemes priekšpilsētā. Teikas apkaime atrodas uz austrumiem no Rīgas dzelzceļa loka. Tā robežojas ar Čiekurkalna, Juglas, Mežciema, Purvciema, Grīziņkalna un Brasas apkaimēm. Teikas apkaimes robežas ir Ieriķu iela, dzelzceļš, Lizuma iela, Brīvības gatve, Šmerļa iela, Stūrīša iela, Stāmerienas iela, Stūrīša iela, Linezera iela, Dzērbenes iela, Aizpriežu iela, Bajāru iela, Lielvārdes iela.* Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laika projektu” daudzstāvu ēkas. Vērtējamais Objekts atrodas ~ 15 min. brauciena attālumā no Rīgas pilsētas administratīvā centra, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, teātri un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un prognozējams, ka arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcija. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā apmierinoša. *Avots: Vikipēdija
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido: Biķernieku, Raunas un Kastrānes ielas. Piebraucamais ceļš no Burtnieku ielas, kas ir ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot uz tuvākajām ielām vai maksas auto stāvlaukumos.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



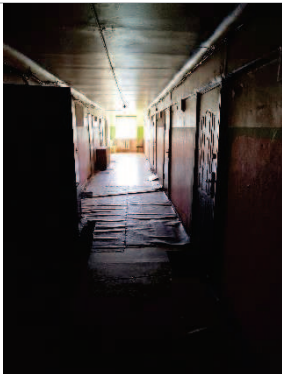
Ēkas fasāde



Auto novietošanas iespējas



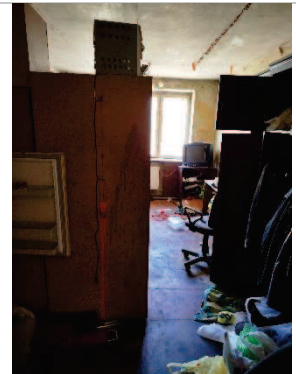
Ieejas durvis ēkā



Koplietošanas gaitenis



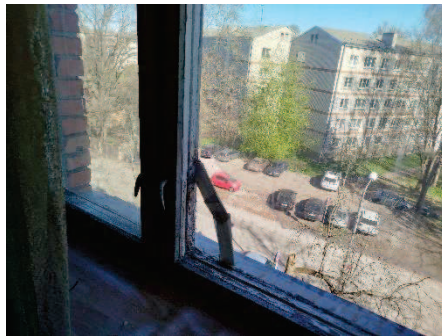
Dzīvokļa ārdurvis



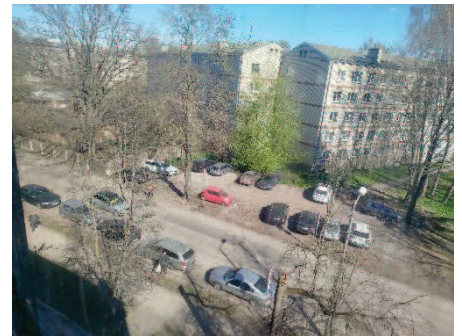
Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



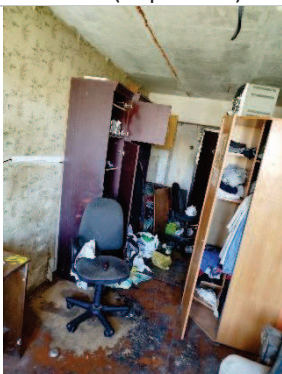
Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



