

**Īpašuma ar kad. Nr.80769000325
Mārupes nov., Mārupes pag., Skultē, Skultes ielā 18-47
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025.gada 4.aprīlis

Pasūtītājs: Rīgas pilsētas 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 īpašuma ar kadastra Nr. 80769000325 Mārupes nov., Mārupes pag., Skultē, Skultes ielā 18-47 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2025. gada 4.aprīlī.

Dzīvokļa īpašumā ietilpst vienistabas dzīvoklis Nr.47 (tālāk – Dzīvoklis) daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā Mārupes nov., Mārupes pag., Skultē, Skultes ielā 18 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 312/35175 dom. daļas no Ēkas un zemesgabala ar kad. apz. 80760010012.

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. Tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.943-47, Kadastra informācijas sistēmā (tālāk – Kadastrs) un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

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

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

EUR 24000,00

(Divdesmit četri tūkstoši eiro).

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

EUR 18000,00

(Astonpadsmit tūkstoši eiro).

Vērtētāja viedokļa objektivitāti, neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem un cita veida ieinteresētības apliecina atskaitei pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Dzīvokļa īpašuma vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Dzīvokļa īpašums 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 11. aprīlī



V. Esenberg

E. Žemaitis-Dzicevičs



SATURA RĀDĪTĀJS

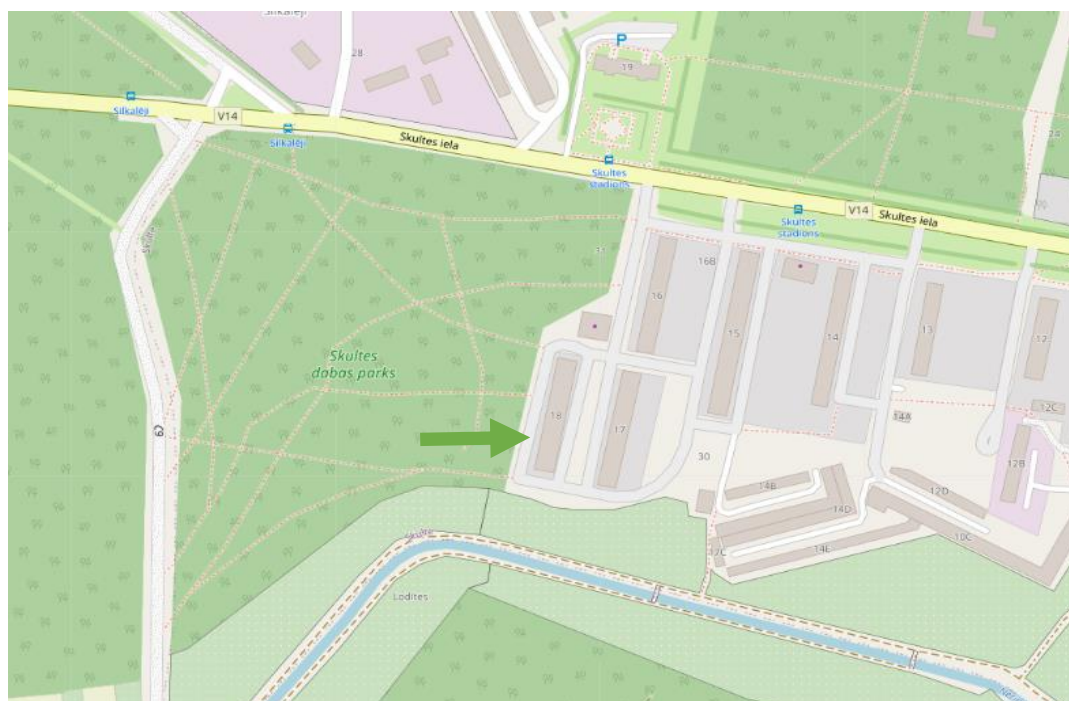
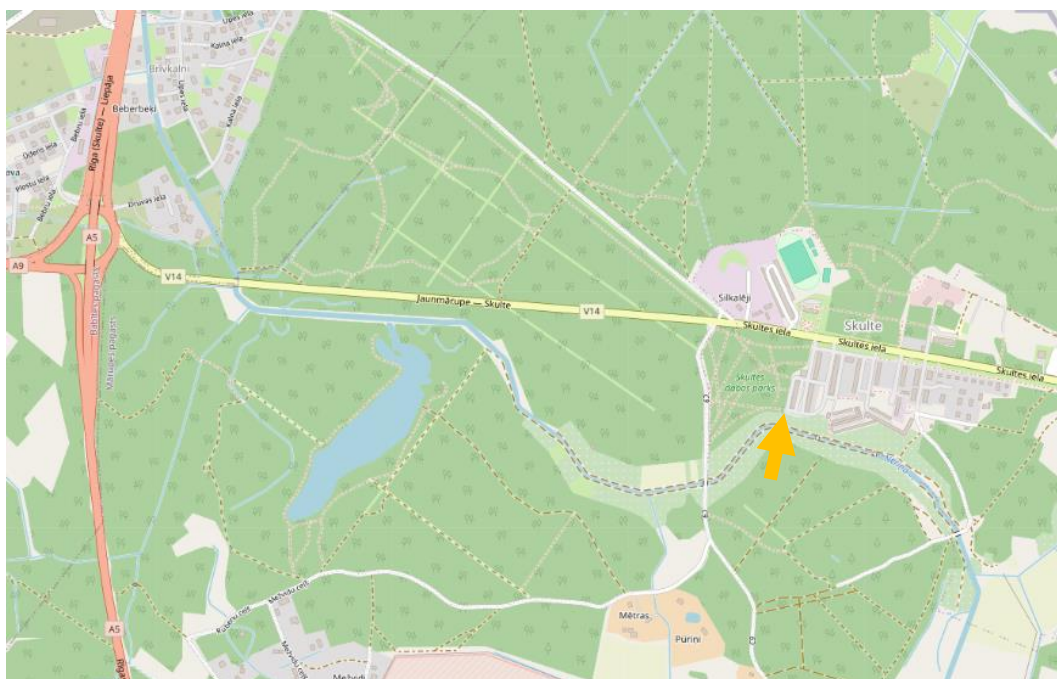
1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	5
2. Ēkas izvietojums Mārupes nov., Mārupes pag., Skultē.....	6
3. Ēkas un Ēkas kāpņu telpas fotoattēli.....	7
4. Vērtēšanas datums.....	9
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	9
6. Ēkas un Dzīvokļa raksturojums.....	9
7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids.....	11
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	11
9. Tirdzniecības situācijas apraksts.....	12
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	12
