



**AMĀLIJAS IELA 5 - 4,  
RĪGA,  
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L16574/2026

IEPIRKUMA LĪGUMS Nr. POSSESSOR/2026/46

**Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA**, reģistrācijas Nr. 40003192154

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma **Amālijas iela 5 - 4, Rīga**, ko sastāda dzīvoklis Nr. 4 (kadastra Nr. 01009296613) un kopīpašuma 5510/21240 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 01000580079001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 01000580079002, 01000580079003) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000580079), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta atsavināšanas procesa nodrošināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 2026. gada 16. septembrī ir**

**EUR 20 400 (divdesmit tūkstoši četri simti euro).**

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.

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](mailto:birojs@eiroeksperts.lv).

Vilis Žuromskis

SIA “Eiroeksperts” 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:**

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vērtējamais Objekts</b>                                        | Dzīvokļa īpašums Amālijas iela 5 - 4, Rīga, ko sastāda dzīvoklis Nr. 4 (kadastra Nr. 01009296613) un kopīpašuma 5510/21240 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 01000580079001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 01000580079002, 01000580079003) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000580079)   |
| <b>Kadastra Nr.</b>                                               | <b>01009296613</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vērtēšanas datums</b>                                          | 2026. gada 16. septembris                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Pasūtītājs</b>                                                 | Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA,<br>nodokļu maksātāju reģistrācijas Nr. 40003192154                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs</b>                    | Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154 personā.<br>Pamats: 2026. gada 11. maija izziņa par nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos Nr. 1.14/899.<br>Īpašumtiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000953157 - 4            |
| <b>Nesaskaņota būvniecība</b>                                     | Nav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piezīmes</b>                                                   | Nav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Apgrūtinājumi</b>                                              | <b>Zemesgrāmata</b> – Nav.<br><b>LR VZD Kadastra dati</b> – Nav. Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 01000580079) reģistrētie apgrūtinājumi dzīvokļa tirgus vērtību neietekmē.<br><b>Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu</b> – nav reģistrētas (nav zināmas)                                                      |
| <b>Pašreizējā izmantošana</b>                                     | Dzīvoklis, netiek izmantots                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Labākais izmantošanas veids</b>                                | Dzīvoklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Īres/nomas tiesības</b>                                        | <b>Nav</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Galvenie pieņēmumi</b>                                         | 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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas |
| <b>Vērtējumā izmantotie dokumenti</b>                             | Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas;<br>Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;<br>Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 19.02.2026.                                                                                                                                                   |
| <b>Īpašie pieņēmumi</b>                                           | Objekta tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā <b>slikts</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Objektu apsekoja</b>                                           | Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>                              | Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība</b> | <b>16.09.2026.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Ēkas apraksts: - Kadastra dati**

| Sērija                  | Stāvu skaits | Stāvs dzīvoklim | Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads | Ēkas apsekošanas gads | Ērtības |
|-------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------|
| 1936. gada projekta ēka | 2            | 2               | 1936./ -                                    | 19.02.2026.           | Daļējas |

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

| Nosaukums           | Materiāls                                                                                                | Konstatācijas gads | Nolietojums pēc VZD KP datiem          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| Pamati              | Akmens mūris                                                                                             | 1936.              | V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī |
| Ārsienas un karkasi | Koka balķi, brusas, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā                                           |                    |                                        |
| Pārsegumi           | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, metāla sijas ar aizpildījumu no dzelzsbetona, betona, ķieģeļu mūra |                    |                                        |
| Jumts (segums)      | Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu                                                               |                    |                                        |

**Būves ilgtspēja un energoefektivitāte**

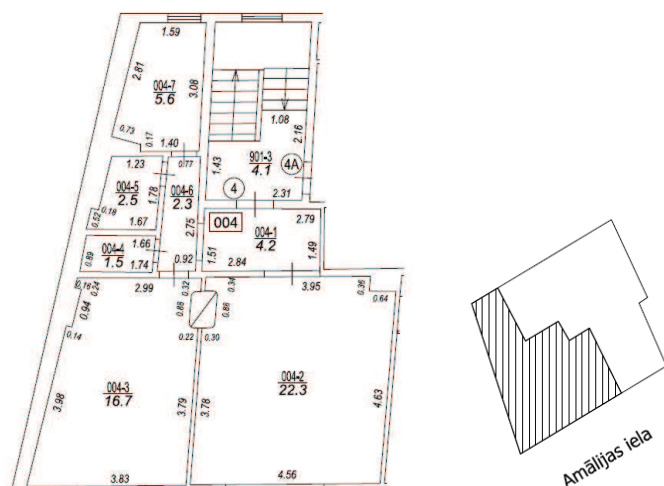
Apzīmējuma skaidrojums:

☒ Jā / Ir☐ Nē / Nav

|                                                                                                                                                     |                                                                             |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām</b>                                    |                                                                             |                                                                                                            |
| BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis                                                                                                                 | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| <b>2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)</b> |                                                                             |                                                                                                            |
| Apkures veids                                                                                                                                       | Lokāla/krāsns apkure                                                        |                                                                                                            |
| Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļa platība, m <sup>2</sup>                                                                                         | 55.1                                                                        |                                                                                                            |
| Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)                                                                                                              | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| Ventilācija (ir/nav, kāda)                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/>                                         | Dabiskā                                                                                                    |
| Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)                                                                                                            | <input type="checkbox"/>                                                    | Nav zināms                                                                                                 |
| Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)                                                                                              | <input type="checkbox"/>                                                    | Nav zināms                                                                                                 |
| Sertifikāta derīguma datums                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>                                                    | Nav zināms                                                                                                 |
| Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)                                                                                                | <input type="checkbox"/>                                                    | Nav zināms                                                                                                 |
| Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē                                                                                                                | <input type="checkbox"/>                                                    | Nav zināms                                                                                                 |
| Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)                                                                      | <input type="checkbox"/>                                                    | Nav zināms                                                                                                 |
| <b>3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)</b>                                            |                                                                             |                                                                                                            |
| Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē                                                                                    | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē                                                          | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| <b>4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija</b>                                                                                                     |                                                                             |                                                                                                            |
| Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)                                                               | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| <b>5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas</b>                                                                                           |                                                                             |                                                                                                            |
| Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē                                                                                                                | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams                                                                               | Pietiekams                                                                  |                                                                                                            |
| Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/>                                         |                                                                                                            |
| Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                    | Slokas 14, Rīgā, ~1 km                                                                                     |
| Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts                                               | <input checked="" type="checkbox"/>                                         | Pie ēkas                                                                                                   |
| Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums                                                                                                 | Pie Aleksandra Grīna ielas un Slokas ielas pietura "A.Grīna iela", ~0.45 km |                                                                                                            |
| Pieejamība personām ar invaliditāti                                                                                                                 | <input type="checkbox"/>                                                    |                                                                                                            |
| <b>6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība</b>                                                                                                        |                                                                             |                                                                                                            |
| Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/>                                         | Nepieciešams remonts. Rīgas pašvaldības datubāzē māja šobrīd ir atzīmēta kā "vidi degradējošs objekts (C)" |
| Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)                                                                               | SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"                                               |                                                                                                            |

## VĒRTĒJAMĀ DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS

## Telpu plāns



| Istabu skaits | Izolētas istabas | Stāvs | Dzīvokļa apsekošanas datums:                          | Kopējā platība m <sup>2</sup> /t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup> |
|---------------|------------------|-------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2             | 2                | 2     | 19.02.2026.                                           | 55.1/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos             |
| Piezīmes      |                  |       | Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra datu ieraksti |                                                              |

## Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem

| Telpas nr. | Nosaukums     | Telpas veids      | Stāvs | Augstums (m) | Platība (kv.m.) |
|------------|---------------|-------------------|-------|--------------|-----------------|
| 1          | Gaitenis      | Nedzīvojamā telpa | 2     | 3            | 4.2             |
| 2          | Istaba        | Dzīvojamā telpa   | 2     | 3            | 22.3            |
| 3          | Istaba        | Dzīvojamā telpa   | 2     | 3            | 16.7            |
| 4          | Tualete       | Nedzīvojamā telpa | 2     | 3            | 1.5             |
| 5          | Vannas istaba | Nedzīvojamā telpa | 2     | 2.9          | 2.5             |
| 6          | Gaitenis      | Nedzīvojamā telpa | 2     | 3            | 2.3             |
| 7          | Virtuve       | Nedzīvojamā telpa | 2     | 3            | 5.6             |
| Kopā       |               |                   |       |              | 55.1            |

## Labiekārtojums, uzlabojumi:

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

## Telpu nosaukumi un apdare uz vērtēšanas datumu

| Telpas nosaukums | Griesti     | Sienas         | Grīdas      | Durvis | Logi       |
|------------------|-------------|----------------|-------------|--------|------------|
| Gaitenis         | krāsots     | tapetes        | linolejs    | koka   |            |
| Istaba           | krāsots     | tapetes        | preskartons | koka   | koka rāmji |
| Istaba           | krāsots     | tapetes        | preskartons | koka   | koka rāmji |
| Tualete          | bez apdares | bez apdares    | bez apdares | koka   |            |
| Vannas istaba    | bez apdares | bez apdares    | bez apdares | koka   |            |
| Gaitenis         | krāsots     | tapetes        | linolejs    |        |            |
| Virtuve          | krāsots     | krāsots/flizes | linolejs    | koka   | koka rāmji |