Koka logi



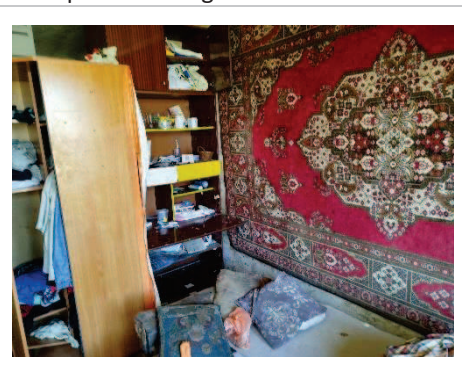
Skats pa istabas logu



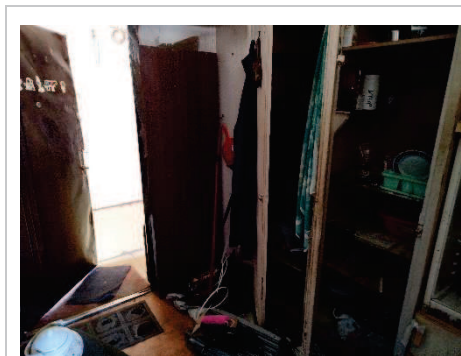
Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



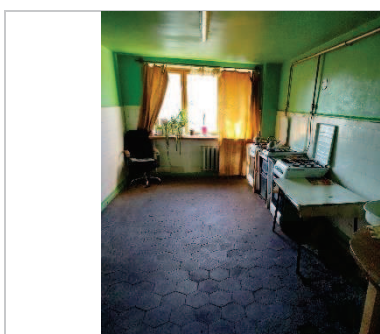
Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



Koplietošanas virtuve



Koplietošanas vannas istaba



Koplietošanas tualete



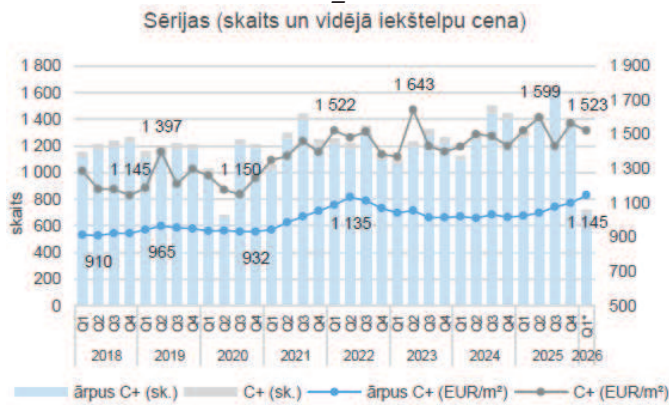
Koplietošanas gaitēņa ārdurvis



Foajē

TIRGUS APSKATS

Sakarā ar karadarbību Ukrainā, nekustamo īpašumu tirgus, tajā skaitā dzīvokļu tirgus, bija aktīvs, ar tendenci nedaudz pieaugt īpašumu vērtībām. No marta vidus līdz pat aprīļa beigām, pircēji bija piesardzīgi un aktivitāte samazinājās ar nelielu tendenci atsevišķos segmentos- tipveida dzīvokļiem, cenām samazināties. Tomēr bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kreditēšanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumus: pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Kopš 2025. gada sākuma Rīgā tika reģistrēti apmēram 12 720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 747 darījumi mēnesī. Mikrorajonā „Teika”, pēdējā gada laikā, reģistrēti ~ 540 darījumi ar dzīvokļiem, t.sk. ~ 30 darījumi „kopmītņu tipa” ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 18 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 27 000 EUR, par dzīvokli ar platību 12,1 kv.m (2 231 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 1 - istabas dzīvokļu cenas ir vidēji no 500 EUR/kv.m līdz 650 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū piedāvājumā mikrorajonā „Teika”, reklāmas portālā ss.com ir ~ 4 „hruščova laika” ēkās, 1 - istabas dzīvokļi ar platību no 18.0 kv.m. par 24 500 EUR (1 361 EUR/kv.m) līdz 32,0 kv.m par 45 300 EUR (1 406 EUR/kv.m). Dzīvokļu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, izvietojuma ēkā, plānojuma utt. Laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.



