

**Īpašuma ar kad. Nr. 01009003447
Rīgā, Salnas ielā 28 - 84
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2024.gada 29.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 īpašuma ar kad. Nr. 01009003447 Rīgā, Salnas ielā 28 - 84 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2024. gada 29. decembrī.

Dzīvokļa īpašumā ietilpst vienistabas dzīvoklis Nr.84 (tālāk–Dzīvoklis) daudzdzīvokļu ēkā ar kad.apz. 01001211409004 Rīgā, Salnas ielā 28 (tālāk–Ēka), kā arī kopīpašuma 352/51239 dom. daļas no Ēkas.

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. Vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11811-84 un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Dzīvokļa īpašums tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot 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 29000,00

(Divdesmit deviņi tūkstoši eiro).

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

EUR 22000,00

(Divdesmit divi tūkstoši eiro).

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

Dzīvokļa īpašuma tirgus 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: eduard32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

Vērtētājs

2025. gada 6.janvārī



V. Esenberg

E. Žemaitis-Dzicevičs



SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Pļavnieku 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 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 novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	14
12. Slēdziens.....	18

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 11811 - 84 noraksta kopija;
VZD materiāli;
sertifikāts;
Neatkarības apliecinājums;
citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad. Nr.01009003447 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese	Salnas iela 28 – 84, Rīga, LV1021
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11811 - 84 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	<p>Vienistabas dzīvoklis Nr.84 (tālāk – Dzīvoklis) desmitstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01001211409004 Rīgā, Salnas ielā 28 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 352/51239 dom. daļas no Ēkas.</p> <p>Ir pieņemts, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
<p>Dzīvokļa platība (Nodalījumā) Dzīvokļa platība (Kadastrā) Novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa telpu plānojums</p>	<p style="text-align: center;">35,2 m² 35,2 m² 4.stāvs</p> <p style="text-align: center;">Pieņemts neapmierinošs Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Pilsētas centralizētās komunikācijas</p> <p>Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.</p>
Dzīvokļa īpašuma pieder	Nikolajam Belokoņam (miris). Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 1999.gada 27.augustā. Dzīvokļa īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.
Ēkas un Dzīvokļa apskate	Ēkas un Ēkas kāpņu telpas apskate veikta 2024.gada 29.decembrī. Dzīvokļa telpu apskati veikt neizdevās. Dzīvokļa durvis ir aizzīmogotas.
Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	2024. gada 29. decembris
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 6. 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
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 29000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 22000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā, Pļavnieku apkaimē



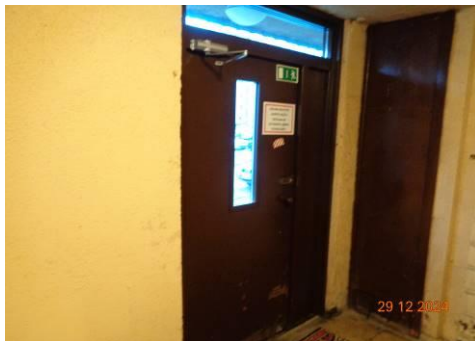
3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja Ēkas kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis



Skati uz ieeju Ēkā no kāpņu telpas

Īpašuma Rīgā, Salnas ielā 28 - 84 novērtējums



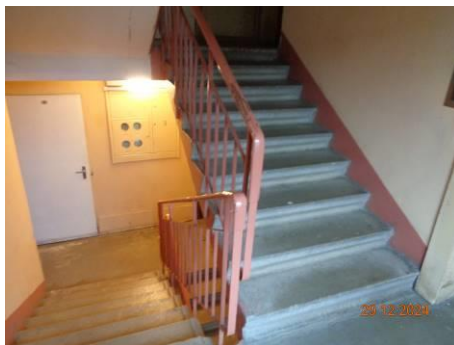
Ieeja liftā Ēkas 1.stāvā



Skats no kāpņu laukuma 1.stāvā



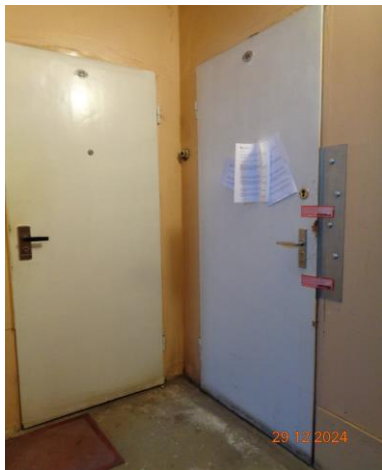
Sienu un griestu bojājumi kāpņu telpā



Skati kāpņu telpā



Skats uz kāpņu laukumu 4.stāvā



Dzīvokļa durvis



Dzīvokļa durvju slēdzis un numurs



Piebraucamais ceļš pie Ēkas

Autostāvvietā pretī Ēkai

4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2024. gada 29.decembrī.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Nikolaja Belokoņa (miris) īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas Nodalījumā 1999.gada 27. augustā.

