DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA Nr. 4
MATĪSA IELĀ 15,
RĪGĀ, NOVĒRTĒJUMS



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16642/2026

SIA ,,Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 4 (kadastra Nr. 01009214420), kopīpašuma 2781/53124 domājamo daļu no 4 būvēm (kadastra apzīmējumi: 01000280090001; 002; 003; 004) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000280090) Matīsa ielā 15, 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 12.10.2026 ir:
36 000 EUR (trīsdesmit seši tūkstoši eiro).

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.

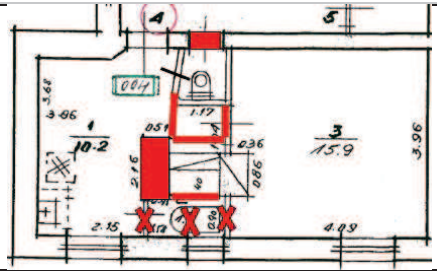
Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.
Novērtējuma atskaite 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. 4. Kopīpašuma domājamās daļas no 4 būvēm un zemes gabala Matīsa ielā 15, Rīgā
Kadastra Nr.	**01009214420**
Vērtēšanas datums	**12.10.2026**
Pasūtītājs	**SIA ,,Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģ. Nr. 40003192154**
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	**Īpašnieks: SIA ,,Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģ. Nr. 40003192154** Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026. gada 18. jūnija izpildu raksts, lieta Nr. 11816007120, 2026. gada 11. augusta Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas akts Nr. A/2026/5010. • dzīvoklis Nr. 4 (kadastra apzīmējums 01000280090002004) ar kopējo platību 27,8 m^2, un pie tā piederošās kopīpašuma 2781/53124 domājamās daļas no 4 būvēm (kadastra apzīmējumi: 01000280090001; 002 – izvietots dzīvoklis; 003; 004) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000280090) Matīsa ielā 15, Rīgā. **Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6515 - 4** **Ēkas un zemes gabala un novietojuma shēma**  
Nesaskaņota būvniecība	 **Koplietošanas tualetes telpa pievienota dzīvoklim. Demontējot nenesošo sienu, tualetes telpa palielināta – uzstādīta dušas kabīne. Demontēts pieliekamais, durvju aila un izveidota jauna durvju aila starp virtuvi un istabu. Aizbūvēta durvju aila starp virtuvi un istabu.**
Piezīmes	**Vērtētājiem pārbūves projekts nav iesniegts, tāpēc tā uzskatāma par nelegālo būvniecību. Lai koplietošanas tualeti pievienotu dzīvoklim, nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana. Vērtētāji pieņem, ka kopīpašnieku saskaņojums nav saņemts, tāpēc tualetes telpa jāatgriež sākotnējā stāvoklī un jāatgriež koplietošanā. Aptuvenās būvdarbu izmaksas ievērtētas aprēķinu tabulā. Dzīvoklī veiktā pārbūve jālegalizē likumā noteiktajā kārtībā, saistītie izdevumi ar legalizācijas (projekta) izgatavošanu, ievērtēti parēķinu tabulā.**
Apgrūtinājumi	**<u>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6515 - 4.</u>** **Aizliegumi - Nav** **Ķīlas - Nav** **Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu** – Nav **<u>LR VZD Kadastra dati</u>** Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 01000280090)

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.009	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0035	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0024	ha
valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0765	ha

	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0015	ha
	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0765	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0067	ha
	kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.0765	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0004	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0185	ha
	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0185	h

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. kredītsaistībām 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 uzņēmējsabiedrības 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	**Tiek pieņemts, ka nav fizisku vai juridisko šķēršļu lai nesaskaņoto pārbūvi legalizētu likumā noteiktajā kārtība un tualetes telpu atgrieztu sākotnējā stāvoklī un statusā (koplietošanas telpa).**

Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Sertificēta nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents, Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	12.10.2026
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi trūkumi	Dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts, gāzes apkure Nesaskaņota būvniecība

Ēkas apraksts

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas datums	Ērtības
,,pirmskara laika projekts”	2	2	1930/-	07.05.1999	Visas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums/ noteikšanas g.
Pamati	Ķieģeļu mūris	1880	V4 - Ēka neapmierinoša tehniskā stāvoklī/-
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu		
Fasāde	Ķieģeļu mūris		

