

Īpašuma Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 J. Īvānam piederošo  $\frac{3}{4}$  d.d. un I. Potapovas mantotās  $\frac{1}{4}$  d.d.  
kopuma novērtējums

**Īpašuma ar kad. Nr. 01009165845 Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4  
(tālāk – Dzīvokļa īpašums) Jurim Īvānam piederošo  $\frac{3}{4}$  dom.daļu  
un  
Ilzes Potapovas mantotās Dzīvokļa īpašuma  $\frac{1}{4}$  dom.daļas  
kopuma  
novērtējums**



**Novērtēšanas datums:** 2024.gada 4.decembris.

**Pasūtītājs:** Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zv. tiesu izpildītāja  
A. Šusta aizvietotājs zv. tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns

**Izpildītājs:** Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA personālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma  
vērtēšanā.

**God. J. Lazdāna kungs!**

2024. gada 17.decembrī

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kad. Nr. 01009165845 Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) Jurim Īvānam piederošo ¾ dom. daļu (tālāk – Īpašums1) un Ilzes Potapovas mantotās Dzīvokļa īpašuma ¼ dom. daļas (tālāk – Īpašums2) kopuma (tālāk – Kopums) piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 4.decembrī.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standarta **LVS 401:2013** noteikumus, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.26295 - 4 un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. **Pretrunas gadījumā starp Nodalījuma un Kadastra datiem par ticamiem ir pieņemti aktuālākie dati.** Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Ir pieņemts, ka:

- Kopuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma1 tirgus vērtības un Īpašuma 2 tirgus vērtības summai;
- Īpašuma 1 tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma koriģētās tirgus vērtības 3/4 daļām;
- Īpašuma 2 tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma koriģētās tirgus vērtības 1/4 daļai.

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 ir secināts, ka vērtēšanas datumā Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

**EUR 22 000,00**

**(Divdesmit divi tūkstoši eiro).**

Iepriekš minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc manā rīcībā esošās informācijas. Mana viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Kopuma vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc vērtēšanas datuma.

Kopuma vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Kopumā ietilpstošie īpašumi ir brīvi no jebkāda veida kredītsaistībām, un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam.

Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: [eduards32@inbox.lv](mailto:eduards32@inbox.lv).

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

**V. Esenberga**

Vērtētājs

**E. Žemaitis-Dzicevičs**



## SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galv. informācija par novērt. īpašumu kopumu un Dzīvokļa īpašumu.....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	7
3. Ēkas izvietojums Ķengaraga apkaimē.....	7
4. Ēkas un kāpņu telpas fotoattēli.....	8
5. Novērtēšanas datums.....	9
6. Īpašuma tiesības.....	10
7. Ēkas un Dzīvokļa raksturojums.....	10
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	12
9. Tirgus situācijas apraksts.....	12
10. Vērtēšanas pieejas.....	13
11. Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	14
12. Kopuma tirgus vērtības aprēķins.....	17
13. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	18

### **Pielikumi:**

Izdrukas no Rīgas pils. zemesgrāmatas nodalījuma Nr.26295 - 4 (kopija).

VZD materiāli.

Sertifikāti.

Neatkarības apliecinājums.

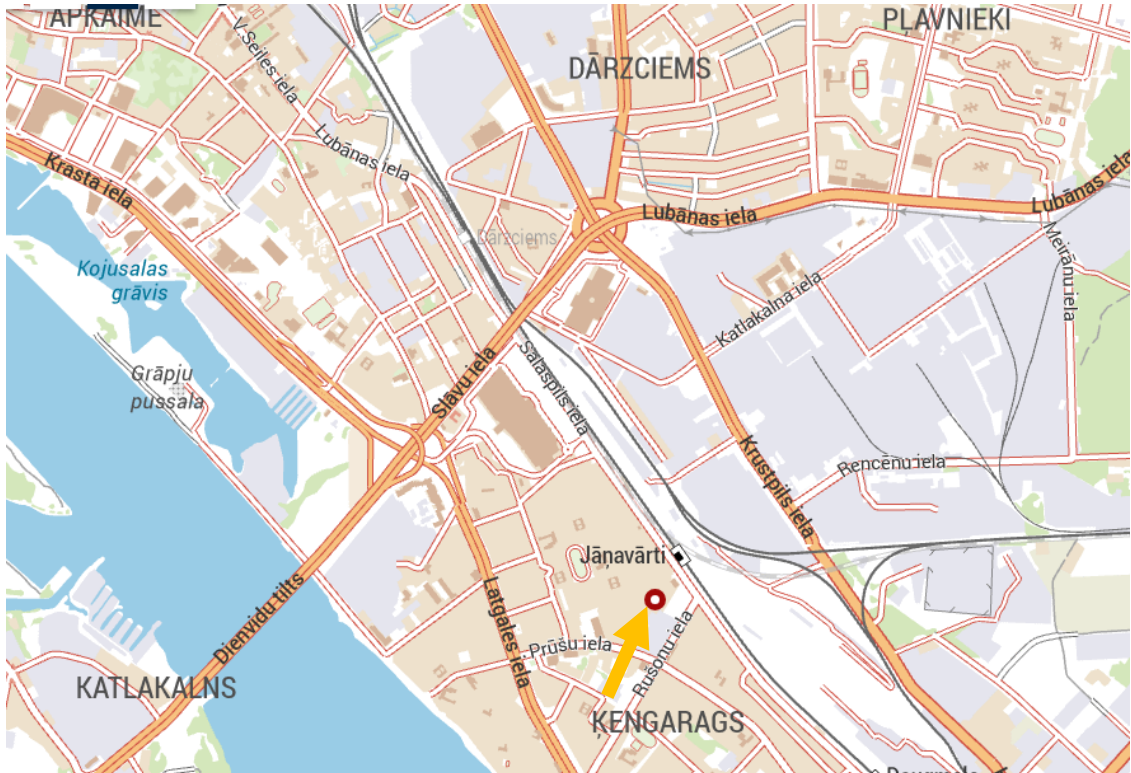
Citi dokumenti.