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	13
12. Slēdziens.....	16

Pielikumi:

Neatkarības apliecinājums;
Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 943 - 47 noraksta kopija;
Kadastra materiāli;
sertifikāts;
citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad. Nr.80769000325 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese	LV-2108, Mārupes nov., Mārupes pag., Skulte, Skultes ielā 18 - 47
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.943 - 47 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Vienistabas dzīvoklis Nr.47 (tālāk – Dzīvoklis) piecstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 80760010012001 Mārupes nov., Mārupes pag., Skultē, Skultes ielā 18 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 312/35175 dom. daļas no Ēkas un zemesgabala ar kad. apz. 80760010012. Ir pieņemts, ka: - iepriekš minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa raksturojums: Dzīvokļa platība (Nodalījumā) Dzīvokļa platība (Kadastrā) Novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa telpu plānojums	31,2 m ² 31,2 m ² 1.stāvs Pieņemts apmierinošs Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Mārupes pagasta centralizētās komunikācijas Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
Īpašumtiesības	Daces Samsones (tālāk – Īpašniece) īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas Nodalījumā 2018.gada 3.decembrī.
Atzīmes Nodalījumā par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu	Atzīme – vērsta 2687,40 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110. Atzīme – vērsta 74,88 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.
Ēkas un Dzīvokļa apskate	Ēkas un kāpņu telpas apskate veikta 2025.gada 4.aprīlī. Dzīvokļa telpu apskati veikt neizdevās. Vērtētājs klauvēja pie Dzīvokļa durvīm, durvis atvēra vīrietis, kas atteica vērtētājam Dzīvokļa apskati. Saruna notika ~ plkst.15.50.
Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	2025. gada 4.aprīlis
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 11.aprīlis
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas pilsētas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 24000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 18000,00

