
**Īpašuma ar kad. Nr. 01009119637
Rīgā, Aviācijas ielā 11 – 62
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025.gada 29.maijs

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA personālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Lazdāna kungs!

2025. gada 17.jūnijā

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kad.Nr. 01009119637 Rīgā, Aviācijas ielā 11 – 62 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 29.maijā.

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.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.25504 - 62 un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. **Pretrunas gadījumā starp Nodalījuma un Kadastra datiem par ticamiem ir pieņemti aktuālākie dati.** Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

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

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

EUR 45000,00
(Četrdesmit pieci tūkstoši eiro).

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

EUR 36000,00
(Trīsdesmit seši tūkstoši eiro).

Iepriekš minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc manā rīcībā esošās informācijas. Mana viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Dzīvokļa īpašuma vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc vērtēšanas datuma.

Dzīvokļa īpašuma vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka:

- īpašuma tiesības ir sakārtotas;
- Dzīvokļa īpašums ir brīvs no jebkāda veida kredītsaistībām, un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

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

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galv. informācija par Dzīvokļa īpašumu.....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	6
3. Ēkas izvietojums Ķengaraga apkaimē.....	6
4. Ēkas un kāpņu telpas fotoattēli.....	7
5. Novērtēšanas datums.....	9
6. Īpašuma tiesības.....	9
7. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	9
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	11
9. Tirgus situācijas apraksts.....	12
10. Vērtēšanas pieejas.....	12
11. Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	13
12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	17

Pielikumi:

Izdrukas no Rīgas pils. zemesgrāmatas nodalījuma Nr.25504 - 62 (kopija).

VZD materiāli.

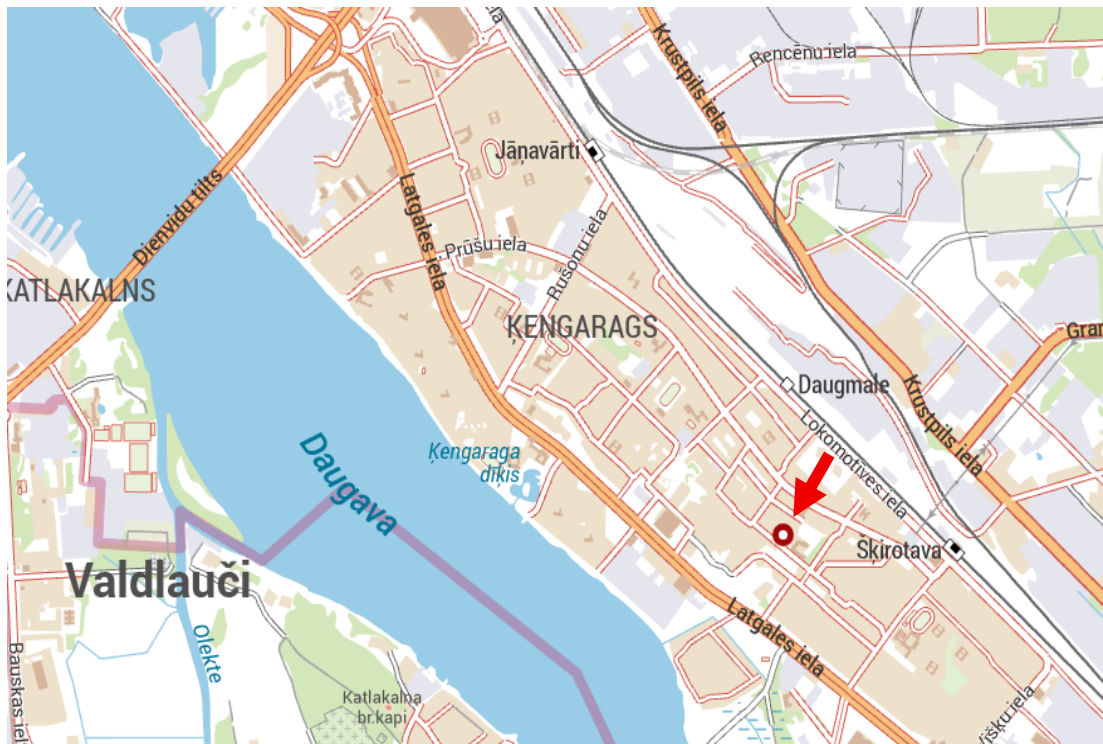
Sertifikāti.

Neatkarības apliecinājums.

Citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad.Nr. 01009119637 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese	Aviācijas iela 11 - 62, Rīga, LV1057
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 25504-62 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Trīsistabu dzīvoklis Nr.62 (tālāk – Dzīvoklis) daudzdzīvokļu piecstāvu mājā Rīgā, Aviācijas ielā 11 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 5434/373338 dom.daļas (Kadastrā – 5440/374080 dom. daļas) no Ēkas. Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka: - iepriekš minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa īpašums pieder	Adrianai Isajevai. Īpašumtiesības nostiprinātas Nodalījumā 2019.gada 23.oktobrī.
<u>Dzīvokļa raksturojums</u> Dzīvokļa platība (Nodalījumā) Dzīvokļa platība (Kadastrā) (tiek izmantota aprēķinā) Dzīvokļa novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Nelikumīgas celtniecības pazīmes	54,34 m² 54,4 m² 1.stāvs Ir pieņemts, ka apmierinošs. Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Rīgas pilsētas centralizētās komunikācijas Ir pieņemts, ka nav. Dzīvokļa plānojums atbilst Kadastra datiem.
Ēkas un kāpņu telpas apskates un Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	Ēkas un kāpņu telpas apskate veikta 2025.gada 29.maijā. Veikt Dzīvokļa telpu apskati vērtētājam neizdevās. Vērtētājs vairākkārt spieda Dzīvokļa zvana pogu un klausījās pie Dzīvokļa durvīm, taču neviens neatvēra. Atkārtotā vizītē 2025.gada 16.jūnijā durvis atvēra īpašniece, kura atteica vērtētājam Dzīvokļa apskati plkst.19.15, kā arī atteicās atbildēt uz jautājumiem par Dzīvokļa stāvokli.
Dzīvokļa īpašumam noteiktais un Nodalījumā reģistrētais aizliegums	Noteikts aizliegums bez Citadele banka, AS, reģ. Nr. 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Bankas labā Nodalījumā nostiprināta hipotēka.
Nodalījumā reģistrētā atzīme par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu	Atzīme – vērsta 36741,63 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS „Citadele banka”, reģ. Nr. 40103303559.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
Vērtēšanas atskaites parakstīšanas datums	2025. gada 17.jūnijs
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināta tiesu izpildītāja A. Šusta aizvietotājs zv. tiesu izpildītājs Jānis Lazdāns
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 45000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 36000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā



3. Ēkas izvietojums Kengaraga apkaimē



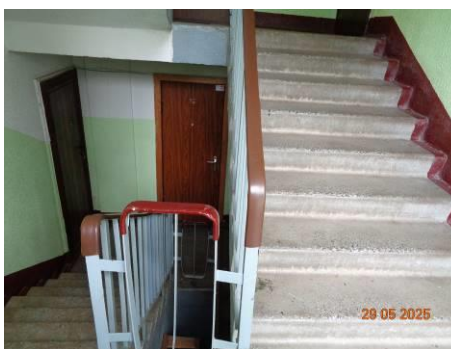
4. Ēkas un kāpņu telpas fotoattēli



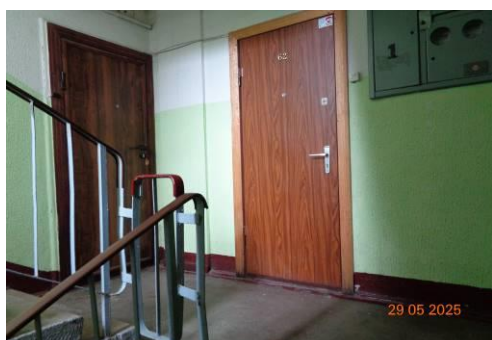
Ēkas fasādes



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis



Skati kāpņu telpā



Skati uz kāpņu telpas laukumu 1.stāvā



Skats uz Dzīvokļa logiem un lodžiju

Brūģēts celiņš pie Ēkas fasādes

Dzīvokļa fotoattēli no 2019.gadā portālā www.ss.lv publicētā sludinājuma:



Dzīvokļa istabas



Vannas istaba un virtuve

5. Novērtēšanas datums

Dzīvokļa īpašums novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2025. gada 29.maijā.

6. Īpašuma tiesības

Īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Nodalījumā uz Adrianas Isajevas vārda 2019.gada 23.oktobrī.

7. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

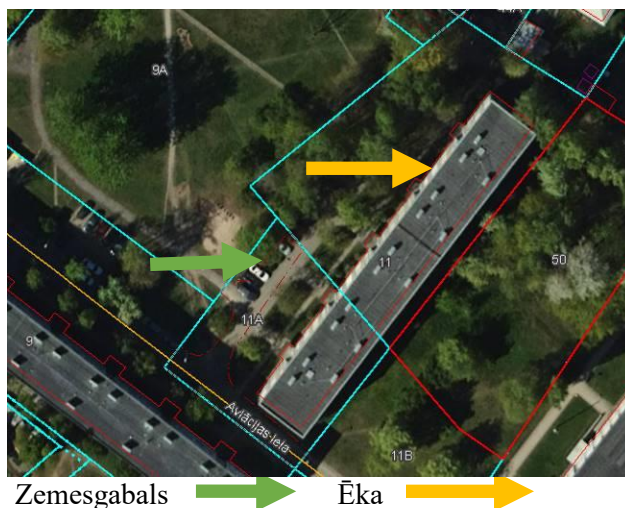
Ēka – piecstāvu dzelzsbetona paneļu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēka Rīgā, Aviācijas ielā 11, atrodas Ķengaraga apkaimē, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā, teritorijā starp Aviācijas ielu, Plostu ielu, Prūšu ielu un Vizlas ielu. Ēka atrodas ~ 7,5km attālumā no Vecrīgas. Blakus Ēkai atrodas bibliotēka „Daugava” un bērnudārzs „Dzintariņš”. Tirdzniecības centrs „Dole” un pasta nodaļa atrodas ~ 500,0 m attālumā. Netālu atrodas 72.vidusskola un Lietuviešu vidusskola. Pilsētas trolejbusa maršruta Nr.15 pietura izvietota ~ 150,0 m attālumā pie Prūšu ielas, ~ 800,0 m attālumā atrodas dzelzceļa stacija Šķirotava.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1968.gadā. Ieraksts Kadastrā liecina, ka Ēkas tehniskais stāvoklis uzskatāms par labu (V2). Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos. Ēkas kopējā platība 4884,4m², būvtilpums 15182,0 m³, apbūves laukums – 999,5 m². Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī pilsētas siltuma apgādes sistēmai.

Ēkas kāpņu telpā uzstādīti PVC logi un jauni apkures sistēmas radiatoru, atjaunots sienu un griestu krāsojums, sakārtota elektroinstalācija. Ēkas kāpņu telpās uzstādītas ar koda atslēgu aprīkotas jaunas metāla ieejas durvis.

Ēka izvietota uz diviem zemesgabaliem: uz zemesgabala Rīgā, Aviācijas ielā 11 ar kad. apz. 01000782244 un platību 2356,0 m², kas pieder fiziskai personai, kā arī uz zemesgabala Rīgā, Aviācijas ielā 11A ar kad. apz. 01000782237 un platību 0,1278 ha (tālāk – Zemesgabals), kura daļas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai un dažu Ēkas dzīvokļu īpašniekiem. A.Isajevas kundzei Zemesgabala dom. daļas nepieder. Minēto zemesgabalu neapbūvētajā teritorijā atrodas piebraucamo ceļu un Aviācijas ielas klātne, asfaltēta autostāvvietā pretī Ēkai, apzaļumotas zonas ar lapu koku audzi un bruģēta gājēju ietve gar Ēkas fasādi.

