

**Īpašuma ar kad. Nr. 01009050038
Rīgā, Ropažu ielā 93 - 28
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025.gada 29.oktobris

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma
vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kad. Nr.01009050038 Rīgā, Ropažu ielā 93-28 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 29.oktobrī.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu **LVS 401:2013**, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.27837-28 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 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 ir secināts, ka vērtēšanas datumā Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 12000,00
(Divpadsmit tūkstoši eiro).

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

EUR 9000,00
(Deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais 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

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

2025. gada 6. novembrī

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

SATURA RĀDĪTĀJS

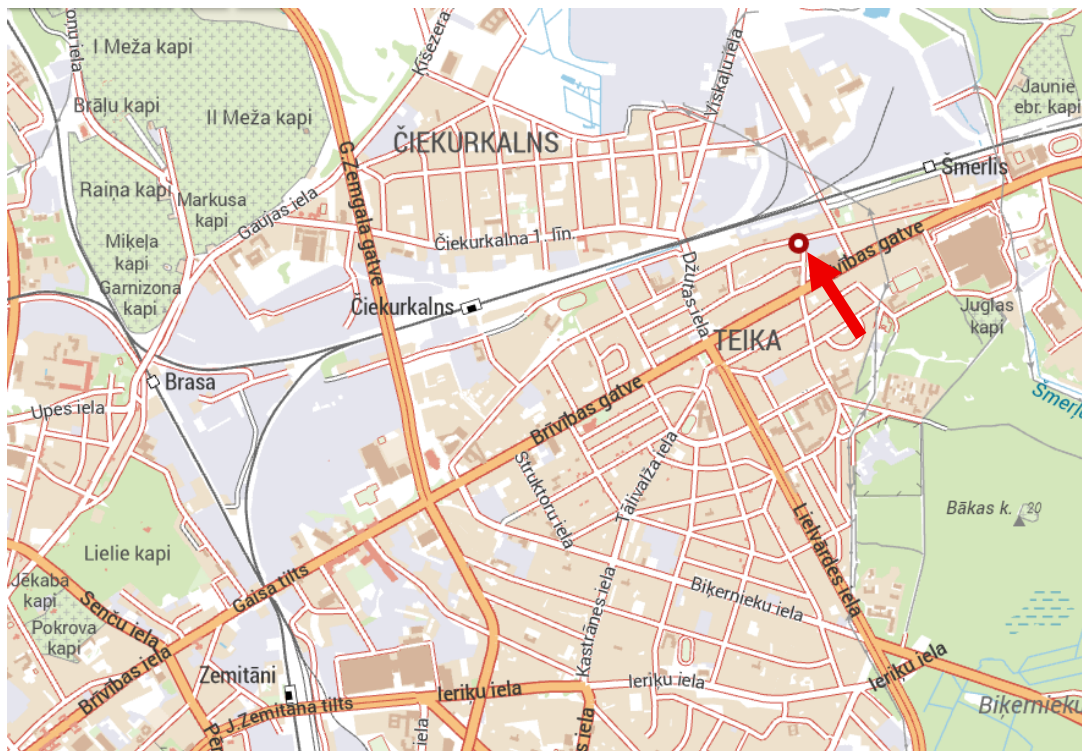
1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Teikas apkaimē.....	6
3. Ēkas, kāpņu telpas un Zemesgabala fotoattēli.....	7
4. Vērtēšanas datums.....	9
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	9
6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	9
7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids.....	11
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	11
9. Tīrgus situācijas apraksts.....	11
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	12
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju....	13
12. Slēdziens.....	17

