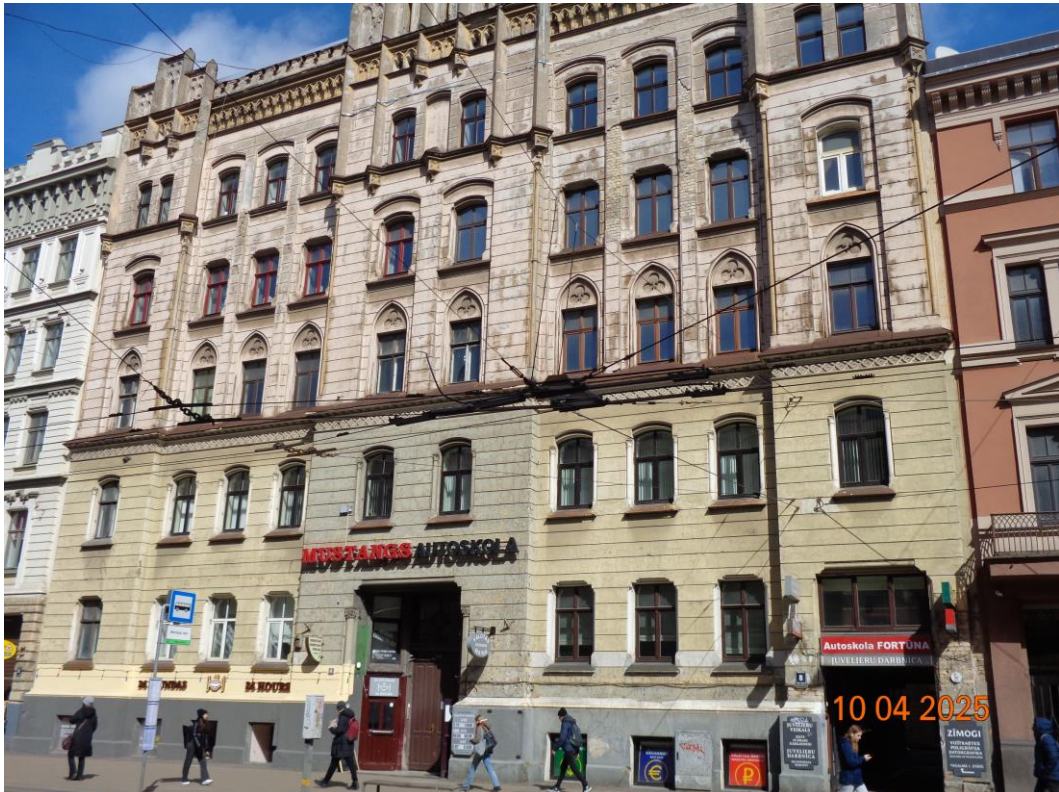


Īpašuma ar kad. Nr.01009155460  
Rīgā, Merķeļa ielā 8 - 21  
novērtējums



**Novērtēšanas datums:** 2026. gada 6.aprīlis

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

**Izpildītājs:** Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma  
vērtēšanā

## God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kadastra Nr.01009155460 Rīgā, Merķeļa ielā 8 – 21 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2026. gada 6.aprīlī.

Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst dzīvoklis Nr.21 daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā ar kad. apz. 01000050019001 Rīgā, Merķeļa ielā 8 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 19300/295120 dom. daļas no Ēkas, būves (pagraba zem pagalma) ar kad. apz. 01000050019005 un ar minēto apbūvi saistītā zemesgabala ar kad. apz. 01000050019.

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. Ir pieņemts, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.21040 – 21 (tālāk – Nodalījums), Kadastrā 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 65000,00**  
(Sešdesmit pieci tūkstoši *eiro*).

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

**EUR 49000,00**  
(Četrdesmit deviņi tūkstoši *eiro*).

Iepriekš minētās vērtības ir optimāls viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc vērtētāja rīcībā esošās informācijas. Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs.

