

**Bezmantnieku mantas - īpašuma ar kad. Nr. 01009019889
Rīgā, Viestura prospektā 51 – 35,
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026.gada 4.marts

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs
Jānis Stepanovs

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma
vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta bezmantinieku mantas - īpašuma ar kad. Nr. 01009019889 Rīgā, Viestura prospektā 51-35 (tālāk – Dzīvokļa īpašums), tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2026. gada 4.martā.

Dzīvokļa īpašumā ietilpst dzīvoklis Nr.35 daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000952041001 Rīgā, Viestura prospektā 51 (tālāk–Ēka), kā arī kopīpašuma 6482/313858 dom. daļas no Ēkas un ar Ēku saistītā zemesgabala.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu **LVS 401:2013**, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu, kura ir iegūta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.13343-35, Kadastrā, SIA „Berga Nami”, pie Ēkas iemītniekiem un pasūtītāja.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Dzīvokļa īpašums tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot ar Dzīvokļa īpašuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 58000,00
(Piecdesmit astoņi tūkstoši eiro).

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 41000,00
(Četrdesmit viens tūkstotis eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu, tā sastāvs un stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam.

Tirgus vērtības aprēķinā ņemta vērā ar Dzīvokļa īpašumu saistīto apgrūtinājumu ietekme.

Pieņēmumi, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz šo vērtējuma atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduard32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