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 27837-28 noraksta kopija;
VZD materiāli;
sertifikāts;
Neatkarības apliecinājums;
citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad.Nr. 01009050038 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) adrese	Ropažu iela 93 – 28, Rīga, LV1006
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.27837-28 (tālāk – Nodalījums)	Vienistabas dzīvoklis Nr.28 (tālāk – Dzīvoklis) divstāvu ķieģeļu mūra un koka balķu daudzdzīvokļu mājā ar kad. apz. 01000910003001 Rīgā, Ropažu ielā 93 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 2726/124607 dom. daļas no Ēkas, ar Ēku funkcionāli saistītiem šķūņiem ar kad. apz. 01000910003002, 003, 004, 009 un ar minēto apbūvi saistītā zemesgabala ar kad. apz. 01000910003 un platību 2797,0 m ² Rīgā, Ropažu ielā 93 (tālāk – Zemesgabals).
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Kadastrā	Dzīvoklis, kā arī kopīpašuma 2726/124607 dom. daļas no Ēkas, ar Ēku funkcionāli saistītiem diviem šķūņiem ar kad. apz. 01000910003002, 009 un Zemesgabala. Ir pieņemts, ka: - Kadastra dati ir ticami un izmantojami vērtības aprēķinā; - minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
<u>Dzīvokļa raksturojums</u> Dzīvokļa platība Novietojums Ēkā Apgaides un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa telpu sastāvs un parametri	26,9 m ² 2.stāvs, logi pavērsti pret ielu Ir pieņemts, ka pārsvarā neapmierinošs. Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Pilsētas centralizētās komunikācijas (gāzes padeve, aukstais ūdens). Elektrība atslēgta. Tualete gaitenī. Krāsns apkure. Ir pieņemts, ka atbilst Kadastra datiem.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Nodalījumā uz Gunta Ezergaiļa vārda 2024.gada 12.februārī.
Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu	Atzīme – vērsta 72449,78 EUR piedziņa. Piedzinējs: „Swedbank” AS, reģ. Nr. 40003074764; Atzīme – vērsta 8209,98 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: B2KAPITAL SIA, reģ. Nr. 40103645131; Atzīme – vērsta 2695,38 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, reģ. Nr. 40103362321. Reģistrētas vēl divas atzīmes par piedziņas vēršanu.
Ēkas un Zemesgabala apskates un Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	Ēkas un Zemesgabala apskate veikta 2025.gada 29.oktobrī. Vērtētājam netika nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokļa telpas.
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 6.novembris
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 12000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 9000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā, Teikas apkaimē



3. Ēkas, kāpņu telpas un Zemesgabala fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja Ēkas kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis (skati no ārpuses un no kāpņu telpas)



Skati kāpņu telpā

Īpašuma Rīgā, Ropažu ielā 93 - 28
novērtējums



Kāpņu laukums 2.stāvā

Dzīvokļa durvis (→)



Ieeja koplietošanas tualetes telpā (→) Dzīvokļa durvis(→) un kamīns Dzīvoklī



Dzīvokļa logi (---)

Caurbrauktuve uz Ēkas pagalmu



Skats Ēkas pagalmā



Šķūņi ar kad. apz. 01000910003002 un kad. apz. 01000910003009

4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2025. gada 29.oktobrī.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Nodalījumā 2024.gada 12.februārī uz Gunta Ezergaila vārda.

6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Ēka - divstāvu ķieģeļu mūra un koka balķu daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01000910003001, atrodas Rīgā, Teikas apkaimē, Ropažu ielā 93, Ropažu un Dzērbenes ielas stūrī, daudzdzīvokļu māju un privātmāju rajonā starp Ropažu ielu, Dzērbenes ielu, Caunes ielu un Mazās Caunes ielu.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 6,0 km. Ēka izvietota ~ 140,0 m attālumā no Brīvības gatves. Pilsētas tramvaja kustības maršruta Nr.1 pietura „Krustabaznīcas iela” atrodas ~130,0 m attālumā pie Ropažu ielas. Dzelzceļa stacija „Šmerlis” atrodas ~ 0,85 km attālumā no Ēkas.

Tuvākais lielveikals "Akropole Alfa" atrodas aptuveni 700,0 m attālumā (Brīvības gatve 372).Tuvākie pārtikas veikali: "Mego" ~ 450,0 m attālumā (Ropažu iela 72), "Maxima X" ~ 500,0 m attālumā (Brīvības gatve 310) un "Lidl" ~ 1300,0 m attālumā (Brīvības gatve 254). Tuvākās aptiekas - "Teiksmā" ~ 200,0 m attālumā (Brīvības gatve 340) un "Benu" aptuveni ~ 550,0 metru attālumā (Ropažu iela 61).

