
**Īpašuma ar kad. Nr. 01000940009 Rīgā, Visbijas prospektā 20
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025. gada 2.februāris.

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināta tiesu izpildītāja
A.Šusta aizvietotājs zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA personālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma
vērtēšanā.

God. J. Lazdāna kungs!

2025. gada 7.februārī

Saskaņā ar Jūsu paziņojumu noteikta īpašuma ar kad. Nr.01000940009 Rīgā, Visbijas prospektā 20 (tālāk tekstā – Īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 2.februārī.

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.3387 (tālāk – Nodalījums) Īpašumā ietilpst zemesgabals ar kad. apz. 01000940009 un platību 2435,0m² (tālāk – Zemesgabals), kā arī uz Zemesgabala izvietotā 1 – stāva dzīvojamā ēka ar mansardu un jumta izbūvi (kad.apz.01000940009001) (tālāk – Ēka).

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013. Ir pieņemts, ka informācija par Īpašumu, kas iegūta Nodalījumā, Kadastrā, pie Ēkas dzīvokļa Nr.3 un dzīvokļa Nr.11 iemītniekiem, kā arī pie pasūtītāja, ir aktuāla un ticama.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

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

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka 2025.gada 2.februārī Īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 522000,00

(Pieci simti divdesmit divi tūkstoši eiro).

Aprēķinātā Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 2.februārī ir

EUR 339000,00

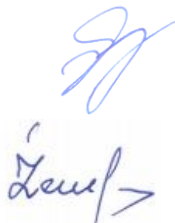
(Trīs simti trīsdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja Īpašums tiek atsavināts visā tā sastāvā un tā stāvoklis atbilst vērtēšanas atzinumā aprakstītajam stāvoklim. Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitei pievienotais vērtētāja apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt pēc vērtēšanas datuma ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam.
Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu,
SIA Apgāds Rasa valdes locekle

Vērtētājs



V. Esenberg

E. Žemaitis-Dzicevičs



Galvenā informācija par Īpašumu

Īpašuma ar kad. Nr. 0100 094 0009 (tālāk – Īpašums) adrese	LV 1014, Rīga, Visbijas prospekts 20
Īpašuma izvietojums	Īpašums atrodas Rīgā, Mežaparka apkaimē, savrupmāju apbūves rajonā, kvartālā, kuru veido Visbijas prospekts, Stendera iela, Stokholmas iela un Gdaņskas iela, 0,5 km attālumā no Kokneses prospekta.
Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.3387 (tālāk – Nodalījums)	1.Zemesgabals ar kad. apz. 01000940009 un platību 2435,0 m ² (tālāk – Zemesgabals); 2.uz Zemesgabala izvietotā 1–stāva dzīv. ēka ar mansardu un jumta izbūvi (kad.apz.01000940009001).
Īpašuma sastāvs Kadastrā	1.Zemesgabals; 2.uz Zemesgabala izvietotā 3–stāvu dzīvojamā ēka ar kad. apz. 01000940009001; 3.uz Zemesgabala izvietotās četras palīgēkas ar kad. apz. 01000940009002; 003; 004; 005.
Īpašuma sastāvs dabā	1.Zemesgabals; 2.uz Zemesgabala izvietotā 3–stāvu dzīvojamā ēka ar kad. apz. 01000940009001(tālāk – Ēka); 3.uz Zemesgabala izvietotā palīgēka - šķūnis ar kad. apz. 01000940009002. Palīgēkas - garāžas ar kad. apz. 01000940009003; 004 un 005, ir nojauktas. Palīgēku nojaukšanas fakts nav reģistrēts Kadastrā.
Īpašums pieder:	1.Inai Inkenai (mirusi) – 2/6 dom. daļas. Edvīns Inkēns ir apstiprinājies mantojuma tiesībās uz minētajām daļām; 2.SIA „REAP”, reģ. Nr. 40203106704 – 2/6 dom. daļas; 3.Sandrai Inkēnai – 2/6 dom. daļas.
Ēkas tips un ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1908.gadā. Ēkas tips – villa . Ēka celta Mežaparkam raksturīgā arhitektūras stilā. Padomju laikā Ēka pārveidota par daudzdzīvokļu ēku.
Ēkas raksturojums: Kopējā platība,m ² Stāvu skaits Dzīvokļu skaits Pašreizējais izmantošanas veids: Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	658,8 3 10 Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Pēc rekonstrukcijas vienas ģimenes rezidence vai apartamentu ēka
Ēkas stāvoklis	Būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs . Ārējās apdares stāvoklis neapmierinošs . Telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis – pārsvarā neapmierinošs . Iekšējo komunikāciju stāvoklis neapmierinošs .
Īpašuma apsekošanas datums	2025.gada 1. un 2.februāris, kad vērtētājs veica Īpašuma apskati, t.sk., Ēkas iekštelpu daļēju apskati dzīvokļa Nr.3 iemītnieka (tālāk – Īrnieks) pavadībā.
Īpašuma vērtēšanas datums	2025.gada 2.februāris
Novērtējuma parakstīšanas datums	2025.gada 7.februāris
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 522000,00
Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 339000,00
Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu uz Īpašuma daļu:	Atzīme – vērsta piedziņa EUR 570895,78 uz Edvīna Inkēna mantoto domājamo daļu. Piedzinējs: Reverta, A/s, reģ. Nr. 40003074590 (tagad – SIA „REAP”, reģ.Nr.40203106704). Atzīme - vērsta 17742,23 EUR piedziņa uz Edvīna Inkēna mantoto domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "REAP", reģistrācijas numurs 40203106704.

