

**Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu
kopuma
novērtējums**

**Īpašuma ar kad. Nr. 01009110636 Rīgā, Sitas ielā 46 – 73
un
īpašuma ar kad. Nr. 01001212558 Rīgā, Sitas ielā 46
3900/295860 dom. daļu
kopuma
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2024.gada 20.decembris

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA personālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma
vērtēšanā.

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta divu funkcionāli saistītu Gunāram Arvīdam Krastiņam (miris) piederošo īpašumu kopuma (tālāk – Kopums) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 20.decembrī.

Kopumā ietilpst:

- īpašums ar kad. Nr. 01009110636 Rīgā, Sitas ielā 46–73 (tālāk – Dzīvokļa īpašums);
- īpašuma ar kad. Nr. 01001212558 Rīgā, Sitas ielā 46 (tālāk – Īpašums) 3900/295860 dom. daļas (tālāk–Īpašuma daļa).

Kopuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standarta **LVS 401:2013** noteikumus, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Kopumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu un Īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr.18347-73, Nr.100000544710 un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Kopuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Kopums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Kopuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Kopuma aprēķināto tirgus vērtību.

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

EUR 24000,00

(Divdesmit četri tūkstoši eiro).

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

EUR 18000,00

(Astonpadsmit tūkstoši eiro).

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

Kopuma tirgus vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Kopums ir brīvs no jebkāda veida saistībām un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

Vērtētājs

2025. gada 2.janvārī

V. Esenberga

E. Žemaitis-Dzicevičs



SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Kopumu	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Dārziema apkaimē.....	6
3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli.....	7
4. Vērtēšanas datums.....	9
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	10
6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	10
7. Dzīvokļa īpašuma un Īpašuma daļas labākais lietošanas veids.....	12
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	12
9. Tirdzniecības situācijas apraksts.....	13
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	13
11. Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	14
12. Slēdziens.....	19

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 18347 - 73 noraksta kopija;
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000544710 noraksta kopija;