Ar cieņu,

**SIA Apgāds Rasa valdes locekle**

**V. Esenberga**

**Vērtētājs**

**E. Žemaitis-Dzicevičs**

2026. gada 27. aprīlī

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

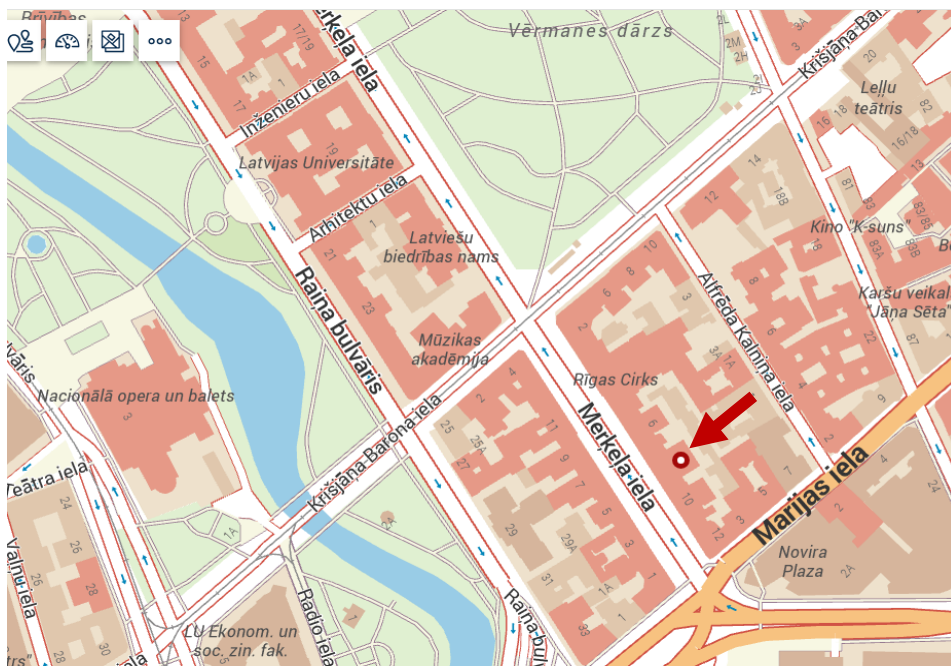
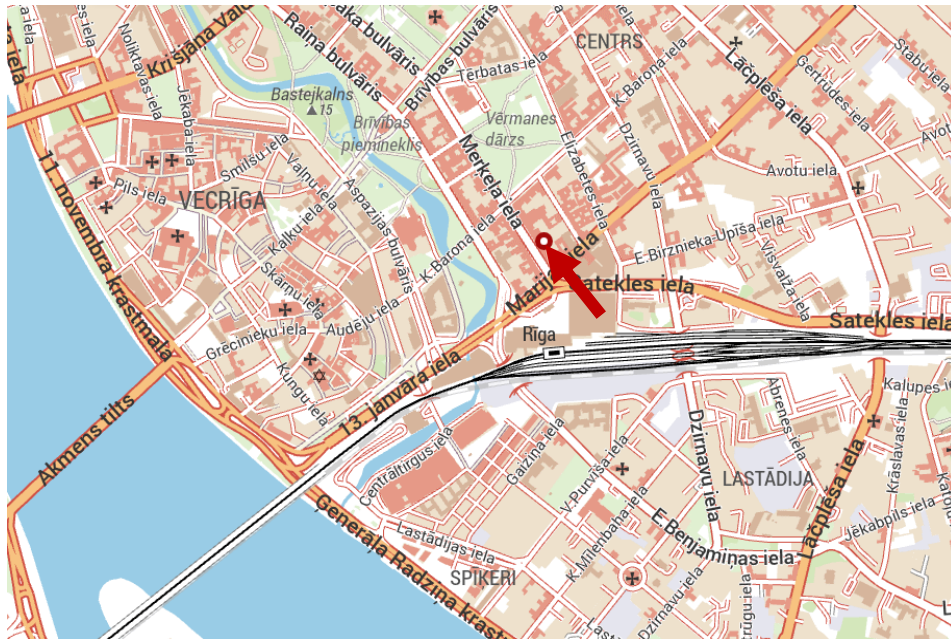
1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu .....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	6
3. Ēkas, koplietošanas telpu un Dzīvokļa fotoattēli .....	6
4. Vērtēšanas datums.....	9
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	9
6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	10
7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids.....	12
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	12
9. Tirdzniecības situācijas apraksts.....	12
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	13
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju...	13
12. Slēdziens.....	18

### **Pielikumi:**

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 21040 – 21 noraksta kopija;  
Kadastra materiāli;  
sertifikāts;  
Neatkarības apliecinājums;  
citi dokumenti.