**Vērtējums: 1** - nepieciešama rekonstrukcija/slikts; **2** - gandrīz apmierinošs; **3** – apmierinošs; **4** - labs; **5** - ļoti labs

| Nosaukums                                           | Vērtējums     |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Grīdas segumi, stāvoklis                            | 1             |
| Sienu iekštelpu apdare, stāvoklis                   | 1             |
| Griestu iekštelpu apdare, stāvoklis                 | 1             |
| Pēdējais remontu veikšanas laiks (gads)             | Nav precizēts |
| Uzlabojumi: iebūvējamās mēbeles, iebūvējamā virtuve | 0             |

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

Divu istabu dzīvoklis, izvietots, pēc VZD KP datiem, 1936. gadā būvētas koka 2 stāvu ēkas 2. stāvā, aizņem ~pusi no 2. stāva telpām ēkā. Rīgas pašvaldības datubāzē ēka šobrīd ir atzīmēta kā "vidi degradējošs objekts (C)". Pēdējos pāris gados gan ir veikti atsevišķi uzlabojumi ēkas funkcionalitātes uzlabošanai: uzmūrēta pamatu virszemes daļai aizsargkārtā, sakārtotas lietus notekcaurules. Tomēr kopējais ēkas tehniskais stāvoklis joprojām vērtējams kā slikts. Palīgēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079002 dabā ir demontēta. Ēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079003 tiek izmantota kā šķūnis, stāvoklis slikts.

Dzīvoklī ir bijusi elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, krāsns/plīts apkure. Uz vērtēšanas laiku komunikācijas ir atslēgtas. Plīts virtuvē ir demontēta, podiņu krāsns šķiet bojāta. Tualetē pods saglabājies, vannas istabā duškabīne, santehnika jāmaina. Vērtības aprēķinā pieņemam, ka minēto komunikāciju pieslēgumus iespējams atjaunot. Starp istabām vēsturiski bijušas durvis, kas netiek izmantotas, jo ir atsevišķas durvis no gaitenīša.

Pilnvērtīgs telpu plānojums ar divām istabām, virtuvi, atsevišķu tualeti un vannas istabu, gaitenīšiem.

Dzīvoklī sen nav veikts remonts, apdare izteikti nolietojusies, īpaši slikts stāvoklis ir sanitārajās telpās.

Dzīvoklis pašlaik nav apdzīvots, nepieciešams remonts. Kopumā **dzīvokļa** tehniskais/kosmētiskais stāvoklis vērtējams slikts.