2026. gada 17.martā

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

SATURA RĀDĪTĀJS

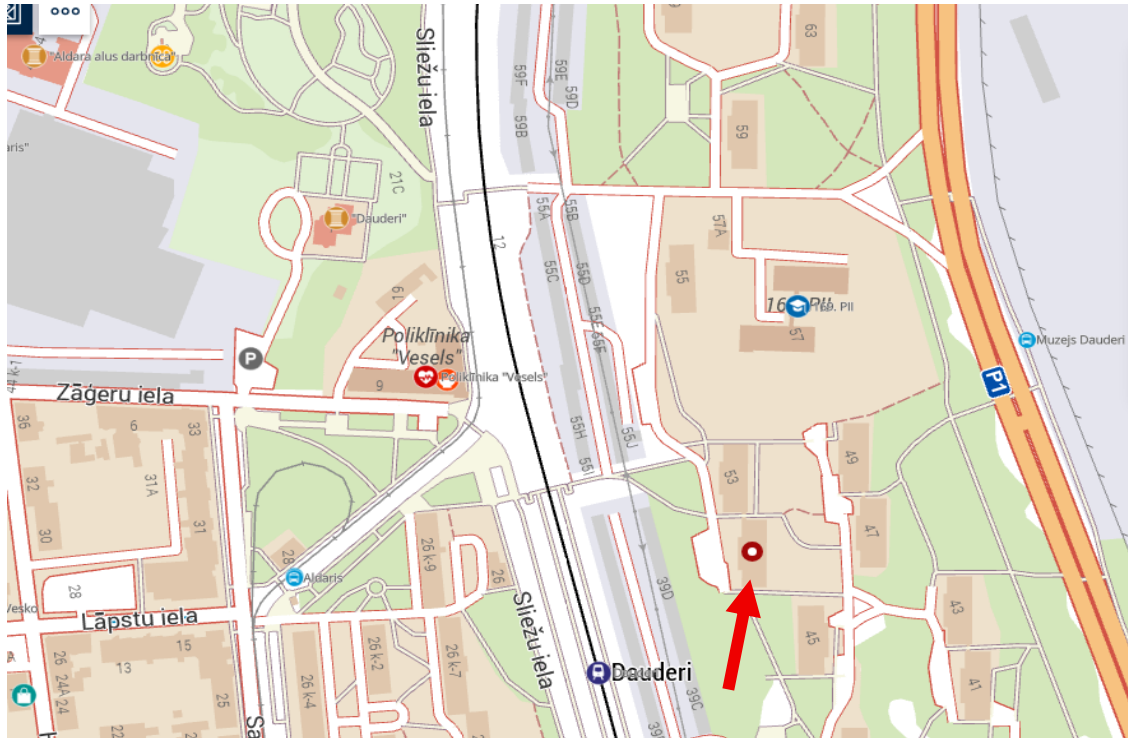
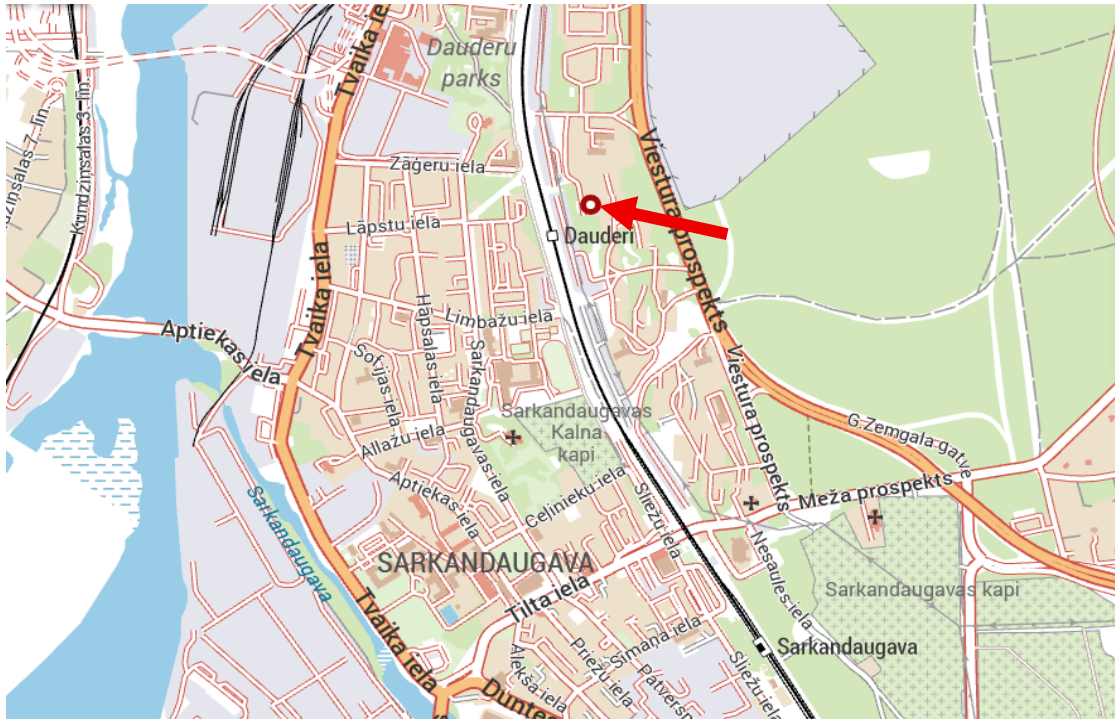
1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Sarkandaugavas apkaimē.....	6
3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli.....	7
4. Vērtēšanas datums.....	8
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	9
6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	9
7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids.....	11
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	11
9. Tirgus situācijas apraksts.....	12
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	13
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	13
12. Slēdziens.....	17