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

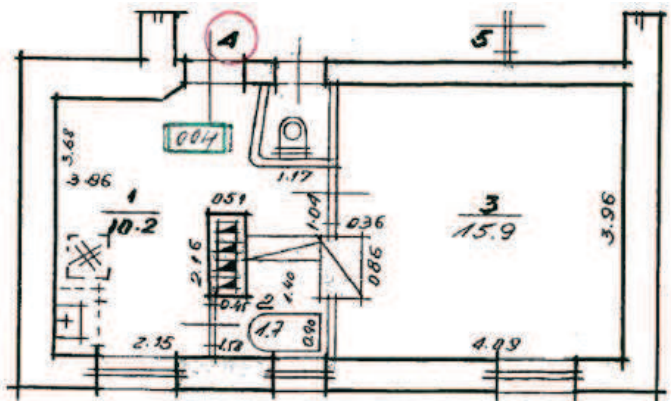
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m²
1	1	1	**27,8 / *- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos***
Piezīmes	Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati **Telpu plāns daļēji atbilst dabā konstatētajam**		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

☒ - centralizēts; ☐ - lokālais

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☒	Kanalizācija	☒
Siltumapgāde: gāze	☐	Karstā ūdens apgāde	☐	Gāzes apgāde	☒
Slēdzama kāpņu telpa	☒	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Ārdurvis – metāla	☒	Iebūvēta virtuve	☒

Telpu plāns



Telpu raksturojums

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.05	10.2
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.05	1.7
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.05	15.9
Kopā					**27.8**

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

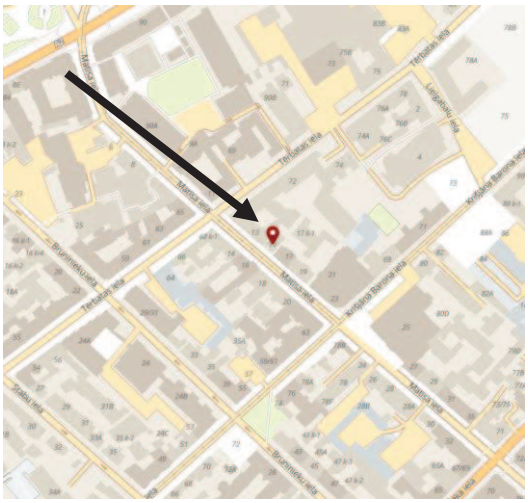
Vienas istabas dzīvoklis izvietots ,,pirmskara laika projekta" 2 stāvu ēkas 2. stāvā. Dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir labs. Gāzes apkure, mainīti logi, radiatori un grīdu segumi. Centralizēts inženierkomunikāciju pieslēgums. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek uzskatīts kā labs.

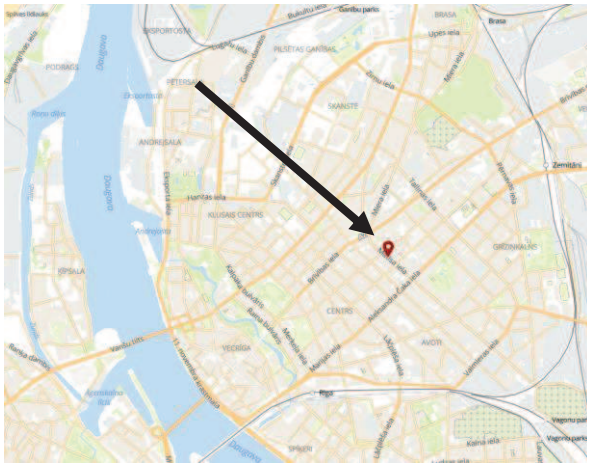
Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Rīga
Izvietojums pilsētas rajonā	Centrs
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu, trolejbusu un tramvaja pieturvietas, tuvākā uz Kr. Barona ielas ~ 170 m. attālumā.
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas Matīsa ielā 15 - 4, Rīgā, mikrorajonā ,,Centrs". Centrs ir Rīgas pilsētas apkaime. Centra apkaimes robežas ir Hanzas iela, Eksporta iela, Daugava, Krišjāņa Valdemāra iela, Zigfrīda Annas Meierovica bulvāris, Aspazijas bulvāris, dzelzceļš, Dzirnavu iela, Aleksandra Čaka iela, Tallinas iela, Miera iela, Alojas iela, Tomsona iela, Jāņa Daliņa iela, Vesetas iela un atkal Hanzas iela. Centra apkaime apzīmē Rīgas pilsētas centrālo daļu, kas turklāt iekļauta UNESCO pasaules kultūrvēsturiskā mantojuma sarakstā. Administratīvi šīs apkaimes R daļa atrodas Rīgas pilsētas Ziemeļu rajonā, ZA daļa — Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētā, centrālā daļa — Rīgas pilsētas Centra rajonā, bet neliela teritorija pie Centrālās dzelzceļa stacijas arī Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā. * Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido ,, pirmskara laika projektu" daudzstāvu ēkas. Vērtējamais Objekts atrodas ~7 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 un akmens bruģa segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
Ēkas apkārtne	Kvartālu veido: Brīvības, A. Čaka un Tallinas ielas. Piebraucamais ceļš no Matīsa, kas ir ar vēsturiskā akmens bruģa segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot par maksu uz tuvākajām ielām, vai auto stāvlaukumos