2. Ēkas izvietojums Mārupes nov., Mārupes pag., Skultē



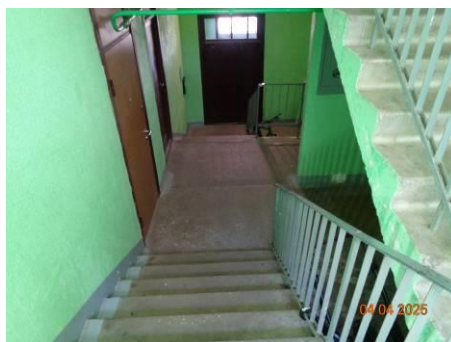
3. Ēkas un Ēkas kāpņu telpas fotoattēli



Ēkas fasādes



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



Skati uz kāpņu laukumu 1.stāvā



Logs, radiatori un atkritumu vads kāpņu telpā



Dzīvokļa durvis



Skati kāpņu telpā



Autostāvvietā pie Ēkas

Skultes dabas parks



Dzīvokļa logi

4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā situāciju nekustamā īpašuma tirgū Mārupes nov., Mārupes pag., Skultē 2025. gada 4.aprīlī.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Daces Samsones īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas Nodalījumā 2018.g. 3.decembrī.

6. Ēkas un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas izvietojums un apraksts

Ēka- piecstāvu dzelzsbetona paneļu specprojekta (padomju laika militāro objektu teritorijā celto daudzdzīvokļu dzīvojamā māju projekts) daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar kad. apz. 80760010012001, atrodas Mārupes nov., Mārupes pag., Skultes ciemā, Skultes ielā 18, daudzdzīvokļu māju rajonā starp Skultes ielu un Neriņas upi. Ēka atrodas pretī labiekārtotam Skultes dabas parkam – priežu meža masīvam. Ēkai piegulošā teritorija apzaļumota, saglabāta priežu audze starp daudzdzīvokļu ēkām.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas robežai ~ 7,5 km, līdz autotrasei A5 ~ 2,4km. Ēka izvietota ~150,0 m attālumā no Skultes ielas. Rīgas pilsētas 43. autobusu maršruta pietura „Skultes stadions” atrodas ~150,0m attālumā pie Skultes ielas. Blakus Ēkai atrodas pārtikas veikals „mini Top” un dienas centrs „Skulte”, pārtikas veikals „Lats” atrodas nedaudz tālāk pie Skultes ielas. Līdz Skultes sākumskolai ~ 500,0m, līdz stadionam ~ 350,0m.

Gar Ēkas perimetru ierīkots asfaltēts gājēju celiņš, starp Ēku un Skultes dabas parku ierīkota autostāvvietā, kuras asfaltēšana nav pabeigta. Piebraukt Ēkai var no Skultes ielas, izmantojot asfaltēto piebraucamo ceļu. Autotransportu var brīvi novietot pie Ēkas, piebraucamā ceļā vai autostāvvietā.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1986.gadā. Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos.

Saskaņā ar Kadastra datiem Ēkas apbūves laukums – 1012,5 m², būvtilpums – 15054,0 m³, kopējā platība – 4411,4 m². Ēkas pamatkonstrukciju tehnisko stāvokli VZD speciālisti atzinuši par labu, piešķirta kategorija V2.

Kāpņu telpas apdare ar neliela nolietojuma pazīmēm. Kāpņu telpas metāla ieejas durvis nav aprīkotas ar koda atslēgu.