#### **OBJEKTA NOVIETOJUMS**

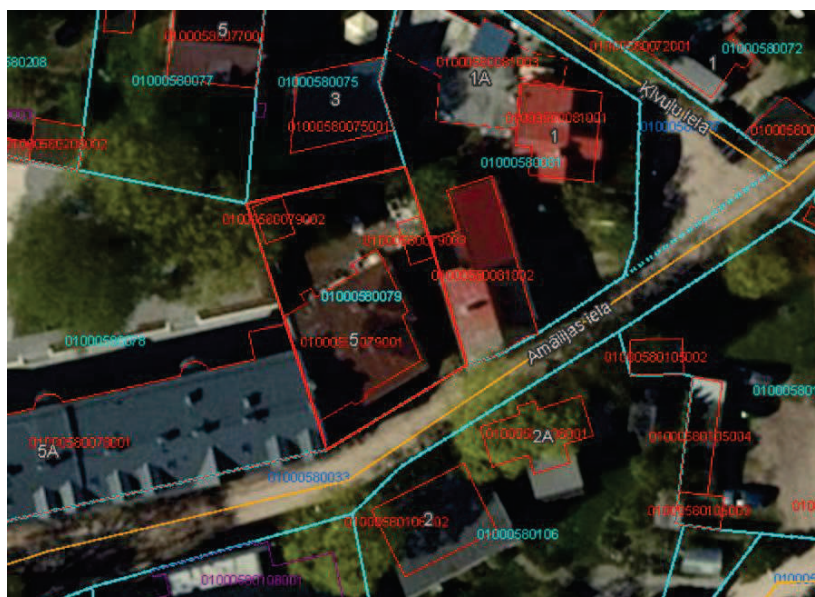
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reģions, pilsēta, izvietojums apdzīvotā vietā</b> | Rīgas pilsētā, Āgenskalnā, iekškvartālā, kuru norobežo Amālijas iela, Strazdu iela, Ķivuļu iela, ~ 0.48 km no Uzvaras parka, ~0.7 km no Āgenskalna tirgus, tuvākās tirdzniecības vietas ~0.5 km rādiusā. Apkārtne ir izglītības iestādes, administratīvie pakalpojumi, tirdzniecības centri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>          | Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs. Pie Aleksandra Grīna ielas un Slokas ielas atrodas sabiedriskā transporta (autobusi, tramvaji) pietura "A.Grīna iela", ~0.45 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Atrašanās vietas raksturojums</b>                 | <b>Āgenskalns</b> ir Rīgas pilsētas apkaime Pārdaugavā, Zemgales priekšpilsētā un Kurzemes rajonā, kurā iekļauj arī Rīgas pilsētas daļas Āgenskalna priedes un Klīversalu. Āgenskalna apkaimes robežas iezīmē dzelzceļa loks, Mārupīte, Māras dīķis, Ojāra Vācieša iela, Uzvaras bulvāris, Akmens tilts, Daugava, Āgenskalna līcis, Āzene, Zunds, Daugavgrīvas iela, Kliņģeru iela, Kuldīgas iela, Slokas iela, Baldones iela, Dreiliņu iela, Kalnciema iela, Lielirbes iela, dzelzceļš. Pa perimetru apkaimes robežas garums ir 10 091 m. Āgenskalna apkaimes kopējā platība ir 4,6 km <sup>2</sup> , kas ir nedaudz mazāk nekā vidējais apkaimes platības rādītājs Rīgā. Āgenskalnu var identificēt kā diezgan telpiski un funkcionāli vienotu pilsētas teritoriju jeb apkaimi. Nosaukums "Āgenskalns" cēlies 17. gadsimtā no tiesneša Henriha fon Hāgena muižas ar tādu pašu nosaukumu (vācu: Hagenshof, šobrīd zināma kā Švarcmuiža), kam toreiz piederēja zemes no tagadējā Raņķa dambja līdz Kuldīgas ielai. Līdz 17. gadsimtam Pārdaugavā tika izveidoti garenvirziena ceļi, kas sākās pie Āgenskalna līča un gar Zundu, cauri Jura un Ilģu ciemiem un pāri Spilves pļavām veda līdz pat Bolderājai un Daugavgrīvai. Lielā Ziemeļu kara laikā Āgenskalns tika nopostīts, bet vēlāk atjaunots. 1785. gadā lielāko Āgenskalna daļu iekļāva Jelgavas priekšpilsētā, tas kļuva par Rīgas pilsoņu vasarnīcu rajonu un atpūtas vietu. 1794. gadā pie Māras dīķa atklāja Altonas ārpilsētas izpriecu iestādi, kas devusi vārdu Altonavas ielai. 1812. gada kara laikā, bailēs no Napoleona karaspēka tuvošanās, nodedzināja visas Āgenskalna ēkas, tādēļ šodien redzamā apbūve galvenokārt veidojusies, sākot ar 19. gadsimta pirmo pusi. Tā tapusi bez noteikta plāna, tādēļ ielu tīkls starp Nometņu un Eduarda Smilģa ielu ir haotisks. Tagad šī teritorija ir valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļis un pazīstama tieši ar savu lielisko koka arhitektūras mantojumu. 19. gadsimta beigās radies tagadējais rajona centrs ap |

|                                     |                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | Āgenskalna tirgu, bet 20. gadsimta sākumā tas sāka veidoties par jauno sabiedrisko centru.<br>Avots: <a href="https://lv.wikipedia.org">https://lv.wikipedia.org</a> |
| Cita, būtiska, informācija          | -                                                                                                                                                                    |
| Ēkas apkārtnē                       | Dominē daudzstāvu daudzdzīvokļu nami                                                                                                                                 |
| Ceļi, automašīnu novietnes iespējas | Amālijas iela un citas apkārtējās ielas ir šauras, bet asfaltētas                                                                                                    |

#### OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

### VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTO FIKSĀCIJA

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Amālijas iela pie īpašuma                                                           |                                                                                      |
|  |  |
| Vērtējamā objekta ēka (01000580079001)                                              |                                                                                      |