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

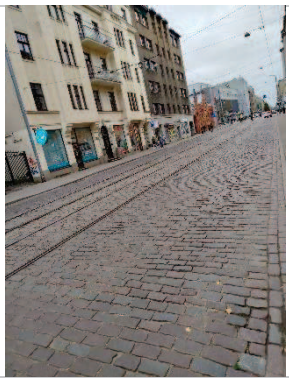




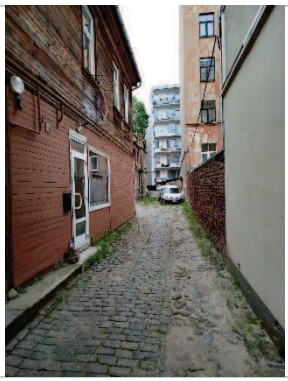
OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde - A. Čaka iela 15



Piebraucamā iela



Iebrauktuve - iekšpagalmā



Iekšpagalms



Ēkas fasāde k-2 no iekšpagalma - izvietots dzīvoklis



Ieejas durvis ēkā



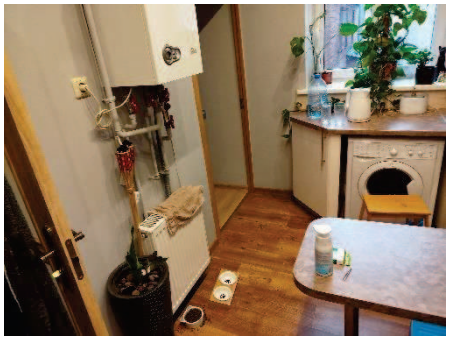
Kāpņu telpa



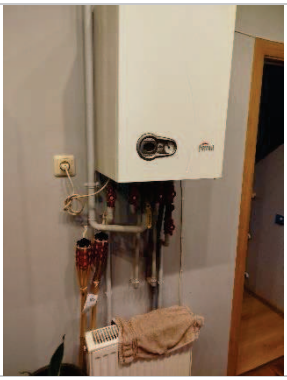
Dzīvokļa ārdurvis



Virtuve



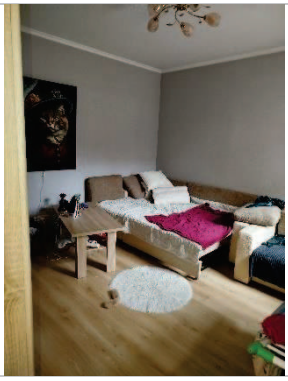
Virtuve



Virtuve – gāzes katls



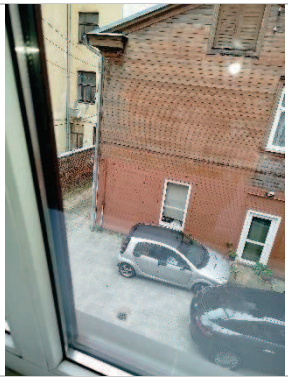
Virtuve



Istaba



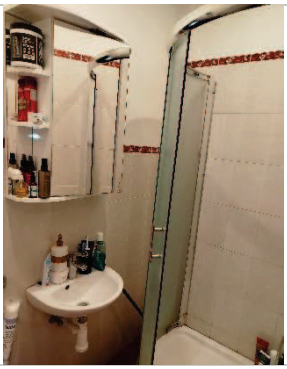
Istaba



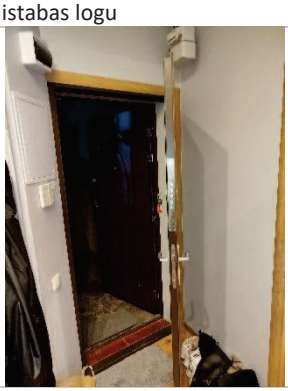
Skats pa istabas logu



Jaunizveidotā tualetes telpa ar dušas kabīni



Jaunizveidotā tualetes telpa ar dušas kabīni

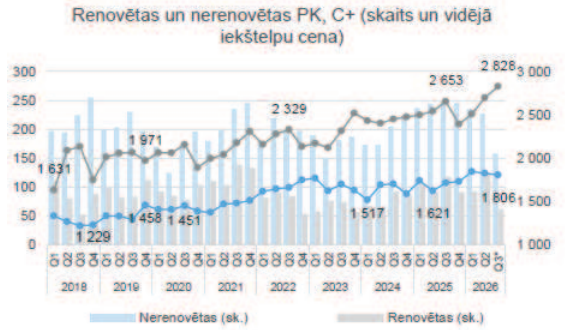


Virtuve

TIRGUS APSKATS

No marta vidus līdz pat aprīļa beigām, pircēji bija piesardzīgi un aktivitāte samazinājās ar nelielu tendenci atsevišķos segmentos- tipveida dzīvokļiem, cenām samazinājās. Tomēr bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kreditēšanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumu: pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Kopš 2026. gada sākuma Rīgā tika reģistrēti apmēram 12 720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 747 darījumi mēnesī. Mikrorajonā ,,Centrs", pēdējā gada laikā, reģistrēti ~ 870 darījumi ar dzīvokļiem, t.sk. ~ 320 darījumi ,,pirmskara projekta" ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 110 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 500 000 EUR, par dzīvokli ar platību 189,3 kv.m (2 670 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 1 – 2 istabu dzīvokļu cenas ir vidēji no 1 300 EUR/kv.m līdz 1 400 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū piedāvājumā mikrorajonā ,,Centrs", reklāmas portālā ss.com ir ~ 36 ,,pirmskara projekta" ēkās, 1

istabas dzīvokļi ar platību no 20,0 kv.m. par 24 000 EUR (1 200 EUR/kv.m) līdz 44,0 kv.m par 64 000 EUR (1 455 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.



Avots: Cenu banka

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- Zemes gabala domājamās daļas īpašuma sastāvā;
- Dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts;
- Gāzes apkure.

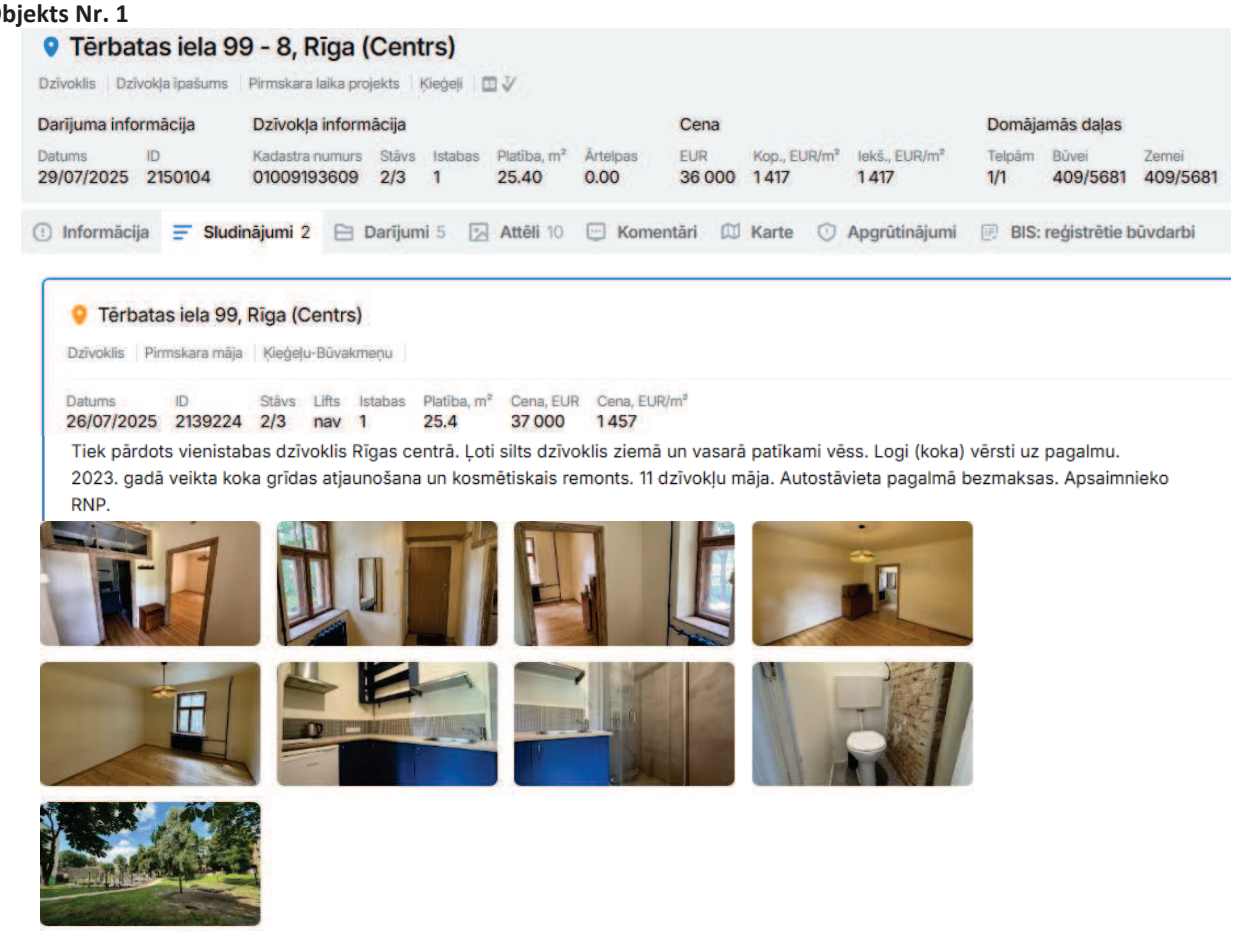
Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Nesaskaņotā būvniecība.