<b>1. Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu kopumu un Dzīvokļa īpašumu</b>	
<b>Īpašuma ar kad.Nr. 01009165845 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese</b>	Salaspils iela 20 - 4, Rīga, LV1057
<b>Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 26295-4 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā</b>	<p>Divistabu dzīvoklis Nr.4 (tālāk – Dzīvoklis), kā arī kopīpašuma 3920/278020 dom.daļas no daudzdzīvokļu piecstāvu ēkas Rīgā, Salaspils ielā 20 (tālāk – Ēka).</p> <p>Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- iepriekš minēto dom.daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā;</li> <li>- Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.</li> </ul>
<b>Nodalījumā reģistrētie Dzīvokļa īpašuma līdzīpašnieki</b>	<p>1. Biruta Īvāne (mirusi) – <math>\frac{1}{4}</math> dom. daļa;</p> <p>2. Juris Īvāns – <math>\frac{3}{4}</math> dom. daļas.</p> <p>Īpašumtiesības nostiprinātas Nodalījumā 2019. gada 28. jūnijā.</p> <p>Ilze Potapova mantojusi Birutai Īvānei piederošo <math>\frac{1}{4}</math> dom. daļu. I. Potapovas īpašuma tiesības uz mantoto daļu nav nostiprinātas Nodalījumā.</p>
<b>Novērtējamā īpašumu kopuma (tālāk – Kopums) sastāvs</b>	<p>Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu Kopumā ietilpst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jurim Īvānam piederošās Dzīvokļa īpašuma <math>\frac{3}{4}</math> dom. daļas (tālāk – Īpašums 1).</li> <li>2. Ilzes Potapovas mantotā <math>\frac{1}{4}</math> dom. daļa no Dzīvokļa īpašuma (tālāk – Īpašums 2).</li> </ol>
<b>Pieņēmumi par Kopuma tirgus vērtību</b>	<p>Ir pieņemts, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kopuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma 1 tirgus vērtības un Īpašuma 2 tirgus vērtības summai;</li> <li>- Īpašuma 1 tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma koriģētās tirgus vērtības <math>\frac{3}{4}</math> daļām;</li> <li>- Īpašuma 2 tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma koriģētās tirgus vērtības <math>\frac{1}{4}</math> daļai.</li> </ul>
<p><b><u>Dzīvokļa raksturojums</u></b></p> <p><b>Dzīvokļa platība (Nodalījums)</b></p> <p><b>Dzīvokļa platība (Kadastrs)</b> (tiek izmantota aprēķinā)</p> <p><b>Dzīvokļa novietojums Ēkā</b></p> <p><b>Apdares un aprīkojuma stāvoklis</b></p> <p><b>Labākais izmantošanas veids</b></p> <p><b>Komunikācijas</b></p> <p><b>Nelikumīgas celtniecības pazīmes</b></p>	<p>37,05 m<sup>2</sup></p> <p>39,2 m<sup>2</sup></p> <p>2. stāvs</p> <p>Ir pieņemts, ka daļēji neapmierinošs un daļēji apmierinošs. Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Rīgas pilsētas centralizētās komunikācijas</p> <p>Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.</p>
<b>Ēkas un kāpņu telpas apskates, Dzīvokļa īpašuma un Kopuma vērtēšanas datums</b>	Ēkas un kāpņu telpas apskate veikta 2024. gada 4. decembrī. Veikt Dzīvokļa telpu apskati vērtētājam neizdevās. Vērtētājs vairākkārt spieda Dzīvokļa zvana pogu un klauvēja pie Dzīvokļa durvīm. Dzīvokļa durvis neviens neatvēra.
<b>Dzīvokļa īpašumam noteiktais un Nodalījumā reģistrētais aizliegums</b>	Noteikts aizliegums bez A24, SIA, reģ. Nr. 40103739329, rakstiskas piekrišanas nekustamam īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Minētā SIA labā Nodalījumā nostiprināta hipotēka.
<b>Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu</b>	<p><b>Atzīme</b> – vērsta 15684,90 EUR piedziņa uz Jurim Īvānam piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA „A24”, reģ. Nr. 40103739329.</p> <p><b>Atzīme</b> – vērsta 15684,19 EUR piedziņa uz Ilzes Potapovas mantoto domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Mantojuma atstājējs – Biruta Īvāne. Piedzinējs: SIA „A24”, reģ. Nr. 40103739329.</p> <p>Vēl reģistrētas 7 atzīmes par piedziņas vēršanu.</p>