Dzīvokļa īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.

6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Ēka - desmitstāvu dzelzsbetona paneļu 602. sērijas daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01001211409004, atrodas Rīgā, Pļavnieku apkaimē, Salnas ielā 28, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā starp pirmsskolas izglītības iestādi Salnas ielā 20, Salnas ielu un Rembates ielu.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 7,7 km. Ēka izvietota ~ 0,7 km attālumā no Rīgas pilsētas robežas, ~ 300,0 m attālumā no Augusta Deglava ielas. Tuvākā pilsētas autobusu maršrutu Nr.6, Nr.34, Nr.51 un Nr.52 pietura „Liepiņas” atrodas pie A.Deglava ielas.

Lielveikali „Lidl” un „Maxima” atrodas netālu pie A.Deglava ielas, veikals „Mini RIMI” pie Salnas ielas un Ulbrokas ielas krustojuma. DUS „Circle K” ar pakomātiem izvietota pie A.Deglava ielas ~ 400,0m attālumā. 21. pasta nodaļa atrodas Ulbrokas ielā 7 ~ 800,0 m attālumā, Rīgas 92.vidusskola izvietota ~ 1,1 km attālumā pie Ulbrokas ielas.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1988.gadā. Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos.

Ēkas apbūves laukums – 843,8 m², būvtilpums – 21352,0 m³, kopējā platība – 6440,4 m². Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis uzskatāms par apmierinošu, to vidējais nolietojums saskaņā ar Kadastra datiem 2024.gadā sasniedza 28%.

Kāpņu telpa, kurā atrodas Dzīvoklis, ir pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Vietām bojāts sienu un griestu krāsojums. Lai novērstu trūkumus, jāveic kosmētiskais remonts. Kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Kāpņu telpā uzstādīts un darbojas lifts. Kāpņu telpas metāla ieejas durvis aprīkotas ar mehānisko koda atslēgu.

Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltuma apgādes tīkliem. Ieeja dzīvokļos no kāpņu telpas laukumiem.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu Salnas ielā 20 ar kad. apz. 01001211732 un platību 2,6386ha (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabals pieder fiziskai personai. Zemesgabala teritorija pie Ēkas ir labiekārtota. Pie Ēkas iekopti zāliena laukumi, gar Ēkas fasādēm ierīkotas asfaltētas gājēju ietves. Ēkai ir ērti piekļūt no A. Deglava ielas un no Salnas ielas, izmantojot mikrorajona asfaltēto piebraucamo ceļu tīklu. Ēkas iemītnieki var novietot autotransportu piebraucamā ceļā vai autostāvvietā, kas ir ierīkota pretī Ēkai un daudzdzīvokļu ēkai Salnas ielā 26.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



Ēka →

Zemesgabals →

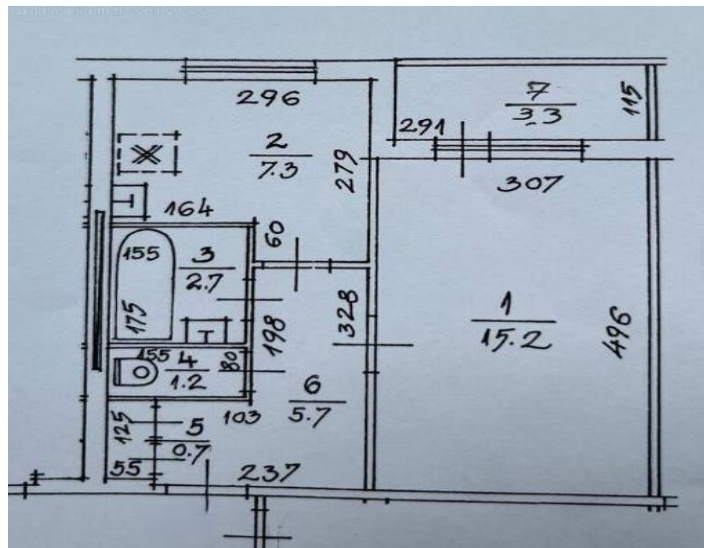
Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis – vienistabas 602. sērijas dzīvoklis Nr.84 ar kopējo platību 35,2 m², atrodas Ēkas ceturtajā stāvā. Ieeja Dzīvoklī no kāpņu laukuma.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Logi
Istaba	1.	15,5	Koka ar dubulto stiklojumu
Virtuve	2.	7,4	Koka ar dubulto stiklojumu
Vannas istaba	3.	2,7	-
Tualete	4.	1,2	-
Gaitenis	5.	6,0	-
Pieliekamais	6.	0,7	-
Lodžija	7.	1,7	Iestiklots koka rāmis
KOPĀ:		35,2	