Objekta tirgus vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1



Objekts Nr. 2

Ģertrūdes iela 9 - 21, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Pirmskara laika projekts | 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	Zemei
25/10/2024	1971901	01009019719	1/7	1	26.20	0.00	35 000	1 336	1 336	1/1	131/23265	131/23265

Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 21 | Attēli 12 | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Ģertrūdes iela 9, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Mūra

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
15/10/2024	1957803	1/6	nav	1	26.0	35 000	1 346

Pārdod kompaktu vienistabas dzīvokli bez remonta.
- dzīvokļa īpašums, pieder domājamās daļas no zemes zem mājas;
- dzīvoklis atrodas iekšpagalma ēkā;
- zemais pirmais stāvs;
- parketa grīda;
- logi vērsti uz atsevišķu iekšpagalmu;
- sakārtots, uzturēts namīpašums;
- centrālā apkure, centrālais karstais ūdens, gāze;
- zemi komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa par kv. m. Eur 0.50, -
- pārdodam kopā ar fotogrāfijās redzamajām mēbelēm un iedzīvi;
- bez apgrūtinājumiem;
- Sīkāka informācija telefoniski vai apskates laikā.



Objekts Nr. 3

Aleksandra Čaka iela 121 - 14, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Ēka nav sadalīta | Pirmskara laika projekts | 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	Zemei
21/05/2025	2108164	01000330016	6/6	1	30.80	0.00	40 000	1 299	1 299	1/1	319/11818	319/11818

Informācija | Sludinājumi 4 | Darījumi 21 | Attēli 11 | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Aleksandra Čaka iela 121, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Kieģeļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
09/04/2025	1967549	6/6	nav	Parkošanas vieta	1	32.0	42 000	1 313

Pārdod 1-istabas dzīvokli lieliskā lokācijā Centrā.
Dzīvokļa Plānojums:
- virtuve
- viesistaba
- kopējs sanmezgls
- koridors

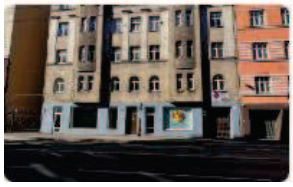
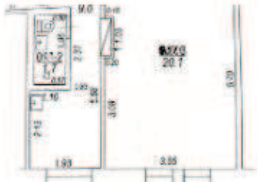
Dzīvoklis atrodas pirmskara ēkas 6. stāvā, ieeja gan no pagalma, gan Čaka ielas puses. Pagalmā iespējams novietot auto, ēku apsaimnieko biedrība. Pagalmā pieejama zaļā zona atpūtai. Nesen veikts remonts, dzīvoklis aprīkots ar visu nepieciešamo sadzīves tehniku un neprasa papildus izdevumus. Ir iespēja uzstādīt gāzes katlu. Zeme īpašumā.