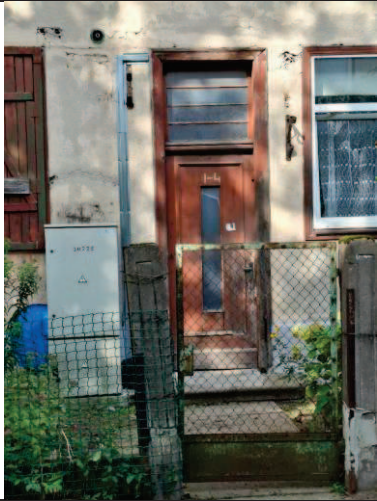


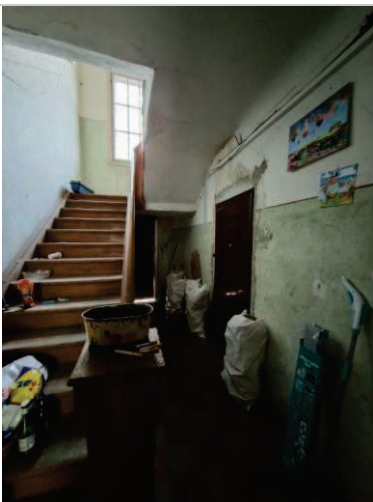
Ēka no Amālijas ielas puses



Iekšpagalms, ēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079002

Palīgēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079003 - demontēta

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
|   |   |
| Ēka no iekšpagalma puses                                                            |                                                                                      |
|  |  |
| Ieeja ēkā                                                                           | Koplietošanas telpas ēkā                                                             |

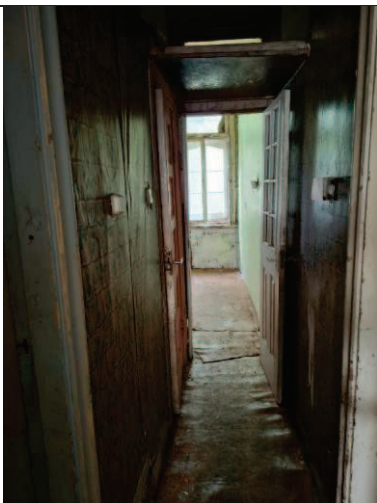
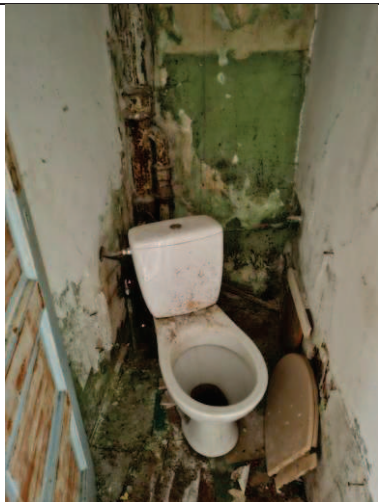
|                                                                                     |  |                                                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
|    |  |    |  |
| Kāpņu telpa                                                                         |  |                                                                                      |  |
|   |  |   |  |
| Vērtējamais dzīvoklis                                                               |  |                                                                                      |  |
|  |  |  |  |
| Izsista sienu starp dzīvokli Nr. 4, telpa Nr. 1 un dzīvokli Nr. 4A, telpa Nr. 5     |  |                                                                                      |  |

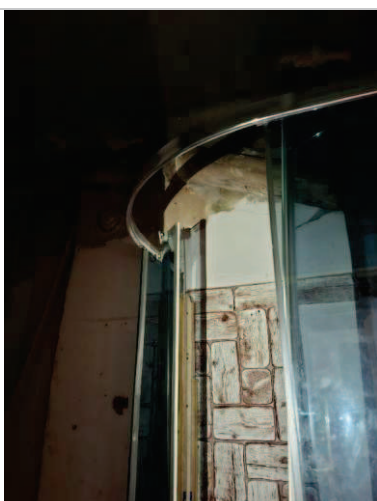


Istaba, telpa Nr. 2



Istaba, telpa Nr. 3

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
|   |   |
| Gaitenis, telpa Nr. 6                                                               |                                                                                      |
|  |  |
| Tualetes, telpa Nr. 4                                                               |                                                                                      |

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Vannas istaba, telpa Nr. 5                                                         |                                                                                     |
|  |  |
| Virtuve, telpa Nr. 7                                                               |                                                                                     |

**TIRGUS APSKATS**

Āgenskalna dzīvokļu tirgus ir pieprasīts, jo atrašanās vieta netālu no centra, labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, vēsturiskā apbūve un koka arhitektūra, daudz kafejnīcu un vietējās infrastruktūras, Āgenskalna tirgus ir kļuvis par nozīmīgu apkaimes centru, kopš tā atjaunošanas tur notiek arī regulāri kultūras pasākumi, salīdzinoši plašs dzīvokļu piedāvājums dažādos cenu līmeņos, mājīga atmosfēra. No mīnusiem var minēt: ļoti atšķirīgs ēku tehniskais stāvoklis, vecajās mājās jāvērtē jumts, fasāde, apkure, stāvvadi, elektroinstalācija un mājas uzkrājumi, autostāvvietu var būt problēma, skaņas un energoefektivitātes kvalitāte vecajās mājās var būt ļoti atšķirīga, Āgenskalns šobrīd vairs nav “lēts Rīgas rajons”.

