

**Īpašuma ar kad. Nr. 01009154039 Rīgā, A. Čaka ielā 146 – 2A
un
īpašuma ar kad. Nr. 01000350141 Rīgā, A. Čaka ielā 146
Michael Boris Gaisin piederošo 5886/189823 dom. daļu
kopuma
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026. gada 13.maijs

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

2026. gada 8.jūnijā

Pēc Jūsu lūguma noteikta divu funkcionāli saistītu Michael Boris Gaisin piederošo īpašumu kopuma (tālāk – Kopums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 13.maijā.

Kopumā ietilpst:

- īpašums ar kad. Nr. 01009154039 Rīgā, A. Čaka ielā 146 – 2A (tālāk – Dzīvokļa īpašums);
- īpašuma ar kad. Nr. 01000350141 Rīgā, A. Čaka ielā 146 (tālāk – Īpašums) 5886/189823 dom. daļas (tālāk – Īpašuma daļa).

Kopuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu un Īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr.27760–2a un Nr.100000477876, kā arī pie pasūtītāja un ēkas Rīgā, A.Čaka ielā 146 iemītniekiem. Kopuma tirgus vērtība aprēķināta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka Kopums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam tirgū, kā arī analizējot ar Kopuma izsoli saistīto faktoru (risku) ietekmi uz Kopuma tirgus vērtību.

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

EUR 64 000,00
(Sešdesmit četri tūkstoši eiro).

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

EUR 51 000,00
(Piecdesmit viens tūkstotis eiro).

Iepriekš minētās vērtības ir optimāls viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc vērtētāja rīcībā esošās informācijas. Vērtētāja viedokļa neatkarību no darba apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Kopuma tirgus vērtība aprēķināta, pieņemot, ka Kopumā ietilpstošie īpašumi nav iekļāti, nav apgrūtināti ar parādiem un nav iznomāti (izīrēti).

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Kopumu.....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	7
3. Ēkas izvietojums Grīziņkalna apkaimē.....	7
4. Ēkas, kāpņu telpas un Zemesgabala fotoattēli.....	7
5. Novērtēšanas datums.....	10
6. Īpašuma tiesības.....	10
7. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	10
8. Ar Kopumu saistītie apgrūtinājumi.....	13
9. Tirgus situācijas apraksts.....	14
10. Vērtēšanas pieejas.....	14
11. Kopuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.....	15
12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	21

Pielikumi:

Izdrukas no Rīgas pils. zemesgrāmatas nodaļumiem Nr.27760 – 2a un Nr.100000477876
(kopijas).

VZD materiāli.

Sertifikāts.

Neatkarības apliecinājums.