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 13343-35 noraksta kopija;
VZD materiāli;
sertifikāts;
Neatkarības apliecinājums;
citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad. Nr.01009019889 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese	Viestura prospekts 51 – 35, Rīga, LV1005
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.13343 - 35 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Trīsistabu dzīvoklis Nr. 35 (tālāk – Dzīvoklis) desmitstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000952041001 Rīgā, Viestura prospektā 51 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 6482/313858 dom. daļas no Ēkas un saistītā zemesgabala ar kad. apz. 01000952041 un platību 3036,0 m ² (tālāk – Zemesgabals). Ir pieņemts, ka: - minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa īpašuma īpašnieks	Aleksandrs Mehovičs (miris) (tālāk – Īpašnieks). Īpašumtiesības nostiprinātas Nodalījumā 2000.gada 28.01. Dzīvokļa īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.
Dzīvokļa raksturojums	
Dzīvokļa platība (Nodalījumā)	64,82 m ²
Dzīvokļa platība (Kadastrā)	65,0 m ²
Novietojums Ēkā	5.stāvs
Apdares un aprīkojuma stāvoklis	Ir pieņemts, ka daļēji apmierinošs un daļēji neapmier.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti
Komunikācijas	Pilsētas centralizētās komunikācijas
Dzīvokļa telpu plānojums	Ir pieņemts, ka telpu pārplānošana nav veikta.
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību negatīvi ietekmējošais apgrūtinājums	Dzīvokli, iespējams, mīt ģimene 3 cilvēku sastāvā. Vērtētājam neizdevās noskaidrot, uz kāda juridiska pamata minētie iemītnieki lieto mājokli.
Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	2026.gada 4.marts, kad veikta Ēkas un koplietošanas telpu apskate. Veikt Dzīvokļa telpu apskati vērtētājam neizdevās. Trīs reizes tika spiesta Dzīvokļa durvju zvana poga, neviens durvis neatvēra. Uz vērtētāja ierašanos reaģēja Dzīvoklī esošais suns.
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 17.marts
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 58000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 41000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā, Sarkandaugavas apkaimē



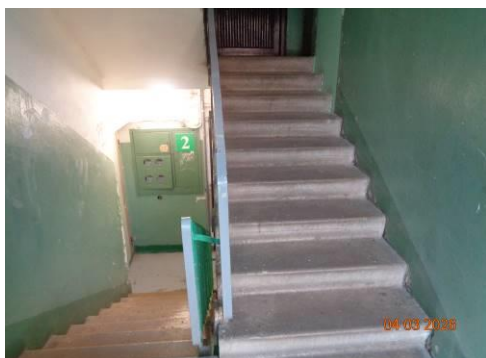
3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli



Ēkas fasādes un neliela autostāvvietā pretī Ēkai



Ieeja Ēkas kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis



Skati kāpņu telpā



Skati kāpņu telpā



Skats uz kāpņu telpas laukumu 5.stāvā Gaitenis 5.stāvā, kurā atrodas Dzīvoklis



Dzīvokļa ieejas durvis

4. Vērtēšanas datums

Dzīvokļa īpašums novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2026. gada 4.martā.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Aleksandra Mehoviča (miris) īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas Nodalījumā 2000.gada 28. janvārī.

Dzīvokļa īpašums atzīts par **bezmantnieku mantu**, pamatojoties uz 2026.gada 9. janvāra aktu par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.263.

6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Desmitstāvu ķieģeļu specprojekta daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01000952041001 (tālāk-Ēka) atrodas Rīgā, Sarkandaugavas apkaimē, Viestura prospektā 51, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā starp Viestura prospektu un dzelzceļa līniju Rīga - Skulte.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 7,0 km. Ēka izvietota ~170,0 m attālumā no Viestura prospekta un ~300,0 m attālumā no Mežaparka teritorijas. Tuvākā pilsētas autobusu kustības maršrutu Nr.2, Nr.11, Nr.24, un Nr.58 pietura „Muzejs Dauderi” atrodas netālu pie Viestura prospekta. Pilsētas tramvaju kustības maršrutu Nr.5 un Nr.8 pietura „Aldaris” atrodas ~ 230,0 m attālumā. Dzelzceļa pietura „Dauderi” atrodas pretī Ēkai ~ 220,0 m attālumā.

Tuvākie veikali: "Maxima X" orientējoši 500,0metru attālumā (Sarkandaugavas ielā 9), "Rimi Super" orientējoši 800,0 metru attālumā (Sliežu ielā 9), "Mego" orientējoši 850,0 metru attālumā (Tilta ielā1), "Lidl" orientējoši 1200 metru attālumā (Duntes ielā 25).

