EUROEXPERT GROUP

# DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA Nr. 2 ELIJAS IELĀ 11, 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. 2 (kadastra Nr. 01009048240), kopīpašuma 4270/52460 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000410042001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000410042) Elijas ielā 11, 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:**
**45 000 EUR (četrdesmit pieci 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.

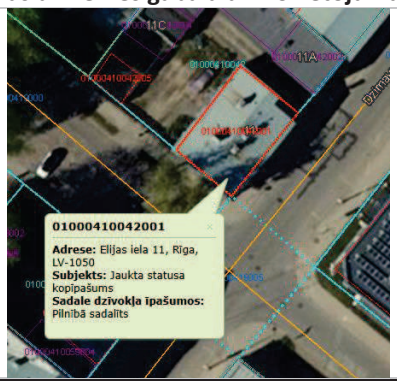
Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības 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. 2. Kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala Elijas ielā 11, Rīgā |
| **Kadastra Nr.** | **01009048240** |
| **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**<br>Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada21.augusta spriedums lietā Nr. 11816007120, stājies likumīgā spēkā 2026.gada 26.maijā, 2026.gada16.augusta valstij piekritīga nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas akts Nr.A/2026/4999.<br>• dzīvoklis Nr. 2 (kadastra apzīmējums 01000410042001002) ar kopējo platību 42,7 $m^2$, un pie tā piederošās kopīpašuma 4270/52460 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000410042001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000410042) Elijas ielā 11, Rīgā.<br>**Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000098652 – 2.**<br>**Ēkas un zemes gabala un novietojuma shēma**<br><br> |
| **Nesaskaņota būvniecība** | **Nav** |
| **Piezīmes** | **Nav** |
| **Apgrūtinājumi** | **<u>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000098652 – 2.</u>**<br>**Aizliegumi - Nav**<br>**Ķīlas - Nav**<br>**Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu** – Nav<br>**<u>LR VZD Kadastra dati</u>**<br><u>Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 01000410042)</u> |

| Apraksts | Platība | Mērv. |
|---|---|---|
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju | 0.0019 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0065 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem | 0.0025 | ha |
| valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis | 0.0826 | ha |
| individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā | 0.0826 | ha |
| navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona | 0.0826 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju | 0.0093 | ha |
| Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0093 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem | 0.0099 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu | 0.0018 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu | 0.0015 | ha |

| | |
|---|---|
| **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;<br>Izdruka no telpu kadastrālās uzmērīšanas lietas;<br>Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem. |
| **Īpašie pieņēmumi** | **Nav** |

| | |
|---|---|
| **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<br>Uz 1 sienas manāmas pelējuma sēnītes pazīmes |

## *Ēkas apraksts*

| Sērija | Stāvu skaits | Stāvs dzīvoklim | Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads | Ēkas apsekošanas datums | Ērtības |
|---|---|---|---|---|---|
| ,,pirmskara laika projekts” | 2 | 1 | 1880/2026 | 15.05.2025 | Visas |

## *Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums*

| Nosaukums | Materiāls | Konstatācijas gads | Nolietojums/ noteikšanas g. |
|---|---|---|---|
| Pamati | Ķieģeļu mūris | 1880 | V4 - Ēka neapmierinoša tehniskā stāvoklī/- |
| Ārsienas un karkasi | Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā | | |
| Pārsegumi | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | | |
| Jumts (segums) | Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu | | |
| Fasāde | Apmetums (t. sk. dekoratīvais apmetums) | | |

***Saskaņā ar VZD Kadastra datiem ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.***

## *Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā*

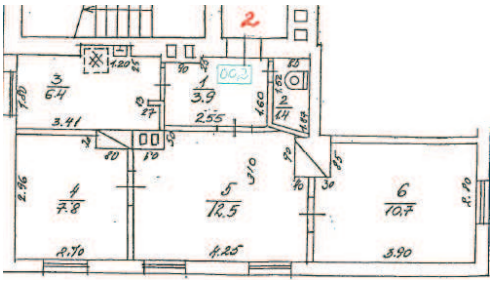
| Istabu skaits | Izolētas istabas | Stāvs | Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m² |
|---|---|---|---|
| 3 | 2 | 1 | **42,7 / *- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos*** |
| **Piezīmes** | Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati<br>Telpu plāns atbilst dabā konstatētajam | | |