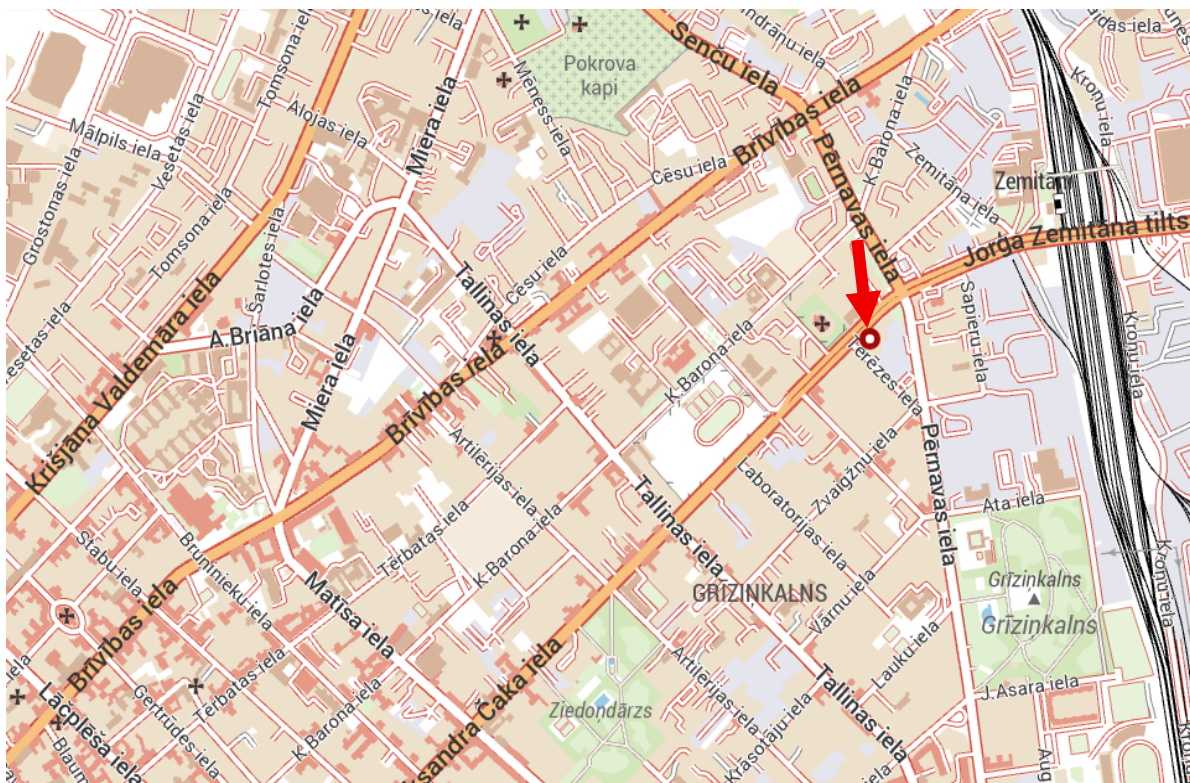
Citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par novērtējamo funkcionāli saistīto īpašumu kopumu (tālāk – Kopums)	
Kopumā ietilpstošo funkcionāli saistīto īpašumu adreses	1. Dzīvokļa īpašumam - A. Čaka ielā 146 – 2A, Rīga, LV1012. 2. Īpašuma daļai - A. Čaka ielā 146, Rīga, LV1012.
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 27760 – 2a (tālāk – Nodalījums 1) un Kadastrā	Trīsistabu dzīvoklis Nr.2A (tālāk – Dzīvoklis) daudzdzīvokļu piecstāvu ēkā ar kad. apz. 01000350141001 Rīgā, A. Čaka ielā 146 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 5886/189823 dom. daļas no Ēkas un koka šķūņiem ar kad. apz. 01000350141002 un kad. apz. 01000350141004 (tālāk – Šķūņi) Ēkas pagalmā.
Dzīvokļa īpašuma sastāvs dabā	Dzīvoklis Ēkā, kā arī kopīpašuma 5886/189823 dom. daļas no Ēkas. Šķūņi nojaukti, nojaukšanas fakts nav reģistrēts Kadastrā. Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka iepriekš minēto dom. daļu vērtība ietilpst Dzīvokļa tirgus vērtībā, un Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000477876 (tālāk – Nodalījums 2) un Kadastrā	Ar Ēku funkcionāli saistīts zemesgabals ar kad. apz. 01000350141 Rīgā, A. Čaka ielā 146 (tālāk – Zemesgabals)
Kopumā ietilpstošās Īpašuma daļas (tālāk – Īpašuma daļa) sastāvs	Michael Boris Gaisin piederošās Īpašuma 5886/189823 dom. daļas
Pieņēmumi par Kopuma tirgus vērtību	Ir pieņemts, ka: - Īpašuma daļas tirgus vērtība ietilpst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībā; - Kopuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībai.
<u>Dzīvokļa raksturojums</u> Platība (Nodalījumā 1 un Kadastrā) Istabu skaits Novietojums Ēkā Telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis Telpu plānojums	58,9 m ² 3 1.stāvs Ir pieņemts, ka telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir pārsvarā neapmierinošs. Ir pieņemts, ka atbilst Kadastra datiem.
<u>Zemesgabala raksturojums</u> Zemesgabala platība Zemesgabala konfigurācija Zemesgabala izmantošana	1037,0 m ² Taisnstūris Ēkas ekspluatācija, autostāvvietā pagalmā, gājēju ietve, zaļā zona
Dzīvokļa īpašuma un Īpašuma daļas īpašnieks	Michael Boris Gaisin (tālāk – Īpašnieks). Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 1 un Nodalījumā 2 2024.gada 15.novembrī.
Vērtēšanas datums	Pieņemts 2026.gada 13.maijs, kad vērtētājs veica Ēkas, Ēkas kāpņu telpas un Zemesgabala apskati. 13.maijā vērtētājs piezvanīja Īpašnieka pārstāvei un pieteica Dzīvokļa apskati. Sarunas gaitā minētā pārstāve apsolīja sazināties ar vērtētāju un nosaukt iespējamās apskates laiku. Diemžēl pārstāve tā arī nav sazinājusies ar vērtētāju.
Atskaides sagatavošanas datums	2026. gada 8.jūnijs
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zv. tiesu izpildītājs J. Stepanovs