Dzīvoklim līdzīga 602. sērijas dzīvokļa plānojuma paraugs redzams sekojošā attēlojumā:



Vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar Dzīvokļa telpu apdares stāvokli un iekārtojumu. Dzīvokļa Nr.83 iemītniece informēja vērtētāju par to, ka:

- Dzīvokļa telpu apdare ir sliktā stāvoklī, būtiski uzlabojumi pēc mājokļa ekspluatācijas uzsākšanas nav veikti;
- Dzīvoklī uzstādītas padomju laika sanitārtehniskās ierīces un aprīkojums;
- Dzīvokļa koka logu rāmji ar dubulto stiklojumu nav mainīti;
- lodžiju iestiklojis Dzīvokļa īpašnieks, izmantojot koka līstes un parasto stiklu;
- Dzīvokļa komunikācijas var būt bojātas.

Kaimiņa 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;
- Dzīvokļa komunikācijas un saistītās iekārtas tikai daļēji ir lietošanas kārtībā.

Ēkas un kāpņu telpas foto fiksāciju 2024. gada 29.decembrī veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis - Dzicevičs.

7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids

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

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

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;
- Dzīvoklī nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- Dzīvoklim 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.

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.

602.sērijas vienistabas un divistabu dzīvokļi Rīgas apkaimēs ir ļoti pieprasīti, tos pērk jaunās ģimenes, rīdzinieki, 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.

Cenu bankas datu bāzes pētījumi liecina, ka 2023.gadā un 2024.gadā Ēkā pārdoti 8 mājokļi, t.sk., 4 vienistabas dzīvokļi ar platību no 33,0 m² līdz 36,0 m² par cenām no EUR 27000,00 līdz EUR 39000,00.

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 (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 602. projekta daudzdzīvokļu ēkās Rīgas pilsētas Pļavnieku apkaimē, kuri ir pietiekami līdzīgi, lai varētu izdarīt koriģējumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1. (kad. Nr. 01009049548). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.143 ar platību 32,7m² (30,3m² – iekštelpas; 2,4m² – lodžija) 602.sērijas desmitstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkās Rīgā, Salnas ielā 7 devītajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 28,0%. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. PVC logi. Ēkā ir lifts. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 8.janvārī par EUR 33000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.2. (kad. Nr. 01009168320). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.5 ar platību 32,5m² (30,1m² – iekštelpas; 2,4m² – lodžija) 602. sērijas deviņstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salnas ielā 16 otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 28,0%. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. PVC logi. Ēkā ir lifts. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 1.oktobrī par EUR 31000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.