<b>1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu</b>	
<b>Īpašuma ar kad. Nr.01009155460 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese</b>	Merķeļa iela 8 - 21, Rīga, LV-1050
<b>Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstiem Nodalījumā un Kadastrā</b>	Dzīvoklis Nr.21 (tālāk – Dzīvoklis) sešstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ar kad. apz. 01000050019001 Rīgā, Merķeļa ielā 8 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 19300/295120 dom. daļas no Ēkas, būves (pagraba zem pagalma) ar kad. apz. 01000050019005 un ar minēto apbūvi saistītā zemesgabala Rīgā, Merķeļa ielā 8 ar kad. apz. 01000050019 un platību 1133,0 m <sup>2</sup> . Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka: - iepriekš minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
<b>Dzīvokļa raksturojums</b>	
<b>Platība Nodalījumā un Kadastrā Dzīvokļa telpu stāvoklis</b>	193,0 m <sup>2</sup> Likvidējot ugunsgrēka sekas un atjaunojot Ēkas jumtu, demontētas Dzīvokļa telpu konstrukcijas. Dzīvoklis attīrīts no demontētiem elementiem. Radīti apstākļi Dzīvokļa jauno telpu izveidei.
<b>Izmantošanas veids pēc remonta Dzīvokļa komunikāciju stāvoklis Dzīvokļa izvietojums Ēkā</b>	Dzīvoklis, birojs vai izīrējami apartamenti Dzīvokļa inženierkomunikācijas jāatjauno. 6.stāvs. Logi pavērsti pret slēgto iekšpagalmu un ielu.
<b>Dzīvokļa īpašums pieder</b>	Andrejam Gailim (tālāk – Īpašnieks). Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 2019.gada 4.aprīlī.
<b>Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums</b>	Par vērtēšanas datumu pieņemts 2026. gada 6.aprīlis, kad veikta Dzīvokļa apskate, klātesot dzīvokļa Nr.18 īpašniecei. Piekļuvi Dzīvoklim nodrošināja dzīvokļa Nr.22 īrnieks. Īrniekam piezvanīja dzīvokļa Nr.18 īpašniece. Pēc sarunas īrnieks atvēra metāla ieejas durvis uz priekštelpu, ļaujot piekļūt Dzīvokļa neaizslēgtajām durvīm.
<b>Novērtējums parakstīts</b>	2026. gada 27.aprīlī
<b>Nodalījumā reģistrētais aizliegums</b>	Noteikts aizliegums bez SIA „AUDRA S”, reģ.Nr.40003355802, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
<b>Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu</b>	Nodalījumā reģistrētas 14 atzīmes par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu. Starp piedzinējiem: VID, Rīgas valstspilsētas pašvaldība, A/s „Latvenergo”, A/s „Latvijas Gāze”, komercsabiedrības, fiziskas personas, Ēkas pārvaldnieks, dzīvokļu īpašnieku kopība.
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina Dzīvokļa īpašumu</b>	Kadastrā reģistrētie dati par Dzīvokļa telpu sastāvu un parametriem neatbilst situācijai dabā.
<b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis</b>	Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
<b>Novērtējuma pasūtītājs</b>	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērināts tiesu izpildītājs J. Stepanovs
<b>Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 65000,00</b>
<b>Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>EUR 49000,00</b>

## 2. Ēkas izvietojums Rīgā (<https://balticmaps.eu/lv/c>)



## 3. Ēkas, koplietošanas telpu un Dzīvokļa fotoattēli



Ēkas fasādes – skati no Merķeļa ielas un no iekšpagalma



Caurbrauktuve uz iekšpagalmu



Ēkas iekšpagalms



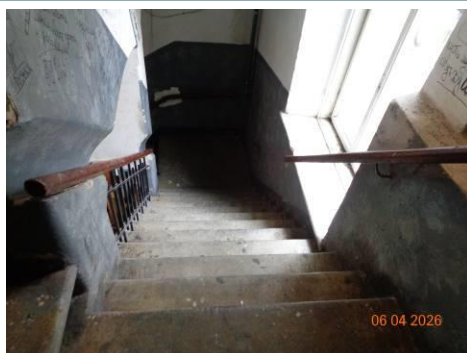
Skati iekšpagalmā



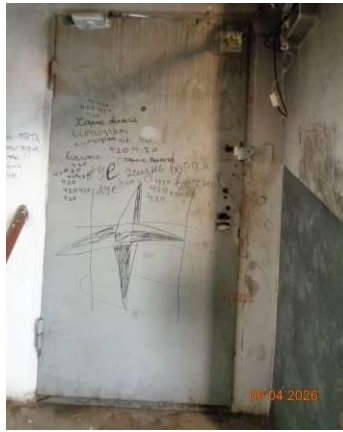
Ieeja „melnajā” kāpņu telpā



Skats „melnās” kāpņu telpas 1.stāvā



Stāvs kāpņu laidieni pie Dzīvokļa. Koka logs uz Ēkas slēgto iekšpagalmu.