Ēka ir pieslēgta elektrotīkliem, ciema ūdensvada un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltuma apgādes tīkliem. Līgums par Ēkas elektroapgādi noslēgts ar pārvaldnieku - SIA „Berga Nami”. Dzīvokļos uzstādīti kontrolskaitītāji.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu Skultes ielā 18 ar kad. apz. 80760010012 un platību 4407,0 m² (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala dom. daļas ietilpst Dzīvokļa īpašumā.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



Ēka → Zemesgabals → Skultes dabas parks →

Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis – vienistabas dzīvoklis Nr.47 ar kopējo platību 31,2 m², atrodas Ēkas pirmajā stāvā.

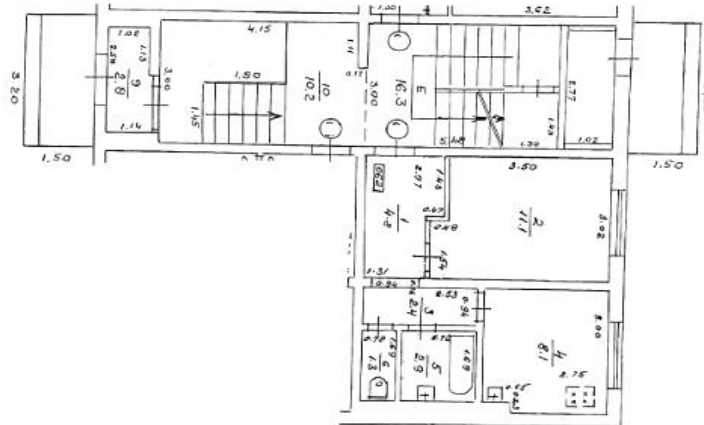
Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Logi
Gaitenis	1.	7,7	-
Palīgtelpa	2.	0,3	-
Istaba	3.	11,8	PVC
Virtuve	4.	8,5	PVC
Vannas telpa	5.	2,1	-
Tualete	6.	0,8	-
KOPĀ:		31,2	

Dzīvokļa telpu griestu augstums – 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums nav funkcionāls, par ko liecina dzīvojamās istabas nelielā platība, neracionāli lielā gaitenja un virtuves platība.

Dzīvoklim līdzīga mājokļa telpu plāns atspoguļots sekojošā attēlojumā:



Sakarā ar to, ka vērtētājam tika atteikta Dzīvokļa telpu apskate, vērtēšanas atkaitē netiek sniegts mājokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts.

Kaimiņi informēja, ka Dzīvoklis tiek izīrēts. Ņemot vērā minēto apstākli, var pieļaut, ka mājoklī veikts vismaz kosmētiskais remonts un uzstādītas mūsdienīgas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta. Sarunas laikā ar Dzīvokļa iemītnieku vērtētājam izdevās konstatēt, ka Dzīvokļa gaitenā apdare ir apmierinošā stāvoklī.

AS „GASO” informēja, ka dabas gāzes padeve Dzīvoklim pārtraukta.

Ir pieņemts, ka:

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

Ēkas, kāpņu telpas un Dzīvokļa durvju foto fiksāciju 2025. gada 4.aprīlī veica sertificēts vērtētājs E. Zemaitis - Dzicevičs.

7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids

Dzīvokļa labākais lietošanas veids – dzīvoklis vai izīrējami apartamenti.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1. Uz Dzīvokļa īpašumu vērsta 2687,40 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.
2. Uz Dzīvokļa īpašumu vērsta 74,88 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.

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:

- īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nav apstrīdamas;
- Dzīvokļa īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Dzīvokļa īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Dzīvokļa īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- Dzīvokļa īpašumam nav komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvokļa īpašumā nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

2024.gadā padomju laika dzīvokļu tirgus Pierīgas pilsētās un apdzīvotās vietās bija pietiekoši aktīvs. Kā liecina aptaujātie speciālisti, ~ 65,0% darījumu notika ar vienistabas un divistabu dzīvokļiem. Divu istabu dzīvokļu cena daudzdzīvokļu ēkās, kas celtas 1954.-1999.g., aktīvajā Pierīgā bija robežās no EUR 28000,00 līdz EUR 47000,00.

