

**Īpašuma ar kad. Nr. 01009156779
Rīgā, Ulbrokas ielā 14 - 26
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025.gada 10.marts

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 bezmantinieku mantas – dzīvokļa īpašuma Nr.26, kas atrodas Rīgā, Ulbrokas ielā 14 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 10.martā.

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.100000082832 - 26 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 28000,00
(Divdesmit astoņi 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.

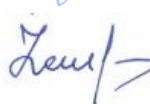
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Dzīvokļa īpašums ir brīvs no jebkāda veida saistībām un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami pasūtītājam.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

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

Vērtētājs

2025. gada 17.martā

V. Esnerberga

E. Žemaitis-Dzicevičs



SATURA RĀDĪTĀJS

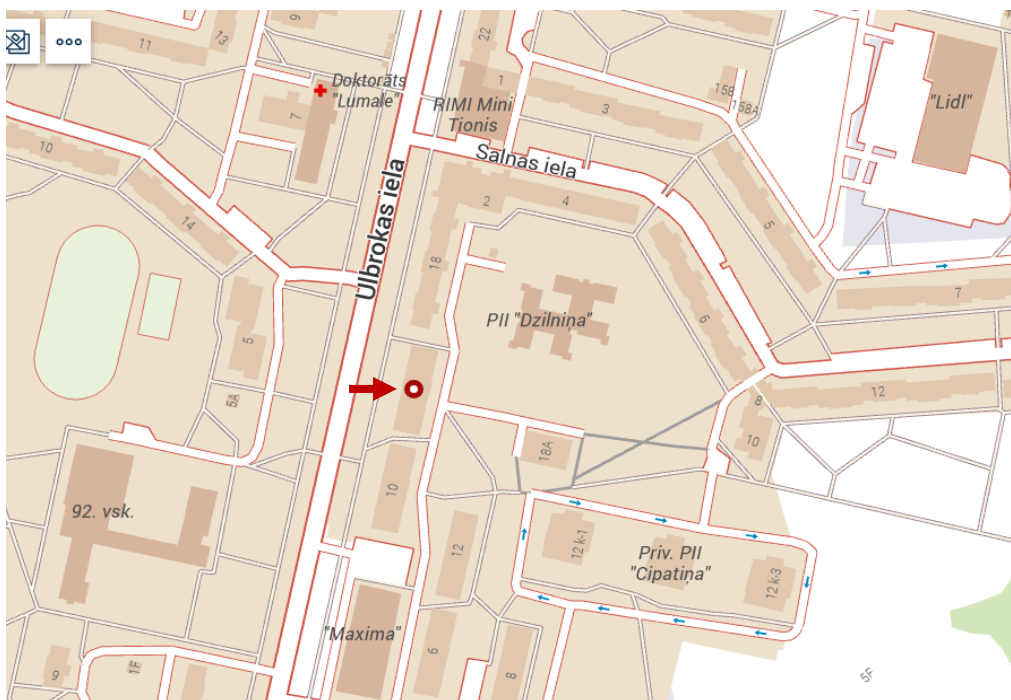
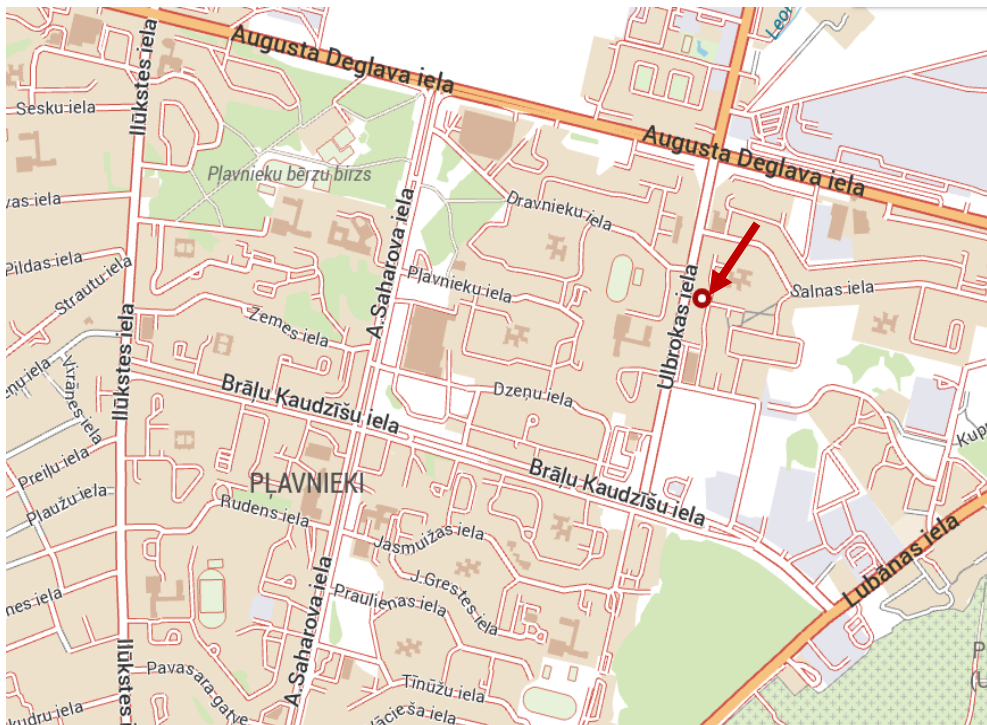
1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Pļavnieku apkaimē.....	6
3. Ēkas, Ēkas koplietošanas telpu un Dzīvokļa fotoattēli.....	7
4. Vērtēšanas datums.....	9
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	10
6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	10
7. Dzīvokļa īpašuma labākais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