## *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 numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Platība (kv.m.) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gaitenis | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.75 | 3.9 |
| 2 | Tualete | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.75 | 1.4 |
| 3 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.75 | 6.4 |
| 4 | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.75 | 7.8 |
| 5 | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.75 | 12.5 |
| 6 | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.75 | 10.7 |
| **Kopā** | | | | | **42.7** |

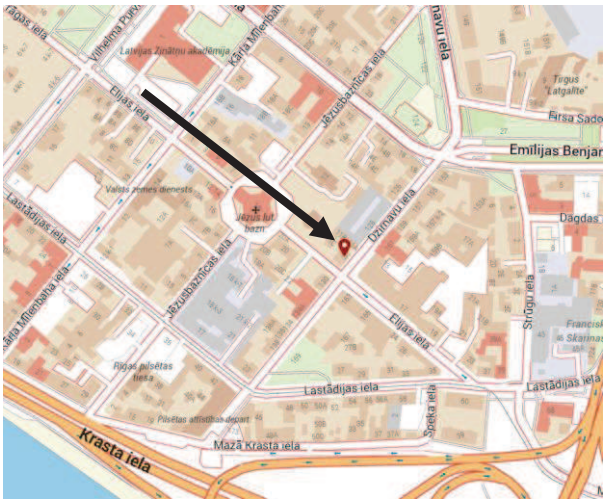
***Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu***

Trīs istabu dzīvoklis izvietots ,,pirmskara laika projekta" 2 stāvu ēkas 1. stāvā. Dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts. Sānu istabai uz sienas manāmas pelējuma sēnītes pazīmes. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/labs. Gāzes apkure, mainīti logi, radiatori un grīdu segumi. Centralizēts inženierkomunikāciju pieslēgums. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek uzskatīts, kā apmierinošu/labu.

***Objekta novietojums***

| | |
|---|---|
| **Reģions, pilsēta** | Rīga |
| **Izvietojums pilsētas rajonā** | Latgales apkaime |
| **Sabiedriskā transporta nodrošinājums** | Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu un trolejbusu pieturvietas, tuvākā uz E. Benjamiņas ielas ~ 250 m. attālumā. |
| **Atrašanās vietas raksturojums** | Nekustamais īpašums atrodas Elijas ielā 11 - 2, Rīgā, mikrorajonā ,,Latgales apkaime". Latgales apkaime ir Rīgas pilsētas apkaime Latgales priekšpilsētā. Latgales apkaimes robežas ir Daugava gar Zaķusalas krastmalu, Dienvidu tilts, Slāvu iela, dzelzceļš, Dzelzceļa tilts. Latgales apkaime atrodas Rīgas pilsētas centrālās daļas dienvidaustrumos, ārpus Rīgas dzelzceļa loka. Tā robežojas ar Vecpilsētas, Centra, Avotu ielas, Dārzciema, Ķengaraga, Salu (savienojums pa Dzelzceļa un Salu tiltiem) un Katlakalna (savienojums pa Dienvidu tiltu) apkaimēm.* Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido ,, pirmskara un 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.<br>**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 apkārtne** | Kvartālu veido: Lastādijas un Dzirnavu ielas. Piebraucamais ceļš no Elijas ielas, kas ir ar vēsturiskā akmens bruģa segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. |
| **Automašīnu novietnes iespējas** | Auto iespējams novietot ēkas iekšpagalmā (vieta nav garantētā) vai par maksu uz tuvākajām ielām. |

## *OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA*







## *OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS*



Ēkas fasāde



Piebraucamā iela



Iebraucamie vārti



Ēkas fasāde



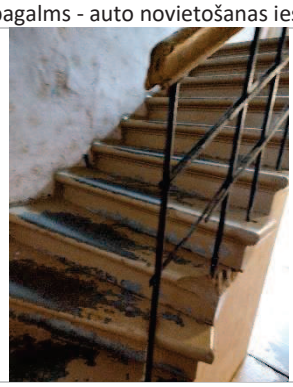
Iekšpagalms - auto novietošanas iespējas