Nekustamā īpašuma Rīgā, Visbijas prospektā 20 novērtējums

Lietu tiesības, kas apgrūtina Īpašumu	<ol style="list-style-type: none">1. Vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti.2. Īrnieks informēja, ka Ēkas dzīvokļos Nr.3 un Nr.11 mīt īrnieki. Ir noslēgti īres līgumi. Vērtētājam nebija iespējas iepazīties ar īres līgumu noteikumiem.3. Ēkā konstatētas patvalīgas būvniecības pazīmes.
Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināta tiesu izpildītāja A. Šusta aizvietotājs zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns
Vērtēšanas uzdevums	Īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Īpašumu	3
2. Īpašuma identifikācija.....	6
3. Īpašuma fotoattēli	7
4. Īpašuma izvietojums Mežaparkā.....	13
5. Vērtēšanas uzdevums un mērķis.....	13
6. Īpašuma raksturojums.....	14
7. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana	17
8. Tirgus analīze.....	18
9. Novērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	19
10. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums.....	19
11. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	20
12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	26

Pielikumi:

- Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3387 noraksta kopija;
- Kadastra materiāli;
- 2006.gada 4.septembra Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.

Profesionālo kvalifikāciju apliecināšie dokumenti
Citi dokumenti

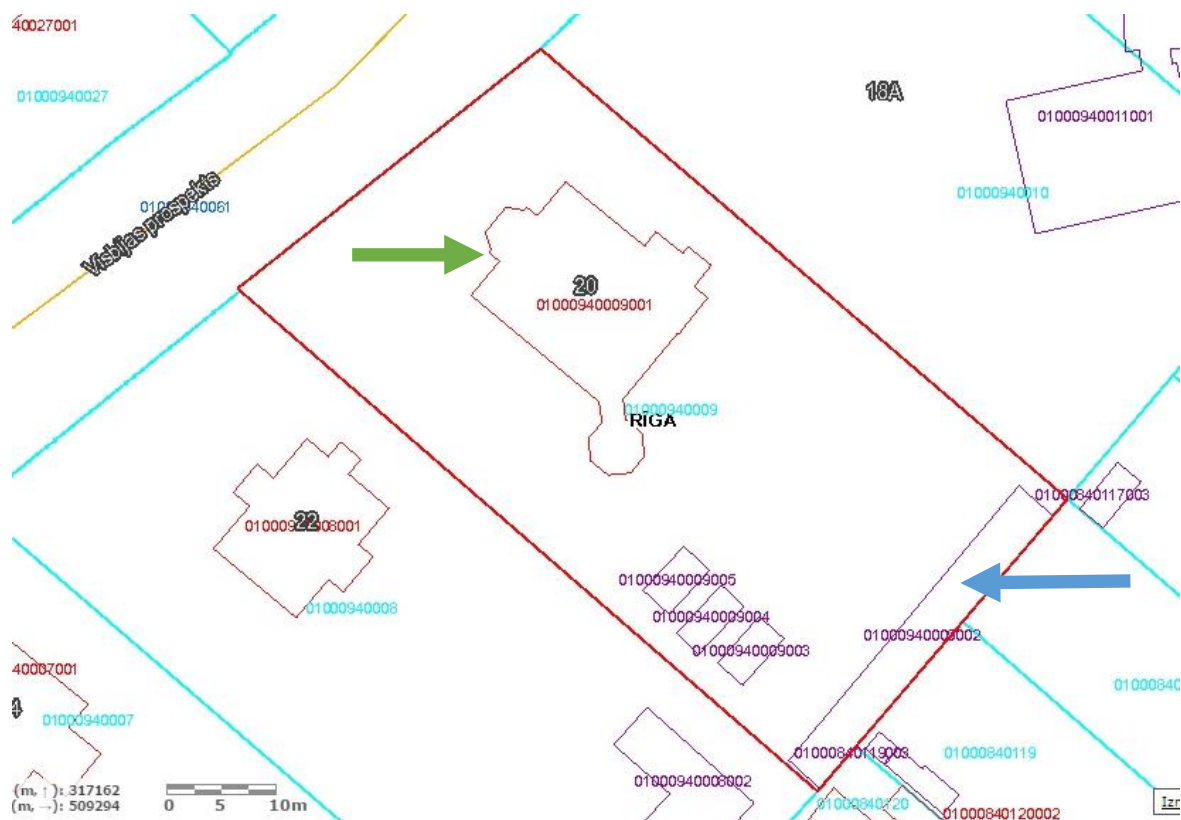
2. Īpašuma identifikācija

Īpašuma ar kad. Nr. 01000940009 adrese: Visbijas prospekts 20, Rīga, LV 1014.

Dabā Īpašums sastāv no:

1. zemesgabala ar kad. apz. 01000940009 un platību 2435,0 m² (tālāk – Zemesgabals);
2. trīsstāvu koka karkasa un dēļu dzīvojamās ēkas ar kad. apz. 01000940009001 (tālāk – Ēka) un kopējo platību 658,8 m². Ēkas ekspluatācija uzsākta 1908.gadā;
3. vienkārtīga palīgēkas – koka karkasa un dēļu šķūņa ar kad. apz. 01000940009002 (tālāk – Ēka1) un kopējo platību 112,2 m². Ēka1 ekspluatācijas uzsākšanas gads Kadastrā nav uzrādīts.

Sekojošā attēlojumā atspoguļots Ēkas un Ēka1 izvietojums Zemesgabala teritorijā:



Ēka → Ēka1 →

Īpašuma statuss – kopīpašums, kas pieder trim līdzīpašniekiem. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par līdzīpašnieku noteikto Īpašuma lietošanas kārtību.