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000082832 - 26 noraksta kopija;
VZD materiāli;
sertifikāts;
Neatkarības apliecinājums;
citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad.Nr. 01009156779 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) adrese	Ulbrokas iela 14 – 26, Rīga, LV1021
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000082832 - 26 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Vienistabas dzīvoklis Nr.26 (tālāk – Dzīvoklis) piecstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01001211241004 Rīgā, Ulbrokas ielā 14 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 3920/319945 dom. daļas no Ēkas. Ir pieņemts, ka: - minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa platība (Nodalījumā) Dzīvokļa platība (Kadastrā) Novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa telpu plānojums	39,2 m ² 39,2 m ² 2.stāvs Neapmierinošā stāvoklī Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Pilsētas centralizētās komunikācijas Gāzes padeve Dzīvoklim pārtraukta, elektrība atslēgta. Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu bija nostiprinātas Nodalījumā 2014.gada 10.jūnijā uz Sofia Nesvizhskaya (mirusi) vārda. Atzīme Nodalījumā liecina, ka Dzīvokļa īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.
Ēkas un Dzīvokļa apskate	Ēkas, kāpņu telpas, 2.stāva koplietošanas gaitenīša un Dzīvokļa apskate veikta 2025.gada 10.martā Ēkas sētnieces klātbūtnē.
Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	2025. gada 10. marts
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 17. marts
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 28000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 22000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā, Pļavnieku apkaimē



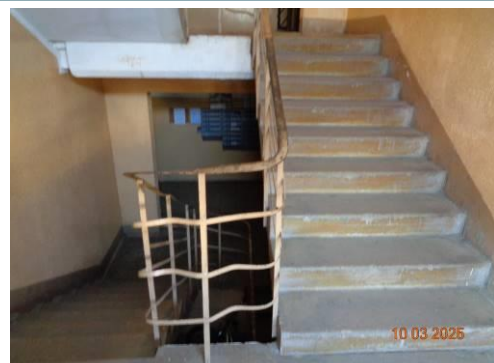
3. Ēkas, Ēkas koplietošanas telpu un Dzīvokļa fotoattēli