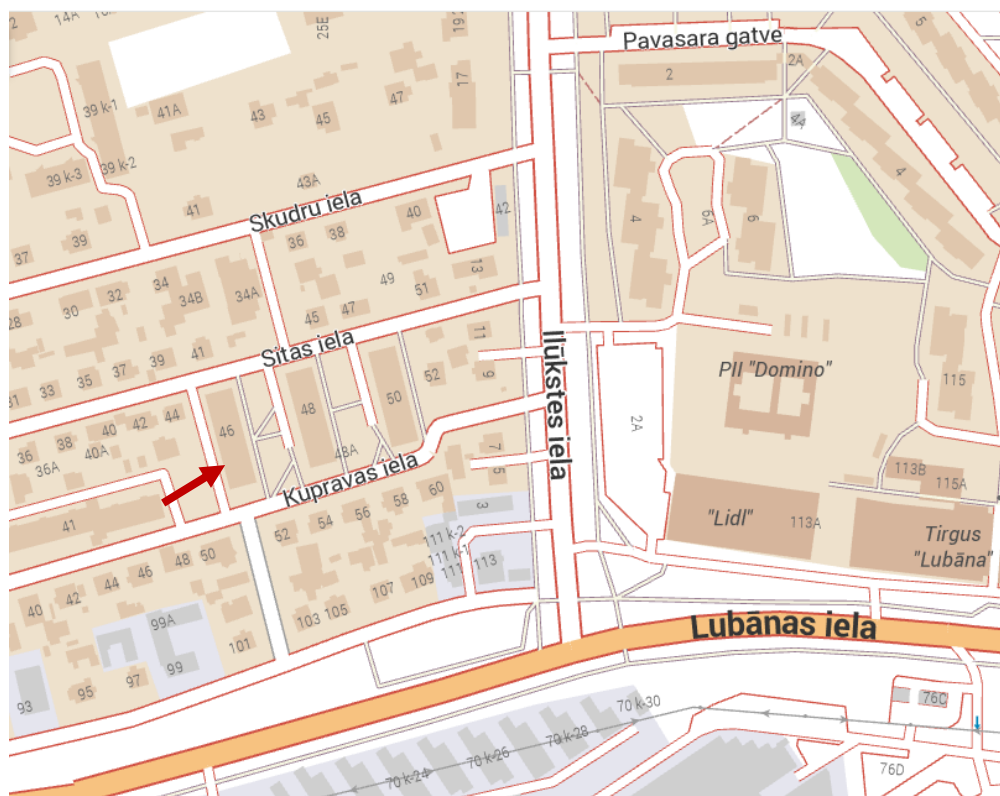
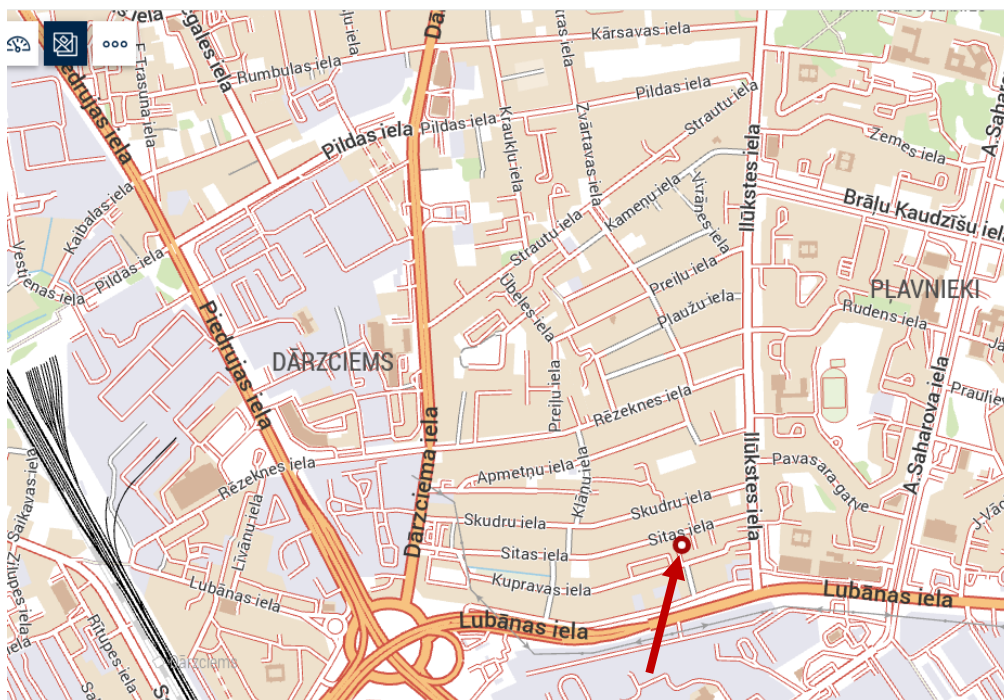
VZD materiāli;
sertifikāts;
Neatkarības apliecinājums;
citi dokumenti.

Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu kopuma novērtējums

1. Galvenā informācija par novērtējamo funkcionāli saistīto īpašumu kopumu (tālāk – Kopums)

Kopumā ietilpstošie funkcionāli saistītie īpašumi un to adreses	1. Dzīvokļa īpašums - Sitas iela 46 – 73, Rīga, LV1073. 2. Īpašuma daļa - Sitas iela 46, Rīga, LV1073.
Kopumā ietilpstošā Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.18347 - 73 (tālāk – Nodalījums1) un Kadastrā	Vienistabas dzīvoklis Nr.73 (tālāk – Dzīvoklis) piecstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01001212558001 Rīgā, Sitas ielā 46 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 3900/295860 dom. daļas no Ēkas. Ir pieņemts, ka: - minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa platība (Nodalījumā) Dzīvokļa platība (Kadastrā) Novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa telpu plānojums	39,0 m ² 39,0 m ² 5.stāvs Pieņemts neapmierinošs Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Pilsētas centralizētās komunikācijas Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
Īpašuma ar kad. Nr. 01001212558 (tālāk – Īpašums) sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000544710 (tālāk – Nodalījums 2) un Kadastrā.	Ar Ēku saistīts zemesgabals ar kad. apz. 01001212558 un platību 1971,0 m ² (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala robežu konfigurācija – neregulārs daudzstūris. Zemesgabals izmantojams Ēkas ekspluatācijai un autotransporta novietošanai.
Kopumā ietilpstošās Īpašuma daļas sastāvs	Gunāram Arvīdam Krastiņam (miris) piederošās Īpašuma 3900/295860 dom. daļas
Kopuma tirgus vērtības aprēķinam nepieciešamie pieņēmumi	Ir pieņemts, ka: -Īpašuma daļas tirgus vērtība ietilpst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībā; -Kopuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībai.
Dzīvokļa īpašuma un Īpašuma daļas īpašnieks	Gunārs Arvīds Krastiņš (miris). Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Nodalījumā1 un Nodalījumā 2. Dzīvokļa īpašums un Īpašuma daļa atzīti par bezmantinieku mantu.
Ēkas un Dzīvokļa apskate	Ēkas, kāpņu telpas un 5.stāva koplietošanas gaitēņa apskate veikta 2024.gada 20.decembrī. Dzīvokļa telpu apskati veikt neizdevās. Dzīvokļa durvis ir aizzīmogotas.
Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	2024. gada 20. decembris
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 2. janvāris
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Dzīvokļa īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Kopuma tirgus vērtība	EUR 24000,00
Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 18000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā, Dārzcienā apkaimē