SIA „Eiroeksperts", LV 40003650352
Rīgā, Kr.Valdemāra ielā 20-9, LV-1010, tālr. 67365999, fakss 67240683, e-pasts birojs@eiroeksperts.lv, www.eiroeksperts.lv

Aprēķinu tabula

Sal. objekta Nr.		1		2		3	
	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi					
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Matīsa iela 15 - 4, Rīga	Tērbatas iela 99 - 8, Rīga (Centrs)		Ģertrūdes iela 9 - 21, Rīga (Centrs)		Aleksandra Čaka iela 121 - 14, Rīga (Centrs)	
Kadastra Nr.	01009214420	01009193609		01009019719		01000330016	
Darījuma/piedāvājuma laiks		29.07.2025		25.10.2024		21.05.2025	
Pārdošanas cena, EUR		36 000		35 000		40 000	
Dzīvokļa platība, m²	27.80	25.4		26.2		30.8	
Dzīvokļa ārtelpu platība, m²	0.0	0.0		0.0		0.0	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m²	27.80	25.4		26.2		30.8	
Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m²		1 417		1 336		1 299	
Istabu skaits	1	1		1		1	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labs	labs +		apmierinošs		labs	
Stāvs/stāvu skaits	2/2	2/3		1/7		6/6	
Apkure	gāze	centralizēta		centralizēta		krāsns, elektrība	
Labiekārtojumi iekštelpās: tualete, vanna	vannas istaba	vannas istaba		tualete, vannas istaba		vannas istaba	
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads	,,pirmskara projekts", 1930	,,pirmskara projekts", 1900		,,pirmskara projekts", 1913		,,pirmskara projekts", 1910	
Ārsienu materiāli	ķieģeļu mūris	ķieģeļu mūris, apmetums		ķieģeļu mūris, apmetums		ķieģeļu mūris, apmetums	
Īpašumtiesības	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums		dzīvokļa īpašums		d.d. no īpašuma	
Zemes d.d. īpašuma sastāvā ir/nav	ir	ir		ir		ir	
Pārdošanas cena, EUR			36 000		35 000		40 000
Darījuma laiks		1%	360	3%	1050	2%	800
Īpašuma tiesības		0%	0	0%	0	5%	2000
Atrašanās vieta:							
blakus Objektu ietekme (autotransporta kustības intensitāte)		0%	0	0%	0	2%	800
skats pa logu (ainaviskums)		-2%	-720	-2%	-700	-2%	-800
piekļuves ērtums		0%	0	0%	0	0%	0
Dzīvokļa iekštelpu platības faktors		-1%	-270	-1%	-175	1%	338
ārtelpas faktors		0%	0	0%	0	0%	0
dzīvokļa izvietojums ēkas stāvā		-4%	-1440	5%	1750	0%	0
Dzīvokļa tips:		0%	0	0%	0	0%	0
istabu skaits		0%	0	0%	0	0%	0
plānojums		0%	0	0%	0	-1%	-400
Dzīvokļu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, EUR		-3%	-1080	4%	1400	0%	0
zemes d.d. īpašumā		0%	0	0%	0	0%	0
Ēkas sērija/projekts		0%	0	0%	0	0%	0
ēkas arhitektoniskais veidols		0%	0	0%	0	0%	0
ēkas tehniskais stāvoklis (ārsienas)		-3%	-1080	-8%	-2800	-3%	-1200
Labiekārtojumi:							
iebūvējamās mēbeles (virtuves iekārta, skapji)		0%	0	0%	0	0%	0
apkures tips (gāze)		3%	1080	3%	1050	5%	2000
Pārrēķina koeficients		-10%	-3 549	2%	575	7%	2 738
Reducētā vērtība, EUR/m²		1 279		1 356		1 389	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.30		0.40		0.30	
Vērtējamā īpašuma iekštelpas platības 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	1 343						
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	37 328						
Būvdarbu aptuvenās izmaksas, EUR	1 200						
Pārbūves legalizācijas dokumentācijas izgatavošanas aptuvenās izmaksas, EUR	600						
Vērtība (noapaļojot), EUR	**36 000**						

Aprēķinātā Objekta tirgus vērtība ir: 36 000 EUR

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā Objekta tirgus vērtība 12.10.2026 ir:
36 000 EUR (trīsdesmit seši tūkstoši eiro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību 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 piedāvājuma. 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 piekrīt 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 atbilstošo 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 PIEŅĒMUMI

- 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, mūsuprāt, 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 ieķīlāšanas, 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.

- 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.