Ēka uzbūvēta 1979.gadā, pieņemta ekspluatācijā 2003.gadā un 2023.gadā. Ēka ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos.

Ēkas apbūves laukums – 530,1 m², būvtilpums – 14825,0 m³, kopējā platība – 4113,5 m². Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis Kadastrā raksturots kā labs (V2). Ēkas kāpņu telpas un 5.stāva koplietošanas gaitēna apdare pārsvarā ir apmierinošā stāvoklī, vietām būtu jāatsvaidzina sienu un griestu krāsojums. Kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Lifts kāpņu telpā darbojas. Lifta konstrukcijas, iekārtas un aprīkojums būtu jāuzlabo. Ēkas kāpņu telpas metāla ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.



Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensvadām un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltuma apgādes tīkliem.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu ar kad. apz. 01000952041 un platību 3036,0 m² (tālāk-Zemesgabals). Zemesgabals kā jauktā statusa kopīpašums pieder pilsētas pašvaldībai un Ēkas dzīvokļu īpašniekiem. Zemesgabala dom. daļas ietilpst Dzīvokļa īpašumā.

Zemesgabala teritorija pie Ēkas ir labiekārtota un apzaļumota, ir krūmu un lapu koku audze, gar Ēkas fasādēm ierīkotas asfaltētas gājēju ietves. Ēkai var piekļūt, izmantojot mikrorajona asfaltēto piebraucamo un gājēju ceļu tīklu. Autotransportu var novietot pie Ēkas uz piebraucamā ceļa vai autostāvvietā pretī Ēkai.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



Ēka  Zemesgabals 

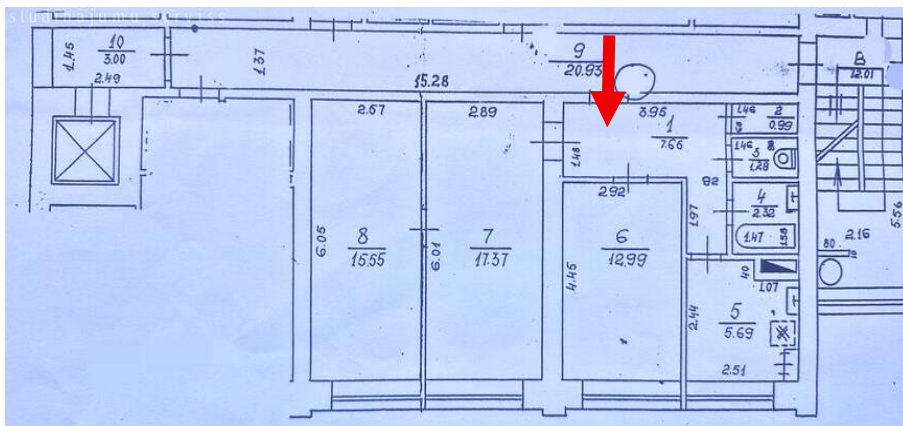
Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis – trīsistabu dzīvoklis Nr. 35 ar kopējo platību 65,0 m², atrodas Ēkas piektajā stāvā.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Griestu augstums	Logi
Gaitenis	1.	7,5	2,53	-
Vannas istaba	2.	2,4	2,53	-
Tualete	3.	1,3	2,53	-
Skapis	4.	1,0	2,53	-
Virtuve	5.	6,4	2,53	PVC
Dzīvojamā istaba	6.	13,4	2,53	PVC
Dzīvojamā istaba	7.	17,4	2,53	PVC
Dzīvojamā istaba	8.	15,6	2,53	PVC
KOPĀ:		65,0		

Dzīvoklim līdzīga dzīvokļa plānojuma paraugs redzams sekojošā attēlojumā:



Ēkas apskates laikā vērtētājs vairākkārt spieda Dzīvokļa durvju zvanu, klauvēja. Neviens durvis neatvēra. Uz vērtētāja vizīti reaģēja skaļi rejošs Dzīvoklī esošais suns.

Aptaujātie SIA „Berga Nami” (tālāk - Pārvaldnieks) darbinieki informēja, ka:

- viņu rīcībā nav informācijas par Dzīvokļa lietotājiem;
- Dzīvoklim ir uzkrājies apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parāds.

Pēc Pārvaldnieka lūguma ar vērtētāju sazinājās Ēkas vecākās dzīvesbiedrs un dzīvokļa Nr.27 iemītnieks, kurš paziņoja, ka:

- Īpašnieks pastāvīgi nav mitinājies Dzīvoklī;
- Dzīvokli ilgstoši lieto ģimene triju cilvēku sastāvā - kundze ar dēlu un meitu;
- Dzīvokļa telpu apdarei un komunikācijām nepieciešami uzlabojumi.

Minēto informāciju apliecināja arī citi satiktie Ēkas iemītnieki.

Vērtētājam neizdevās noskaidrot, uz kāda juridiska pamata Dzīvokli lieto tā iemītnieki. Nodalījumā nav atzīmju par Dzīvokļa īres līguma reģistrāciju.

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokli, atskaitē netiek sniegts tā apdares un aprīkojuma apraksts.

A/s „GASO” un A/s „Sadales tīkls” informēja, ka:

- dabas gāzes padeve Dzīvoklim nav pārtraukta;
- līgums par elektrības piegādi Dzīvoklim ir aktīvs, elektrība tiek lietota un apmaksāta.

Lai aprēķinātu Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību, ir pieņemts, ka Dzīvokļa:

- telpu plānojums atbilst Kadastra datiem;
- apdares un aprīkojuma stāvoklis ir daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs;
- komunikācijas un saistītās iekārtas ir lietošanas kārtībā.

Ēkas un koplietošanas telpu foto fiksāciju 2026. gada 4.martā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis - Dzicevičs.

7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids

Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids – vienas ģimenes dzīvoklis vai izīrējami apartamenti.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1. No Ēkas iedzīvotājiem saņemtā informācija, gāzes un elektrības kompāniju sniegtie dati, kā arī Ēkas apmeklējuma rezultāti ļauj apgalvot, ka Dzīvoklī mīt personas, iespējams, ģimene 3 cilvēku sastāvā.

2. Dzīvoklim ir nodokļu un komunālo maksājumu parāds.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par Dzīvoklī piedeklarētām personām;
 - par to, ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - par Dzīvokļa īpašuma iekļaušanu kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā.
- Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- Dzīvokļa īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Dzīvokļa īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- Dzīvoklī nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;

- Dzīvoklim nav komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvoklī mītošās personas (iespējams, vienas ģimenes locekļi) nekavēs Dzīvokļa pārņemšanu valdījumā.

9. Tirgus situācijas apraksts

2026.gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojams cenu palielinājums – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 1,7%, pieaugot līdz 912,00 EUR/m².

2026.gada februārī lielākais sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums novērots Pļavniekos un Imantā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 2,4%, vismazāk cenas mainījās Bolderājā, Ilģuciemā un Juglā.

Cenu palielinājuma iemesls joprojām bija dzīvokļu nelielais piedāvājums visos Rīgas mikrorajonos.

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2026. gada sākuma dzīvokļu cenas palielinājās par 1-5%. Dzīvokļu cenu lielākās izmaiņas tika novērotas Imantā, kur tās šogad palielinājās par 4,5 %. Pļavniekos šogad sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 3,6 %, Purvciemā cenas palielinājās par 3,4%. Pārējās Rīgas apkaimēs cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 3,0 %. Dzīvokļu cenu mazākās izmaiņas tika novērotas Bolderājā.

Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2026. gada 1. martu	Vidējā 1m ² vērtība uz 2026. gada 1. februāri	Izmaiņas %
Jugla	894	885	1,1%
Pļavnieki	963	940	2,4%
Purvciems	966	947	2,0%
Mežciems	942	926	1,8%
Teika	1 109	1 091	1,6%
Vecmīlgrāvis	738	726	1,6%
Ķengarags	862	847	1,8%
Bolderāja	686	683	0,5%
Ziepniekkalns	952	931	2,2%
Imanta	969	946	2,4%
Zolitūde	964	951	1,3%
Āgenskalns	995	980	1,5%
Ilģuciems	876	867	0,9%

Padomju laika specprojekta trīsistabu dzīvokļi Sarkandaugavas apkaimē tradicionāli ir pieprasīti un brīvajā tirdzniecībā parādās reti. Tos pērk jaunās ģimenes, rīdžinieki, kas vēlas pārcelties no lielākiem mājokļiem pilsētās centrā, personas, kas pārceļas uz dzīvi Rīgā no citām Latvijas apdzīvotām vietām.

Viestura prospektā padomju laika specprojekta daudzdzīvokļu ēkās:

- š.g. martā piedāvāts viens trīsistabu dzīvoklis;
- pēdējo divu gadu laikā pārdoti 6 trīsistabu dzīvokļi ar platību no 63,6 m² līdz 66,5 m² par cenām no EUR 53000,00 līdz EUR 71000,00.

2024.gadā, 2025.gadā un 2026.gada pirmajos divos mēnešos Ēkā trīsistabu dzīvokļi nav pārdoti.

10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, tiek izvērtēta virkne faktoru (risku), kas ietekmē tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā.

11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti pārdotie dzīvokļa īpašumi un tirgū piedāvātais dzīvokļa īpašums padomju laika specprojekta daudzdzīvokļu ēkā Rīgas pilsētas Sarkandaugavas apkaimē, Viestura prospektā, kuri ir pietiekami līdzīgi, lai varētu izdarīt koriģējumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr.1. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009013411, kurā ietilpst trīsistabu dzīvoklis Nr.45 ar platību 64,0 m² desmitstāvu ēkas Viestura prospektā 47 sestajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas un ar ēku saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1971.gadā, Kadastrā tās būvkonstrukciju stāvoklis raksturots kā labs (V2). Ēkā ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Dzīvoklī nomainīti radiatoru, elektroinstalācija un citas komunikācijas. Pārdošanas laikā telpu

apdares un aprīkojuma stāvoklis labs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 29.aprīlī par EUR 69000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Salīdzināmais īpašums Nr.2. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009173648, kurā ietilpst trīsistabu dzīvoklis Nr.67 ar platību 63,6 m² deviņstāvu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Viestura prospektā 33 deviņtajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas un ar ēku saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1968.gadā, Kadastrā tās būvkonstrukciju stāvoklis raksturots kā labs(V2). Ēkā ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta.PVC logi. Dzīvoklī apkures radiatori nomainīti. Komunikācijas nomainītas daļēji. Virtuves iekārta un sanitārtehniskās ierīces ar nolietojuma pazīmēm. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 16.maijā par EUR 59000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.





Salīdzināmais īpašums Nr.3. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr.01009117006, kurā ietilpst divstabu dzīvoklis Nr.52 ar platību 45,9 m² (43,4 m² – iekštelpas; 2,5 m² – lodžija) Ēkas septītajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas un Zemesgabala. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija nav iestiklota. Apkures radiatori daļēji restaurēti un daļēji nomainīti. Komunikācijas nomainītas. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 12.jūnijā par EUR 54000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē, Cenu bankā.



Salīdzināmais īpašums Nr.4. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009013686, kurā ietilpst trīsstabu dzīvoklis Nr.69 ar platību 63,9 m² desmitstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Viestura prospektā 47 devītajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas un ar ēku saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1971.gadā, Kadastrā tās

būvkonstrukciju stāvoklis raksturots kā labs (V2). Ēkā ir lifts. PVC logi. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Elektroinstalācija nomainīta. Apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums piedāvāts tirgū 2026.gada martā par EUR 67900,00. Informācija iegūta www.ss.com.