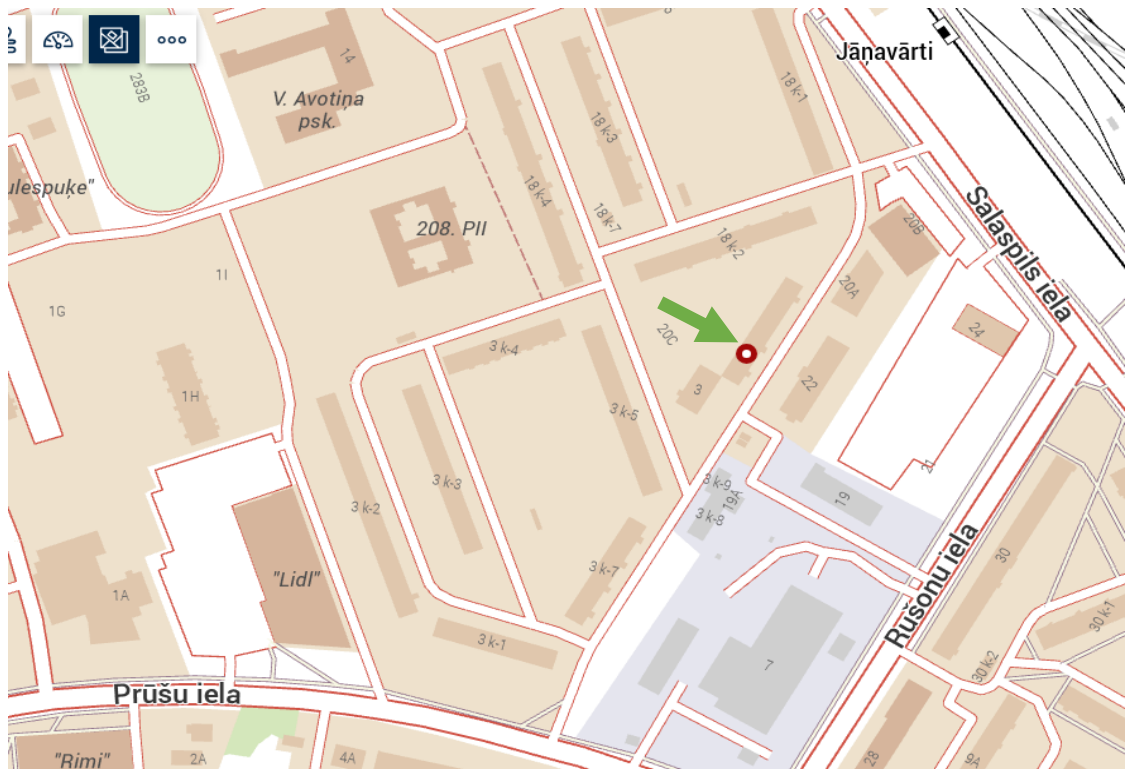
**Īpašuma Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 J. Īvānam piederošo  $\frac{3}{4}$  d.d. un I. Potapovas mantotās  $\frac{1}{4}$  d.d.  
kopuma novērtējums**

<b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis</b>	Kopuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
<b>Vērtēšanas atskaites parakstīšanas datums</b>	2024. gada 17.decembris
<b>Novērtējuma pasūtītājs</b>	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināta tiesu izpildītāja A. Šusta aizvietotājs zv. tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns
<b>Kopuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 29000,00</b>
<b>Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>EUR 22000,00</b>

## 2. Ēkas izvietojums Rīgā



## 3. Ēkas izvietojums Ķengaraga apkaimē



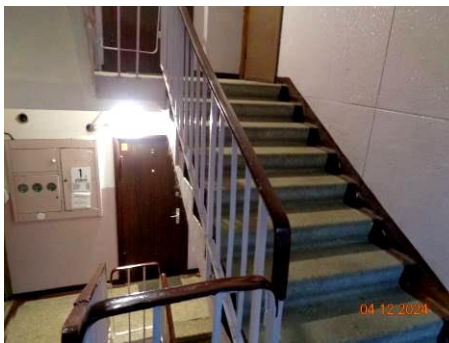
## 4. Ēkas un kāpņu telpas fotoattēli



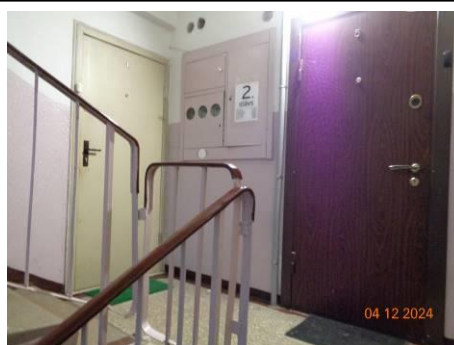
Ēkas fasādes



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis



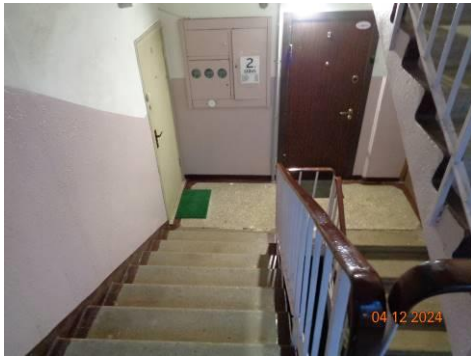
Skati kāpņu telpā



PVC logs kāpņu telpā

Skats uz kāpņu telpas laukumu 2.stāvā

Īpašuma Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 J. Īvānam piederošo ¾ d.d. un I. Potapovas mantotās ¼ d.d.  
kopuma novērtējums