Āgenskalns dzīvokļu tirgus 2026. gada rudenī ir diezgan daudzveidīgs un cenu ziņā izteikti segmentēts — vienā apkaimē līdzās pastāv sērijveida dzīvokļi, renovētas pirmskara mājas un dārgi jaunie projekti. Pēc 2026. gada augusta datiem, sludinājumu vidējā cena ir ap 2 333 EUR/m<sup>2</sup>, reģistrēto darījumu vidējā cena ap 1 522 EUR/m<sup>2</sup>, secinām, ka reālās darījumu cenas ir zemākas, nekā piedāvājumos, kā arī lētāko dzīvokļu darījumu skaits ir lielāks, nekā renovēto dzīvokļu un “jauno projektu” skaits. Āgenskalnā dzīvokļu cenas būtiski ietekmē mājas tips un dzīvokļa kvalitāte. Piemēram, Hruščova laika mājās ~1 420 EUR/m<sup>2</sup>, specprojektos ~1 390 EUR/m<sup>2</sup>, pirmskara mājās ~1 440 EUR/m<sup>2</sup>, renovētās ēkās ~2 450 EUR/m<sup>2</sup>, jaunajos projektos ~3 100 EUR/m<sup>2</sup>. Piemēram, labi renovēts dzīvoklis koka/pirmskara mājā var maksāt būtiski vairāk nekā līdzīgas platības neremontēts dzīvoklis sērijveida ēkā. Tomēr sliktā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi koka mājās, ar daļējām inženierkomunikācijām ir ievērojami lētāki, zem 500 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no konkrētā dzīvokļa tehniskā stāvokļa un pieejamām komunikācijām.

Pieprasījums saglabājas samērā stabils. Āgenskalnā pēdējos divos gados pārdošanā bijuši vidēji ap 250 dzīvokļiem ceturksnī, aptuveni 5% no Rīgas kopējā piedāvājuma. Īpaši pieprasīts ir 2 istabu segments, vidējais piedāvātais dzīvoklis ir ap 48 m<sup>2</sup> un maksā ap 97 500 EUR. Trīsistabu dzīvokļiem vidēji ir ap 78 m<sup>2</sup> un cena ap 195 000 EUR.

**TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI:****Pozitīvie:**

- Apkārtnē nodrošināta sabiedriskā transporta satiksme un pilsētas infrastruktūra;
- Zemes domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

**Negatīvie:**

- Ēkai un dzīvoklim nepieciešams remonts;
- Komunikācijas dzīvoklī ir atslēgtas (vērtējumā pieņemam, ka iespējams pieslēgties pilsētas komunikāciju tīkliem).

**IZVĒLĒTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS****Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums**

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Izmaksu pieeja****Zemes vērtības aprēķins**

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.

Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.

- Atrašanās vieta.

Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.

- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.

Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.

- Zemesgabala platība.

Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.

- Zemes gabala forma.

Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.

- Zemes gabala apgrūtinājumi.

Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējam zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;

ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;

ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.

**Apbūves vērtības aprēķins**

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietošanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

**Fiziskais nolietojums** - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

**Funkcionālais nolietojums** - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

*Ekonomiskais (ārējais) nolietojums* - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

### Tirgus pieeja

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Korigējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m<sup>2</sup>.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

### Ienākumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

### Izvēlētās pieejas

Nemot vērā vērtējamā Objekta atļauto izmantošanas veidu, apjomu, situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tā tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota tirgus pieeja.

### DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju.

Vērtēšanai izmantoti sekojošie Objekti:

#### Objekts Nr. 1

Cieceres iela 2 - 8, Rīga (Āgenskalns)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Koka mājas | Kokmateriāli

Darījuma informācija

Datums20/08/2026

ID2409427

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs01009216074

Stāvs1/2

Istabas1

Platība, m²21.10

Ārtelpas0.00

Cena

EUR10 000

Kop., EUR/m²474

Iekš., EUR/m²474

Domājāmās daļas

Telpām1/1

Būvei211/4050

Zemei211/4050

Būves informācija

Platība461,6 m²

Apbūves laukums340,1 m²

Tilpums1664 m³

Stāvi2

Būves nolietojumsV4

Uzcelšanas gads1870

Būves kadastra apzīmējums01000560365079

Būves kadastra apzīmējuma saraksts01000560365122, 01000560365120, 01000560365119, 01000560365118, 01000560365117, 01000560365079

Būves veidsTriju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas211/4050

Būves ārsienu materiāls243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi

Ēkas projektsKoka mājas

Akciju sabiedrība "Rīgas namu apsaimniekotājs" (reģ. Nr.