2023.gadā daudzdzīvokļu ēkās Skultē pārdoti 11 dzīvokļi, t.sk., 5 vienistabas dzīvokļi ar platību no 26,3 m² līdz 31,3 m² par summām robežās no EUR 16000,00 līdz EUR 31500,00.

2024.gadā Skultē daudzdzīvokļu ēkās pārdoti 13 dzīvokļi, t.sk., 6 divistabu dzīvokļi (darījumu summas no EUR 27000,00 līdz EUR 42000,00) un 4 vienistabas dzīvokļi (darījumu summas no EUR 16000,00 līdz EUR 20000,00).

Darījumu summas ietekmē mājokļu izvietojums daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, dzīvokļu apdares un komunikāciju stāvoklis.

Dzīvokļu uzturēšanas izmaksu pieaugums Rīgas pilsētā veicina interesi par cenas ziņā lētākiem padomju laika daudzdzīvokļu projektiem Pierīgā. Pircēji dod priekšroku nelieliem 1-2 istabu dzīvokļiem, tos pērk jaunās ģimenes, rīdzinieki, kas grib bēgt no galvaspilsētas dārdzības, personas, kas pārceļas uz dzīvi tuvāk Rīgai un privātie investori, kas vēlas izīrēt dzīvokļus. Mazgabarīta dzīvokļi lielākoties tiek iegādāti par saviem līdzekļiem.

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 dzīvokļa īpašumi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Mārupes pagasta Skultes ciemā, kuri ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam, lai varētu izdarīt koriģējumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Īpašums Nr.1. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80769000924, kurā ietilpst vienistabas dzīvoklis Nr.40 ar platību 26,4 m² 1970.gadā ekspluatācijā nodotas 4 – stāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Skultē, Skultes ielā 13 trešajā stāvā. PVC logi. Apkures radiatori nav mainīti. Komunikācijas nav nomainītas. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Ar ēku saistītā zemesgabala dom. daļas ietilpst dzīvokļa īpašumā. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.g.18.oktobrī par EUR 20000,00. Informācija iegūta VZD un Cenu bankā.



Īpašums Nr. 2. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80769001046, kurā ietilpst vienistabas dzīvoklis Nr.32 ar platību 31,2 m² Ēkas pirmajā stāvā. PVC logi. Apkures radiatori un komunikācijas nav nomainītas. Apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Ar Ēku saistītā zemesgabala dom. daļas ietilpst dzīvokļa īpašumā. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023.gada 8.augustā par EUR 22000,00. Informācija iegūta VZD un Cenu bankā.

Īpašums Nr. 3. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80769000388, kurā ietilpst divistabu dzīvoklis Nr.41 ar platību 51,7 m², t.sk., 4,2 m² – divi balkoni, Ēkas ceturtajā stāvā. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs. PVC logi, jauni radiatori un komunikācijas. Veikta telpu pārplānošana. Ar Ēkas saistītā zemesgabala dom. daļas ietilpst dzīvokļa īpašumā. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 28.augustā par EUR 37000,00. Informācija iegūta VZD un Cenu bankā.



Īpašums Nr. 4. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 80769001175, kurā ietilpst divistabu dzīvoklis Nr.20 ar platību 50,7 m², t.sk., divi balkoni - 4,2 m², Ēkas otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas un saistītā zemesgabala. Dzīvoklis pieslēgts ciemata komunikācijām. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs. PVC logi, jauni radiatori un komunikācijas. Veikta telpu pārplānošana. Ar Ēkas saistītā zemesgabala dom. daļas ietilpst dzīvokļa īpašumā. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 6.martā par EUR 38000,00. Informācija iegūta VZD un Cenu bankā.