Saskaņā ar pasūtītāja uzdevumu Īpašums novērtēts **visā tā sastāvā.**

3. Īpašuma fotoattēli



Zemesgabala iežogojums gar Visbijas prospektu

Vārti un gājeju vārtiņi



Pret Visbijas prospektu pavērstā Ēkas fasādes daļa

Skats uz Ēku no īpašuma Visbijas pr. 18 puses



Ēkas fasādes daļa pretī īpašumam Visbijas pr.22

Ēkas fasāde no pagalma puses. Veranda →



Skats izdemolētajā un piegružotajā verandā

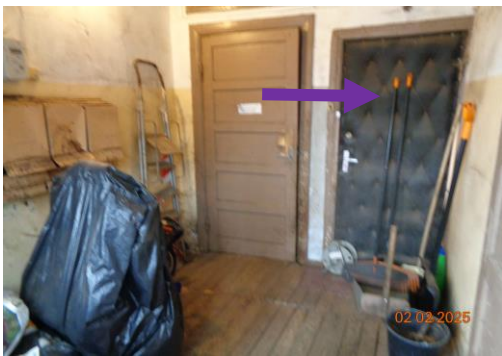
Ieeja dzīvoklī Nr.1 pagrabstāvā



Ieeja Ēkā un dzīvoklī Nr.2 1.stāvā



Galvenā ieeja Ēkā



Priekšnams Ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa Nr.5 durvis



Istaba dzīvoklī Nr.5



Gaitenis 1.stāvā Ieeja dzīvoklī Nr.3



un ieeja dzīvoklī Nr.4



Griestu bojājumi gaitenī 1.stāvā



Pagrabstāvā esošā dzīvokļa Nr.1 neaizvērts logs



Gaitenis un istaba dzīvoklī Nr.3



Dzīvokļa Nr.4 telpas



Kāpnes uz 2.stāvu

Kāpņu laukums 2.stāvā



Durvis uz kāpnēm uz 3.stāvu

Kāpnes uz 3.stāvu



Gaitenis un virtuve dzīvoklī Nr.11 3.stāvā



Istabas un vannas istaba 3.stāvā



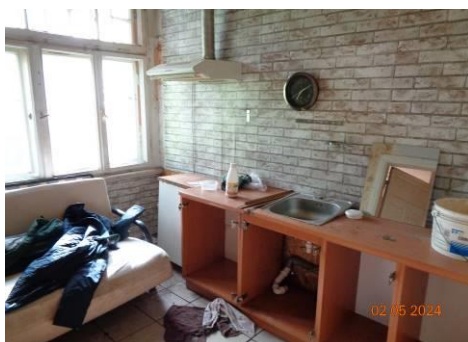
Dzīvokļu Nr.7 un Nr.6. ieejas durvis 2.stāvā Gaitenis 2.stāvā. Dzīvokļa Nr.8 durvis →
Dzīvokļa Nr.10 durvis →



Istaba un virtuve dzīvoklī Nr.10 Ēkas 2.stāvā



Santehnikā telpa dzīvoklī Nr.10



Dzīvokļa Nr. 8 telpas Ēkas 2.stāvā



Skats uz Zemesgabala teritoriju starp Ēku un īpašumu Visbijas pr. 22



Zemesgabala neapbūvētā teritorija starp ēku un šķūni



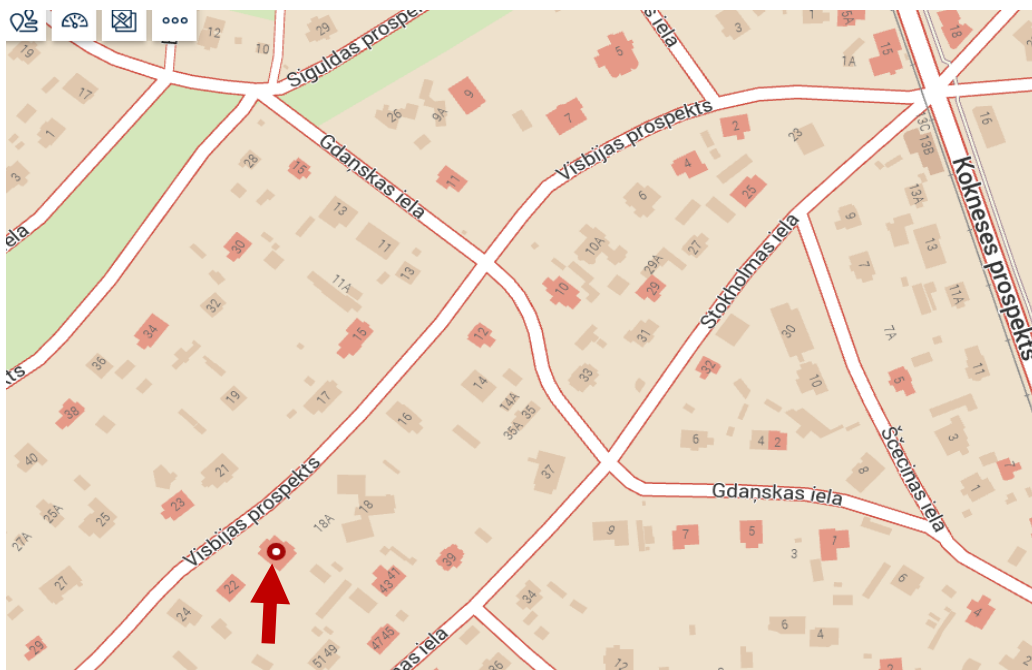
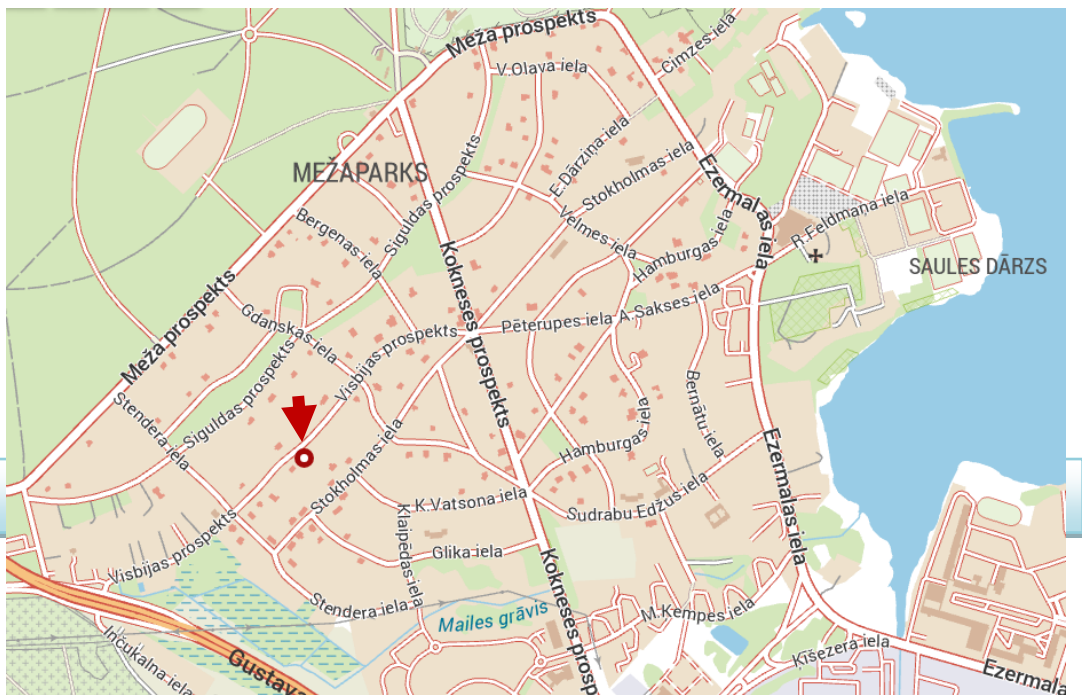
Šķūnis ar kad. apz. 01000940009002