Metāla durvis 6.stāvā, aiz kurām atrodas ieejas dzīvokļos Nr.21 un Nr. 22



Dzīvokļa balkons un logi Ēkas iekšpagalmā



Skats Dzīvoklī



Skats Dzīvokļa vidusdaļā



Skats Dzīvokļa vidusdaļā



Aiznaglotās balkona durvis un logs

Pret Merķeļa ielu pavērtais logs



Dzīvokļa flīžu grīdu un koka dēļu grīdu paliekas

#### 4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2026. gada 6.aprīlī.

#### 5. Īpašuma tiesību vērtējums

Dzīvokļa īpašums pieder Andrejam Gailim.  
Īpašumtiesības nostiprinātas Nodalījumā 2019.gada 4.aprīlī.

## 6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

### Ēkas izvietojums un apraksts

Ēka - sešstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01000050019001 Rīgā, Merķeļa ielā 8, atrodas pilsētas centrā, kvartālā starp K. Barona ielu, Merķeļa ielu, Marijas ielu un A.Kalniņa ielu (tālāk – Kvartāls). Kvartālā atrodas Rīgas cirka ēku komplekss, bijušā Maskavas nama ēka, viesnīcas, hosteļi, ātrās ēdināšanas uzņēmumi, kafejnīcas, ātro kredītu organizācijas, valūtas maiņas punkti, dažāda profila veikali, autoskolas, tūrisma firmas. Attālums no Ēkas līdz Vecrīgai ~ 0,4 km.

Apkārtne atrodas:

- Latviešu biedrības nams, Mūzikas akadēmija, Latvijas Universitāte un Dabas muzejs;
- tirdzniecības centrs „Origo” un lielveikals „Stockmann”;
- ārstu privātprakses un aptiekas;
- Rīgas centrālā dzelzceļa stacija;
- vairāki veikali un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi.

Tuvākais parks – Vērmanes dārzs.

Tuvākā pasta nodaļa atrodas Rīgas centrālajā dzelzceļa stacijā.

Apkārtējo apbūvi veido pirms Otrā pasaules kara būvētas daudzdzīvokļu mājas, administratīvās un biroju ēkas, viesnīcas.

Merķeļa ielā atrodas pilsētas trolejbusu un autobusu kustības maršrutu pieturas, netālu Krišjāņa Barona ielā atrodas pilsētas tramvaju kustības maršrutu Nr.1 un Nr.11 pietura.

Ēkas izvietojums Rīgas pilsētas centrā ir labvēlīgs komercdarbības attīstībai. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1882.gadā, tai piešķirts reģiona nozīmes arhitektūras pieminekļa statuss. Ēku projektējis arhitekts Kārlis Johans Felsko. Ēka veidota eklektisma stilā un celta kā īres nams turīgiem Rīgas iedzīvotājiem.

Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ēkas apbūves laukums – 619,5 m<sup>2</sup>, būvtilpums – 14688,0 m<sup>3</sup>, kopējā platība – 3024,6 m<sup>2</sup>. Ēka nav renovēta. Ēkā nav lifta. Kadastrā Ēka raksturota kā celtne neapmierinošā tehniskā stāvoklī (V4). Detalizētas informācijas par Ēkas būvkonstrukciju tehnisko stāvokli vērtētāja rīcībā nav.

Ēku pārvaldošās kompānijas – SIA "Berga Nami", pārstāve informēja vērtētāju par to, ka:

- ✓ pēc ugunsgrēka dzīvoklī Nr.21 6.stāvā atjaunotas jumta konstrukcijas un segums;
- ✓ top Ēkas fasādes atjaunošanas projekts;
- ✓ ir nodoms uzlabot pagalma labiekārtojumu;
- ✓ tiek plānota kanalizācijas stāvvadu nomaiņa.