Ēka uzbūvēta 1914.gadā. Ēka ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos.

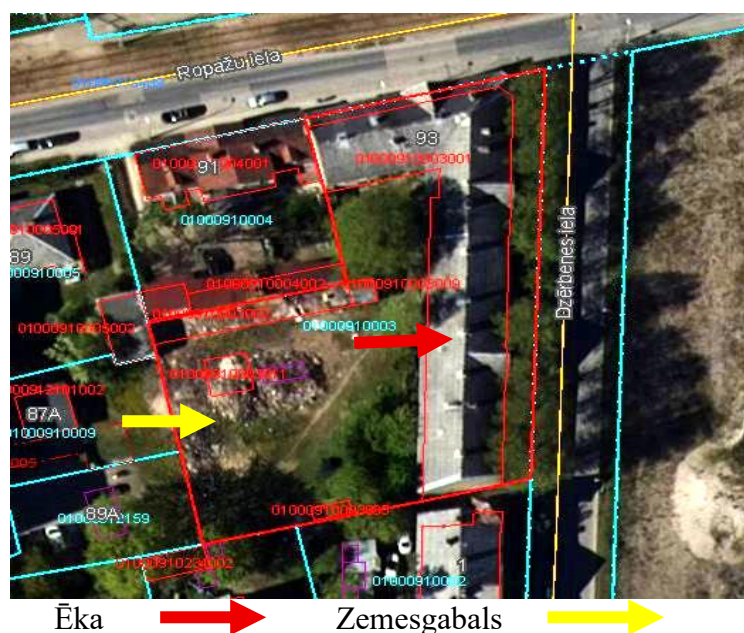
Ēkas apbūves laukums – 916,9 m², būvtilpums – 6667,0 m³, kopējā platība – 1864,0 m². Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis uzskatāms par apmierinošu (V₃). Kadastra dati liecina, ka 2000.gadā renovētas Ēkas jumta konstrukcijas un atjaunots jumta klājums.

Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes tīkliem.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas. Kāpņu telpas apdare ir daļēji apmierinošā stāvoklī, uzstādīts PVC logs ar pakešu stiklojumu.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu Rīgā, Ropažu ielā 93 ar kad. apz. 01000910003 un platību 2797,0 m² (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala konfigurācija – neregulārs daudzstūris. Zemesgabala teritorija tiek izmantota Ēkas ekspluatācijai, autotransporta novietošanai un Ēkas iemītnieku atpūtai. Ēkas pagalmā ierīkota apzaļumota teritorija.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:

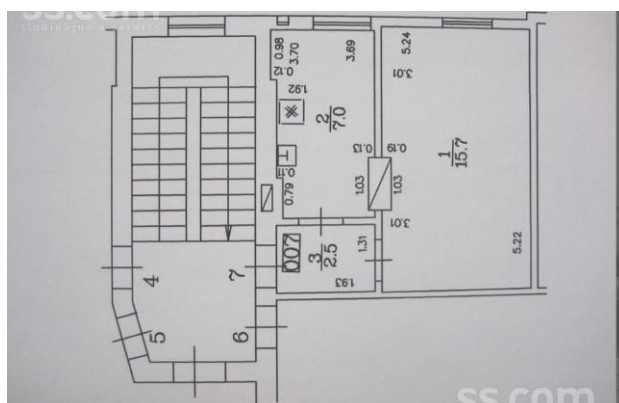


Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis – vienistabas dzīvoklis Nr.28 ar kopējo platību 26,9 m², atrodas Ēkas otrajā stāvā. Tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Griestu augstums (m)	Logi
Dzīvojamā istaba	1.	16,0	2,8	PVC
Virtuve	2.	10,9	2,8	PVC
KOPĀ:		26,9		

Dzīvoklim līdzīga mājokļa plānojuma paraugs redzams sekojošā attēlojumā:



Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokli, atskaitē netiek sniegts Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts.