Ēkas fasāde no iekšpagalma



Ieejas durvis ēkā



Kāpņu telpa



Koplietošanas gaiteņa ārdurvis



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis



Virtuve




Virtuve – gāzes katls



Virtuve



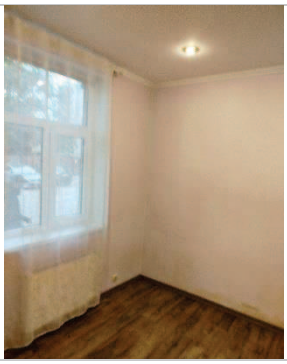
Virtuve



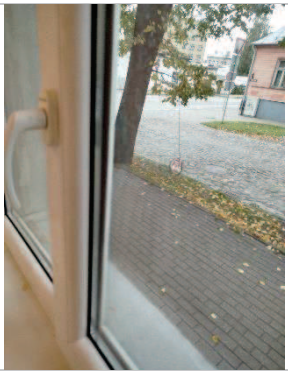
Istaba Nr. 5



Istaba Nr. 5



Istaba Nr. 4



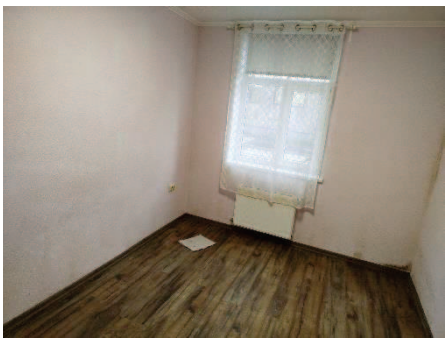
Skats pa istabas logu



Istaba Nr. 4



Istaba Nr. 5



Istaba Nr. 6



Istaba Nr. 6 – pelējuma sēnīte



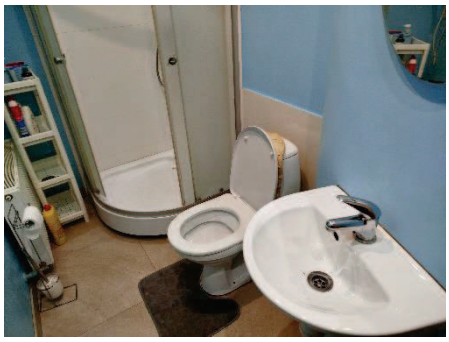
Istaba Nr. 6



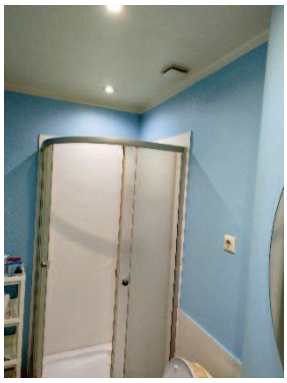
Skats pa istabas logu



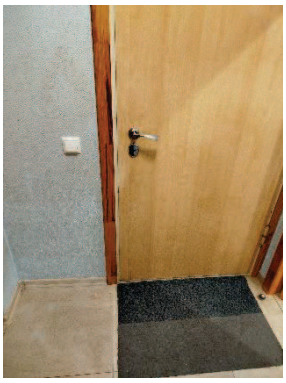
Tualete



Tualete



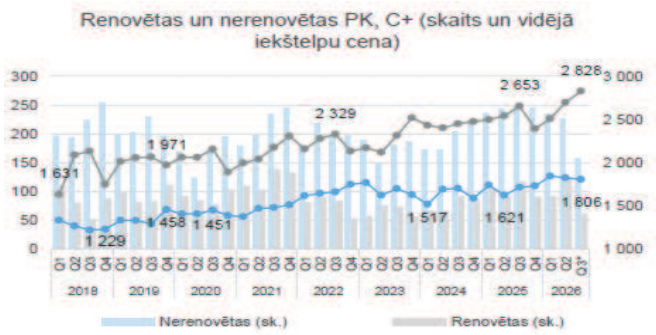
Tualete



Gaitenis

***TIRGUS APSKATS***

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 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 ,,Latgales apkaime", pēdējā gada laikā, reģistrēti ~ 500 darījumi ar dzīvokļiem, t.sk. ~ 60 darījumi ,,pirmskara projekta" koka ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 15 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 70 000 EUR, par dzīvokli ar platību 93,1 kv.m (752 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 2 - 3 istabu dzīvokļu cenas ir vidēji no 900 EUR/kv.m līdz 1 100 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū piedāvājumā mikrorajonā ,,Latgales apkaime", reklāmas portālā ss.com ir ~ 12 ,,pirmskara projekta" ēkās, 2-3 istabu dzīvokļi ar platību 33,0 kv.m. par 41 000 EUR (1 242 EUR/kv.m) līdz 65,0 kv.m par 85 000 EUR (1 308 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;