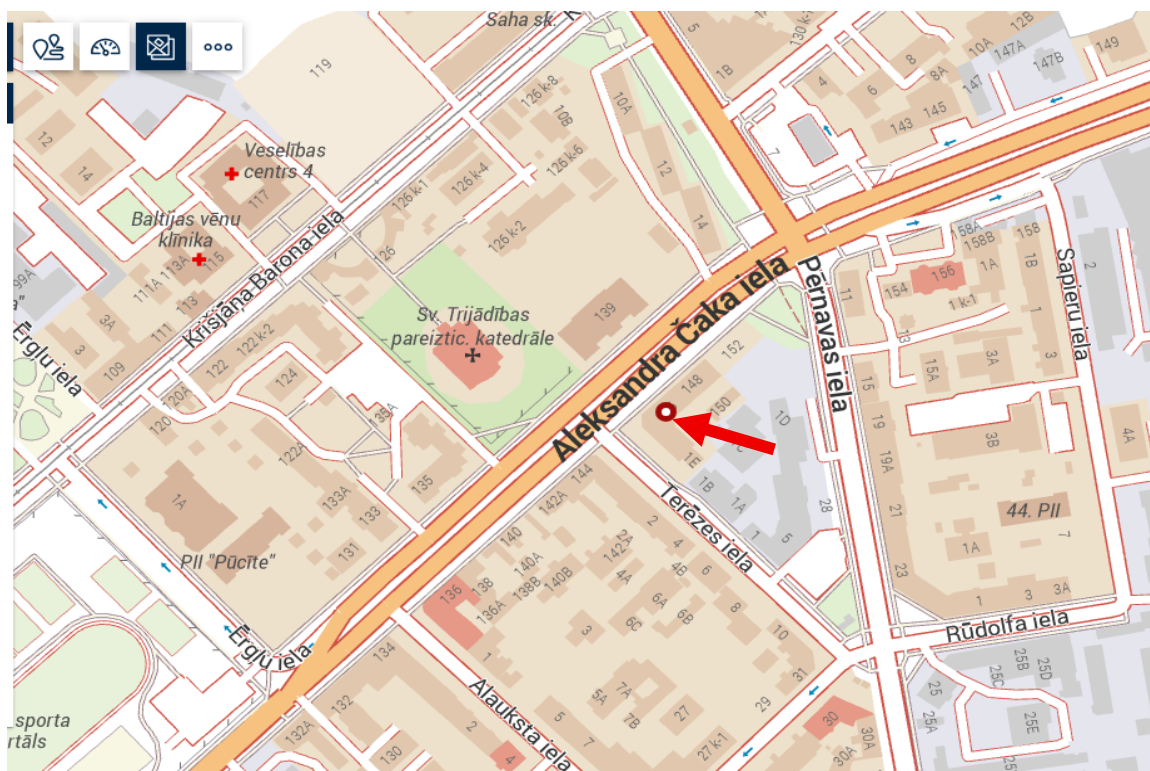
M.B. Gaisin piederošo īpašumu Rīgā, A. Čaka ielā 146 – 2A un Rīgā, A. Čaka ielā 146 kopuma novērtējums

Nodalījumā 1 reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu	Atzīme – vērsta 731,14 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība „Latvenergo”, reģ.Nr.40003032949. Atzīme – vērsta 2519,10 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ. Nr.40203196110.
Nodalījumā 2 reģistrētā atzīme par piedziņas vēršanu	Atzīme - vērsta 2519,10 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz MICHAEL BORIS GAISIN, dzim. 06.12.1957, Rīga, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "Berga Nami", reģ. Nr. 40203196110.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Kopuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Kopuma tirgus vērtība	EUR 64000,00
Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 51000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā



3. Ēkas izvietojums Grīziņkalna apkaimē



4.Ēkas, kāpņu telpas un Zemesgabala fotoattēli



Ēkas fasādes (skati no A.Čaka ielas un no Terēzes ielas)



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis (skati no A.Čaka ielas un no priekštelpas)



Skati kāpņu telpas vestibilā 1 .stāvā



Dzīvokļa ieejas durvis



Izeja no kāpņu telpas uz pagalmu

Pagalms



Caurbrauktuve no pagalma uz
Terēzes ielu

Pagalms



Pret A. Čaka ielu pavērstie Dzīvokļa logi



Pret Terēzes ielu pavērstie Dzīvokļa logi

5. Novērtēšanas datums

Kopums novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2026. gada 13.maijā.