Vēsturiskie pakāpieni Zemesgabala



Ēkas sienu bojājumi

4. Īpašuma izvietojums Mežaparkā



5. Vērtēšanas uzdevums un mērķis

Sniegt pasūtītājam atzinumu par Īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā.

6. Īpašuma raksturojums

6.1. Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgā, Mežaparka apkaimē, prestižā savrupmāju rajonā, kvartālā, ko veido Stendera iela, Visbijas prospekts, Stokholmas iela un Gdaņskas iela, ~ 0,5 km attālumā no Kokneses prospekta. Apkārtojo apbūvi veido 20.gadsimta pirmajā pusē celtas rekonstruētas un nerenovētas 2-3 stāvu savrupmājas. Pilsētas 11.tramvaja maršruta pietura „Visbijas prospekts” atrodas Kokneses prospektā ~ 550,0m attālumā. Automašīnu novietošana iespējama Visbijas prospektā, kā arī Zemesgabala teritorijā pie Ēkas. Attālums līdz Vecrīgai ~7,5 km.

6.2. Zemesgabala raksturojums

Zemesgabala kad. apz.	0100 094 0009
Zemesgabala platība, m ²	2435,0
Zemesgabala robežu konfigurācija	Gandrīz taisnstūris
Zemesgabala reljefs	Nelīdzens
Gruntsūdeņu līmenis	Informācijas nav.
Zemesgabala pašreiz. izmantošana	Ēkas un palīgēkas ekspluatācija
Atļautā izmantošana saskaņā ar pilsētas teritorijas plānojumu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
Labiekārtojums	Zemesgabala teritorija regulāri tiek pļauta. Zemesgabala teritorijā ir priežu un lapu koku audze. Zemesgabala teritorija ir iežogota. Gar Visbijas prospektu uzstādīts kalto metāla konstrukciju žogs. Pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā uzstādīti kalto metāla konstrukciju vārti un gājēju vārtiņi, kuri jāremontē.

Zemesgabala robežu plāns atspoguļots sekojošā grafiskajā attēlojumā:



6.3. Īpašumā ietilpstošās apbūves raksturojums

Ēkas un Ēkas1 izvietojums Zemesgabala teritorijā atspoguļots šīs atskaites 2.punktā.

Ēkas raksturojums:

Kadastra apzīmējums	0100 094 0009 001
Celtnes tips	Savrupmāja - villa
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1908.g.
Ēkas pašreiz. izmantošana	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka
Ēkas kopējā platība	658,8 m ² , t.sk., dzīvokļu kopējā platība – 537,9 m ² , koplietošanas telpu platība –120,9 m ² .
Ēkas apbūves laukums, m ²	325,8
Ēkas tilpums, m ³	2441,0
Ēkas labākais izmantošanas veids	Pēc rekonstrukcijas vienas ģimenes rezidence vai elitāru apartamentu ēka
Stāvu skaits ēkā	3 virszemes un pagrabstāvs
Dzīvokļu skaits	10, t.sk., pagrabstāvā – 1; 1.stāvā – 4; 2.stāvā – 4; 3.stāvā - 1
Īrnieki	Dzīvokļos Nr.3 un Nr.11 mīt īrnieki.
Plānojums	Pamatā atbilst Ēkas inventarizācijas lietai.
Ēkas būvkonstrukciju un aprīkojuma raksturojums	
- pamati	Dzelzsbetona, betona bloki, ķieģeļu neapmierinošā tehniskā stāvoklī
- sienas un starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas, koka dēļi neapmierinošā tehniskā stāvoklī
- pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu neapmierinošā tehniskā stāvoklī
- jumta konstrukcijas	Koka konstrukcijas - spāres, kas balstītas uz nesošajām sienām un sijām neapmierinošā tehniskā stāvoklī
- jumta segums	Skārda lokšņu klājums ar nolietojuma pazīmēm neapmierinošā tehniskā stāvoklī
-jumta ūdeņu novadsistēma	Skārda renes un notekrenes ir daļēji demontētas, vietām deformētas, nav tīrītas – aizpildītas ar kritušajām lapām.
- ārējā apdare	Apmetums drūp, konstatēti atšķēlumī, izdrupumi, pelējuma vietas, plaisas. Ārsienu krāsojums sen nav atjaunots.
- kāpnes uz 2. un 3.stāvu	Koka konstrukcijas ar nolietojuma pazīmēm
Ēkas inženiertehnisko tīklu raksturojums	
- elektroapgāde	Ir pieslēgums pilsētas elektrotīkliem. Ēkā jātestē elektroinstalācija.
- ūdens apgāde	Ir pieslēgums pilsētas ūdensapgādes tīkliem.
- kanalizācija	Vietējā. Tiek lietota Ēkas pamatos iemūrētā betona izsmelamā sadzīves notekūdeņu tvertne.
- gāzes apgāde	Pieslēguma nav.