Ēkas fasādes



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



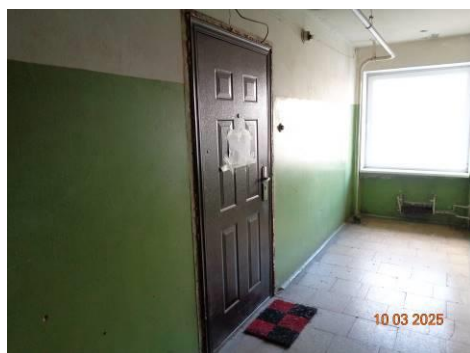
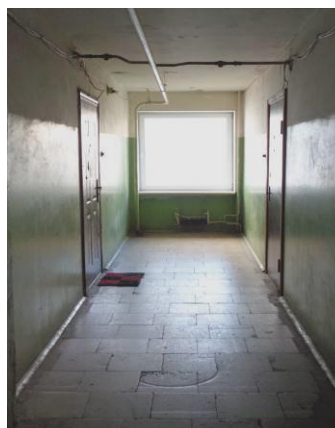
Skats no kāpņu telpas laukuma 1.stāvā

Skats no kāpņu telpas laukuma starpstāvā

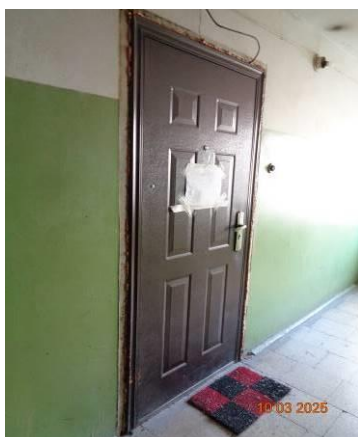
Īpašuma Rīgā, Ulbrokas ielā 14 - 26
novērtējums



Skati uz ieeju 2.stāva koplietošanas gaitenī no kāpņu telpas un no gaiteņa

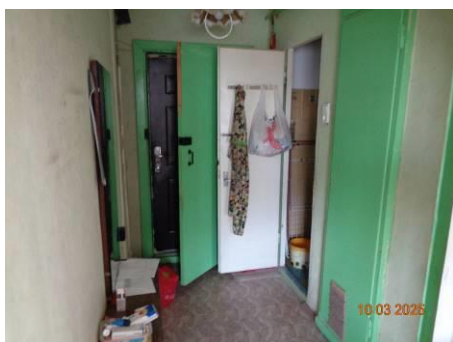


Koplietošanas gaitenis 2.stāvā.
Logs un apkures radiators gaiteņa galā.



Dzīvokļa durvis

Dzīvokļa telpas



Gaitenis



Lodžija



Istaba



Virtuve



Skats uz Dzīvokļa lodžiju

4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2025. gada 10.martā.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu bija nostiprinātas Nodalījumā 2014.gada 10.jūnijā uz Sofia Nesvizhskaya (mirusi) vārda.

Dzīvokļa īpašums atzīts par bezmantinieku mantu.

6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Ēka - piecstāvu dzelzsbetona paneļu mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz.01001211241004, atrodas Rīgā, Pļavnieku apkaimē, Ulbrokas ielā 14, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā, teritorijā starp Salnas ielu, Ulbrokas ielu un Brāļu Kaudzīšu ielu.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 7,0 km. Ēka izvietota pie Ulbrokas ielas ~ 340,0 m attālumā no Augusta Deglava ielas, ~ 400,0 m attālumā no Brāļu Kaudzīšu ielas. Tuvākā pilsētas autobusu maršrutu pietura „Salnas iela” atrodas 240,0 m attālumā pie Ulbrokas ielas. Netālu atrodas veikali Mini RIMI un „MAXIMA”. Rīgas 92.vidusskola atrodas Ulbrokas ielā 3. Rīgas 21.pasta nodaļa atrodas Ulbrokas ielā 7.

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

Ēkas apbūves laukums – 795,0 m², būvtilpums – 14280,0 m³, kopējā platība – 4306,3 m². Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis uzskatāms par apmierinošu.