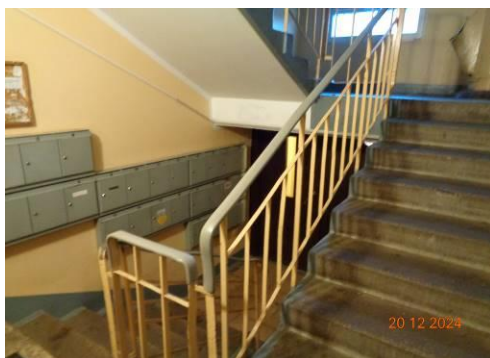
3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja Ēkas kāpņu telpā (skati no ārpuses un no kāpņu telpas)



Skats no kāpņu telpas laukuma 1.stāvā

Apkures radiators kāpņu telpā

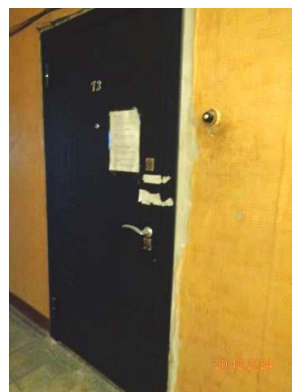
Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu
kopuma
novērtējums



Skati uz ieeju 5.stāva koplietošanas gaitenī



Koplietošanas gaitenis 5.stāvā.
Logs un apkures radiators 5.stāva koplietošanas gaitenī galā.



Dzīvokļa durvis pie elektrības skaitītāju skapja Dzīvokļa durvis

Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu
kopuma
novērtējums



Dzīvokļa durvis un numurs



Kāpņu telpas logi



Skats uz Dzīvokļa lodžiju
(durvis uz lodžiju nav aizvērtas →)

Teritorija starp Ēku un ēku Sitas ielā 48

4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2024. gada 20. decembrī.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Gunāra Arvīda Krastiņa (miris) īpašuma tiesības:

- uz Dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas Nodalījumā 1 2001.gada 13.septembrī;
 - uz Īpašuma daļu ir nostiprinātas Nodalījumā 2 2015.gada 14.oktobrī.
- Dzīvokļa īpašums un Īpašuma daļa atzīti par bezmantinieku mantu.

6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Ēka - piecstāvu dzelzsbetona paneļu mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01001212558001, atrodas Rīgā, Dārziema apkaimē, Sitas ielā 46, daudzdzīvokļu māju un privātmāju rajonā starp Sitas ielu, Klāņu ielu, Kupravas ielu un Ilūkstes ielu.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 6,8 km. Ēka izvietota ~ 170,0 m attālumā no Ilūkstes ielas, ~150,0 m attālumā no Lubānas ielas. Tuvākā pilsētas autobusu maršrutu pietura „Ilūkstes iela” atrodas ~ 180,0 m attālumā pie Lubānas ielas. Netālu izvietoti veikali „Lidl” un „MEGO”, tirgus „Lubāna”, tirdzniecības centrs „Sahara”, aptiekas, pārtikas un citu preču veikali, kā arī 86. vidusskola. Tuvākā - 73. pasta nodaļa atrodas Lubānas ielā 54.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā. Ēka ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos.

Ēkas apbūves laukums – 883,6 m², būvtilpums – 13997,0 m³, kopējā platība – 4262,5 m². Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis uzskatāms par apmierinošu, to vidējais nolietojums saskaņā ar Kadastra datiem 2024.gadā bija 27%.