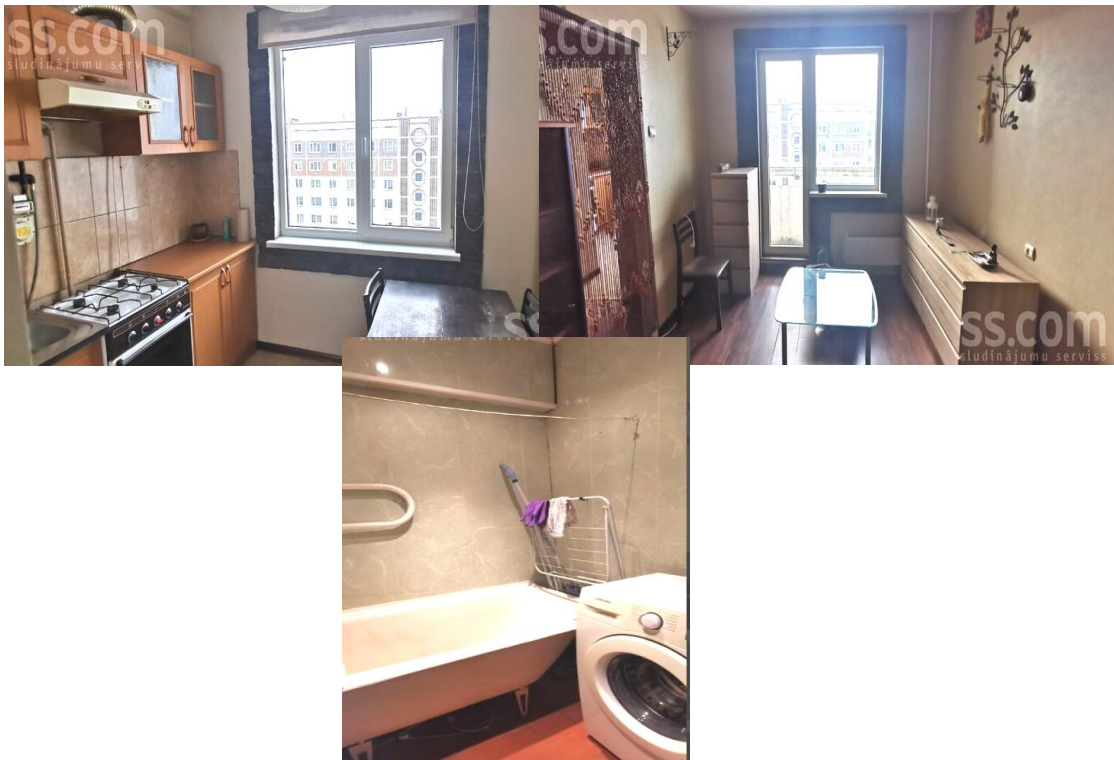


Dzīvokļa īpašums Nr.3. (kad. Nr. 01009217491). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.158 ar platību 34,8 m² (33,1m² – iekštelpas; 1,7m² – lodžija) 602.sērijas deviņstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salnas ielā 20 piektajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 28,0%. Ēkā ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija iestiklota. Koka logu rāmji nav mainīti. Dzīvoklī apkures radiatori nav nomainīti. Komunikācijas bojātas. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis neapmierinošs, nepieciešams remonts. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 14.oktobrī par EUR 29000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.





Dzīvokļa īpašums Nr.4. (kad. Nr. 01009047439). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.142 ar platību 31,4 m² (30,2m² – iekštelpas; 1,2m² – lodžija) 602. sērijas deviņstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salnas ielā 3 devītajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1986.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 15,0%. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. PVC logi. Ēkā ir lifts. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 16.maijā par EUR 34000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



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

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Pļavnieku apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- relatīvi zemi komunālie maksājumi;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- 602. sērijas vienistabas un divistabu dzīvokļi ir pieprasīti tirgū.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Dzīvokļa komunikāciju stāvoklis;
- vērtētājs nevarēja iepazīties ar Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļiem un Dzīvokli, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m² 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 tirgus vērtības aprēķina gaita.

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
Salnas iela 28 - 84	Adrese	Salnas iela 7 - 143	Salnas iela 16-5	Salnas iela 20- 158	Salnas iela 3 - 142
4/10.	Dzīvokļa novietojums ēkā	9/10.	2/9.	5st/9.	9 st./9
33,5	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	30,3	30,1	33,1	30,2
1,7	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	2,4	2,4	1,7	1,2
1 ist.	Istabu skaits	1	1	1	1
	Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	33 000,00	31 000,00	29 000,00	34 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2	1 089,11	1 029,90	876,13	1 125,83
	<i>Darījuma apstākļi</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
	<i>Tirgus stāvoklis</i>	0,99	1,00	1,00	1,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	1 078,22	1 029,90	876,13	1 125,83
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam					
	<i>Dzīvokļa iekštelpu platība, m2</i>	-1%	-1%	0%	-1%
	<i>Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme</i>	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas	-1%	-1%	0%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	<i>Ēkas izvietojums</i>	-2%	-1%	-1%	-4%
	<i>Ēkas izvietojums kvartālā</i>	0%	0%	0%	0%
	<i>Dzīvokļa novietojums ēkā</i>	2%	0%	1%	2%
	<i>Autotransporta novietošanas iespējas</i>	0%	0%	1%	0%
	<i>Koplietošanas telpu stāvoklis</i>	0%	0%	1%	0%
	<i>Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes d.d.</i>	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	-1%	2%	-2%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	<i>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</i>	0%	0%	0%	-2%
	<i>Ēkas arhitektoniskais veidols</i>	0%	0%	0%	0%
	<i>Ēkas komunikācijas</i>	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	-2%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojumam					
	<i>Dzīvokļa komunikācijas</i>	-2%	-2%	0%	-2%
	<i>Apdare un aprīkojums</i>	-15%	-10%	-3%	-12%
	<i>Telpu veidols un plānojums</i>	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-17%	-12%	-3%	-14%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	<i>Apgrūtinājumi un citi faktori</i>	-2%	-2%	-1%	-2%
	Kopā korekcijas:	-2%	-2%	-1%	-2%
	Visu korekciju summa	-20%	-16%	-2%	-21%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	862,57	865,12	858,61	889,40
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	868,93			
	Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	29 109,03			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	29 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir EUR 29000,00 (Divdesmit deviņi tūkstoši eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2024. gada 29.decembrī varētu būt

EUR 29000,00

(Divdesmit deviņi 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	- 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 Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 29.decembrī varēja būt par 25% zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 22000,00

(Divdesmit divi tūkstoši eiro).

Vērtētājs



E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA Īpašuma vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24.



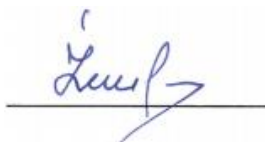
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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 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 6.janvārī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



*Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā*





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzircvičs

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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