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

Kāpņu telpas metāla ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu. Kāpņu telpas apdare ir apmierinošā stāvoklī. Kāpņu telpā un koplietošanas gaitenī Ēkas stāvos:

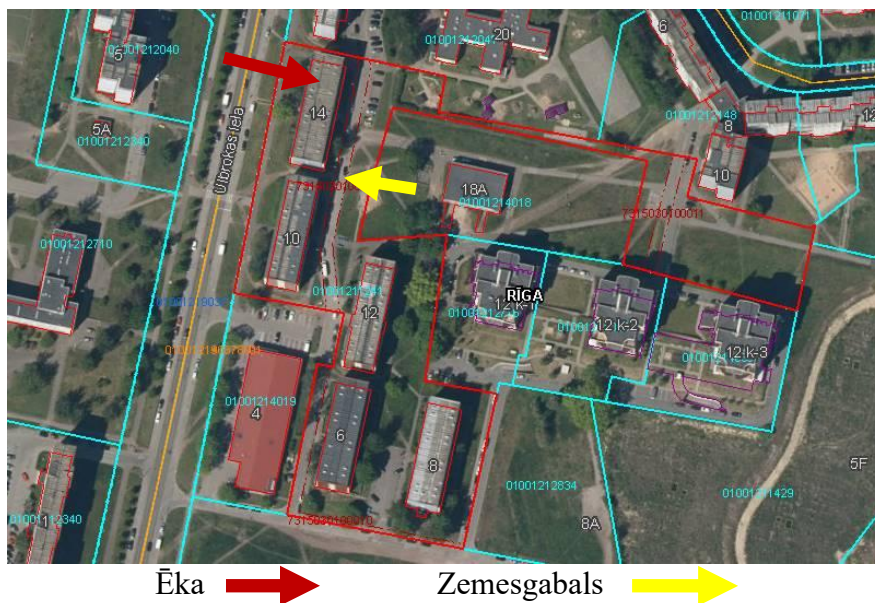
- uzstādīti PVC logi;
- vecie apkures radiatori nav nomainīti.

Koplietošanas gaitenī grīdas ar flīžu klājumu. 2.stāva koplietošanas gaitenī, kurā atrodas Dzīvoklis, jāatjauno sienu un griestu krāsojums.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu Ulbrokas ielā 8 ar kad. apz. 01001211241 un platību 2,1089 ha (tālāk–Zemesgabals), kas pieder fiziskai personai. Zemesgabala konfigurācija – neregulārs daudzstūris. Zemesgabala daļa tiek izmantota Ēkas ekspluatācijai, autotransporta novietošanai, piebraucamā ceļa un gājēju ietvju izveidei. Pie Ēkas ierīkota apzaļumota teritorija.

**Īpašuma Rīgā, Ulbrokas ielā 14 - 26
novērtējums**

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



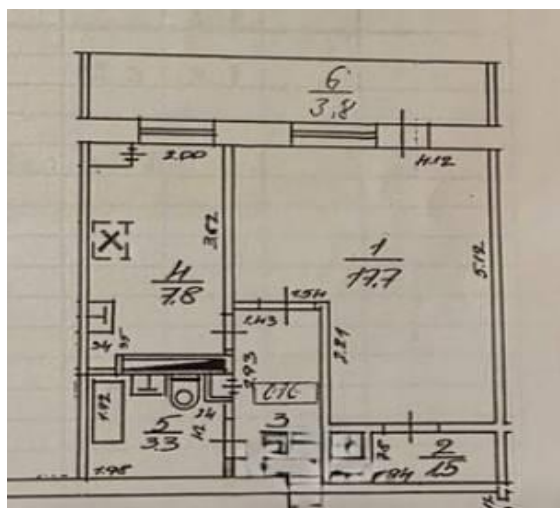
Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis – vienistabas mazģimeņu projekta dzīvoklis Nr.26 ar kopējo platību 39,2 m², atrodas Ēkas otrajā stāvā. Ieeja Dzīvoklī no koplietošanas gaitenīša.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Griestu augstums (m)	Logi
Dzīvojamā istaba	1.	17,9	2,5	PVC
Pieliekamais	2.	1,5	2,5	-
Gaitenis	3.	4,8	2,5	-
Sanmezgls	4.	3,3	2,5	-
Virtuve	5.	8,0	2,5	PVC
Lodžija	6.	3,7	2,5	Nav iestiklota
KOPĀ:		39,2		