Kāpņu telpā sienu un griestu apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Koplietošanas gaitēnos grīdas ar flīžu klājumu. Kāpņu telpā un koplietošanas gaitēnos uzstādīti PVC logi. 5.stāva koplietošanas gaitenī, kurā atrodas Dzīvoklis, būtu jāveic kosmētiskais remonts. Gaitenī sienu tapešu klājums ir nolietots un vietām bojāts, jāatjauno griestu krāsojums. Kāpņu telpas metāla ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltuma apgādes tīkliem. Ieeja dzīvokļos no koplietošanas gaitenīem Ēkas stāvos.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu Sitas ielā 46 ar kad. apz. 01001212558 un platību 1971,0m² (tālāk–Zemesgabals). Zemesgabala konfigurācija – neregulārs daudzstūris. Zemesgabals izmantojams Ēkas ekspluatācijai un autotransporta novietošanai.

Zemesgabala neapbūvētajā daļā ierīkots bruģēts piebraucamais ceļš no Sitas ielas un autostāvvietā, ir neliela apzaļumota teritorija. Gar Ēku ierīkota bruģēta ietve. Zemesgabals pieder Ēkas dzīvokļu īpašniekiem un pilsētas pašvaldībai. Zemesgabala 3900/295860 dom. daļas (Īpašuma daļa) pieder G. A. Krastiņam, ietilpst Kopumā un ir funkcionāli saistītas ar Dzīvokli.

**Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu
kopuma
novērtējums**

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



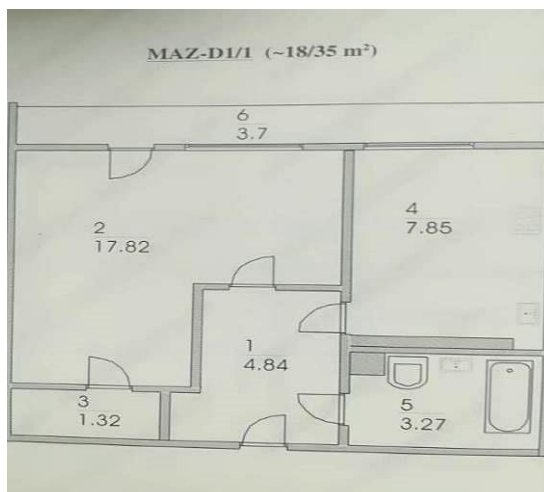
Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis – vienistabas mazģimeņu projekta dzīvoklis Nr.73 ar kopējo platību 39,0 m², atrodas Ēkas piektajā stāvā. Ieeja Dzīvoklī no koplietošanas gaiteņa.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Logi
Istaba	1.	17,9	Precīzas informācijas nav
Virtuve	2.	7,9	Precīzas informācijas nav
Tualetes (savienotā sanitārtehniskā telpa)	3.	3,3	-
Gaitenis	4.	4,8	-
Pieliekamais	5.	1,6	-
Lodžija	6.	3,5	-
KOPĀ:		39,0	

Mazģim. projekta dzīvokļa plānojuma paraugs redzams sekojošā attēlojumā:



Vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar Dzīvokļa telpu apdares stāvokli un iekārtojumu. Dzīvokļa Nr.72 un Nr.74 īpašnieki informēja vērtētāju par to, ka:

- Dzīvokļa telpu apdare ir sliktā stāvoklī;
- Dzīvoklī uzstādītas vēl padomju laikā ražotas sanitārtehniskās ierīces;
- Dzīvokļa jaunās ieejas durvis uzstādīja mirušā īpašnieka radnieki;
- Dzīvokļa logu rāmji ir bojāti. Durvis uz lodžiju nevar aizvērt, tās arī ziemas laikā ir atvērtas;
- Dzīvoklī bijuši antisanitāri apstākļi. Pēc īpašnieka nāves Dzīvoklī divas reizes veikta deratizācija;
- Dzīvokļa komunikācijas var būt bojātas.

Kaimiņu sniegtā informācija pieņemta par ticamu.

A/s „GASO” informēja, ka dabas gāzes padeve Dzīvoklim nav noslēgta.

Dzīvoklis atslēgts no elektrotīkliem. Elektrības skaitītājs demontēts.

Ir pieņemts, ka:

- Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem;
- Dzīvokļa iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir neapmierinošs un var pasliktināties;
- Dzīvokļa komunikācijas un saistītās iekārtas tikai daļēji ir lietošanas kārtībā.