Avots: Cenu banka

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- Apzaļumota apkārtējā teritorija.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Labierīcības koplietošanas telpās;
- Zemes gabala domājamās daļas nav īpašuma sastāvā;
- Izvietojums ēkas augšējā stāvā;
- Nav palīgtelpu;
- Slikts telpas tehniskais stāvoklis
- Nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontam.

Objekta tirgus vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

Burtnieku iela 33 - 323, Rīga (Teika)

Dzīvoklis | Sērijveida projekts, Kopmītņu tips | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija			Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei
17/10/2025	2211721	01009160916	3/5	1	19.7	0.0	12 000	609	609	1/1	655/149776

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 257 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

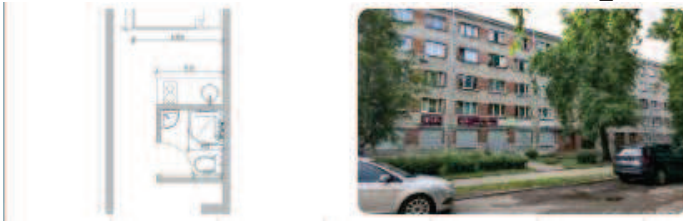
Burtnieku iela 33, Rīga, Vidzemes pr-pilsēta, Latvija

Dzīvoklis | Hruščova laika | Kieģeļu-paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
03/06/2024	1860942	3/5	nav	1	16.0	11 000	688

Tiek pārdots 1 istabas dzīvoklis Teikā, Burtnieku ielā 33. Zemi komunālie maksājumi. Parādu un kredītu nav, visi dokumenti sakārtoti. Klusi un mierīgi kaimiņi.

- + kieģeļu māja
- + nav stūra dzīvoklis
- + 3.stāvs
- + čuguna radiatori
- + ir iespējams izveidot atsevišķu sanmezglu un virtuvi



Objekts Nr. 2

Burtnieku iela 33 - 238, Rīga (Teika)

Dzīvoklis | Sērījveida projekts, Kopmītnu tips | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
24/02/2026	2279402	01009949970	2/5	1	18.2	0.0	13 000	714	714	1/1	38/9361

Informācija | Sludinājumi 3 | Darījumi 262 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Burtnieku iela 33, Rīga

Dzīvoklis | Hruščova laika | Kieģeļu-paneļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
10/10/2025	1919559	2/5	nav	Parkošanas vieta	1	16.0	13 100	819

Pārdod īpašnieks. Praktisks un ērts dzīvoklis otrajā stāvā (nevis stūra dzīvoklis), silts un saulains. Stikla pakešu logi, metāla durvis. Klusi, draudzīgi kaimiņi. Zaļa, mierīga apkārtnē. Netālu atrodas transports, klīnika, veikali, skolas, bērnudārzi un sabiedriskā transporta pieturas. Dzīvoklis ir ērti lietojams. Komunālie maksājumi: 46-50 eiro/mēnesī vasarā, aptuveni 110 eiro/mēnesī ziemā.



Objekts Nr. 3

Burtnieku iela 35 - 101, Rīga (Teika)

Dzīvoklis | Sērījveida projekts, Kopmītnu tips | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
13/03/2025	2070063	01009022477	3/4	1	17.3	0.0	12 500	723	723	1/1	173/27981

Informācija | Sludinājumi 9 | Darījumi 181 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Burtnieku iela 35, Rīga

Dzīvoklis | Hruščova laika | Kieģeļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
24/02/2025	1732521	3/4	nav	1	17.0	14 000	824

Remontējams 1-istabas dzīvoklis izcīlā lokācijā Purvciemā.

Par īpašumu :

- + Apsaimnieko "Rīgas namu apsaimniekotājs"
- + Potenciāls investīciju objekts ar labu atdevi
- + bezmaksas autostāvvietā blakus ēkai
- + Ēkai metāla ieejas durvis ar kodu
- + Klusi un mierpilni kaimiņi
- + Centrālā apkure

Dzīvokļa plānojums :

- + Izolēta istaba
- + Priekštelpa
- + Tualete

Attīstīta infrastruktūra - blakus viss nepieciešamais, prestižas skolas, bērnudārzi, vairāki veikali un kafējnīcas, dažādi servisi un viss cits kas nepieciešams komfortablai ikdienai.