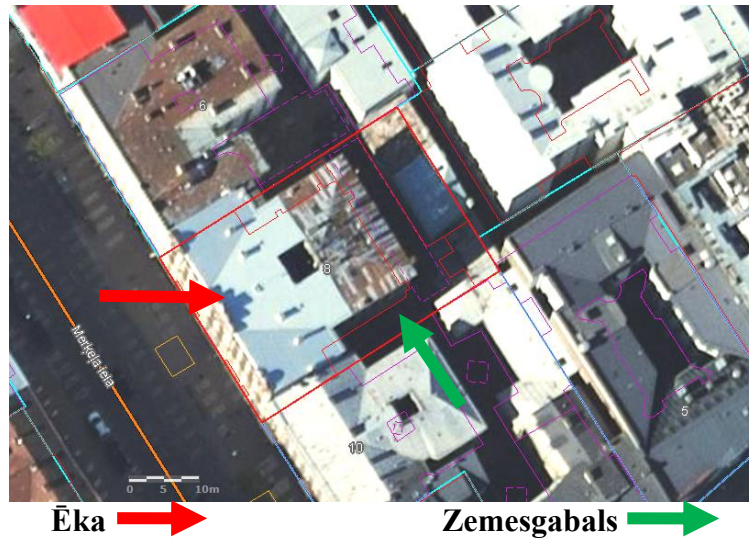
Ēka ir pieslēgta Rīgas pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī pilsētas siltuma apgādes tīkliem. Dažos dzīvokļos ierīkota autonomā gāzes centrālā apkure, dzīvokļos apkurei papildus var izmantot krāsnis (kamīnus) un elektrību. Ūdens uzsildīšanai sadzīves vajadzībām izmanto gāzes apkures katlus vai elektriskos boilerus.

Ēkas kāpņu telpās jāatjauno apmetums, sienu un griestu krāsojums, jāremontē margas, jāuzlabo grīdu segums, jāsakārto elektroinstalācija un citas kāpņu telpā pieejamās komunikācijas. Kāpņu telpās saglabāti un tiek izmantoti vēsturiskie čuguna apkures radiatori, līdz 3.stāvam uzstādīti PVC logi, 4. un 5.stāvā koka logu rāmji nav nomainīti.

Ēkas ieejas durvis ir aprīkotas ar koda atslēgu. Ieejas durvis no Merķeļa ielas ir atjaunotas.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu ar kad. apz. 01000050019 Rīgā, Merķeļa ielā 8 un platību 1133,0,0 m<sup>2</sup> (tālāk - Zemesgabals). Zemesgabala dom. daļas ietilpst Dzīvokļa īpašumā. Ēkas šaurajā pagalmā ierīkota neliela autostāvvietā.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



### Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis Nr.21 ar platību 193,0,0 m<sup>2</sup>, t.sk. balkons 4,1 m<sup>2</sup>, atrodas Ēkas 6.stāvā (jumta stāvā). Dzīvokļa logi pavērsti pret Merķeļa ielu un pret Ēkas slēgto iekšpagalmu. Balkons atrodas slēgtajā iekšpagalmā. Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis, ir no Ēkas pagalma.

Kadastrā reģistrētie dati par Dzīvokļa telpu sastāvu un parametriem neatbilst situācijai dabā. Sākotnēji Dzīvoklī bija 11 telpas, t.sk. gaitenis, 4 istabas, sauna, plaša sanitārtehniskā telpa, tualete, palīgtelpa.

2019.gadā Dzīvoklī veiktas pārbūves, pielāgojot to viesnīcas vajadzībām. Viesnīca funkcionējusi līdz ugunsgrēkam 2021.gada 28.aprīlī. Pēc ugunsgrēka Dzīvokļa telpu konstrukcijas ir nojauktas un nav atjaunotas.

Vērtētāja piekļuvi Dzīvokļa iekštelpai nodrošināja dzīvokļa Nr.22, kas atrodas pretī Dzīvoklim, iemītnieks, kuram pēc savas iniciatīvas piezvanīja dzīvokļa Nr.18 īpašniece. Sarunas gaitā vērtētājs paskaidroja īrniekam savas vizītes iemeslus. Pēc sarunas uzrunātais kungs atvēra metāla ieejas durvis uz priekštelpu, ļaujot piekļūt Dzīvokļa neaizslēgtajām durvīm. Dzīvokļa platības apskate veikta, klātesot dzīvokļa Nr.18 īpašniecei.

Dzīvokļa apskates laikā konstatēts, ka:

- ✓ likvidējot ugunsnelaimes sekas un veicot Ēkas jumta atjaunošanas darbus, nojauktas Dzīvokļa telpu sienas, starpsienas, griesti un citas konstrukcijas, kā arī demontētas mājokļa iekšējās inženierkomunikācijas;
- ✓ Dzīvokļa platība ir attīrīta no demontēto konstrukciju, komunikāciju, aprīkojuma un apdares elementiem, radot apstākļus Dzīvokļa jauno telpu projektēšanai un izveidei;
- ✓ bojāto logu un balkona durvju ailes aizsegtas ar caurspīdīga plastikāta loksnēm un aiznaglotas;
- ✓ Dzīvokļa izvietojums blakus maģistrālajām komunikācijām Ēkas jumta stāva koplietošanas daļā var atvieglot jauno komunikāciju izveidi;
- ✓ Dzīvokļa platībā un jumta stāva koplietošanas daļā mīt baloži.