Ēkas, kāpņu telpas un 5.stāva koplietošanas gaitenī foto fiksāciju 2024. gada 20.decembrī veica sertificēts vērtētājs E. Zemaitis - Dzicevičs.

7. Dzīvokļa īpašuma un Īpašuma daļas labākais lietošanas veids

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

Īpašuma (Īpašuma daļas) labākais lietošanas veids – ar Ēkas ekspluatāciju saistīts zemesgabals.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par Dzīvoklī piedeklarētajām personām;
 - par to, ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - par Dzīvokļa īpašuma iekļaušanu kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
 - par komunālo maksājumu parādiem.
- 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 uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Dzīvoklī nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- Dzīvokļa īpašumam nav komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvoklī nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

2024.gada novembrī Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenās joprojām netika novērotas būtiskas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās bez izmaiņām. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī - 849 EUR/m².

2024.gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Kā izņēmums jāmin Vecmīlgrāvja un Juglas apkaimes, kurās vidējās cenas palielinājās par 2-4%. Ķengaraga apkaimē, salīdzinot ar gada sākumu, sērijveida dzīvokļu vidējā cena kritās par 1,5% .

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas relatīvā stabilitāte izskaidrojama ar to, ka sērijveida dzīvokļu tirgus segmenti kompensē viens otru. Laikā, kad pieprasījums pēc 3-4 istabu sērijveida dzīvokļiem un to cenas kritās, pieprasījums pēc 1-2 istabu padomju laika dzīvokļiem saglabājas un pieaug. Rīdzenieki labprāt investē mazgabarīta dzīvokļu iegādē savus līdzekļus ar mērķi izīrēt mājokļus un gūt peļņu.

Dzīvokļu piedāvājums Rīgas apkaimēs novembrī turpināja kristies. Piedāvājuma līmenis bija līdzīgs iepriekšējā gada novembrī novērotajam, un tam ik gadu pēdējā ceturksnī ir tendence samazināties. Ja tuvākā pusgada laikā sērijveida dzīvokļu piedāvājums turpinās samazināties, turpmāk varam piedzīvot nelielu mājokļu cenu kāpumu. Būtiskam cenu kāpumam nav ekonomisku un politisku priekšnosacījumu.

Cilvēkus saista mazģimeņu projekta dzīvokļu kompakts. Mazģimeņu projekta dzīvokļi Rīgas apkaimēs ir ļoti pieprasīti, tos pērk jaunās ģimenes, rīdzenieki, kas vēlas pārcelties no lielākiem mājokļiem, personas, kas pārceļas uz dzīvi Rīgā no citām Latvijas apdzīvotām vietām un privātie investori, kas vēlas izīrēt dzīvokļus un gūt peļņu.

Vienistabas dzīvokļi mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu mājās Dārziema apkaimē 2023.gadā un 2024.gadā tika pārdoti par pirkuma summām no EUR 21000,00 līdz EUR 36500,00. Konkrēto darījumu summas noteiktas atkarībā no dzīvokļu apdares un aprīkojuma kvalitātes, komunikāciju un uzstādīto iekārtu stāvokļa.

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 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.

11. Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēkās Rīgas pilsētas Purvciema apkaimē un Dārzcienā apkaimē, kuri ir pietiekami līdzīgi Dzīvoklim, lai varētu izdarīt koriģējumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1. (kad. Nr. 01009160188). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.26 ar platību 38,2m² (34,5m² – iekštelpas; 3,7m² – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkās Rīgā, Vējavas ielā 12 otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1979.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 30,0%. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Atjaunota koplietošanas gaitenja apdare. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 2.maijā par EUR 27500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu kopuma novērtējums

Dzīvokļa īpašums Nr.2. (kad. Nr. 01009048874). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.41 ar platību 42,6m² (35,5m² – iekštelpas; 7,1m² – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Rumbulas ielā 1 k-2 trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1986.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 20,0%. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 15.februārī par EUR 29500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