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits0/1

Platība21,1 m²

Iekštelpu platība21,1 m²

Ārtelpas0,0 m²

Istabas1

Stāvs1/2

Telpu grupas kadastra apzīmējums01000560365079006

Telpu grupas lietošanas veidsDaudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts01000562077

Zemes gabala dom. daļas211/4050

Platība60,6 m²

NĪLM701 (1164 m²)

Īpašuma sastāvs (2026.09)Zemes īpašumtiesības atsevišķā zemesgrāmatā



B01000560365079 ✓0/1Cieceres iela 2, Rīga, LV-1002Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:pilnībā sadalīts

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):461.6

Galvenais lietošanas veids:1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

Būves tips:11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

Uzbūvēšanas gads:1870

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):2004

Ēkas apsekošanas datums:09.01.2007

Telpas

| Telpas numurs<br>telpu grupā | Nosaukums        | Telpas veids        | Stāvs | Augstums<br>(m) | Mazākais<br>augstums (m) | Lielākais<br>augstums (m) | Platība<br>(kv.m.) |
|------------------------------|------------------|---------------------|-------|-----------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1                            | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 1     | 3.0             | -                        | -                         | 15.6               |
| 2                            | virtuve          | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 3.0             | -                        | -                         | 5.5                |

| Nosaukums                       | Materiāls                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pamati                          | Dzelzsbetona, betona bloki                               |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi |
| Pārsegumi                       | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu                     |
| Jumta segums                    | Azbestcimenta loksnes                                    |

| Labiekartojuma veids                                      |
|-----------------------------------------------------------|
| Apkure                                                    |
| Aukstā ūdensapgāde                                        |
| Elektroapgāde                                             |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids |



| Labiekārtojuma veids                                                |
|---------------------------------------------------------------------|
| Apkure                                                              |
| Aukstā ūdensapgāde                                                  |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          |
| Elektroapgāde                                                       |
| Gāzes apgāde                                                        |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids           |

Objekts Nr. 3

| Ormaņu iela 21 - 10, Rīga (Āgenskalns)                   |         |  |                      |       |         |             |          |        |              |                 |        |
|----------------------------------------------------------|---------|--|----------------------|-------|---------|-------------|----------|--------|--------------|-----------------|--------|
| Dzīvoklis   Ēka nav sadalīta   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 |
| 21/05/2026                                               | 2349781 |  | 01000570146          | 2/2   | 2       | 33.50       | 0.00     | 16 000 | 478          | 478             | 1/1    |

Sludinājums:

Ormaņu iela 21, Rīga (Āgenskalns)

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Koka

| Datums     | ID      | Stāvs | Lifts | Istabas | Platība, m² | Cena, EUR | Cena, EUR/m² |
|------------|---------|-------|-------|---------|-------------|-----------|--------------|
| 11/05/2026 | 2319122 | 2/2   | nav   | 2       | 34.0        | 17 000    | 500          |

- Pārdodu 2 istabu dzīvokli
- + laba lokācija
  - + zeme īpašumā
  - + atbrīvots, nav parādu, nav apgrūtinājumu
  - + nepieciešams remonts





|                                                  |                                                               |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis                                                     |
| Lietošanas veids:                                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 2                                                             |
| Telpu skaits:                                    | 3                                                             |
| Ēkas apsekošanas datums:                         | 08.05.2000                                                    |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                             |

| Telpas numurs<br>telpu grupā | Nosaukums        | Telpas veids        | Stāvs | Augstums<br>(m) | Mazākais<br>augstums (m) | Lielākais<br>augstums (m) | Platība<br>(kv.m.) |
|------------------------------|------------------|---------------------|-------|-----------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1                            | virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 2     | 2.7             | -                        | -                         | 5.4                |
| 2                            | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0             | -                        | -                         | 13.6               |
| 3                            | dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 2     | 0.0             | -                        | -                         | 14.5               |

#### Labiekārtojuma veids

Apkure. Vietējā. Krāsns  
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā  
Elektroapgāde

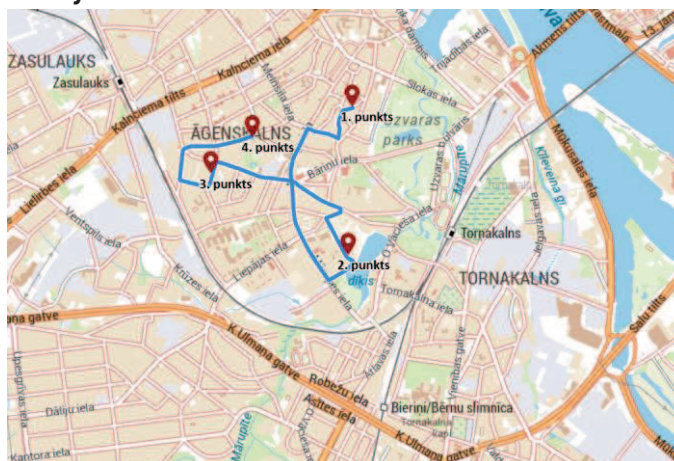
|                                            |                                                 |                               |                |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>B</b> <b>01000570146001</b>             | 1/1                                             | Ormaņu iela 21, Rīga, LV-1002 | Dzīvojamā māja |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 299.8                                           |                               |                |
| Galvenais lietošanas veids:                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas         |                               |                |
| Būves tips:                                | 11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām |                               |                |
| Uzbūvēšanas gads:                          | 1910                                            |                               |                |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):        | -                                               |                               |                |
| Ēkas apsekošanas datums:                   | 08.05.2000                                      |                               |                |