- Izvietojums ēkas apakšējā stāvā.

## Objekta tirgus vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

**Objekts Nr. 1**

**Elijas iela 11 - 5, Rīga (Latgales apkaime)**

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Koka mājas | Kokmateriāli

| 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 |
| 20/03/2026 | 2299489 | 01009254600 | 2/2 | 3 | 44.20 | 0.00 | 62 000 | 1 403 | 1 403 | 1/1 | 234/2623 | 234/2623 |

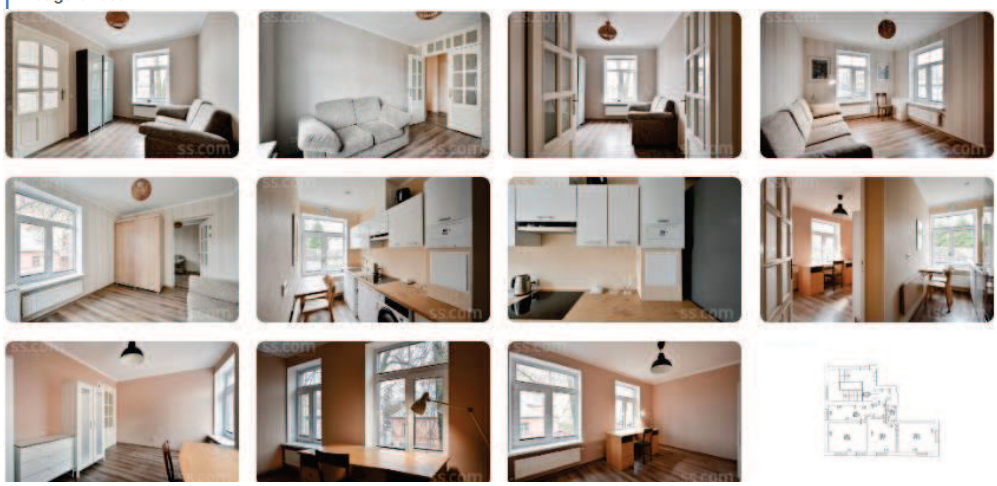
Informācija | Sludinājumi 5 | Darījumi 8 | Attēli 78 | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

**Elijas iela 11, Rīga (Latgales apkaime)**

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Koka

| Datums | ID | Stāvs | Lifts | Ērtības | Istabas | Platība, m² | Cena, EUR | Cena, EUR/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30/12/2025 | 2222557 | 2/2 | nav | Parkošanas vieta | 3 | 44.2 | 62 800 | 1 421 |

Pārdod kompaktu un mājīgu trīs izolētu istabu dzīvokli ar regulējamu apkuri.
Zeme zem mājas īpašumā. Dzīvoklis remontēts un aprīkots ar nepieciešamajām mēbelēm un tehniku.
Logi iziet uz trīs debesu pusēm. Mājai ir pilnībā mainīts jumts un savs slēdzams iekšpagalms priekš mājas iedzīvotājiem. Regulējamu apkuri un ūdens uzsildi nodrošina gāzes katls. Bez apgrūtinājumiem.
Lieliska infrastruktūra, blakus viss nepieciešamais. Palīdzēsim ar izdevīgāku hipotekārā kredīta noformēšanu un vērtējuma sagatavošanu.