Zemesgabala robežu plāna grafiskais un foto attēlojums



Dzīvokļa apraksts

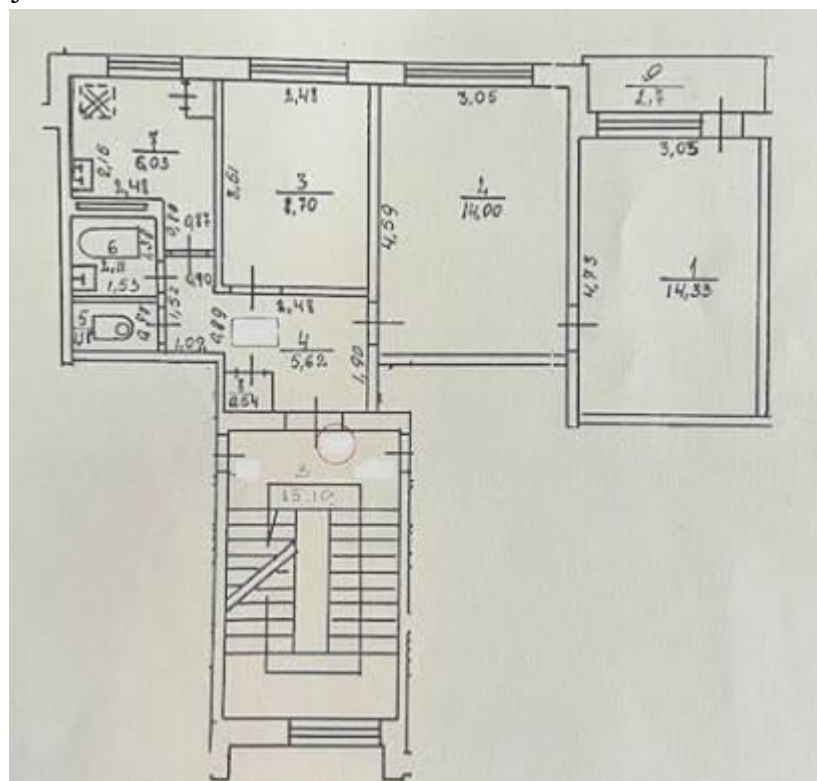
Dzīvoklis – trīsistabu dzīvoklis Nr.62 ar kopējo platību 54,4 m² (iekštelpas – 53,0 m²; lodžija – 1,4 m²) atrodas Ēkas pirmajā stāvā.

Tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija saskaņā ar Kadastra datiem :

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpas platība, m ²	Telpas augstums, m
Dzīvojamā istaba	1.	14,6	2,5
Dzīvojamā istaba	2.	14,1	2,5
Dzīvojamā istaba	3.	8,8	2,5
Gaitenis	4.	5,7	2,5
Tualete	5.	1,2	2,5
Vannas istaba	6.	2,1	2,5
Virtuve	7.	6,0	2,5
Skapis	8.	0,5	2,5
Lodžija	9.	1,4	2,5
	Kopā:	54,4	

Dzīvokļa telpās un lodžijā uzstādīti PVC logi, uz logiem uzstādītas metāla restes. Istabas (telpas Nr.1 un Nr.3) ir izolētas, bet istaba (telpa Nr.2) ir caurstaigājama.

Tipveida lietuviešu projekta trīsistabu dzīvokļa telpu plāns redzams sekojošā grafiskajā attēlojumā:



2025.gada 29.maijā vērtētājs Ēkas apmeklējuma laikā vairākkārt spieda Dzīvokļa durvju zvanu, taču neviens durvis neatvēra. 2025.gada 16.jūnijā vērtētājs atkal netika mājoklī, jo satiktā īpašniece atteica Dzīvokļa apskati. Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokļa telpas, vērtēšanas procesā tiek izmantoti Dzīvokļa telpu fotoattēli no Cenu bankas datu bāzes, kuri tika publicēti Dzīvokļa pārdošanas sludinājumā 2019.gadā.

Atskaitei pievienotie fotoattēli liecina, ka Dzīvoklī bija veikts kvalitatīvs remonts. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā kvalificējams kā daļēji labs un daļēji apmierinošs.

Balstoties uz atskaitei pievienotajiem fotoattēliem, sagatavots Dzīvokļa telpu iekārtojuma apraksts:

Grīdas. Istabās (telpas Nr.1 un Nr.2), gaitenī un virtuvē lamināta grīdu klājums. Tualetē un vannas istabā ieklātas flīžu grīdas. Istabā (telpa Nr.3) grīdu klāj tepiķa iesegums.

Sienas. Istabās sienas aplīmētas ar tapetēm vai krāsotas, tualetē un vannas istabā sienas flīzētas. Virtuvē sienas daļa pie darba virsmas flīzēta, sienu pārējā platība krāsota.

Griesti. Krāsoti un krāsoti piekaramie ar iemontētiem gaismekļiem.

Logi. Dzīvoklī uzstādīti PVC logi un durvis uz lodžiju ar pakešu stiklojumu.

Ārdurvis un iekšdurvis. Metāla ieejas durvis, koka durvis istabā (telpa Nr.3), virtuvē, vannas istabā un tualetē.

Aprīkojums. Uzstādītas mūsdienīgas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta. Telpu apgaismošanai izmanto piekaramos griestos iemontētus un pie griestiem piestiprinātus gaismekļus (stikla lustras vai plastikāta plafonus).

Komunikācijas. Dzīvoklis pieslēgts pilsētas komunikāciju tīkliem.

Lai izpildītu vērtēšanas uzdevumu, ir pieņemts, ka:

- Dzīvokļa telpu plānojums dabā atbilst Kadastra datiem;
- Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- Dzīvokļa komunikācijas un iekārtas ir lietošanas kārtībā.