| Nosaukums                       | Materiāls                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pamati                          | Ķieģeļu mūris                                            |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi |
| Pārsegumi                       | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu                     |
| Jumta segums                    | Azbestcimenta loksnes                                    |

#### Ēkā:

##### Labiekārtojuma veids

Apkure. Vietējā. Krāsns  
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā  
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bide  
Elektroapgāde  
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids

**Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma**

Avots: balticmaps.eu/lv

**Aprēķinu tabula**

|                                                               | Vērtējamais objekts           | Salīdzināmie īpašumi          |                              |                               |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                                               |                               | Obj. Nr.1                     | Obj. Nr.2                    | Obj. Nr.3                     |
| Adrese                                                        | Amālijas 5-4 Rīga, Āgenskalns | Cieceres 2-8 Rīga, Āgenskalns | Pārslas 4-3 Rīga, Āgenskalns | Ormaņu 21-10 Rīga, Āgenskalns |
| Pārdošanas cena, EUR                                          |                               | 10 000                        | 20 000                       | 16 000                        |
| Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>                       | 55,10                         | 21,10                         | 51,10                        | 33,50                         |
| No tās ārtelpu platība, m <sup>2</sup>                        | 0,00                          | 0,00                          | 0,00                         | 0,00                          |
| Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>                             | 55,10                         | 21,10                         | 51,10                        | 33,50                         |
| Cena, EUR/m <sup>2</sup>                                      |                               | 473,93                        | 391,39                       | 477,61                        |
| Istabu skaits                                                 | 2                             | 1                             | 2                            | 2                             |
| Stāvs/stāvu skaits                                            | 2/2                           | 1/2                           | 3/3                          | 2 /3                          |
| Dzīvojamās mājas konstrukcijas                                | koka                          | koka                          | koka                         | koka                          |
| Labiekārtojums                                                | daļējas                       | daļējas                       | daļējas                      | visas, krāsns apkure          |
| Zemes d/d īpašumā                                             | ir                            | ir                            | ir                           | ir                            |
| Laiks                                                         |                               | aug-2026                      | jūl-2026                     | maijs-2026                    |
| Korekcijas koeficienti:                                       |                               |                               |                              |                               |
| darījuma laiks, apstākļi                                      |                               |                               |                              |                               |
| atrašanās vieta rajonā                                        |                               | -10%                          |                              |                               |
| stāvs                                                         |                               | 5%                            |                              |                               |
| ēkas tehniskais stāvoklis                                     |                               | -5%                           | -10%                         | -10%                          |
| ēkas konstrukcijas                                            |                               |                               |                              |                               |
| pieejamās komunikācijas dzīvoklī                              |                               |                               |                              |                               |
| dzīvokļa iekštelpu platība                                    |                               | -20%                          |                              | -10%                          |
| telpu plānojums                                               |                               | 5%                            | 5%                           | 5%                            |
| dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                 |                               |                               |                              | -5%                           |
| piebraukšanas iespējas                                        |                               |                               |                              |                               |
| auto novietošanas iespējas                                    |                               |                               |                              |                               |
| ārtelpu ietekme uz rezultātu                                  |                               |                               |                              |                               |
| zemes domājamās daļas īpašumā                                 |                               |                               |                              |                               |
| Pārrēķina koeficients                                         |                               | -25%                          | -5%                          | -20%                          |
| Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup> |                               | 355,45                        | 371,82                       | 382,09                        |
| Vidējā koriģētā m <sup>2</sup> vērtība, EUR/m <sup>2</sup>    | 369,79                        |                               |                              |                               |
| Aprēķinātā vērtība, EUR                                       | 20 375                        |                               |                              |                               |
| <b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>                         | <b>20 400</b>                 |                               |                              |                               |

**Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 20 400.**

**SLĒDZIENS:**

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus vērtība 16.09.2026. ir  
EUR 20 400 (divdesmit tūkstoši četri simti euro).**

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*

Zaiga Stūrmane  
*Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā*

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

## VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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).

## 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 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 iekļilāšanas, 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 pazemes 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.