6. Īpašuma tiesības

Īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu un Īpašuma daļu nostiprinātas attiecīgi Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos Nr.27760-2a un Nr.100000477876 uz Michael Boris Gaisin vārda.

7. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Ēka – piecstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēka, atrodas Rīgas pilsētas Tālajā centrā, Latgales priekšpilsētā, Grīziņkalna apkaimē, kvartālā, kuru ierobežo A.Čaka iela, Terēzes iela un Pērnavas iela. Ēka izvietota ~ 2,7 km attālumā no Vecrīgas, ~ 100,0 m attālumā no A. Čaka ielas un Pērnavas ielas krustojuma.

Tuvākie lielveikali: Domina Shopping ~ 1,0 km attālumā (Ieriķu ielā 3) un Bērnu pasaule ~ 1,3 km attālumā (Matīsa ielā 25).

Tuvākie pārtikas veikali: Rimi Mini ~ 160,0 m attālumā (A. Čaka ielā 136), Mego ~ 550,0 m attālumā (Tallinas ielā 56), Rimi Mini ~1,0 km attālumā (Tallinas ielā 86) un Maxima X ~ 1,0 km attālumā (Tallinas ielā 83).

Tuvākās aptiekas: Latvijas aptieka ~ 300,0 m attālumā (Krišjāņa Barona ielā 117), Benu aptieka ~ 280,0 m attālumā (Pērnavas ielā 10), Mēness aptieka ~ 300,0 m attālumā (Pērnavas ielā 38).

Tuvākais parks - Grīziņkalna parks.

Tuvākās skolas : Rīgas Centra humanitārā vidusskola ~ 600,0 m attālumā (Krišjāņa Barona ielā 97A) un J.G. Herdera Rīgas Grīziņkalna vidusskola ~ 850,0 m attālumā (Lauku ielā 9).

Pilsētas trolejbusa un autobusa kustības maršrutu pieturas atrodas pie A. Čaka ielas un Pērnavas ielas. Tuvākā pietura atrodas ~ 30,0 m attālumā pie A. Čaka ielas.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1938.gadā. Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos. Kadastrā Ēka raksturota kā „Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (V3)”.

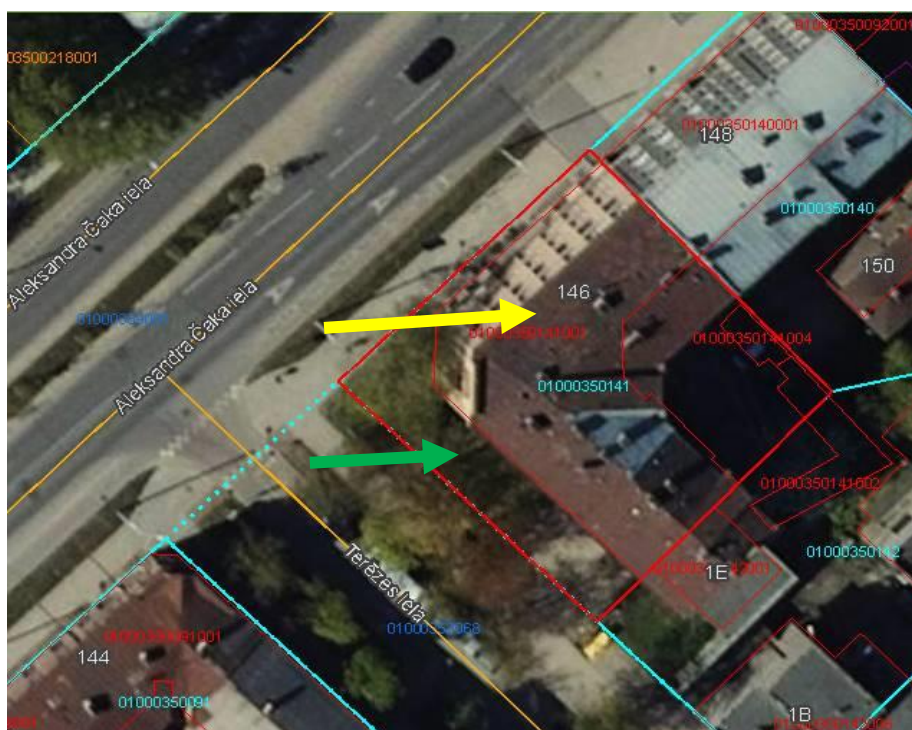
2003.gadā rekonstruēta Ēkas jumta konstrukcija un nomainīts skārda lokšņu jumta klājums. Ēkas kopējā platība - 2473,3 m², būvtilpums - 9947,0 m³, apbūves laukums – 581,3 m². Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