Vērtētājs patur sev tiesību koriģēt Dzīvokļa noteikto tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību gadījumā:

- ja tiktu nodrošināta piekļuve Dzīvokļa iekštelpām;
- ja kāds no vērtējumā izmantotiem pieņēmumiem neatbilstu situācijai dabā.

Ēkas un kāpņu telpas, kurā atrodas Dzīvoklis, apskati un foto fiksāciju 2025. gada 29. maijā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1.Noteikts aizliegums bez Citadele banka, AS, reģ. Nr. 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Bankas labā Nodalījumā nostiprināta hipotēka.

2.Vērsta 36741,63 EUR piedziņa. Piedzinējs: AS „Citadele banka”, reģ. Nr. 40103303559.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - par Dzīvoklī deklarētām personām;
 - par nodokļu un komunālo maksājumu parādiem.
- Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nav apstrīdamas;
- Dzīvokļa īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem, īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Dzīvokļa īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Dzīvoklī nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;

- nav ar Dzīvokļa īpašumu saistītu nodokļu un ar Dzīvokļa ekspluatāciju saistītu komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvokļa īpašumā nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

Kopumā sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Lielākais cenu palielinājums aprīlī novērots Imantā, kur cena mēneša laikā pieauga par 1,7 %, Ķengaragā cena pieauga par 0,4%. Vairākās apkaimēs cenu izmaiņas aprīlī netika novērotas vispār vai arī tās bija niecīgas. Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas saglabājas Teikā, zemākā vidējā cena konstatēta Bolderājā.

Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.05.2025.	Vidējā cena par 1 m ² 01.04.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	831	826	0,6
PLAVNIEKI	894	890	0,4
PURVCIEMS	900	897	0,3
MEŽCIEMS	880	876	0,4
TEIKA	1068	1068	0,0
VECMĪLGRĀVIS	694	694	0,0
KENGARAGS	803	799	0,4
BOLDERĀJA	646	648	-0,3
ZIEPNIEKKALNS	899	898	0,1
IMANTA	894	879	1,7
ZOLITŪDE	931	926	0,6
ĀGENSKALNS	951	948	0,3
ILČUCIEMS	826	826	0,0

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 savus līdzekļus labprāt iegulda mazgabarīta dzīvokļu iegādē ar mērķi izīrēt mājokļus un gūt peļņu.

2025.g. 10.jūnijā portālā www.ss.com Ķengaragā tika piedāvāti 17 lietuviešu projekta trīsistabu dzīvokļi par cenām no 758,00 EUR/m² līdz 1148,00 EUR/m². Darījumi tiek slēgti par summām, kas ir par 2% - 15% zemākas par piedāvātām cenām.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielāku uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

10. Vērtēšanas pieejas

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 objekts 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 izvēlētie dzīvokļa īpašumi Rīgas pilsētas Ķengaraga apkaimē ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam, lai varētu izdarīt koriģējumus.

Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1 (kad. Nr. 01009039935). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: trīsistabu dzīvoklis Nr.74 ar platību 54,3m² (52,9m² – iekštelpas; 1,4 m² – lodžija) Ēkas piektajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Viesistaba ir caurstaigājama, guļamistabas ir izolētas. Dzīvoklī veikts remonts, uzstādīti jauni radiatori, mūsdienīga virtuves iekārta, vannas iekārtojums jāuzlabo. Dzīvoklī nomainīta elektroinstalācija. Lodžija nav iestiklota. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis pārsvarā apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 24.janvārī par EUR 44000,00. Informācija iegūta VZD, Cenu bankas datu bāzē un precizēta pie īpašnieka.





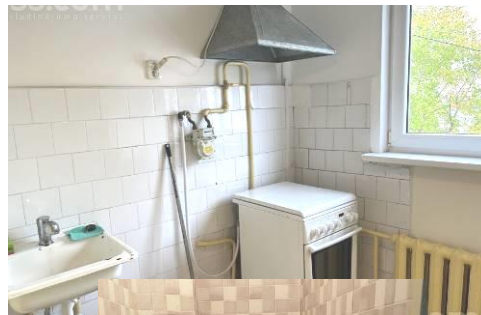
Dzīvokļa īpašums Nr. 2 (kad. Nr. 01009062187). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: trīsistabu dzīvoklis Nr.53 ar platību 55,1 m² (52,4 m² – iekštelpas; 2,7 m² – lodžija) Rīgā, Vizlas ielā 6 dzelzsbetona paneļu piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu mājas trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1969.gadā. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Dzīvoklī uzstādīta dušas kabīne un citas sanitārtehniskās ierīces. Lodžija iestiklota (koka logi). Dzīvoklī nav nomainīti apkures radiatori, ūdens un kanalizācijas stāvvadi, elektroinstalācija. Pārdošanas laikā dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis neapmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.g. 31.martā par EUR 38500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvs: trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 54,23 m² (53,03 m² – iekštelpas; 1,2 m² – lodžija) dzelzsbetona paneļu piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu mājas Rīgā, Lokomotīves ielā 64 piektajā stāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļas no ēkas. Ēka ekspluatācija uzsākta 1968.gadā. Telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija iestiklota (PVC logi), veikta ārtelpas apdare. Radiatori uzlaboti, elektroinstalācija nomainīta daļēji. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvoklis piedāvāts tirgū 2025. gada jūnijā par EUR 50000,00. Informācija iegūta www.ss.com un pie īpašnieces.



Dzīvokļa īpašums Nr.4. Dzīvokļa īpašuma sastāvs: trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 54,22 m² (53,02 m² – iekštelpas; 1,2 m² – lodžija) Rīgā, Maltas ielā 22 dzelzsbetona paneļu piecstāvu lietuviešu projekta daudzdzīvokļu ēkas piektajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas. Ēka ekspluatācija uzsākta 1967.gadā. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Radiatori un elektroinstalācija nav mainīti. Lodžija nav iestiklota. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis neapmierinošs. Dzīvoklis piedāvāts tirgū 2025.gada jūnijā par EUR 42000,00. Informācija iegūta portālā www.ss.com un pie pārdevēja.



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

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Ķengaraga apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;

- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- kāpņu telpas apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis.

Negatīvie faktori:

- vērtētājam nebija iespējas iekļūt Dzīvokļa telpās un precīzi konstatēt apdares un aprīkojuma stāvokli;
- Dzīvokļa īpašumā neietilpst Zemesgabala dom. daļas.

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

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

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	Piedāvāts	Piedāvāts
Aviācijas iela 11 62	Adrese	Aviācijas iela 11 - 74	Vizlas iela 6 - 53	Lokomotīves iela 64	Maltas iela 22
1/5.	Dzīvokļa novietojums ēkā	5/5.	3/5.	5st/5.	5 st./5
53,0	Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	52,9	52,4	53,03	53,02
1,4	Dzīvokļa ārtelpu platība, m ²	1,4	2,7	1,2	1,2
3 ist.	Istabu skaits	3	3	3	3
	Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	44 000,00	38 500,00	50 000,00	42 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m ² pārdošanas cena, EUR/ m ²	831,76	734,73	942,86	792,15
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	0,90	0,95
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,00	1,00	1,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m ² precizētā pārdošanas cena, EUR/ m ²	831,76	734,73	848,58	752,55
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	0%	0%	0%	0%
	Ārtelpu ietekme	1%	1%	0%	1%
	Kopā korekcijas	1%	1%	0%	1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums Kengaraga apkaimē	0%	1%	-2%	-1%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	1%	-2%	1%	1%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa īpašumā ietilpst zemes d.d.	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	1%	-1%	-1%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma					
	Dzīvokļa komunikācijas	0%	2%	1%	2%
	Apdare un aprīkojums	0%	12%	1%	10%
	Telpu veidols un plānojums	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	14%	2%	12%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	0%
	Visu korekciju summa	2%	14%	1%	13%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, EUR	848,39	837,60	857,06	850,38
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	848,36			
	Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	44 962,92			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	45 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir

EUR 45000,00
(Četrdesmit pieci tūkstoši eiro).

12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Analīzes un aprēķinu rezultātā ir secināts, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 29.maijā varētu būt

EUR 45000,00
(Četrdesmit pieci tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 3%;
- fiziskā stāvokļa risks	- 5%;
- laika un nenoteiktības faktors	- 3 %;
- finansēšanas faktors	- 3 %;
- papildu izmaksu faktors	- 2 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 4 %
kopā	- 20 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 29.maijā varēja būt par 20% zemāka par tirgus vērtību :

EUR 36000,00
(Trīsdesmit seši tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos un ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju un ierobežojumiem, kas atspoguļoti novērtējuma atskaitē.

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais Dzīvokļa īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonāksanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, daļēju personīgu apskati.

2025. gada 17.jūnijā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
53-290

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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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