Ēkas, kāpņu telpas un Dzīvokļa apskati un fotofiksāciju 2026.gada 6.aprīlī veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

## 7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids

Vienas ģimenes dzīvoklis, birojs vai izīrējami apartamenti.

## 8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

Nodalījumā reģistrētas 14 atzīmes par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu. Starp piedzinējiem: VID, Rīgas valstspilsētas pašvaldība, A/s „Latvenergo”, A/s „Latvijas Gāze”, komercsabiedrības, fiziskas personas, Ēkas pārvaldnieks, dzīvokļu īpašnieku kopība.

### Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par to, ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
  - par Dzīvoklī deklarētām personām;
  - 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 tiek uzskatīts par brīvu no finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību;
- 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

Daudzdzīvokļu ēkas Rīgas pilsētas centrā pārsvarā ir celtas XIX gadsimta beigās un XX gadsimtā pirms Otrā pasaules kara. Lielākā daļa minēto ēku uzceltas kā īres nami līdz 1920.gadam. Daudzdzīvokļu ēku celtniecība Rīgas pilsētas centrā aktivizējās laika posmā no 1935.gada līdz 1940.gadam.

Pirmskara ēkas pārsvarā ir celtas no māla ķieģeļiem ar drošām un stabilām sienām un citām būvkonstrukcijām, tās ir labi saglabājušās vēl šodien. Pirmskara ēkas parasti ir celtas uz oriģinālo projektu pamata līdz septiņu stāvu augstumam. Dzīvokļiem pirmskara ēkās Klusajā centrā un aktīvajā centrā ir raksturīgi augsti griesti, lielas istabas ar atsevišķām mazākām istabiņām un telpām, tās ir tā sauktās meitas istabas vai kalpotāju istabas, kā arī divas ieejas – parādes un „melnā”. Minētiem dzīvokļiem ir plašas pārplānošanas iespējas - var gan nojaukt starpsienas, gan izveidot atklāto plānojumu.

Pieprasījums pēc lielas platības dzīvokļiem daudzdzīvokļu ēku pēdējos stāvos Rīgas centrā turpina kristies. Lifta neesamība veicina minēto tendenci. Neremontētus mājokļus ar platību no 100,0m<sup>2</sup> līdz 300,0m<sup>2</sup> pirmskara daudzdzīvokļu ēku pēdējos (jumta) stāvos par cenām robežās no 150,00 EUR/m<sup>2</sup> līdz 450,00 EUR/m<sup>2</sup> pērk privātie investori, kas vēlas pārveidot minētās platības par birojiem, maksas naktsmītnēm, nedārgām viesnīcām (hosteļiem) vai izīrējamiem apartamentiem.

Daļa attīstītāju pārveido dzīvokļus patvaļīgi, neievērojot ugunsdrošības prasības. Bieži par nelegālo mītnu eksistenci sabiedrība uzzina tikai pēc ugunsnelaimēm.

Ugunsgrēkos cietušas telpas tiek piedāvātas tirgū par samazinātu cenu gan tehniskā stāvokļa, gan „reputācijas zuduma” dēļ.

## 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 īpašuma vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķinā izmantota Kadastrā reģistrētā Dzīvokļa platība.

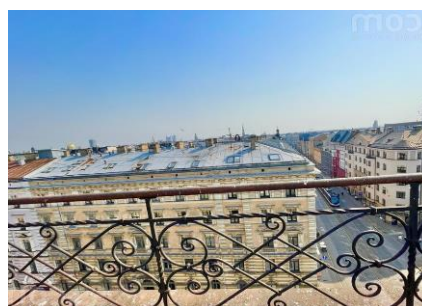
Nosakot Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, tiek izvērtēta virkne faktoru (risku), kas ietekmē tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā.

## 11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi (telpas) daudzdzīvokļu ēkās Rīgas pilsētas centrā, kas ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

**Dzīvokļa īpašums Nr.1.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009184214 Rīgā, Blaumaņa ielā 17, kas sastāv no vienas telpas dzīvokļa Nr.16 (tālāk - mākslinieka darbnīca) ar platību 207,9 m<sup>2</sup> 1911.gadā celtās 6-stāvu daudzdzīvokļu ķieģeļu dzīvojamās mājas sestajā (mansarda) stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Uz torņa virs mākslinieka darbnīcas atrodas mājokļa platībā neiekļautā terase ~ 4,0 m<sup>2</sup>. Kadastrā celtne raksturota kā ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (V4). Ēka nav renovēta, daļēji izremontēta kāpņu telpa. Ir lifts. Ēkas iekšpagalms asfaltēts un labiekārtots. Pārdošanas laikā mākslinieka darbnīcā telpas nav izveidotas, ir elektrība