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

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums ekoloģiski labvēlīgā vietā;
- relatīvi zemi komunālie maksājumi;
- ir pieejamas centralizētās komunikācijas;
- ar Ēku saistītā Zemesgabala dom. daļas ietilpst Dzīvokļa īpašumā;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;

- uz Skulti kursē Rīgas pilsētas 43. maršruta autobuss.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa novietojums Ēkas 1.stāvā;
- Dzīvokļa plānojums;
- kāpņu telpas apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Ēkas kāpņu telpas durvis nav slēdzamas;
- vērtētājs nevarēja iepazīties ar Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvokli.

Aprēķina tabulā, koriģējot salīdzināmo dzīvokļa īpašumu pārdevuma/piedāvājuma cenas, aprēķināta Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp izvēlētajiem salīdzināmiem īpašumiem un Dzīvokli (Dzīvokļa īpašumu), salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m^2 cena tiek koriģēta, ievērojot 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, ēku papildus uzlabojumus, dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli, dzīvokļa veidolu, plānojumu un citus faktorus.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķina gaita.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

Vērtējamais dzīvoklis	Salīdzināmie īpašumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Skultes iela 18 - 47	Salīdzināmā īpašuma adrese	Skultes iela 13 - 40	Skultes iela 18 - 32	Skultes iela 18-41	Skultes iela 18-20
1/5	Dzīvokļa novietojums ēkā	3.st./4.	1/5.	4st./5.	2st./5.st.
	Darījuma laiks	2024.18.10.	2023. 08.08.	2024.g. 28.08	2025.g. 06.03.
dz.īpašums	Īpašuma statuss	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums
31,2	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	26,4	31,2	47,5	46,5
0	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	0,0	0	4,2 (2 balkoni)	4,2 (divi balkoni)
1	Istabu skaits	1	1	2	2
	Dzīvokļa pārdevuma cena, EUR	20 000,00	22 000,00	37 000,00	38 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/m2	757,58	705,13	778,95	817,20
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmo īpašumu, %					
	Darījuma apstākļi	0%	0%	0%	0%
	Tirgus stāvoklis	0%	3%	0%	0%
	Īpašuma statuss	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	-2%	0%	5%	5%
	Dzīvokļa ārtelpu ietekme	0%	0%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-2%	3%	4%	4%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa izvietojums ēkā	-3%	0%	-2%	-3%
	Koplietošanas telpu stāvoklis	-1%	0%	0%	0%
	Autotransporta novietošana pie ēkas	0%	0%	0%	0%
	Zemes d.d. lētīpst dzīvokļa īpašumā	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-4%	0%	-2%	-3%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku stāvoklim					
	Ēkas konstrukciju tehniskais stāvoklis	2%	0%	0%	0%
	Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikāciju stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	2%	0%	0%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma					
	Plānojums	0%	0%	-1%	-1%
	Apdare un aprīkojums	5%	5%	-5%	-5%
	Dzīvokļa komunikācijas	0%	0%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	5%	5%	-7%	-7%
	Citi faktori	0%	0%	0%	0%
	Visu korekciju summa	1%	8%	-5%	-6%
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 koriģētā cena, EUR	765,15	761,54	740,00	768,17
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	758,72			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	23 671,92			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) tirgus vērtība noapaļojot, EUR	24 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
EUR 24000,00
(Divdesmit četri tūkstoši eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 4.aprīlī varētu būt

EUR 24000,00
(Divdesmit četri 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	- 3 %
- fiziskā stāvokļa risks	- 7 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 4 %
- finansēšanas faktors	- 4 %
- papildu izmaksu faktors	- 4 %
- pastāvošā tirgus tendenču faktors	- 3 %
kopā	- 25 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 4.aprīlī varēja būt par 25% zemāka par noteikto tirgus vērtību:

EUR 18000,00
(Astonpadsmit tūkstoši eiro).

Vērtētājs



E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA Īpašuma vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24.



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 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.

2025. gada 11.aprīlī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



**Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā**




EN ISO/IEC 17024
53-290


**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 Funts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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