Aptaujātie kaimiņi no dzīvokļa Nr.29 un Nr.33 informēja vērtētāju, ka Dzīvokļa telpu iekārtojuma stāvoklis pārsvarā ir neapmierinošs, pārsegumā starp Dzīvokļa telpu un bēniņiem konstatēts nenosegts caurums. Dzīvoklī uzstādīti PVC logi, ir krāsns, kurā iemūrēts neliels kamīns. Dzīvoklī pastāvīgi neviens nedzīvo. Dzīvokļa iemītnieki var izmantot (kopā ar dzīvokli Nr.33) koplietošanas tualeti kāpņu telpā, kā arī uzglabāt malku koka šķūņos Ēkas pagalmā. Saņemtā informācija pieņemta par ticamu.

A/s „Gaso” informēja, ka līgums par gāzes piegādi Dzīvoklim ir aktīvs. A/s „Sadales tīkls” informēja, ka elektrība atslēgta 2020.gadā, skaitītājs demontēts.

Ir pieņemts, ka:

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

Ēkas, kāpņu telpas un Dzīvokļa ieejas durvju fotofiksāciju 2025.gada 29.oktobrī veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis - Dzicevičs. Atskaitē iekļauts viens Dzīvokļa istabas fotoattēls no sludinājuma par Dzīvokļa pārdošanu 2016.gadā.

7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids

Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids – dzīvoklis vai izīrējami apartamenti.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

Nodalījumā reģistrētas 5 atzīmes par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu.

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 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

Rīgas pilsētā ir pieprasīti mazgabarīta dzīvokļi „cara un pirmskara laika” 1-2 stāvu koka un mūra daudzdzīvokļu mājās. Pieprasījumu minētajā dzīvokļu segmentā veicina mājokļu cenas un zemie komunālie maksājumi.

Dzīvokļu cenu līmenis „cara un pirmskara laika” uzbūvētajās mūra un koka divstāvu daudzdzīvokļu ēkās Rīgas centrā un centra perifērijā, Teikā, kā arī Sarkandaugavā un

Bolderājā saglabājies nemainīgs. Savukārt Pārdaugavā esošo līdzīgu dzīvokļu cenu augstākā robeža sasniegusi Rīgas centra perifērijas un Teikas cenu līmeni.

Rīgas apkaimēs piedāvājumā ir salīdzinoši mazs dzīvokļu skaits vēsturiskajās mazstāvu daudzdzīvokļu ēkās. Piedāvājumu cenas 1-2 istabu dzīvokļiem „cara un pirmskara laika” dzīvojamās ēkās ir robežās no ~ 300,00 EUR/m² (neremontēts, neapmierinošs novietojums) līdz ~ 1200,00 EUR/m² (remontēts, aprīkots, labs novietojums). Konkrētie darījumi tiek slēgti par zemākām cenām.

Pēdējo gadu laikā ēkā Ropažu ielā 93 bijuši pārdošanā vairāk nekā 20 dzīvokļi. Salīdzinot ar 2021. - 2022.gada darījumiem, pēdējos pāris gadus reģistrētajos darījumos dzīvokļu cenas Ropažu ielā 93 ir **palielinājušās par aptuveni 10% - 15%**.

Uz „cara un pirmskara laika” mazstāvu ķieģeļu mūra un koka apbūvi Rīgā pārceļas cilvēki no Latvijas reģioniem, iedzīvotāji ar nelieliem ienākumiem, ļaudis, kas uzskata mājokļus ar krāsns apkuri par vairāk piemērotiem veselīgai dzīves videi, dzīvokļus pērk investori, kas plāno izīrēt mājokļus.

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 (Dzīvokļa īpašuma) novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi ēkā Rīgā, Teikas apkaimē, Ropažu ielā 93 (tālāk – Ēka) un ēkā Rīgā, Avotu apkaimē, Krāsotāju ielā 6A, kuri ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam, lai varētu izdarīt koriģējumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1. (kad.Nr.01009946944). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.29 ar platību 29,0 m² Ēkas otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas, palīgēkām un Zemesgabala. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa logi pavērsti pret pagalmu. Krāsns apkure. Dzīvoklī ierīkota tualete (WC). Pārdošanas laikā koka logi nav mainīti, apdares un aprīkojuma stāvoklis neapmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2023.gada 6.septembrī par EUR 10000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.2. (kad. Nr. 01009200633). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: divistabu dzīvoklis Nr.1C ar platību 31,0 m² Ēkas pirmajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas, palīgēkām un Zemesgabala. Veikta telpu pārplānošana. PVC logi. Krāsns apkure. Ir dušas kabīne un tualete. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis labs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 22.jūlijā par EUR 19000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.3.(kad. Nr.01009156274). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.2A ar platību 32,3 m² koka karkasa un koka dēļu divstāvu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Krāsotāju ielā 6A pirmajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas un ar ēku saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900.gadā. Kadastrā ēkas stāvoklis raksturots kā neapmierinošs (V₄). Telpu pārplānošana nav veikta, logu rāmji nav mainīti. Krāsns apkure. Koplietošanas tualete kāpņu telpā. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis neapmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 21.jūlijā par EUR 12000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē, Cenu bankā un pie īpašnieka.