Nekustamā īpašuma Rīgā, Visbijas prospektā 20 novērtējums

- apkures sistēma	Ēkas dzīvokļos esošās māla podiņu krāsnis un Ēkas dūmvadi ir sliktā stāvoklī. Dzīvokļa Nr.3 iemītnieki apkurei izmanto elektriskās ierīces un čuguna krāsnīšu, bet dūmu novadīšanai metāla dūmvadu. Dzīvokļa Nr.11 iemītnieki apkurei izmanto elektriskās ierīces un vienu no krāsnīm. Ūdens uzsildīšanai minēto dzīvokļu iemītnieki izmanto elektriskos boilerus. Ēkas brīvie dzīvokļi netiek apkurināti.
Logi	Dzīvoklī Nr.3 uzstādīti četri PVC logi. Pārējie Ēkas logi – vecas koka vērtnes ar dubulto stiklojumu. Ēkas 1.stāva daļai logu ir saglabājušies slēgi. Koplietošanas verandas logi ir izsisti, daļa logu aiļu aizsegta ar skaidu plātnēm. Īrnieks informēja, ka dažu neapdzīvoto mājokļu logi gada aukstajā periodā paliek neaizvērti, pakļaujot iekštelpas un Ēkas būvkonstrukcijas mitruma un aukstuma negatīvai ietekmei. Vērtēšanas datumā logi nebija aizvērti dzīvoklī Nr.1 pagrabstāvā, dzīvoklī Nr.5 1.stāvā un dzīvoklī Nr.7 2.stāvā.

Kadastrā atzīmēts, ka Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (V3). Apskates rezultāti un īrnieki liecina, ka dabā minēto konstrukciju stāvoklis ir neapmierinošs. Ēkas būvkonstrukciju vidējais nolietojums 2006.gadā bija 50%. Turpmākajos gados Ēkas konstrukciju stāvoklis pasliktinājies. Ēkas īpašniekiem vai attīstītājiem būtu lietderīgi veikt būvkonstrukciju un komunikāciju tehnisko ekspertīzi.

Sekojošā tabulā apkopota informācija par Ēkas dzīvokļiem.

Nr.p.k.	Dzīvokļa Nr.	Istabu skaits	Stāvs	Platība, m ²	Iemītnieku skaits
1.	1.	2	-1.	74,8	-
2.	2.	2	1.	58,1	-
3.	3.	2	1.	67,2	3
4.	4.	1	1.	35,0	-
5.	5.	2	1.	38,8	-
		Kopā 1.stāvs		273,9	
6.	6.	1	2.	49,8	-
7.	7.	1	2.	32,9	-
8.	8.	2	2.	66,2	-
9.	10.	1	2.	39,6	-
10.	11.	3	3.	75,5	2
		Kopā 2.un 3.stāvs		264,0	5(*)

(*) Informāciju par iemītnieku skaitu dzīvokļos sniedza īrnieki.

Apskates laikā konstatēts, ka Ēkā esošo dzīvokļu plānojums atbilst 2006.gada 4.septembra Būves kadastrālās uzmērīšanas lietai (tālāk – Lieta) un Kadastra datiem. Lietas kopija ir pievienota vērtēšanas atskaitei. Lietā ir atzīmes par patvaļīgas būvniecības pazīmēm dzīvokļos Nr.1, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.7, Nr.8, Nr.10 un Nr.11.

Īpašuma apmeklējuma laikā vērtētājs apskatīja koplietošanas telpas un dzīvokļu Nr.3, Nr.4, Nr.5 un Nr.11 telpas. 3.dzīvoklī, izmantojot kvalitatīvus materiālus, veikts

remonts, mājokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis raksturojams kā apmierinošs. Dzīvokļa Nr.11 dažās telpās apdares stāvoklis apmierinošs, dažās – neapmierinošs, vannas istabā uzstādītas mūsdienīgas sanitārtehniskās ierīces.

Dzīvoklim Nr.4 nav ieejas durvju, dzīvoklī demontētas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta, likvidēti apdares un aprīkojuma elementi. Minētā dzīvokļa telpas tiek izmantotas kā mantu noliktava un kā dekoratīvo augu audzētava. Dzīvoklī Nr.5 jāatjauno apdare.

Ēkas 2.stāvā esošo dzīvokļu Nr.6, Nr.7, Nr.8 un Nr.10 durvis bija aizslēgtas.

Vērtējumā izmantoti dzīvokļu Nr.8 un Nr.10 2024.gada maijā veiktās apskates rezultāti. Dzīvokļa Nr.10 telpas jāremontē, sanmezglā noņemts tualetes pods un demontētas dušas kabīnes iekārtas, bojāts virtuves aprīkojums. Dzīvoklī Nr.8 jāatjauno apdare, daļēji demontētas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta.

Īrnieks informēja ka:

- pagrabstāvā esošā dzīvokļa Nr.1 stāvoklis ir „bēdīgs”, apdare neglābjami bojāta;
- dzīvokļu Nr.2, Nr.6 un Nr.7 apdares un aprīkojuma stāvoklis ir neapmierinošs, minētos dzīvokļus izmanto inventāra, materiālu, mantu un mēbeļu glabāšanai;
- visas Ēkas krāsnis jāpārmūrē, jārenovē dūmvadi;
- Ēkas ārējie un iekšējie ūdensvadi ir remontējami;
- jumta klājums ir bojāts, vairāku dzīvokļu istabās ir pelējuma pazīmes;
- izsmeļamā bedre tek un ilgstoši nav tīrīta.

Ir pieņemts, ka Īrnieka sniegtās ziņas par Īpašumu ir ticamas.