**Objekts Nr. 2**

## Jēzusbaznīcas iela 9 - 6, Rīga (Latgales apkaime)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Koka mājas | Kokmateriāli

| 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 |
| 09/07/2025 | 2148557 | 01009052753 | 1/2 | 2 | 33.40 | 0.00 | 39 000 | 1 168 | 1 168 | 1/1 | 334/10943 | 334/10943 |

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 10 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

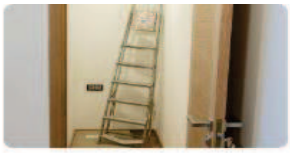
### Jēzusbaznīcas iela 9, Rīga (Latgales apkaime)

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Koka

| Datums | ID | Stāvs | Lifts | Istabas | Platība, m² | Cena, EUR | Cena, EUR/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21/05/2025 | 1966278 | 1/2 | nav | 1 | 34.0 | 43 500 | 1 279 |

Pārdod izremontētu studio tipa dzīvokli klusā Rīgas centra ielā.
Dzīvoklis atrodas siltā koka mājā ar atsevišķu ieeju, kas nodrošina privātumu un neatkarību no pārējiem mājas iedzīvotājiem.
+ Pilnībā renovēts, gaišs un stilīgs;
+ zeme īpašumā;
+ energoefektīvs: jauni divu kameru logi, dubultās ārdurvis, ar mobilo aplikāciju vadāma elektriskā apkure, jauna Electrolux un Whirlpool virtuves tehnika;
+Elektriskā apkure-ērti regulējama, bez centralizētiem maksājumiem;
+pilsētas ūdens un kanalizācija;
atsevišķa garderobes istaba;
+pagrabs;
+bez apgrūtinājumiem;
+klusa apkārtne.
Apsaimnieko Rīgas namu Apsaimniekotājs.
Ideāli piemērots vienai personai, pārim vai kā investīcija izīrēšanai.
Ar kājām līdz Vecrīgai 10 minūtes; līdz Spīķeru kvartālam, Daugavas promenādei un tirgum - 5 minūtes. Free Riga kvartāls-blakus.
Lūgums starpniekiem netraucēt.







**Objekts Nr. 3**

## Latgales iela 231B - 8, Rīga (Latgales apkaime)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Koka mājas | Kokmateriāli

| 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 |
| 14/04/2025 | 2089449 | 01009232907 | 2/2 | 3 | 64.00 | 0.00 | 54 000 | 844 | 844 | 1/1 | 640/5657 | 640/5657 |

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

### Latgales iela 231b, Rīga (Latgales apkaime)

Dzīvoklis

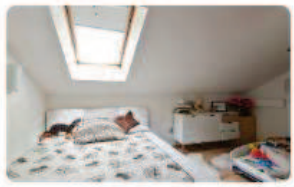
| Datums | ID | Stāvs | Lifts | Istabas | Platība, m² | Cena, EUR | Cena, EUR/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08/11/2024 | 1969621 | 2/2 | nav | 3 | 64.0 | 46 000 | 719 |

Mājīgs 3-istabu dzīvoklis Ķengaragā
Atsevišķš dzīvokļa īpašums. Dzīvoklis atrodas pirms kara laika koka ēkas 2. stāvā. Tā kopējā platība - 64 m2, kas sastāv no: 3 istabām, virtuves, kopīga sanitārā mezgla un koridora.
Par īpašumu:
+ Zeme īpašumā
+ Ēku apsaimnieko biedrība "Maskavas 231A"
+ Dzīvoklis tiek pārdots ar lielāko daļu mēbeļu, kas redzamas bildēs.
+ Auto ērti ir iespējams novietot iežogotā, labiekārtotā iekšpagalmā
+ Mainīti logi, durvis, ievilkta 3 fāžu elektrība
+ Draudzīgi un izpalīdzīgi kaimiņi. Aktuālie teritorijas un mājas apsaimniekošanas jautājumi tiek risināti kopīgās sapulcēs
+ Jaunajam dzīvokļa īpašniekam pienākas arī savs šķūnītis
Apkure - krāsns, elektriskie radiatori. Ūdens tiek apsildīts ar boileri.
Komunālie maksājumi ziemā līdz 170 eur, vasarā - 60 eur.
Lieliska lokācija un attīstīta infrastruktūra. Blakus atrodas viss, kas nepieciešams ērtai ik dienai pilsētā - sabiedriskā transporta pieturas, T/C "Akropole" - 15 minūšu gājiena attālumā, tāpat arī "Lido" atpūtas centrs. Izcila vides pieejamība - blakus atrodas parks.