Pēc vajadzības palīdzam mūsu klientiem ar izdevīgāko hipotekārā kredīta noformēšanu, kā arī piedāvājam sertificēta vērtētāja pakalpojumus.

Pilns juridisks atbalsts līdz pat atslēgu nodošanai jaunajiem īpašniekiem.



Aprēķinu tabula

Sal. objekta Nr.	Vērtējamais objekts	1		2		3	
		Salīdzināmie īpašumi					
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Burtnieku iela 33 - 1, Rīga (Teika)	Burtnieku iela 33 - 323, Rīga (Teika)		Burtnieku iela 33 - 238, Rīga (Teika)		Burtnieku iela 35 - 101, Rīga (Teika)	
Kadastra Nr.	01009954401	01009160916		01009949970		01009022477	
Darījuma/piedāvājuma laiks		17.10.2025		24.02.2026		13.03.2025	
Pārdošanas cena, EUR		12 000		13 000		12 500	
Dzīvokļa platība, m ²	18.10	19.7		18.2		17.3	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	18.10	19.7		18.2		17.3	
Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m ²		609		714		723	
Istabu skaits	1	1		1		1	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slukts	nosacīti apmierinošs		apmierinošs		nosacīti apmierinošs	
Stāvs/stāvu skaits	5/5	3/5		2/5		3/4	
Apkure	centralizēta	centralizēta		centralizēta		centralizēta	
Labiekārtojumi iekšējās: tualete, vanna	nav	nav		nav		tualete	
Ēkas sērija, ekspluat. uzsākšanas gads	„kopmītņu tipa”, 1964	„kopmītņu tipa”, 1964		„kopmītņu tipa”, 1964		„kopmītņu tipa”, 1963	
Īpašumtiesības	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums	
Zemes d.d. īpašuma sastāvā ir/nav	nav	nav		nav		nav	
Pārdošanas cena, EUR		12 000		13 000		12 500	
Darījuma laiks		2%	240	1%	130	2%	250
Atrašanās vieta:							
Dzīvokļa iekštelpu platības faktors		0%	0	0%	0	0%	0
ārtelpas faktors		0%	0	0%	0	0%	0
dzīvokļa izvietojums ēkas stāvā		-5%	-600	-5%	-650	-5%	-630
Dzīvokļa tips, plānojums		0%	0	0%	0	-2%	-250
Labiekārtojumi (sanitārtehniskā telpa)		0%	0	0%	0	-8%	-1000
Dzīvokļu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, EUR		-3%	-360	-8%	-1040	-5%	-625
logi (koka)		0%	0	0%	0	0%	0
zemes d.d. īpašumā		0%	0	0%	0	0%	0
Ēkas sērija/projekts		0%	0	0%	0	0%	0
apkures tips (centralizēta)		0%	0	0%	0	0%	0
Pārrēķina koeficients		-6%	-740	-12%	-1 617	-18%	-2 290
Reducētā vērtība, EUR/m ²		575		629		591	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.40		0.30		0.30	
Vērtējamā īpašuma iekšējās platības 1 m ² aprēķinātā vērtība, EUR	596						
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	10 788						
Vērtība (noapaļojot), EUR	11 000						

Aprēķinātā Objekta tirgus vērtība ir: 11 000 EUR

Slēdziens:

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā Objekta tirgus vērtība 24.04.2026 ir:
11 000 EUR (vienpadsmit tūkstoši eiro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Aigars Repulis
Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistents
Tālr. Nr. 29416860
B/p

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

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu virszemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.

EIROEKSPERTS

- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko karadarbība Ukrainā varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu, mēs iesakām īpašuma vērtējumu aktualizāciju ik pēc 6 mēnešiem.