(pagaidu pieslēgums), var pieslēgties ēkas komunikācijām. Ieeja telpā no kāpņu telpas. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada 3.novembrī par EUR 64400,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



**Īpašums Nr. 2.** Īpašuma ar kad. Nr. 01000220004 Rīgā, Bruņinieku ielā 12 29/10000 dom. daļas, kas dod tiesības lietot bēniņu telpu Nr. B15 ar platību 178,2 m<sup>2</sup> 1900. gadā celtās septiņu stāvu daudzdzīvokļu ķieģeļu ēkas 7.stāvā. Ēka daļēji renovēta, nomainīts jumts. Ēka pieslēgta pilsētas inženierkomunikācijām. Darbojas lifts. Kadastrā celtne raksturota kā ēka labā tehniskā stāvoklī (V2). Ēkas pagalmi labiekārtoti. Bēniņu telpā top lofta stila dzīvoklis. Realizējot projektu, uzmūrēti sienu un dūmvadu posmi, kā rezultātā palielināts topošā dzīvokļa griestu augstums, ierīkoti četri VELUX tipa logi, izveidota grīdu pamatne un uzstādītas metāla ieejas durvis. Pārdošanas laikā topošā dzīvokļa telpas plānojums nav izveidots, apdare nav veikta, komunikācijas nav ierīkotas. Īpašums pārdots pa daļām - 2020. gadā un 2021.gadā. Kopējā darījuma summa - EUR 62500,00. Informācija iegūta zemesgrāmatā, VZD datu bāzē un Cenu bankā, kā arī precizēta pie īpašnieka.





**Dzīvokļa īpašums Nr.3.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009953708 Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 79/81, kas sastāv no triju telpu dzīvokļa Nr.44 (tālāk - mākslinieka darbnīca) ar platību 203,8 m<sup>2</sup> 1956.gadā celtās 6-stāvu daudzdzīvokļu ķieģeļu ēkas sestajā stāvā (mansardā) un kopīpašuma dom. daļām no minētās ēkas. Kadastrā celtnē raksturota kā ēka labā tehniskā stāvoklī (V2). Ēka pieslēgta pilsētas komunikācijām. Lifta nav. Ēkas iekšpagalms asfaltēts un labiekārtots. Mākslinieka darbnīcas plānojums nav izveidots, var pieslēgties ēkas komunikācijām. Ieeja mākslinieka darbnīcā no kāpņu telpas. Ir iecere ierīkot telpā trīs dzīvokļus. Dzīvokļa īpašums piedāvāts tirgū 2026. gada aprīlī par EUR 70000,00. Informācija iegūta [www.ss.com](http://www.ss.com) un Cenu bankā.





### Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori

#### Pozitīvie faktori:

- Ēka izvietota Rīgas pilsētas centrā, rajonā ar attīstītu infrastruktūru;
- Ēka pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām;
- pēc ugunsgrēka atjaunotas Ēkas jumta konstrukcijas un segums.

#### Negatīvie faktori:

- Ēkas koplietošanas komunikāciju stāvoklis;
- Ēkā nav lifta;
- kāpņu telpā nepieciešams remonts;
- „melno” kāpņu veidols (kāpnes ir šauras un ļoti stāvas);
- Dzīvokļa telpas izgaismojums;
- Dzīvoklī no jauna jāveido telpas, komunikāciju tīkls, jāuzstāda jauni logi;
- projektēšanas un celtniecības darbu augstās izmaksas;
- Ēkas jumta slīpums ierobežos dažu telpu griestu augstumu un izmantošanas iespējas;
- Ēkas dzīvokļu īpašnieki var neatbalstīt viesnīcas ierīkošanu Dzīvokļa platībā;
- autotransporta novietošana pie Ēkas ir ierobežota;
- mazs pieprasījums pēc lielas platības dzīvokļiem vēsturisko ēku jumta stāvos.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļa īpašumiem un Dzīvokļa īpašumu, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības  $1\text{m}^2$  pārdevuma/piedāvājuma cena tiek koriģēta, ievērojot 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, ēku papildus uzlabojumus, dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli, dzīvokļa plānojumu un citus faktoros.