Skats uz kāpņu telpas laukumu 2. stāvā

Dzīvokļa durvis



Skats uz Dzīvokļa logiem un balkonu

Bruģēts celiņš pie Ēkas fasādes



Apzaļumotā teritorija pie Ēkas

## 5. Novērtēšanas datums

Kopums novērtēts, ņemot vērā Dzīvokļa stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2024. gada 4.decembrī.



## 6. Īpašuma tiesības

Īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.26295 4:

- uz Dzīvokļa īpašuma ¾ dom.daļām uz Jura Īvāna vārda;
- uz Dzīvokļa īpašuma ¼ dom.daļu uz Birutas Īvānes (mirusi) vārda.

B.Īvānei piederošo dom. daļu mantojusi Ilze Potapova. I. Potapovas īpašuma tiesības uz mantoto Dzīvokļa īpašuma dom. daļu nav nostiprinātas Nodalījumā.

## 7. Ēkas un Dzīvokļa raksturojums

### Ēkas un Zemesgabala apraksts

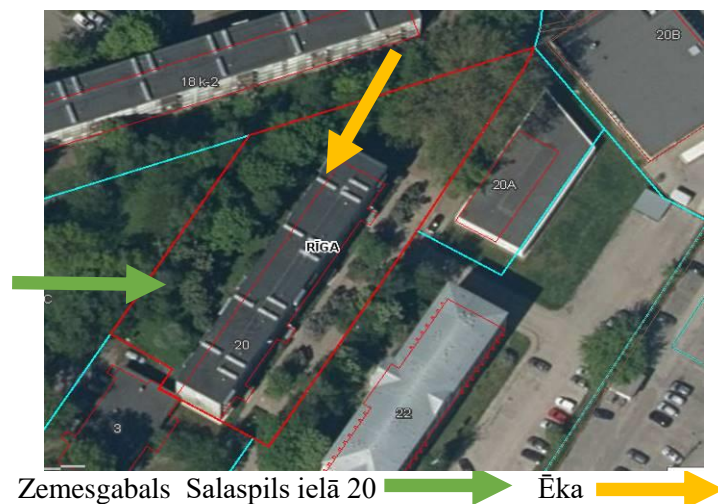
Ēka – piecstāvu dzelzsbetona paneļu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēka Rīgā, Salaspils ielā 20, atrodas pilsētas Ķengaraga apkaimē, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā ar attīstītu infrastruktūru, teritorijā starp Salaspils ielu, Rušonu ielu un Prūšu ielu, ~ 120,0 m attālumā no Salaspils ielas. Ēka izvietota ~ 6,5km attālumā no Vecrīgas. Blakus Ēkai atrodas veikals „Mini RIMI”, lielveikals „RIMI” izvietots pie Prūšu ielas ~ 500,0m attālumā, līdz veikalam „Lidl”~ 350,0m. Blakus Ēkai atrodas bērnu dārzs, netālu izvietotas Ķengaraga vidusskola un 25.vidusskola, 57. pasta nodaļa atrodas Prūšu ielā 2. Pilsētas trolejbusa un autobusa maršrutu pietura „Jāņavārti” atrodas pie Salaspils ielas ~ 260,0m attālumā, ~ 300,0m attālumā atrodas dzelzceļa stacija Jāņavārti.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1966. gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis uzskatāms par apmierinošu. Ēkas pamatkonstrukciju fiziskais nolietojums sasniedz 30%. Ēka ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ēkas kopējā platība 3597,5m<sup>2</sup>, būvtilpums 10906,0m<sup>3</sup>, apbūves laukums – 705,8m<sup>2</sup>. Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī pilsētas siltuma apgādes sistēmai.

Ēkas kāpņu telpā uzstādīti PVC logi, saglabāti apkures sistēmas čuguna radiatori, atjaunots sienu un griestu krāsojums, sakārtota elektroinstalācija. Ēkas kāpņu telpās uzstādītas ar koda atslēgu aprīkotas jaunas metāla ieejas durvis.

Ēka izvietota uz zemesgabala ar kad. apz. 01000782185 un platību 0,3339 ha (tālāk–Zemesgabals), kas ir daļēji sadalīts, iekļaujot Zemesgabala dom. daļas attiecīgajos dzīvokļa īpašumos. Zemesgabala dom. daļas Dzīvokļa īpašuma sastāvā neietilpst. Zemesgabala neapbūvētajā teritorijā atrodas apzaļumotas zonas ar lapu koku audzi, pie Ēkas ierīkots asfaltēts piebraucamais ceļš un bruģēta gājēju ietve. Autotransportu var izvietot pie Ēkas uz piebraucamā ceļa.