Daudzos Ēkas dzīvokļos ierīkota autonomā gāzes apkure, dažos dzīvokļos saglabāta krāsns apkure, apkurei izmanto arī elektriskās ierīces. Ūdens sadzīves vajadzībām tiek uzsildīts, izmantojot gāzes apkures katlus vai elektriskos boilerus.

Ēkas kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Kāpņu telpas apdare jāatjauno, jāsakārto elektroinstalācija. Kāpņu telpas ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

Ēka izvietota uz funkcionāli saistīta zemesgabala ar kad. apz. 01000350141 Rīgā, A. Čaka ielā 146 (tālāk – Zemesgabals). Īpašniekam piederošās Zemesgabala dom. daļas ietilpst Kopumā. Ēkas pagalmā ierīkota neliela autostāvvietā.

Zemesgabala robežu plāna grafiskais un foto attēlojums



Zemesgabals →

Ēka →

Zemesgabala parametri un raksturojums	
Zemesgabala kopējā platība	1037,0 m ²
Zemesgabala konfigurācija	Taisnstūris
Pieklūšana Zemesgabalam	Ērta
Zemesgabala juridiskais statuss	Kopīpašums
Ar Zemesgabalu saistītā apbūve	Ēka

Elektrības atslēgšanas un gāzes padeves pārtraukšanas faktu apliecināja A/s „GASO” un A/s „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas dienesti.

Veicot Ēkas apskati, vērtētājs konstatēja, ka Dzīvokļa koka logu rāmji ar dubulto stiklojumu nav nomainīti.

Pārstāve apsolīja vērtētājam organizēt Dzīvokļa apskati, taču solījumu nav pildījusi. Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta iespēja apskatīt Dzīvokli, vērtēšanas atskaitē netiek sniegts Dzīvokļa apdares un aprīkojuma apraksts.

Šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka:

- Dzīvokļa telpu apdare un aprīkojums ir pārsvarā neapmierinošā stāvoklī;
- Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem;
- Dzīvokļa krāsnīm nepieciešama tehniskā apsekošana un apkope;
- Dzīvokļa komunikācijas tikai daļēji ir darba kārtībā.

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt Kopuma tirgus vērtību gadījumā, ja būs nodrošināta piekļuve Dzīvokļa telpām un atskaitē izmantotie pieņēmumi neatbilstu situācijai dabā.

Ēkas un Zemesgabala apskati un foto fiksāciju 2026.gada 13.maijā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis - Dzicevičs.

8. Ar Kopumu saistītie apgrūtinājumi

Dzīvokļa īpašums

1. Vērsta 731,14 EUR piedziņa. Piedzinējs: A/ s „Latvenergo”, reģ.Nr.40003032949.
2. Vērsta 2519,10 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.

Īpašuma daļa

- 1.Vērsta 2519,10 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa uz MICHAEL BORIS GAISIN, dzim. 06.12.1957, Rīga, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "Berga Nami", reģ. Nr. 40203196110.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- ka Kopumā ietilpstošie īpašumi būtu apgrūtināti ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - par Dzīvoklī deklarētām personām;
 - par komunālo maksājumu parādiem.
- Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma tiesības uz Kopumā ietilpstošiem īpašumiem nav apstrīdamas;
- Kopumā ietilpstošie īpašumi nav apgrūtināti ar citiem, iepriekš neminētiem, īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Kopumā ietilpstošie īpašumi nav ieguldīti uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- Dzīvokļa īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojuumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- nav ar Kopumu saistītu nodokļu un ar Dzīvokļa ekspluatāciju saistītu komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvokļa īpašumā nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

VZD dati liecina, ka pēdējo divu gadu laikā pieprasījums pēc mazgabarīta un vidējas platības mājokļiem pirmskara daudzdzīvokļu mājās Grīziņkalna apkaimē nesamazinās. Pircēji dod priekšroku mājokļiem daudzdzīvokļu ēkās, kas ir uzceltas laika posmā no 1930.gada līdz 1940.gadam. Aktīvi tiek pirkti dzīvokļi ar kopējo platību no 20,0 m² līdz 80,0 m².