Dzīvoklim līdzīga mazģimeņu projekta dzīvokļa plānojuma paraugs redzams sekojošā attēlojumā:



Vērtētājs apskatīja Dzīvokļa telpas sētnieces pavadībā. Dzīvokļa durvis atvēra un slēdza sētniece.

Apskates laikā konstatēts, ka:

- Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem;
- Dzīvokļa telpu apdare ir neapmierinošā stāvoklī, tā jāatjauno;
- lodžija nav iestiklota;
- vannas istabā uzstādītas vēl padomju laikā ražotas sanitārtehniskās ierīces;
- Dzīvoklī ir uzstādītas jaunas ieejas durvis ;
- Dzīvoklī uzstādīti PVC logi un durvis uz lodžiju;
- Dzīvoklī uzstādīti mūsdienu standartiem atbilstoši apkures radiatori. Apkure pieslēgta;
- Dzīvoklī atrodas mirušās īpašnieces mēbeles, trauki, grāmatas un citas mantas;
- Dzīvokļa komunikācijas nav bojātas. Sētniece informēja, ka gāzes padeve Dzīvoklim pārtraukta, elektrība atslēgta, demontēts elektrības skaitītājs, noslēgts ūdens, nav nomainīti ūdens skaitītāji. Sētnieces teikto apliecināja AS „Gaso” un AS „Sadales tīkls” darbinieki.

Ēkas, kāpņu telpas, 2.stāva koplietošanas gaitenā un Dzīvokļa telpu foto fiksāciju 2025.gada 10.martā 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:

- 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

2025. gada janvārī - februārī Rīgas apkaimēs sērijveida dzīvokļu vidējā cena nedaudz palielinājās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī – 853,0 EUR/m². Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas kopumā līdzīgas.

2025.gada janvārī - februārī sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Kā izņēmums jāmin Juglas apkaime, kurā vidējās cenas palielinājās par 2,0%, kā arī Ķengarags, kurā cenas pieauga par 0,7%. Bolderājas apkaimē, salīdzinot ar gada sākumu, sērijveida dzīvokļu vidējā cena kritās par 0,2 % .

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.

Dzīvokļu piedāvājums Rīgas apkaimēs 2025.gada pirmajos divos mēnešos palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Purvciemā, savukārt vislielākais piedāvājuma kritums tika novērots Zolitūdē un Bolderājā.

Cilvēkus saista mazģimeņu projekta dzīvokļu kompakturnums. Mazģimeņu projekta 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.

Dzīvokļi mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu mājās Pļavnieku apkaimē 2024.gadā un 2025.gadā tika pārdoti par cenām robežās no EUR 21000,00 līdz EUR 38500,00. 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 (Dzīvokļa īpašuma) novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēkās Rīgas pilsētas Pļavnieku apkaimē, kuri ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam, lai varētu izdarīt koreģējumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1. (kad. Nr. 01009033893). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.21 ar platību 39,3 m² (35,4 m² – iekštelpas; 3,9 m² – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Dzeņu ielā 6 otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkā nomainīti ūdens un kanalizācijas stāvvadi. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1985.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 30,0%. Atjaunota koplietošanas gaitenja apdare. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija ir iestiklota, siltināta, ar veikto apdari. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 2.septembrī par EUR 34000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.2. (kad. Nr. 01009097333). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.51 ar platību 38,8m² (35,3m² – iekštelpas; 3,5m² – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salnas ielā 24 ceturtajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkā nomainīti ūdens un kanalizācijas stāvvadi. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 20,0%. Telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. PVC logi, nomainīti apkures radiatori. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis pārsvarā apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 11.septembrī par EUR 30000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr. 3. (kad. Nr. 01009012929). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.39 ar platību 43,0 m² (35,9 m² – iekštelpas; 7,1m² – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Ulbrokas ielā 10 trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1986.gadā. Veikta telpu pārplānošana. Lodžija nav iestiklota. PVC logi. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 28.janvārī par EUR 32000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