### Zemesgabala robežu plāna grafiskais un foto attēlojums



### Dzīvokļa apraksts

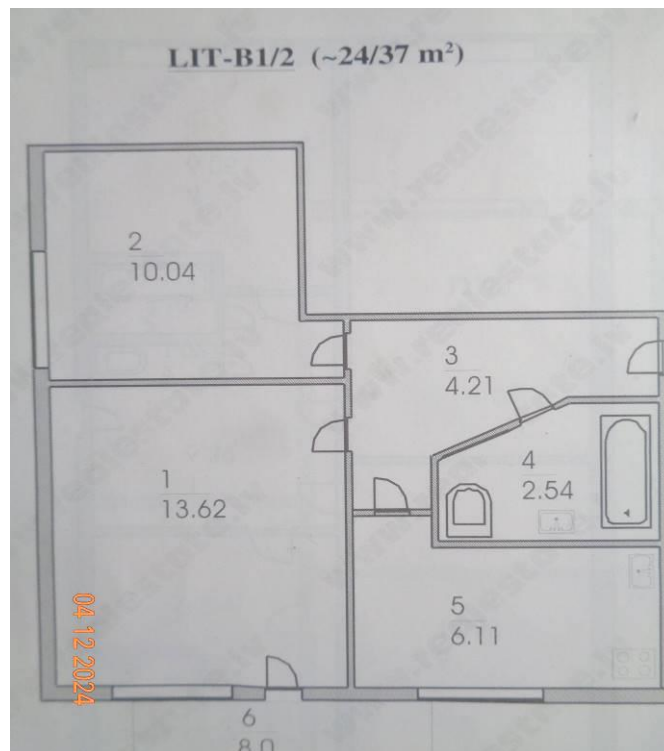
Dzīvoklis – divstabu dzīvoklis Nr.4 ar kopējo platību 39,2 m<sup>2</sup> (iekštelpas – 36,3m<sup>2</sup>; balkons – 2,9 m<sup>2</sup>) atrodas Ēkas otrajā stāvā.

Tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija saskaņā ar Kadastra datiem :

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpas platība, m <sup>2</sup>	Telpas augstums, m
Gaitenis	1.	4,1	2,47
Sanmezgls	2.	2,6	2,47
Virtuve	3.	6,1	2,47
Dzīvojamā istaba	4.	13,4	2,47
Dzīvojamā istaba	5.	10,1	2,47
Balkons	6.	2,9	-
	Kopā:	39,2	

Dzīvoklī uzstādīti PVC logi, balkonā uzstādītas metāla restes. Abas istabas ir izolētas.

Lietuviešu projekta divstabu dzīvokļa telpu plāns redzams sekojošā grafiskajā attēlojumā:



2024.gada 4.decembrī vērtētājs Ēkas apmeklējuma laikā vairākkārt piespieda Dzīvokļa durvju zvanu, taču neviens durvis neatvēra. Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokļa telpas, atskaitē netiek sniegts Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts.

Ir pieņemts, ka:

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

Vērtētājs patur sev tiesību koriģēt Dzīvokļa noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā:

- ja tiktu nodrošināta piekļuve Dzīvokļa iekšelpām;
- ja kāds no vērtējumā izmantotiem pieņēmumiem neatbilstu situācijai dabā.

Ēkas, Ēkas kāpņu telpas, kurā atrodas Dzīvoklis, apskati un foto fiksāciju 2024. gada 4. decembrī veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

## 8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1. Noteikts aizliegums bez A24, SIA, reģ. Nr. 40103739329, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Nodalījumā nostiprināta hipotēka par labu SIA.

2. Vērsta 15684,90 EUR piedziņa uz Jurim Īvānam piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA „A24”, reģ. Nr. 40103739329.

3. Vērsta 15684,19 EUR piedziņa uz Ilzes Potapovas mantoto domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Mantojuma atstājējs – Biruta Īvāne. Piedzinējs: SIA „A24”, reģ. Nr. 40103739329.

Vēl Nodalījumā reģistrētas 7 atzīmes par piedziņas vēršanu.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
  - par Dzīvoklī deklarētām personām;
  - par nodokļu un komunālo maksājumu parādiem.
- Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma tiesības uz Kopumā ietilpstošiem īpašumiem nav apstrīdamas;
- Dzīvokļa īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem, īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Kopumā ietilpstošie īpašumi nav ieguldīti uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Dzīvoklī nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- nav ar Dzīvokļa īpašumu saistītu nodokļu un ar Dzīvokļa ekspluatāciju saistītu komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvokļa īpašumā 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/m<sup>2</sup>.

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% .