Daudzas ģimenes pērk mazgabarīta dzīvokli tuvu pilsētas centram kā otro mājokli, jo bērniem, sākot skolas gaitas, ir ļoti svarīgi, lai viss būtu ērti pieejamā attālumā un nebūtu jāpavada ilgs laiks, atvases vedot uz skolu un ārpusskolas nodarbībām.

Dzīvokļus Tālajā centrā pērk arī iedzīvotāji, kas vēlas par saprātīgu cenu iegādāties mājokli tuvāk pilsētas aktīvajam centram, denacionalizēto māju iemītnieki, kas saņēmuši izmitināšanas pabalstus, pilsētnieki, kas pārdevuši lielākus dzīvokļus, jo nespēja apmaksāt komunālos rēķinus, personas, kas pārceļas uz dzīvi Rīgā no citām Latvijas apdzīvotām vietām, kā arī privātie investori, kas vēlas glābt naudas līdzekļus no inflācijas un izīrēt mājokli.

Laika posmā pēc 2025.gadā 1.janvāra Ēkā divistabu un trīsstabu dzīvokļi ar funkcionāli saistīto zemi tika piedāvāti par cenām robežās no EUR 65000,00 līdz EUR 146000,00. Konkrētie darījumi tika slēgti par zemākām cenām.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielāku uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, daudzdzīvokļu mājas veidolam un tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas renovācijas darbiem, apsaimniekošanas izdevumiem un kvalitātei, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

10. Vērtēšanas pieejas

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, ienākumu pieeja un izmaksu 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.

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 objekts nākotnē dos tā īpašniekam.

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.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

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

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 apgrūrina 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.

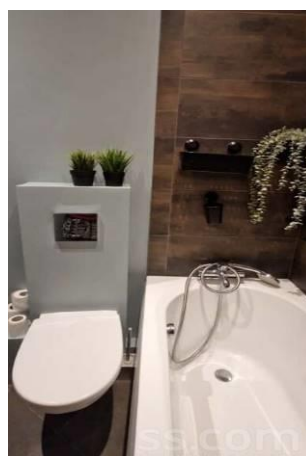
11. Kopuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

11.1. Salīdzināšanai izvēlētie dzīvokļa īpašumi

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi, kuros ietilpst divistabu un trīsstabu dzīvokļi Ēkā un daudzdzīvokļu ēka Rīgā, A. Čaka ielā 136.

Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009049720 Rīgā, Grīziņkalna apkaimē, A. Čaka ielā 146 - 6, kas sastāv no trīsstabu dzīvokļa Nr.6 ar platību 76,5 m² Ēkas otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no Ēkas. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā ļoti labs. Apdarei izmantoti kvalitatīvi materiāli, uzstādītas mūsdienīgas iekārtas un ierīces, nomainīti radiatori un komunikācijas, t.sk. elektroinstalācija. Ierīkota gāzes apkure. PVC logi. Veikta telpu pārplānošana, kas ir legalizēta. Dzīvokļa īpašums ar saistītām Zemesgabala dom. daļām, aprīkojumu, mēbelēm, iekārtām un ierīcēm pārdots 2026. gada 13.janvārī par EUR 135000,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.2. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009155313 Rīgā, Grīziņkalna apkaimē, A. Čaka ielā 146 - 9, kas sastāv no trīsistabu dzīvokļa Nr.9 ar platību 72,3 m² Ēkas trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no Ēkas. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā slikts, ir nepieciešams remonts. Krāsns apkure. Komunikācijas nav nomainītas. Koka logi ar dubulto stiklojumu, viens PVC logs. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvoklis pārdošanas laikā nav atbrīvots no nolietotām mēbelēm, iekārtām un ierīcēm. Dzīvokļa īpašums ar saistītām Zemesgabala dom. daļām pārdots 2025. gada 15.decembrī par EUR 70000,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr. 3. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009157146 Rīgā, Grīziņkalna apkaimē, A. Čaka ielā 146 - 22, kas sastāv no divistabu dzīvokļa Nr.22 ar platību 54,3 m² Ēkas otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no Ēkas. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs. Apkures radiatori nomainīti daļēji. PVC logi. Veikta telpu pārplānošana. Dzīvoklis ar saistītām Zemesgabala dom. daļām, mēbelēm, iekārtām un ierīcēm pārdots 2025. gada 8.augustā par EUR 78000,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.