Dzīvokļa īpašums Nr.4.(kad. Nr.01009259981). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.7 ar platību 25,2 m² Ēkas otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas, palīgēkām un Zemesgabala. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Krāsns apkure. Koplietošanas tualete kāpņu telpā. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 6.februārī par EUR 13000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Faktori, kuri ietekmē slēdzienu par Dzīvokļa īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Teikas apkaimē, rajonā ar attīstītu infrastruktūru;
- zemi komunālie maksājumi;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- Dzīvoklī uzstādīti PVC logi;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- mazgabarīta dzīvokļi ir pieprasīti īres tirgū.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa plānojums neatbilst mūsdienu priekšstatiem par ērtu mājokli;
- vērtētājam nebija iespējas veikt Dzīvokļa telpu apskati;
- ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir neapmierinošs;
- Dzīvoklim atslēgta elektrība;
- Dzīvokļa iemītniekiem jālieto tualete kāpņu telpā.

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 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, Ropažu ielā 93 - 28
novērtējums**

Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) tirgus vērtības aprēķins:

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1 Pārdots	Salīdzināmais īpašums Nr. 2 Pārdots	Salīdzināmais īpašums Nr. 3 Pārdots	Salīdzināmais īpašums Nr. 4 Pārdots
Ropažu iela 93 - 28	Adrese	Ropažu iela 93 - 29	Ropažu iela 93 - 1C	Krāsotāju 6A - 2A	Ropažu iela 93 - 7
2/2.	Dzīvokļa novietojums ēkā	2/2.	1/2.	1st/2.	2 st./2
26,9	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	29,00	31,0	32,3	25,2
0,0	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	0,0	0	0	0,0
1 ist.	Istabu skaits	1	2	1	1
	Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	10 000,00	19 000,00	12 000,00	13 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2	344,83	612,90	371,52	515,87
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,15	1,00	1,00	1,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	396,55	612,90	371,52	515,87
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	1%	2%	3%	-1%
	Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas	1%	2%	3%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums	0%	0%	2%	0%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	1%	2%	2%	0%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	1%	0%
	Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0%	1%	0%
	Ar ēku saistītā zemesgabala ietekme	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	1%	2%	6%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	0%	3%	0%
	Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	1%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	4%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma					
	Dzīvokļa komunikācijas	-1%	-3%	-1%	-2%
	Apdare un aprīkojums	3%	-25%	2%	-10%
	Telpu veidols un plānojums	-1%	-2%	-1%	0%
	Kopā korekcijas:	1%	-30%	0%	-12%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	2%	-1%	1%	0%
	Kopā korekcijas:	2%	-1%	1%	0%
	Visu korekciju summa	5%	-27%	14%	-13%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	416,38	447,42	423,53	448,81
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	434,03			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	11 675,53			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	12 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
EUR 12000,00
 (Divpadsmit tūkstoši eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 29.oktobrī varētu būt

EUR 12000,00

(Divpadsmit tūkstoši eiro).

Nosakot 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	- 2 %
- fiziskā stāvokļa risks	- 10 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 3 %
- finansēšanas faktors	- 3 %
- papildu izmaksu faktors	- 3 %
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 4 %
kopā	- 25 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 29.oktobrī varēja būt par 25 % zemāka par noteikto tirgus vērtību:

EUR 9000,00

(Deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24.

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām :

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par 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, nonāksanas 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. novembrī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

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

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU 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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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