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

**Īpašuma Rīgā, Merķeļa ielā 8 - 21 novērtējums**

Aprēķina tabula

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
		<b>Pārdots</b>	<b>Pārdots</b>	<b>Piedāvāts</b>
Merķeļa iela 8 - 21	<i>Adrese</i>	Blaumaņa iela 17 - 16	Brūņinieku iela 12-B15	K.Valdemāra iela 79/81-44
6/6.	<i>Dzīvokļa izvietojums ēkā</i>	6/6.	7/7.	6 st./6
188,9	<i>Dzīvokļu iekštelpu platība, m2</i>	207,9	178,2	203,8
4,1	<i>Dzīvokļu ārtelpu platība, m2</i>	4,0	0	0
Dzīvokļa telpas jāveido no jauna	<i>Telpu skaits</i>	1	2	3
dzīvokļa īpašums	<i>Salīdzināmā īpašuma jurid. statuss</i>	dzīvokļa īpašuma	dom. daļas no īpašuma	dzīvokļa īpašums
	<i>Dzīvokļa piedāv./pārdevuma cena, EUR</i>	64 400,00	62 500,00	70 000,00
	<i>Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 piedāv./pārdevuma cena, EUR/ m2</i>	309,76	350,73	343,47
	<i>Darījuma apstākļi</i>	1,00	1,00	0,95
	<i>Tirgus stāvoklis</i>	1,08	1,16	1,00
	<i>Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdevuma cena, EUR/ m2</i>	<b>334,55</b>	<b>406,85</b>	<b>326,30</b>
<b>Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %</b>				
	<i>Dzīvokļa iekštelpu platība, m2</i>	6%	-3%	5%
	<i>Dzīvokļa ārtelpu ietekme</i>	-1%	1%	1%
	<i>Salīdzināmā īpašuma juridiskais statuss</i>	0%	2%	0%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>6%</b>
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu izvietojumam un sastāvam</b>				
	<i>Ēkas izvietojums pilsētā</i>	5%	5%	8%
	<i>Ēkas izvietojums kvartālā</i>	0%	0%	-1%
	<i>Dzīvokļa novietojums ēkā</i>	0%	0%	0%
	<i>Skats no logiem, balkona,telpu izgaismojums</i>	-3%	-3%	-1%
	<i>Autotransporta novietošanas iespējas</i>	0%	0%	-1%
	<i>Koplietošanas telpu veidols un stāvoklis</i>	-2%	-2%	-2%
	<i>Zemesgabala d.d.ietilpst dzīvokļa īpašumā</i>	0%	0%	2%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku stāvoklim un saistītās teritorijas sakoptībai</b>				
	<i>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</i>	0%	-2%	-5%
	<i>Ēkas arhitektoniskais veidols</i>	2%	2%	2%
	<i>Ēkas komunikāciju stāvoklis un risinājumi</i>	0%	0%	0%
	<i>Ēkas papildaprīkojums (lifts)</i>	-1%	-1%	0%
	<i>Pagalma iekārtojums</i>	0%	0%	0%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-3%</b>
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojumam</b>				
	<i>Dzīvokļa komunikācijas</i>	-1%	0%	0%
	<i>Apdare un aprīkojums</i>	0%	-10%	0%
	<i>Telpu veidols un plānojums</i>	0%	-2%	0%
	<b>Kopā korekcijas:</b>	<b>-1%</b>	<b>-12%</b>	<b>0%</b>
<b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>				
	<i>Apgrūtinājumi un citi faktori</i>	-2%	-2%	-2%
	<b>Kopā korekcijas</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>
	<b>Visu korekciju summa</b>	<b>3%</b>	<b>-15%</b>	<b>6%</b>
	<i>Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</i>	<b>344,58</b>	<b>345,82</b>	<b>345,88</b>
	<i>Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</i>		<b>345,43</b>	
	<i>Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</i>		65 251,06	
	<i>Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR</i>		65 000,00	

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir  
 EUR 65000,00  
 (Sešdesmit pieci tūkstoši eiro).

## 12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2026. gada 6.aprīlī varētu būt

**EUR 65000,00**  
(Sešdesmit pieci 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	- 4 %;
- fiziskā stāvokļa risks	- 7 %;
- laika un nenoteiktības faktors	- 4 %;
- finansēšanas faktors	- 4 %;
- papildu izmaksu faktors	- 4 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 2 %
kopā	- 25 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 6.aprīlī varēja būt par 25,0% zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

**EUR 49000,00**  
(Četrdesmit deviņi tūkstoši eiro).

**Vērtētājs**

**E. Žemaitis-Dzicevičs**

LĪVA Īpašuma 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 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 Objektu, 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, personīgu apskati.

2026. gada 27. aprīlī

*Eduards Žemaitis-Dzicevičs*

*Profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts Nr. 24 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā*

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



**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

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 Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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