Vēl Ēkas apskates laikā konstatēts, ka:

- priekšstarpā un gaitenī nepieciešams remonts;
- koplietošanas **veranda** 1.stāvā izdemolēta, piegružota ar celtniecības materiālu, būvkonstrukciju un mēbeļu paliekām.

Zemesgabala teritorijā atrodas Īpašumā ietilpstoša palīgēka - vienkāpa koka karkasa šķūnis ar kad. apz. 01000940009002 un platību 112,2 m² (tālāk – Ēka1). Ēku1 izmanto malkas un mantu glabāšanai.

Vērtētājs uzskata, ka Ēka1 praktiski neietekmē Īpašuma tirgus vērtību.

Īpašuma vizuālo apskati 2025.gada 1. un 2.februārī veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis – Dzicevičs Īrnieku pavadībā. Nosakot Īpašuma sastāvu, izmantoti apskates rezultāti, atskaitē pievienotie materiāli, kā arī specializēto uzņēmumu sniegtā informācija.

7. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par īpašuma labāko lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Labākās efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai jābūt tiesiskai, jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai jābūt finansiāli iespējamai, paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam

nodrošinātu tāda ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Īpašumam tiek pieņemts labākais lietošanas veids - zemesgabals ar saistīto savrupmāju - vienas ģimenes rezidenci vai apartamentu ēku. Īpašuma labākā lietošanas veida realizācija iespējama pēc Ēkas rekonstrukcijas un Zemesgabala teritorijas labiekārtošanas saskaņā ar akceptētu būvprojektu.

Īpašums tiek novērtēts atbilstīgi tā stāvoklim vērtēšanas datumā.

Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie faktori:

- Īpašuma izvietojums. Mežaparks ir viena no Rīgas prestižākajām un vērtīgākajām dzīvojamām teritorijām, kas vēsturiski asociējas ar augstu dzīves kvalitāti un pieprasījumu. Šis rajons piedāvā klusu, zaļu vidi ar piekļuvi parka zonai, kultūras un izklaides objektiem, piemēram, Mežaparka estrādei un Rīgas Zoodārzam;
- Ēkas vēsture un Mežaparkam raksturīgais Ēkas arhitektoniskais veidols;
- Ēka pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām;
- ērta piekļūšana Īpašumam.

Negatīvie faktori:

- Ēkas pamatkonstrukciju un komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- Ēkas telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Ēkas telpu plānojums neatbilst labākajam lietošanas veidam;
- Zemesgabala teritorijas labiekārtojuma stāvoklis;
- vērtētājam neizdevās iekļūt visos Ēkas dzīvokļos;
- Ēkā mīt īrnieki.

8. Tirgus analīze

Mežaparks vēsturiski ir viena no prestižākajām Rīgas apkaimēm, kas tiek īpaši augstu vērtēta tās unikālās vides un arhitektūras mantojuma dēļ. Rajonā atrodas gan savrupmājas, kas celtas pirmskara periodā, gan mūsdienīgas privātmājas un apartamentu ēkas. Nekustamā īpašuma tirgus šajā apkaimē galvenokārt orientējas uz augstākā segmenta pircējiem, kuri novērtē ekskluzīvu dzīvesvietu zaļā, klusā vidē ar attīstītu infrastruktūru.

Mežaparka pirmskara dzīvojamās mājas uzskatāmas par vēsturisku vērtību, taču to tehniskais stāvoklis ievērojami atšķiras. Nerenovētajos īpašumos galveno daļu no īpašuma vērtības veido zemes gabala vērtība, kas Mežaparkā ir īpaši augsta. Šādu īpašumu cenas tirgū parasti tiek analizētas un salīdzinātas, balstoties uz īpašuma kopējās vērtības attiecību pret zemes gabala platības vienu kvadrātmetru, nevis attiecībā pret ēkas kopējās platības vienu kvadrātmetru. Tas atspoguļo tirgus fokusu uz zemes vērtību un potenciālu, ko īpašums piedāvā nākotnes attīstībai.

Vērtēšanas datumā, kā liecina portāls www.ss.com, Mežaparkā pārdošanai tika piedāvāti 17 mazstāvu dzīvojamai apbūvei izmantojami zemesgabali (Hamburgas ielā, Kokneses prospektā, Bernātu ielā, Brēmenes ielā, Visbijas prospektā) ar platību no 1100,0m² līdz 4042m². Minēto zemesgabalu piedāvājuma cenas – no 64,00 EUR/m² līdz 320,0 EUR/m².

Saskaņā ar VZD datiem 2021.-2024.gadā Mežaparkā:

- dzīvojamai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas cenas bija robežās no 55,0 EUR/m² līdz 180,0 EUR/m²;

- pirmskara celto remontējamo un renovēto dzīvojamo māju ar platību no 300,0m² līdz 750,0 m² un saistītās zemes pārdošanas cenas bija robežās no EUR 210 000,00 līdz EUR 1350000,00.

Mežaparka vēsturiskā apbūve, t.sk., sliktā tehniskā stāvoklī, ar saistīto zemi tirgū tiek piedāvāta ierobežoti un izraisa neviltotu investoru interesi.

9. Novērtējumā izmantotie pieņēmumi

1.Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.

2.Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar Īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.

3.Īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem.

4.Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kura ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.

5.Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar Īpašuma novērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta atsevišķa vienošanās.

6.Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties Īpašumu un labāk izprast pasniegto informāciju.

7.Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot Ēkas iemītnieku sniegto mutisko informāciju.

8.Novērtējumā ir pieļauts, ka var pastāvēt apslēpti vai neredzami Ēkas būvkonstrukciju defekti, kas pazemina Īpašuma vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.

9.Novērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt Īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.

10.Vērtētājs neuzņemas atbildību par sekām, kas var notikt valstī ekonomisko vai politisko izmaiņu rezultātā pēc novērtējuma veikšanas un kas var ietekmēt novērtējamā nekustamā īpašuma vērtību.