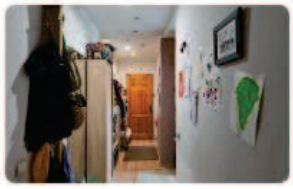









**Objekts Nr. 4**

**Daugavpils iela 43 - 4, Rīga (Latgales apkaime)**

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Koka mājas | Kokmateriāli

| 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 |
| 04/06/2024 | 1885103 | 01009949035 | 2/2 | 1 | 36.60 | 0.00 | 31 500 | 861 | 861 | 1/1 | 386/3419 | 386/3419 |

Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 15 | Attēli | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

**Daugavpils iela 43, Rīga (Latgales apkaime)**

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Koka

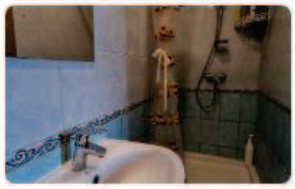
| Datums | ID | Stāvs | Lifts | Istabas | Platība, m² | Cena, EUR | Cena, EUR/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12/04/2024 | 1697067 | 2/2 | nav | 1 | 39.0 | 35 000 | 897 |

Pārdodas vienistabu dzīvoklis ar funkcionālu plānojumu piecu minūšu gājienā no pilsētas centra, ar izeju uz skaisto Miera dārzu. Visi trīs dzīvokļa logi no paša rīta un lielāko dienas daļu ir saules pielieti kas dzīvokli padara gaišu un mājīgu. Virtuvē un koridorī ir veikts kvalitatīvs remonts. Dzīvoklī ir ievilkta jauna elektroinstalācija. Vannas istabā ir duša un tualete. Apkuri nodrošina autonoms gāzes katls.
Virtuve ir aprīkota ar Whirlpool cepeškrāsni un Electrolux indukcijas virsmu, ir omulīga darba/ēdamzona pie loga. Iebūvētas, pašu dizainēti plaukti un skapīši. Ērts koridors, virsdrēbju un apavu novietošanai.
Dzīvoklis ir otrajā stāvā.
Pagalmā ir pieejama bezmaksas autostāvvieta, zem logiem no ielas puses auto var atstāt bezmaksas.
Lieliska infrastruktūra. 9 minūšu gājienā ir Abrenes iela un pieturas no kurām var aizbraukt uz jebkuru vietu Rīgā.
Zeme zem mājas dzīvoklim ir īpašumā.