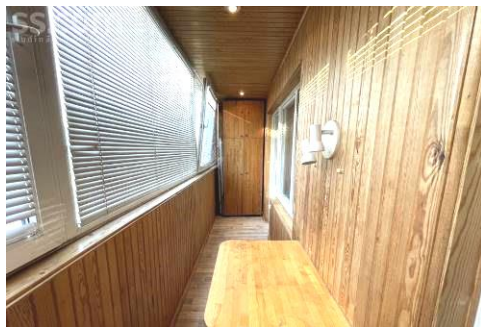
Dzīvokļa īpašums Nr. 3. (kad. Nr. 01009060385). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.57 ar platību 38,2 m² (34,7m² – iekštelpas; 3,5m² – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Sitas ielā 48 ceturtajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Saistītā zemesgabala dom. daļas pārdotas kopā ar dzīvokļa īpašumu. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 28,0%. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 26.septembrī par EUR 26500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu kopuma novērtējums



Dzīvokļa īpašums Nr.4. (kad. Nr. 01009141319). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.18 ar platību 42,1 m² (35,2 m² – iekštelpas; 6,9 m² – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Sitas ielā 50 otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas un ar ēku saistītā zemesgabala dom. daļas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 15,0%. Telpu pārplānošana nav veikta. Logu rāmji nav mainīti, PVC logi tikai iestiklotā lodžijā. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 3.oktobrī par EUR 27000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



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

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Dārziema apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- relatīvi zemi komunālie maksājumi;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- mazgimeņu projekta dzīvokļi ir pieprasīti īres tirgū.

Negatīvie faktori:

- Ēkas projekts;
- Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma, kā arī mājokļa komunikāciju stāvoklis;
- sakarā ar to, ka Dzīvokļa lodžijas durvis stāv atvērtas, mitruma, aukstuma un gaisa temperatūru svārstību ietekme pasliktina apdares un komunikāciju stāvokli;
- vērtētājs nevarēja iepazīties ar Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli.

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 stāvokli un arhitektonisko veidolu, dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli, dzīvokļa plānojumu un citus faktoros.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtības aprēķina gaita.

Īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 - 73 un funkcionāli saistītā īpašuma Rīgā, Sitas ielā 46 dom. daļu kopuma novērtējums

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
Sitas iela 46 - 73	Adrese	Vējavas iela 12 - 26	Rumbulas iela 1 k-2 41	Sitas iela 48-57	Sitas iela 50 - 18
5/5.	Dzīvokļa novietojums ēkā	2/5.	3/5.	4st/5.	2 st./5
35,5	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	34,5	35,5	34,7	35,2
3,5	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	3,7	7,1	3,5	6,9
1 ist.	Istabu skaits	1	1	1	1
	Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	27 500,00	29 500,00	26 500,00	27 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2	797,10	830,99	763,69	767,05
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	0,99	1,00	1,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	797,10	822,68	763,69	767,05
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	0%	0%	0%	0%
	Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme	0%	-1%	0%	-1%
	Kopā korekcijas	0%	-1%	0%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums	-2%	-1%	0%	0%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	-2%	-2%	-1%	-2%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	0%	1%
	Koplietošanas telpu stāvoklis	-2%	0%	0%	0%
	Ar Ēku saistīta zemesgabala ietekme	3%	0%	1%	0%
	Kopā korekcijas:	-3%	-3%	0%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	-1%	0%	-1%
	Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	-1%	0%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojumam					
	Dzīvokļa komunikācijas	-2%	-2%	-2%	-2%
	Apdare un aprīkojums	-10%	-10%	-10%	-10%
	Telpu veidols un plānojums	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-12%	-12%	-12%	-12%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-1%	-1%	-1%	-1%
	Visu korekciju summa	-16%	-18%	-13%	-16%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	669,57	674,59	664,41	644,32
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	663,22			
	Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	23 544,37			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) (Kopuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	24 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Kopuma aprēķinātā tirgus vērtība ir

EUR 24000,00
(Divdesmit četri tūkstoši eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Kopuma tirgus vērtība 2024. gada 20.decembrī varētu būt

EUR 24000,00

(Divdesmit četri tūkstoši eiro).

Nosakot Kopuma 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 Kopuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 3%
- fiziskā stāvokļa risks	- 6 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 4 %
- finansēšanas faktors	- 4 %
- papildu izmaksu faktors	- 5 %
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 3 %
kopā	- 25 %

un secināja, ka Kopuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 20.decembrī varēja būt par 25% zemāka par noteikto tirgus vērtību:

EUR 18000,00

(Astoņpadsmit tūkstoši eiro).

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA Īpašuma vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24.



NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību 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 Kopumu, kas ir novērtējams īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā 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.

2025. gada 2.janvārī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



*Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā*





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *24*

Eduards Zemaitis-Dzicerovičs

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