Faktori, kuri ietekmē slēdzienu par Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) vērtību

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums netālu no Mežaparka, mikrorajonā ar attīstītu infrastruktūru;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- padomju laika specprojekta dzīvokļi ir pieprasīti tirgū.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Dzīvokļa komunikāciju stāvoklis;
- vērtētājs nevarēja iepazīties ar Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli;
- Dzīvoklī, iespējams, mīt ģimene 3 cilvēku sastāvā;
- Dzīvoklī dzīvojošās personas var kavēt Dzīvokļa pārņemšanu valdījumā.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļiem un Dzīvokli, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m^2 cena tiek koriģēta, ievērojot darījumu apstākļus un izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū, kā arī tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – dzīvokļa lielumu, ēkas izvietojumu pilsētā un dzīvokļa izvietojumu ēkā, kāpņu telpas stāvokli, ēkas būvkonstrukciju un komunikāciju stāvokli, dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli, dzīvokļa plānojumu un citus faktoros.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķina gaita.

Aprēķina tabula

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Piedāvāts
Viestura pr.51-35	Adrese	Viestura pr. 47 - 45	Viestura pr. 33-67	Viestura pr.51 -52	Viestura pr. 47 - 69
5/10.	Dzīvokļa novietojums ēkā	6/10.	9/9.	7st/10.	9 st./10
65,0	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	64,0	63,6	43,4	63,9
0,0	Dzīvokļa ārējo telpu platība, m2	0,0	0,0	2,5	0,0
3 ist.	Istabu skaits	3 ist.	3 ist.	2 ist.	3 ist.
	Dzīvokļa pārdošanas/piedāv. cena, EUR	69 000,00	59 000,00	54 000,00	67 900,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas/piedāv. cena, EUR/ m2	1 078,13	927,67	1 244,24	1 062,60
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	0,92
	Tirgus stāvoklis	1,02	1,02	1,00	1,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	1 099,69	946,23	1 244,24	977,59
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārējo telpu platības lielumam					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	0%	0%	-7%	0%
	Ārējo telpu ietekme	0%	0%	-2%	0%
	Kopā korekcijas	0%	0%	-9%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā	0%	0%	0%	0%
	Ēkas izvietojums mikrorajonā	0%	2%	0%	0%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	0%	3%	0%	3%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Zemesgabala d.d. ietilpst dzīvokļa īpašumā	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	5%	0%	3%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	3%	4%	0%	3%
	Ēkas koplietošanas telpu veidols un stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	1%	1%	0%	1%
	Kopā korekcijas:	4%	5%	0%	4%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma					
	Dzīvokļa komunikācijas	-2%	-1%	-2%	-1%
	Dzīvokļa telpu apdare un aprīkojums	-15%	-10%	-10%	-10%
	Dzīvokļa telpu veidols un plānojums	0%	0%	-1%	0%
	Kopā korekcijas:	-17%	-11%	-13%	-11%
Aprūtinājumi un citi faktori					
	Aprūtinājumi un citi faktori	-5%	-5%	-5%	-5%
	Kopā korekcijas:	-5%	-5%	-5%	-5%
	Visu korekciju summa	-18%	-6%	-27%	-9%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	901,74	889,45	908,29	889,61
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	897,27			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	58 322,85			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	58 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
 EUR 58000,00
 (Piecdesmit astoņi tūkstoši eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2026. gada 4.martā varētu būt

EUR 58000,00
(Piecdesmit astoņi tūkstoši eiro).

Nosakot vērtējamā Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.

- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīda gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;

- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp uzvarēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Vērtētājs izvērtēja ar Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 5 %
- fiziskā stāvokļa risks	- 8 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 5 %
- finansēšanas faktors	- 4 %
- papildu izmaksu faktors	- 6 %
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 2 %
kopā	- 30 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 4. martā varēja būt par 30 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot:

EUR 41000,00
(Četrdesmit viens tūkstotis eiro).

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24.
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par Dzīvokļa īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, daļēju apskati.

2026. gada 17. martā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

*Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā*

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzircvičs

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559