***Aprēķinu tabula***

| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vērtējamais objekts | Salīdzināmie īpašumi | | | | | | | |
| | | Obj. Nr.1 | | Obj. Nr.2 | | Obj. Nr.3 | | Obj. Nr.4 | |
| Salīdzināmā īpašuma adrese | Elijas iela 11 - 2, Rīga | Elijas iela 11 - 5, Rīga (Latgales apkaime) | | Jēzusbaznīcas iela 9 - 6, Rīga (Latgales apkaime) | | Latgales iela 231B - 8, Rīga (Latgales apkaime) | | Daugavpils iela 43 - 4, Rīga (Latgales apkaime) | |
| Kadastra Nr. | 01009048240 | 01009254600 | | 01009052753 | | 01009232907 | | 01009949035 | |
| Darījuma/piedāvājuma laiks | | 20.03.2026 | | 09.07.2025 | | 14.04.2025 | | 04.06.2024 | |
| Pārdošanas cena, EUR | | 62 000 | | 39 000 | | 54 000 | | 31 500 | |
| Dzīvokļa platība, m² | 42.70 | 44.2 | | 34.4 | | 64.0 | | 36.6 | |
| Dzīvokļa ārtelpu platība, m² | 0.0 | 0.0 | | 0.0 | | 0.0 | | 0.0 | |
| Dzīvokļa iekštelpu platība, m² | 42.70 | 44.2 | | 34.4 | | 64.0 | | 36.6 | |
| Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m² | | 1 403 | | 1 134 | | 844 | | 861 | |
| Istabu skaits | 3 | 3 | | 2 | | 3 | | 1 | |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | apmierinošs/labs | labs | | labs | | labs | | labs | |
| Stāvs/stāvu skaits | 1/2 | 2/2 | | 1/2 | | 2/2 | | 2/2 | |
| Apkure | gāze | gāze | | elektrība | | krāsns | | gāze | |
| Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads | ,,pirmskara projekts", kokmateriāli, māla apmetums 1880/2026 | ,,pirmskara projekts", kokmateriāli, māla apmetums 1880/2026 | | ,,pirmskara projekts", kokmateriāli, 1880 | | ,,pirmskara projekts", kokmateriāli, 1900 | | ,,pirmskara projekts", kokmateriāli, māla apmetums, 1895 | |
| Būves izvietojums: fasādes/iekšpagalma | fasādes | fasādes | | fasādes | | fasādes | | fasādes | |
| Īpašumtiesības | dzīvokļa īpašums | dzīvokļa īpašums | | dzīvokļa īpašums | | dzīvokļa īpašums | | dzīvokļa īpašums | |
| Zemes d.d. īpašuma sastāvā ir/nav | ir | ir | | ir | | ir | | ir | |
| Pārdošanas cena, EUR | | 62 000 | | 39 000 | | 54 000 | | 31 500 | |
| Darījuma apstākļi (darījums, piedāvājums) | | -2% | -1240 | 1% | 195 | 2% | 1080 | 1% | 315 |
| Izvietojums apkaimē (attālums līdz administratīvajam centram) | | 0% | 0 | 0% | 0 | 3% | 1620 | 0% | 0 |
| dzīvokļa iekštelpu platības faktors | | 0% | 0 | -2% | -952 | 6% | 3380 | -2% | -570 |
| ārtelpas faktors | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| dzīvokļa izvietojums ēkas stāvā | | -4% | -2480 | 0% | 0 | -4% | -3100 | -4% | -1260 |
| Dzīvokļa tips: | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| istabu skaits | | 0% | 0 | 2% | 780 | 0% | 0 | 3% | 945 |
| plānojums | | 0% | 0 | 0% | 0 | -1% | -540 | 2% | 630 |
| dzīvokļu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, EUR | | -5% | -3100 | -4% | -1560 | -3% | -1620 | 2% | 630 |
| labiekārtojumi (iebūvējamās mēbeles) | | -2% | -1240 | -3% | -1170 | 0% | 0 | -1% | -315 |
| zemes d.d. īpašumā | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| ēkas tehniskais stāvoklis, fasādes apdare | | 0% | 0 | 5% | 1950 | 5% | 2700 | 0% | 0 |
| apkure (gāze) | | 0% | 0 | 7% | 2730 | 5% | 2700 | 0% | 0 |
| Pārrēķina koeficients | | -13% | -8060 | 5% | 1973 | 13% | 6840 | 1% | 375 |
| Reducētā vērtība, EUR/m² | | 1 227 | | 1 191 | | 947 | | 871 | |
| Salīdzināmo īpašumu svara koeficients | | 0.2 | | 0.3 | | 0.2 | | 0.3 | |
| Vērtējamā īpašuma iekštelpu platības 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR | 1 055 | | | | | | | | |
| **Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR** | **45 000** | | | | | | | | |

**Aprēķinātā Objekta tirgus vērtība ir: 45 000 EUR**

## *Slēdziens:*

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā Objekta tirgus vērtība 12.10.2026 ir:**
**45 000 EUR (četrdesmit pieci 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.