11.Vērtējums veikts pēc pieņēmuma, ka Īpašums netiek apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt Īpašuma tirgus vērtību un Īpašumā netiek izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

10.Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstošu 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 generēt 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.

Vērtējot Īpašumu, izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Lai noteiktu Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā un jāizvērtē virkne faktoru (risku), kas ietekmē Īpašuma tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā.

Tirgus ekspozīcijas risks – mazaktīva tirgus apstākļos nekustamo īpašumu objektu ekspozīcijas laiks līdz pārdošanai būtiski pagarinās. Nepietiekama ekspozīcija tirgū, kas ir raksturīga līdzekļu piedziņas procesam, spiež pārdevēju apsvērt iespēju noteikt cenu, kas ir zemāka par tirgus vērtību.

Finansēšanas faktors – nosolītā cena labprātīgam pircējam ir jāsamaksā pilnā apjomā noteiktā termiņā pirms darījuma reģistrācijas zemesgrāmatā, kas apgrūrina iespējas izmantot īpašuma iegādei hipotekāro kredītu. Šādu kredītu izsniegšanas noteikumi kļūst arvien sarežģītāki. Pieejamās naudas deficīts rosina samazināt pārdevuma cenu, lai piesaistītu pircēju.

Laika un nenoteiktības faktors – pastāv risks, ka īpašuma nodošana pircēja valdījumā var ieilgt vai vispār nenotikt.

Tirgus tendenču faktors – mazaktīva tirgus apstākļos pārdošanas laikā tirgus cenu līmenis var mainīties.

11. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Īpašumu salīdzinājumā ar līdzīgiem 2023.gadā un 2024.gadā Mežaparkā pārdotiem īpašumiem (tālāk – salīdzināmie īpašumi). Salīdzināšanai tika izvēlēti īpašumi, kuros ietilpst zeme un ar to saistītā dzīvojamā apbūve, kuras parametri un izmantošana ir tuvi Īpašumam. Informācija iegūta VZD datu bāzē, portālā Cenu klubs un kontaktējoties ar īpašniekiem.

Salīdzināmais īpašums Nr. 1

Atrašanās vieta	Rīga, Mežaparka apkaime, Visbijas pr. 4
Īpašuma kadastra Nr.	01000940018
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1603,0
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Apbūve	Divstāvu koka karkasa savrupmāja, kura tika izmantota kā piecu dzīvokļu māja ar platību 334,1 m ²
Dzīv. ēkas ekspl. uzsākšanas laiks	1911.g. Arhitekts Gerhards fon Tīzenhauzens
Dzīvojamās ēkas stāvoklis	Būvkonstrukciju nolietojums ~ 35%. Pārdošanas laikā dzīvokļa telpas sagatavotas apdarei.
Dzīvojamās ēkas uzlabojumi	Nomainīts jumta klājums, lietus ūdens novadīšanas sistēmas teknes un notekrenes,

Nekustamā īpašuma Rīgā, Visbijas prospektā 20 novērtējums

	atjaunota ārējā apdare. Veikts komunikāciju remonts.
Zemesgabala labiekārtojums	Būtiski labiekārtošanas darbi nav veikti.
Iemītnieku esamība	Ēka atbrīvota no iemītņiem un mēbelēm.
Ar dzīv. ēku saistītās pilsētas inženierkomunikācijas	Elektrība, pilsētas ūdens un kanalizācija, gāze, gāzes apkure
Pieklūve īpašumam	Laba
Darījuma laiks	2024. gada 8.aprīlī
Darījuma summa, EUR	450000,00
Izmantošanas veids	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija



Salīdzināmais īpašums Nr. 2

Atrašanās vieta	Rīga, Mežaparka apkaime, Kokneses pr.36
Īpašuma kadastra Nr.	01000940050
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1551,0
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Apbūve	Divstāvu koka karkasa četru dzīvokļu māja ar platību 489,7 m ²
Dzīv. ēkas ekspl. uzsākšanas laiks	1914.g.
Dzīvojamās ēkas stāvoklis	2004.gadā būvkonstrukciju nolietojums 60%. Pārdošanas laikā bez uzlabojumiem.
Dzīvojamās ēkas iecerētie uzlabojumi	Rekonstrukcijas projekts paredz 13 nelielas platības dzīvokļu izveidi.
Zemesgabala labiekārtojums	Būtiski labiekārtošanas darbi nav veikti.
Iemītnieku esamība	Ēka atbrīvota no iemītņiem un mēbelēm.

Nekustamā īpašuma Rīgā, Visbijas prospektā 20 novērtējums

Ar dzīv. ēku saistītās pilsētas inženierkomunikācijas	Pārdošanas laikā jāatjauno pieslēgumi pilsētas komunikācijām un komunikācijas ēkas iekštelpās.
Pieklūve īpašumam	Laba
Darījuma laiks	2023. gada 28.jūnijs
Darījuma summa, EUR	390000,00
Izmantošanas veids	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija



Salīdzināmais īpašums Nr. 3

Atrašanās vieta	Rīga, Mežaparka apkaimē, Inčukalna iela 1
Īpašuma kadastra Nr.	01000940226
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1796,0
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Apbūve	Divstāvu ķieģeļu divu dzīvokļu māja ar platību 309,8 m ²
Dzīv. ēkas ekspl. uzsākšanas laiks	1932.g.
Dzīvojamās ēkas stāvoklis	Būvkonstrukciju nolietojums ~ 10,0%
Dzīvojamās ēkas uzlabojumi	Ēka renovēta. Atjaunota ārējā apdare un dekora elementi, pabeigta iekštelpu apdare un aprīkojums.
Zemesgabala labiekārtojums	Bruģēti ceļi un laukumi, kopts zāliens, dekoratīvo augu stādījumi
Ar dzīv. ēku saistītās pilsētas inženierkomunikācijas	Ūdens, gāze, elektrība, gāzes apkure
Pieklūve īpašumam	Laba
Darījuma laiks	2024. gada 17.janvāris
Darījuma summa, EUR	625000,00
Izmantošanas veids	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija





Salīdzināmais īpašums Nr. 4

Atrašanās vieta	Rīga, Mežaparka apkaime, A.Sakses iela 22
Īpašuma kadastra Nr.	01000840031
Zemesgabala kopējā platība, m ²	2005,0
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Apbūve	Divstāvu koka karkasa divu dzīvokļu māja ar platību 467,2 m ²
Dzīv. ēkas ekspl. uzsākšanas laiks	1913.g. Arhitekts Eduards Kupfers. Romantiskā jūgendstila nams.
Dzīvojamās ēkas stāvoklis	Ēka renovēta un atjaunota vēsturiskā veidolā.
Dzīvojamās ēkas uzlabojumi	Atjaunota ārējā apdare un dekora elementi, pabeigta eleganta iekštelpu apdare un aprīkojums.
Ar dzīv. ēku saistītās pilsētas inženierkomunikācijas	Ūdens un kanalizācija, elektrība, gāze
Pieklūve īpašumam	Labā
Darījuma laiks	2023. gada 18.septembris
Darījuma summa, EUR	750000,00
Izmantošanas veids	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija





Veicot Īpašuma tirgus vērtības aprēķinu, ir pieņemts, ka:

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties Īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību jāuzskata salīdzināmos īpašumos ietilpstošo zemesgabalu platības 1m^2 (tālāk – Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus un procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp Īpašumu un salīdzināmo īpašumu.
- Standartvienības cenā iekļauta salīdzināmos īpašumos ietilpstošo dzīvojamo ēku, palīgēku, izbūvju, komunikāciju un labiekārtojuma elementu vērtība.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

1. Sākotnēji Standartvienību cenas tiek koriģētas, ievērojot tirgus faktoros:

A. Darījuma apstākļus. Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli īpašuma vērtēšanas datumā.

2. Tālāk Standartvienību cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. īpašuma novietojumu;
2. zemesgabala platību, konfigurāciju un labiekārtojumu;
3. zemesgabala izmantošanas iespējas;
4. inženierkomunikāciju nodrošinājumu;
5. saistītās dzīvojamās mājas arhitektonisko veidolu un tehnisko stāvokli;
6. saistītās dzīvojamās mājas platību un veidolu;
7. apgrūtinājumus un citus faktoros.

3. Tiek noteikta Standartvienības vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst Zemesgabala kopējās platības 1m^2 tirgus vērtībai.

4. Pēdējā etapā tiek aprēķināta Īpašuma tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar Zemesgabala platību.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

	Īpašums Nr.1 Rīgā, Mežaparkā, Visbijas prospektā 4		Īpašums Nr.2 Rīgā, Mežaparkā, Kokneses prospektā 36		Īpašums Nr.3 Rīgā, Mežaparkā, Inčukalna ielā 1		Īpašums Nr.4 Rīgā, Mežaparkā, Annas Sakses ielā 22	
	Pārdots		Pārdots		Pārdots		Pārdots	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	450 000,00		390 000,00		625 000,00		750000,00	
A. Piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00		1,00	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	0,98		0,94		0,98		0,95	
Salīdzināmā īpašuma precizētā pārdošanas cena, EUR	441 000,00		366 600,00		612 500,00		712500,00	
Zemesgabala platība, m ²	1603,0		1551,0		1796,0		2005,0	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	334,1		489,7		309,8		467,2	
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m ² (Standartvienības) precizētā pārdošanas cena, EUR	275,11		236,36		341,04		355,36	
Koriģējošie lielumi, kas izlīdzina atšķirības starp Īpašumu un salīdz. īpašumu	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Izvietojums Mežaparkā	-1%	-2,75	-3%	-7,09	2%	6,82	1%	3,55
Zemesgabala lielums	-8%	-22,01	-9%	-21,3	-6%	-20,46	-4%	-14,21
Zemesgabala konfigurācija un reljefs	-1%	-2,75	0%	0,00	-1%	-3,41	0%	0,00
Zemesgabala labiekārtojuma elementi	-2%	-5,50	0%	0,00	-2%	-6,8	-2%	-7,11
Inženierkomunikāciju risinājumi un stāvoklis	-3%	-8,25	0%	0,00	-5%	-17,1	-5%	-17,77
Saistītās dzīvojamās mājas stāvoklis	-10%	-27,51	-2%	-4,73	-30%	-102,31	-30%	-106,6
Saistītās dzīvojamās mājas arhitekt.veidols	-2%	-5,50	0%	0,00	-1%	-3,41	-2%	-7,11
Saistītās dzīvojamās mājas lielums	8%	22,01	4%	9,45	9%	30,7	4%	14,21
Aprūtinājumi un citi faktori	-2%	-5,50	-2%	-4,73	-2%	-6,82	-2%	-7,11
Kopējā korekcija	-21%	-57,77	-12%	-28,4	-36%	#####	-40%	-142,1
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m ² koriģētā pārdošanas cena, EUR	217,34		208,00		218,26		213,22	
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	214,20							
Ēkas platība, m ²	658,8							
Zemesgabala kopējā platība, m ²	2435,0							
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	521 586,75							
Īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	522 000,00							

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
 EUR 522000,00
 (Pieci simti divdesmit divi tūkstoši eiro).

12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Uzskatu, ka īpašuma ar kad. Nr. 01000940009 Rīgā, Visbijas prospektā 20 tirgus vērtība vērtēšanas datumā ir:

EUR 522000,00
(Pieci simti divdesmit divi tūkstoši eiro).

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, visticamāk, varētu būt par 35% zemāka par aprēķināto Īpašuma tirgus vērtību.

Aprēķinātā Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā ir, noapaļojot

EUR 339000,00
(Trīs simti trīsdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs



E.Žemaitis – Dzicevičs

**Īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts # 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 Īpašumu 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 ir veidota atskaite, apskati.

2025. gada 7. februārī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



*Profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā*





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *24*

Eduards Zemaitis-Dzircēvičs

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