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

**Īpašuma Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 J. Īvānam piederošo ¾ d.d. un I. Potapovas mantotās ¼ d.d. kopuma novērtējums**

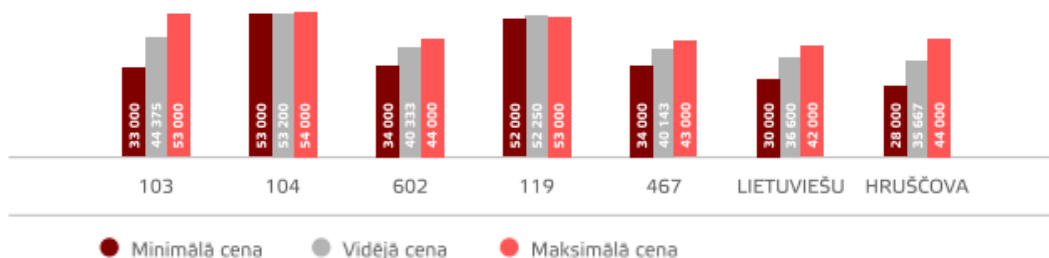
piedāvājums turpinās samazināties, turpmāk varam piedzīvot nelielu mājokļu cenu kāpumu. Būtiskam cenu kāpumam nav ekonomisku un politisku priekšnosacījumu.

**Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %**

	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.12.2024.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.11.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	805	807	-0,3
PLAVNIEKI	879	878	0,1
PURVCIEMS	893	892	0,1
MEŽCIEMS	871	871	0,0
TEIKA	1068	1068	0,0
VECMĪLGRĀVIS	691	691	0,0
KENGARAGS	789	789	0,0
BOLDERAJA	650	647	0,6
ZIEPNIEKKALNS	894	894	0,0
IMANTA	870	864	0,7
ZOLITŪDE	924	921	0,2
ĀGENSKALNS	938	936	0,1
IĻĢUCIEMS	826	831	-0,6

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 krītas, pieprasījums pēc 1-2 istabu padomju laika dzīvokļiem saglabājas un pieaug. Rīdzinieki labprāt investē mazgabarīta dzīvokļu iegādē savus līdzekļus ar mērķi izīrēt mājokļus un gūt peļņu.

**Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2024. gada novembrī dalījumā pēc sērijām (divistabu dzīvokļiem), EUR**



Decembra sākumā portālā [www.ss.com](http://www.ss.com) Ķengaragā tika piedāvāti 69 lietuviešu projekta dzīvokļi, t. sk., 42 divistabu dzīvokļi par cenām no 740,00 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1250,00 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi tiek slēgti par summām, kas ir par 3% - 15% zemākas par piedāvātām cenām.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielāku uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, 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, 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 objekts 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. Īpašuma1 un Īpašuma2 tirgus vērtība noteikta atbilstīgi katra īpašuma domājamās daļas proporcijai Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībā, papildus piemērojot korekciju. Ir pieņemts, ka Kopuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma1 tirgus vērtības un Īpašuma 2 tirgus vērtības summai.

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

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

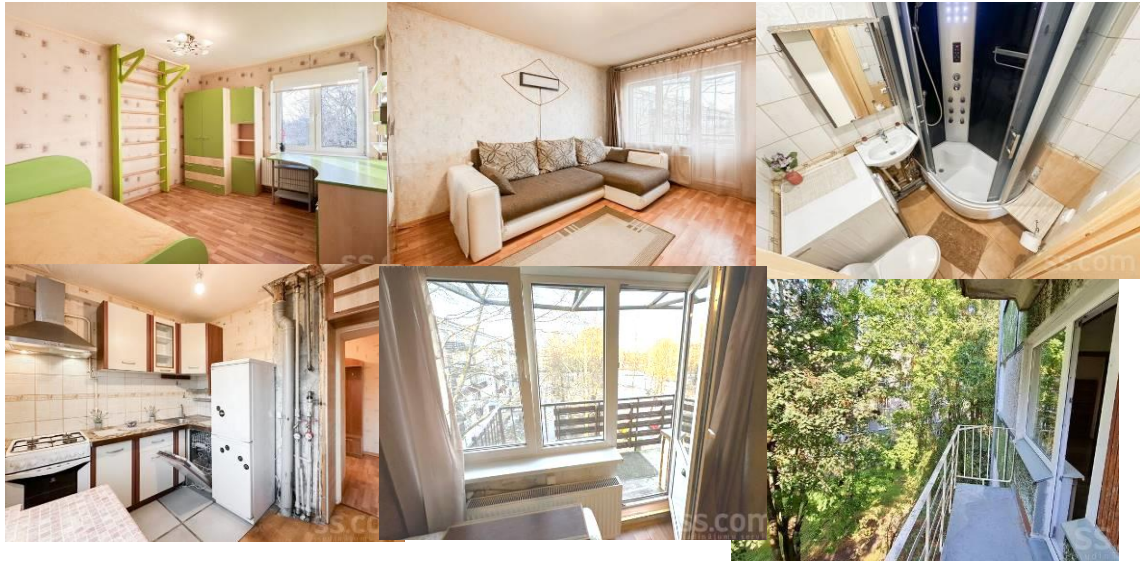
Salīdzināšanai izvēlētie dzīvokļa īpašumi Rīgas pilsētas Ķengaraga apkaimē ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam, lai varētu izdarīt koriģējumus.

Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

**Dzīvokļa īpašums Nr.1 (kad. Nr. 01009063145). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** divstābu dzīvoklis Nr.56 ar platību 39,1m<sup>2</sup> (36,2m<sup>2</sup> – iekštelpas; 2,9 m<sup>2</sup> – balkons) Ēkas ceturtajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas un Zemesgabala. Ēka nodota ekspluatācijā 1966.gadā. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Viesistaba ir caurstaigājama, guļamistaba ir izolēta. Pirms pārdošanas dzīvoklī atjaunota visu telpu apdare un aprīkojums, uzstādīta dušas kabīne un citas sanitārtehniskās ierīces, kā arī nepieciešamā virtuves iekārta. Dzīvoklī nomainīta elektroinstalācija. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis labs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 17.oktobrī par EUR 38500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



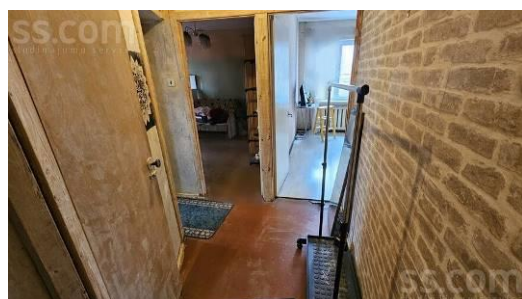
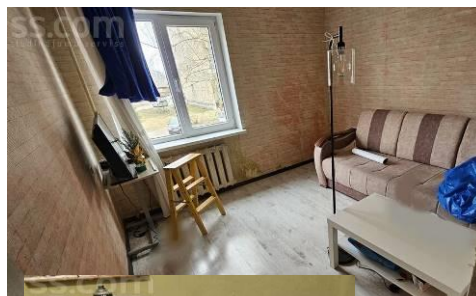
**Dzīvokļa īpašums Nr. 2 (kad. Nr. 01009181984). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** divstābu dzīvoklis Nr.57 ar platību 37,5m<sup>2</sup> (36,6m<sup>2</sup> – iekštelpas; 0,9m<sup>2</sup> – balkons) Salaspils ielā 12 k-2 dzelzsbetona paneļu piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas ceturtajā stāvā un kopīpašuma dom.daļas no ēkas un zemesgabala. Ēka nodota ekspluatācijā 1967.gadā. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Abas istabas ir izolētas. Dzīvoklī uzstādīta dušas kabīne un sanitārtehniskās ierīces, kā arī nepieciešamā virtuves iekārta. Dzīvoklī nomainīta elektroinstalācija, apkures radiatori, ūdens un kanalizācijas stāvvadi. Pirms pārdošanas dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.g. 26.februārī par EUR 34980,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



**Dzīvokļa īpašums Nr. 3 (kad. Nr. 01009040135). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** divstābu dzīvoklis Nr.62 ar kopējo platību 38,2m<sup>2</sup> (38,2m<sup>2</sup> – iekštelpas; ārtelpas nav) Latgales ielā 305 dzelzsbetona paneļu piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas pirmajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas. Ēka nodota ekspluatācijā 1968.gadā. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Abas istabas ir izolētas. Pirms pārdošanas dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvoklis pārdots 2024. gada 17. maijā par EUR 35500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



**Dzīvokļa īpašums Nr. 4 (kad. Nr. 01009130472). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** divistabu dzīvoklis Nr.4 ar kopējo platību 37,4m<sup>2</sup> (36,5m<sup>2</sup> – iekštelpas; 0,9m<sup>2</sup> – balkons) Salaspils ielā 6 k-2 dzelzsbetona paneļu piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas otrajā stāvā, kopīpašuma dom. daļas no ēkas. Ēka nodota ekspluatācijā 1967.gadā. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Abas istabas ir izolētas. Pirms pārdošanas dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Dzīvoklis pārdots 2024.gada 18.aprīlī par EUR 32000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



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

#### Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Ķengaraga apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- kāpņu telpas apdares un aprīkojuma stāvoklis.

#### Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa īpašumā neietilpst Zemesgabala dom. daļas;
- Dzīvokļa īpašums ir kopīpašums;
- Ilzes Potapovas īpašumtiesības uz Īpašumu 2 nav nostiprinātas Nodalījumā;
- vērtētājam nebija iespējas iekļūt Dzīvokļa telpās un precīzi konstatēt apdares un aprīkojuma stāvokli.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļiem un Dzīvokli, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m<sup>2</sup> cena tiek koriģēta, ievērojot darījumu apstākļus un izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū, kā arī tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – 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 faktorus.

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

**Īpašuma Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 J. Īvānam piederošo ¾ d.d. un I. Potapovas mantotās ¼ d.d. kopuma novērtējums**

**Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) 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
Salaspils iela 20 - 4	<b>Adrese</b>	Salaspils iela 20 - 56	Salaspils iela 12 k-2 57	Latgales iela 305 - 62	Salaspils iela 6 k-2 - 4
2/5.	<b>Dzīvokļa novietojums ēkā</b>	4/5.	4/5.	1st/5.	2 st./5
36,3	<b>Dzīvokļa iekštelpu platība, m2</b>	36,2	36,6	38,2	36,5
2,9	<b>Dzīvokļa ārtelpu platība, m2</b>	2,9	0,9	0	0,9
2 ist.	<b>Istabu skaits</b>	2	2	2	2
	<b>Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR</b>	38 500,00	34 980,00	35 500,00	32 000,00
	<b>Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2</b>	1 063,54	955,74	929,32	876,71
	<b>Darījuma apstākļi</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
	<b>Tirgus stāvoklis</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
	<b>Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2</b>	1 063,54	955,74	929,32	876,71
<b>Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %</b>					
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumiem</b>					
	<b>Dzīvokļa iekštelpu platība, m2</b>	0%	0%	0%	0%
	<b>Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme</b>	0%	1%	1%	1%
	<b>Kopā korekcijas</b>	0%	1%	1%	1%
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam</b>					
	<b>Ēkas izvietojums Kengaraga apkaimē</b>	0%	0%	-3%	-1%
	<b>Ēkas izvietojums kvartālā</b>	0%	0%	0%	0%
	<b>Dzīvokļa novietojums ēkā</b>	1%	1%	2%	0%
	<b>Autotransporta novietošanas iespējas</b>	0%	0%	0%	0%
	<b>Koplietošanas telpu stāvoklis</b>	0%	0%	0%	0%
	<b>Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes d.d.</b>	-3%	-3%	0%	0%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim</b>					
	<b>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</b>	0%	0%	-1%	-1%
	<b>Ēkas arhitektoniskais veidols</b>	0%	0%	0%	0%
	<b>Ēkas komunikācijas</b>	0%	0%	0%	0%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma</b>					
	<b>Dzīvokļa komunikācijas</b>	-1%	-1%	0%	0%
	<b>Apdare un aprīkojums</b>	-15%	-8%	-5%	0%
	<b>Telpu veidols un plānojums</b>	1%	0%	0%	0%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>-15%</b>	<b>-9%</b>	<b>-5%</b>	<b>0%</b>
<b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>					
	<b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>	-2%	-2%	-2%	-2%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>
	<b>Visu korekciju summa</b>	<b>-19%</b>	<b>-12%</b>	<b>-8%</b>	<b>-3%</b>
	<b>Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>861,46</b>	<b>841,05</b>	<b>854,97</b>	<b>850,41</b>
	<b>Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>851,97</b>			
	<b>Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>30 926,67</b>			
	<b>Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>31 000,00</b>			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir EUR 31000,00 (Trīsdesmit viens tūkstotis eiro).

## 12. Kopuma tirgus vērtības aprēķins

Kopumā ietilpstošo īpašumu – Īpašuma 1 un Īpašuma 2, tirgus vērtība tiek noteikta, papildus ievērtējot kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi. Nodalījumā nav reģistrēta Dzīvokļa lietošanas kārtība. Īpašuma 1 un Īpašuma 2 atsevišķa lietošana ir mazticama. Ilzes Potapovas īpašuma tiesība uz Īpašumu 2 nav reģistrēta Nodalījumā. Ņemot vērā šos apstākļus, var pieļaut, ka, pārdodot Kopumu kādai trešajai personai, paredzami zināmi sarežģījumi, nostiprinot darījuma rezultātus Nodalījumā.



**Īpašuma Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 J. Īvānam piederošo ¾ d.d. un I. Potapovas mantotās ¼ d.d. kopuma novērtējums**

Īpašuma1 un Īpašuma2 tirgus vērtība noteikta atbilstīgi katra īpašuma domājamās daļas proporcijai Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībā, papildus piemērojot negatīvo korekciju 5% apmērā Īpašumam1 un 10% apmērā Īpašumam 2.

Īpašuma1 tirgus vērtības aprēķins:  $EUR\ 31000,00 * 3/4 * 0,95 = EUR\ 22087,50$   
vai noapaļojot EUR 22000,00 (Divdesmit divi tūkstoši eiro).

Īpašuma2 tirgus vērtības aprēķins:  $EUR\ 31000,00 * 1/4 * 0,90 = EUR\ 6975,00$   
vai noapaļojot EUR 7000,00 (Septiņi tūkstoši eiro).

Kopuma tirgus vērtības aprēķins:  $EUR\ 22000,00 + EUR\ 7000,00 = EUR\ 29000,00$

### **13. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi**

Uzskatu, ka īpašuma Rīgā, Salaspils ielā 20 – 4 (tālāk–Dzīvokļa īpašums) Jurim Īvānam piederošo ¾ dom. daļu un Ilzes Potapovas mantotās Dzīvokļa īpašuma ¼ dom. daļas kopuma tirgus vērtība 2024. gada 4.decembrī varētu būt

EUR 29000,00  
(Divdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Kopuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks - 3%;
- fiziskā stāvokļa risks - 5%;
- laika un nenoteiktības faktors - 5 %;
- finansēšanas faktors - 4 %;
- papildu izmaksu faktors - 4 %;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors - 4 %
- kopā - 25 %

un secināja, ka Kopuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 4.decembrī varēja būt par 25% zemāka par tirgus vērtību vai noapaļojot

EUR 22000,00  
(Divdesmit divi tūkstoši eiro).

Vērtētājs



E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24  
nekustamā īpašuma vērtēšanā



## 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 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 personīgu apskati.

2024. gada 17. decembrī

*Eduards Žemaitis-Dzicevičs*



LĪVA profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts Nr. 24 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