**Īpašuma Rīgā, Ulbrokas ielā 14 - 26
novērtējums**



Dzīvokļa īpašums Nr.4. (kad. Nr. 01009141319). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.66 ar platību 43,0 m² (35,9 m² – iekštelpas; 7,1 m² – lodžija) Ēkas piektajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija nav iestiklota. Apkures radiatori dzīvoklī nav nomainīti. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis pārsvarā apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 20.novembrī par EUR 27000,00. 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;
- Dzīvoklī uzstādīti PVC logi un jauni apkures radiatori;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- mazģimeņu projekta dzīvokļi ir pieprasīti īres tirgū.

Negatīvie faktori:

- Ēkas projekts;
- Dzīvokļa telpu apdares, aprīkojuma un komunikāciju stāvoklis;
- Dzīvoklis nav aizzīmogots.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļiem un Dzīvokli, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m^2 cena tiek koriģēta, ievērojot darījumu apstākļus un izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū, kā arī tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – dzīvokļa lielumu, ēkas izvietojumu pilsētā un dzīvokļa izvietojumu ēkā, kāpņu telpas stāvokli, ēkas būvkonstrukciju stāvokli un arhitektonisko veidolu, dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli, dzīvokļa plānojumu un citus faktoros.

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

**Īpašuma Rīgā, Ulbrokas ielā 14 - 26
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
Ulbrokas iela 14 - 26	Adrese	Dzeņu iela 6 - 21	Salnas iela 24 - 51	Ulbrokas iela 10-39	Ulbrokas iela 14 - 66
2/5.	Dzīvokļa novietojums ēkā	2/5.	4/5.	3st/5.	5 st./5
35,5	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	35,4	35,3	35,9	35,9
3,7	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	3,9	3,5	7,1	7,1
1 ist.	Istabu skaits	1	1	1	1
	Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	34 000,00	30 000,00	32 000,00	27 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2	960,45	849,86	891,36	752,09
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,00	1,00	1,05
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	960,45	849,86	891,36	789,69
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	0%	0%	0%	0%
	Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme	-3%	0%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas	-3%	0%	-1%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums	-2%	2%	0%	0%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	0%	2%	0%	5%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Koplietošanas telpu stāvoklis	-1%	0%	0%	0%
	Ar ēku saistīta zemesgabala ietekme	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-3%	4%	0%	5%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	-2%	0%	0%
	Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	-1%	-1%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-1%	-3%	0%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma					
	Dzīvokļa komunikācijas	-1%	-1%	-1%	0%
	Apdare un aprīkojums	-10%	-8%	-10%	-8%
	Telpu veidols un plānojums	0%	0%	-1%	0%
	Kopā korekcijas:	-11%	-9%	-12%	-8%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	0%
	Visu korekciju summa	-18%	-8%	-13%	-4%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	787,57	781,87	775,49	758,11
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	775,76			
	Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	27 539,42			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	28 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir

EUR 28000,00
(Divdesmit astoņi tūkstoši eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 10.martā varētu būt

EUR 28000,00

(Divdesmit astoņi 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	- 4 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 3 %
- finansēšanas faktors	- 4 %
- papildu izmaksu faktors	- 4 %
- pastāvošā tirgus tendenču faktors	- 3 %
kopā	- 20 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 10.martā varēja būt par 20% 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 pārlicību un zināšanām :

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par 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 17.martā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



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





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