Dzīvokļa īpašums Nr. 4. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009267226 Rīgā, Grīziņkalna apkaimē, A. Čaka ielā 136 - 9, kas sastāv no trīsistabu dzīvokļa Nr.9 ar platību 54,4 m² sešstāvu daudzdzīvokļu ēkas ceturtajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēka uzbūvēta 1913.gadā. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā apmierinošs, ir nolietojuma pazīmes. Apkures radiatori nomainīti daļēji. Komunikācijas nomainītas daļēji. PVC logi. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada 7.aprīlī par EUR 73800,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.





11.2. Faktori, kuri ietekmē slēdzienu par Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtību

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums;
- Ēka daļēji renovēta;
- Ēkas apkārtnē attīstīta pilsētas infrastruktūra;
- Dzīvokļa veidols un izmantošanas iespējas.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Dzīvokļa komunikāciju stāvoklis;
- Dzīvokļa izvietojums Ēkā;
- vērtētājam nebija iespējas veikt Dzīvokļa telpu apskati.

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

Tabulā, koriģējot salīdzināmo īpašumu pārdevuma cenas, aprēķināta Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtība.

11.3. Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtības aprēķins

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
A.Čaka iela146-2A	Adrese	A.Čaka iela 146-6	A.Čaka iela 146 - 9	A.Čaka iela 146 -22	A.Čaka iela 136-9
1/5.	Dzīvokļa novietojums ēkā	2/5.	3/5.	2.st./5	4 st./6
58,9	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	76,5	72,3	54,3	54,4
-	Ārtelpu platība,m2	-	-	-	-
3 ist.	Istabu skaits	3	3	2	3
	Dzīvokļa īpašuma piedāvājuma/ pārdevuma cena, EUR	135 000,00	70 000,00	78 000,00	73 800,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 764,71	968,19	1 436,46	1 356,62
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,03	1,04	1,04
	Precizētā dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 piedāvājuma/ pārdevuma cena, EUR/ m2	1 764,71	997,23	1 493,92	1 410,88
Korekcijas - Dzīvoklis (Dzīvokļa īpašums) attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu platībai					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	5%	4%	-1%	-1%
	Ārtelpu platība un iekārtojums, m2	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas	5%	4%	-1%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums Grīziņkalna apkaimē	0%	0%	0%	-2%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	-1%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	-3%	-3%	-3%	-3%
	Autotransporta novietojuma iespējas	0%	0%	0%	0%
	Zemesgabala d.d.funkcionāli saistīts ar dzīvokļa īpašumu	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-3%	-3%	-3%	-6%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku stāvoklim					
	Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	2%
	Ēkas koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0%	0%	-2%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo majokļu iekārtojumam					
	Dzīvokļa komunikācijas	-5%	0%	-2%	-2%
	Dzīvokļa telpu apdare	-20%	6%	-15%	-10%
	Telpu veidols un plānojums	-5%	0%	-2%	0%
	Aprikojums, iekārtas un ierīces	-10%	1%	-3%	-3%
	Kopā korekcijas:	-40%	7%	-22%	-15%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-1%	-1%	-1%	-1%
	Visu korekciju summa	-39%	7%	-27%	-23%
	Koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1076,47	1067,04	1090,56	1086,38
	Vidējā koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1080,11			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) (Kopuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	63 618,68			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) (Kopuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot,EUR	64 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Kopuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
 EUR 64000,00
 (Sešdesmit četri tūkstoši eiro).

12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Uzskatu, ka Kopuma tirgus vērtība 2026. gada 13.maijā varētu būt

EUR 64000,00
(Sešdesmit četri tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Kopuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 3 %;
- fiziskā stāvokļa risks	- 5 %;
- laika un nenoteiktības faktors	- 3 %;
- finansēšanas faktors	- 4 %;
- papildu izmaksu faktors	- 3 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 2 %
kopā	- 20 %

un secināja, ka Kopuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 13.maijā varēja būt par 20 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 51000,00
(Piecdesmit 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 pārliecību 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 šo īpašumu, kas ir novērtējamais Dzīvokļa 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 personīgu apskati.

2026. gada 8.jūnijā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA 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



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzicevičs

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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors