

**Dzīvokļa īpašuma Nr.66 Rīgā, Dammes ielā 13
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025.gada 4.februāris

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA personālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma
vērtēšanā.

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta dzīvokļa īpašuma Nr.66 Rīgā, Dammes ielā 13 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2025.gada 4.februārī.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standarta **LVS 401:2013** noteikumus, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Kadastrā, VZD, DzĪKS „Zolitūde”, AS Sadales tīkls un AS Gaso, kā arī pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Dzīvokļa īpašums tiek atsavināts 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 secināts, ka 2025.gada 4.februārī Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 30000,00
(Trīsdesmit tūkstoši eiro).

Aprēķinātā Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 4.februārī ir

EUR 23000,00
(Divdesmit trīs tūkstoši eiro).

Vērtētāja viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

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

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

Vērtētājs

2025. gada 14. februārī

V. Esenberga

E. Žemaitis-Dzicevičs



SATURA RĀDĪTĀJS

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

Pielikumi:

VZD materiāli;

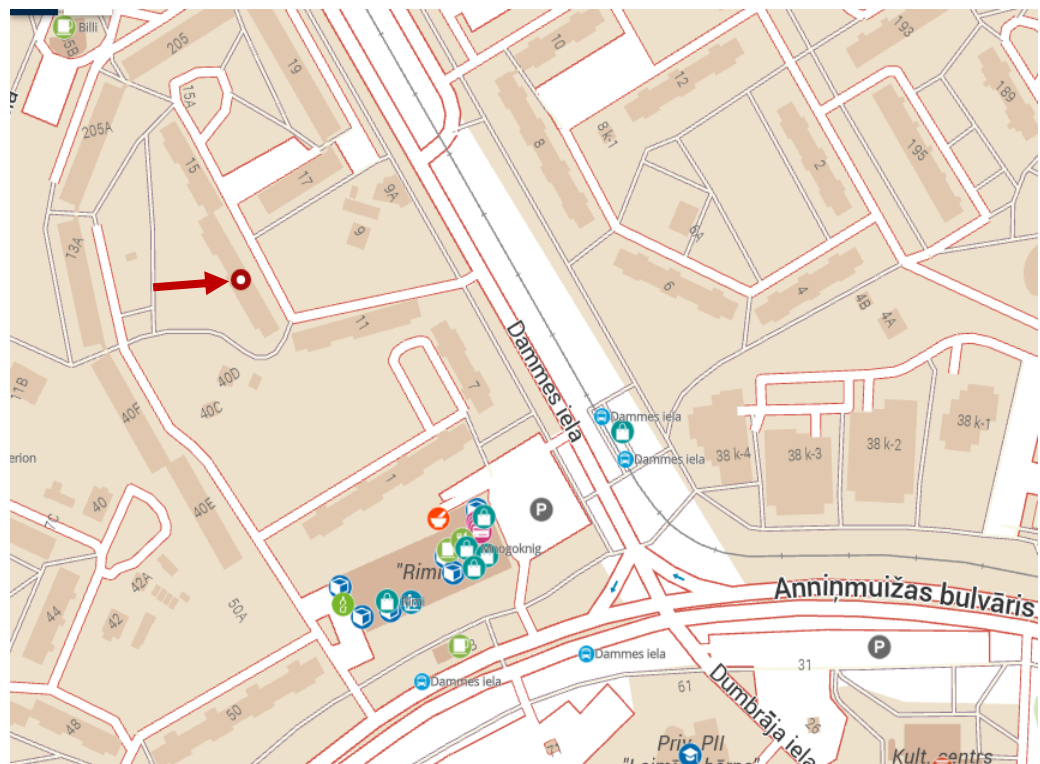
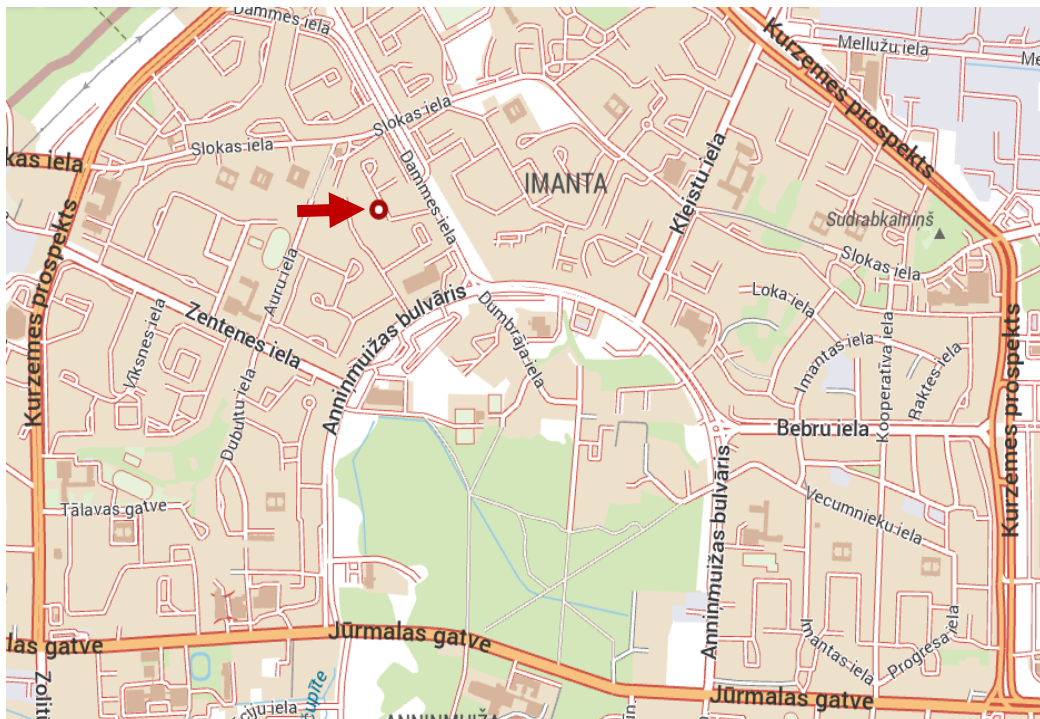
2024.gada 18.septembra Akta par mantojuma lietas izbeigšanu kopija;
sertifikāts;

Neatkarības apliecinājums;

citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Dzīvokļa īpašuma adrese	Dammes iela 13-66, Rīga, LV1069
Dzīvokļa īpašuma iespējamais sastāvs pēc tā reģistrācijas Kadastrā atsevišķā īpašuma statusā	Vienistabas dzīvoklis Nr.66 (tālāk – Dzīvoklis) ēkā ar kad.apz.01001170109017 Rīgā, (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 6/1000 dom.daļas no daudzdzīvokļu desmit stāvu ēkas Rīgā, Dammes ielā 13 (tālāk – Ēka). Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka: - minēto dom.daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa platība (Kadastrā) Novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa telpu plānojums	35,8 m ² 8.stāvs Pieņemts daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Pilsētas centralizētās komunikācijas Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
Īpašumtiesības	Dzīvokļa īpašums piederēja Vjačeslavam Belogurovam (miris). Zv. notāres I. Metuzāles 2024.gada 18.septembra aktā par mantojuma lietas izbeigšanu norādīts, ka: - Rīgas valstspilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisijas iesniegtajā kreditora pretenzijā minēts, ka V.Belogurovam 1994.gada 14.janvārī izsniegta īpašumu tiesību uz dzīvokli reģistrācijas pagaidu apliecība Nr.46780, kas apliecina viņa īpašuma tiesības uz Dzīvokli; - V.Belogurova īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu nav reģistrētas Kadastrā un nav nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā; - Dzīvoklis atzīts par valstij piekritīgu bezmantinieku mantu.
Ēkas un kāpņu telpas apskate	Ēkas un Ēkas kāpņu telpas apskate veikta 2025.gada 4.februārī. Dzīvokļa telpu apskati veikt neizdevās.
Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	2025. gada 4. februāris
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 14. februāris
Lietu tiesības, kas apgrūtina Dzīvokļa īpašumu	Dzīvokļa īpašums nav reģistrēts Kadastrā kā atsevišķais īpašums.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt bezmantinieku mantas – Dzīvokļa īpašuma, tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 30000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 23000,00

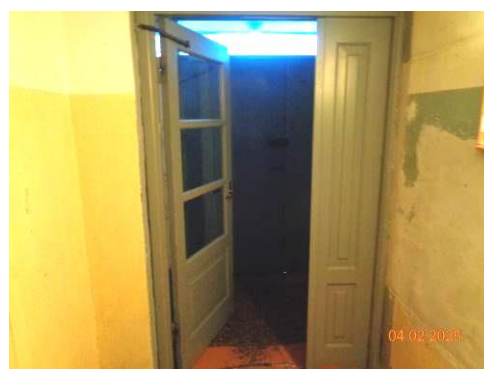
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Imantas apkaimē



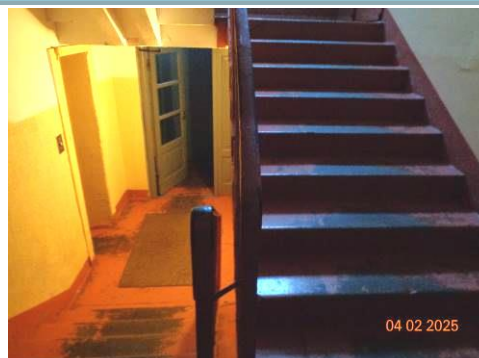
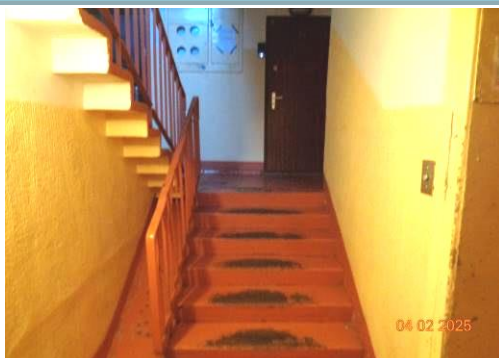
3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis, t.sk., skats no kāpņu telpas



Skats pie ieejas kāpņu telpā

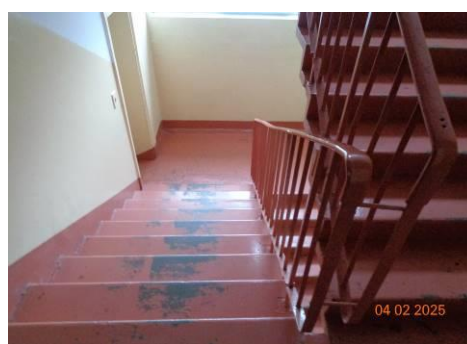
Skats no kāpņu laukuma 1.stāvā



Logs kāpņu telpā



Lifta durvis



Skati kāpņu telpā



Skats uz kāpņu laukumu 8.stāvā



Dzīvokļa durvis



Skats uz piebraucamo ceļu pie Ēkas

Atpūtas zona pie Ēkas

4. Vērtēšanas datums

Dzīvokļa īpašums novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2025. gada 4.februārī.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Dzīvokļa īpašums piederēja Vjačeslavam Belogurovam (miris).

Zv.notāres I. Metzāles 2024.gada 18.septembra aktā par mantojuma lietas izbeigšanu norādīts, ka:

- Rīgas valstspilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisijas iesniegtajā kreditora pretenzijā minēts, ka V.Belogurovam 1994.gada 14.janvārī izsniegta īpašumu tiesību uz dzīvokli reģistrācijas pagaidu apliecība Nr.46780, kas apliecina viņa īpašuma tiesības uz Dzīvokli;
- V. Belogurova īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu nav reģistrētas Kadastrā un nav nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā;
- **Dzīvoklis (Dzīvokļa īpašums) atzīts par valstij piekritīgu bezmantinieku mantu.**

6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Ēka - desmitstāvu dzelzsbetona paneļu 602. sērijas daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01001170109017, atrodas Rīgā, Imantas apkaimē, Dammes ielā 13, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā, teritorijā starp Slokas ielu, Dammes ielu un Anniņmuižas bulvāri.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 7,5 km. Ēka atrodas apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru. Attālums līdz lielveikalam „RIMI”~300,0m, līdz Dammes tirgum ~ 0,6 km. Netālu atrodas bērnu dārzi un Rīgas 96.vidusskola ar sporta kompleksu,~750,0m attālumā izvietota 69.pasta nodaļa. Kultūras centrs „Imanta” atrodas ~ 500,0m attālumā.

Attālums no Ēkas līdz pilsētas tramvaja maršruta Nr.1 pieturai ~ 250,0m. Pie Anniņmuižas bulvāra atrodas pilsētas autobusa maršrutu pieturas.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1973.gadā. Ēka ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos.

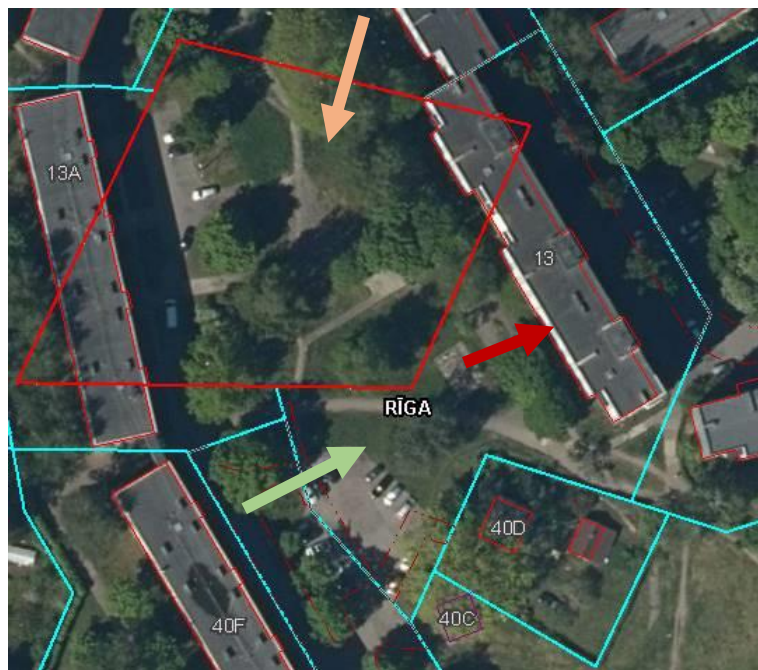
Ēkas apbūves laukums – 836,4 m², būvtilpums – 22505,0 m³, kopējā platība – 6851,3 m². Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis labs (kategorija - V2). Ēkā nomainīti ūdens un kanalizācijas stāvvadi.

Kāpņu telpas, kurā atrodas Dzīvoklis, apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Atjaunots sienu un griestu krāsojums. Kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Ēkā darbojas lifti. Ēkas kāpņu telpu metāla ieejas durvis aprīkotas ar mehānisko koda atslēgu.

Ēka ir pieslēgta pilsētas elektotīkliem, ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltuma apgādes tīkliem. Ieeja dzīvokļos no kāpņu telpas laukumiem.

Ēka ir saistīta ar diviem zemesgabaliem: juridiskai personai piederošo zemesgabalu ar kad. apz. 01001170109 un platību 4274,0 m² (tālāk – Zemesgabals), kā arī pašvaldībai un dzīvokļu īpašniekiem piederošo zemesgabalu Rīgā, Dammes ielā 13 ar kad. apz. 01001172071 un platību 3826,0 m² (tālāk – Zemesgabals1). Pie Ēkas iekopti zāliena laukumi, ierīkota apzaļumota pastaigu zona ar lapu koku audzi, gājēju celiņiem un bērnu rotaļu vietu. Gar Ēkas fasādēm ierīkotas asfaltētas gājēju ietves. Ēkai ir ērti piekļūt no Dammes ielas, izmantojot mikrorajona asfaltēto piebraucamo ceļu tīklu. Autotransportu var novietot piebraucamā ceļā vai autostāvvietā pie lielveikala „RIMI”.

Ēkas izvietojums Zemesgabala un Zemesgabala1 teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



Ēka → Zemesgabals → Zemesgabals1

Dzīvokļa apraksts

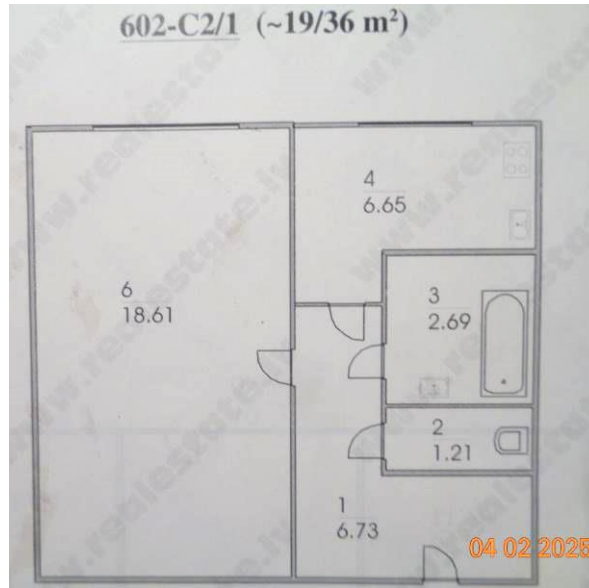
Dzīvoklis – vienistabas 602. sērijas dzīvoklis Nr.66 ar kopējo platību 35,8 m², atrodas Ēkas astotajā stāvā. Ieeja Dzīvoklī no kāpņu laukuma.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Logi
Gaitenis	1.	6,8	-
Tualete	2.	0,9	-
Vannas istaba	3.	2,6	-
Virtuve	4.	6,8	Iespējams PVC. Precīzas informācijas nav.
Istaba	5.	18,7	Iespējams PVC. Precīzas informācijas nav.
KOPĀ:		35,8	

Dzīvokļa telpu griestu augstums – 2,6 m.

Dzīvoklim līdzīga 602.sērijas dzīvokļa plānojuma paraugs redzams sekojošā attēlojumā:



Sakarā ar to, ka vērtētajam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokļa telpas, atskaitē netiek sniegts Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts.

Dzīvokļa Nr.65 iemītniece informēja vērtētāju par to, ka:

- Dzīvokļa telpu apdare ir jāuzlabo;
- V.Belogurovs Dzīvokli izīrēja, bet pats ilgstoši dzīvoja ārpus Rīgas;
- vērtēšanas datumā Dzīvokli turpina lietot īrniece.

Minēto apliecināja Ēkas pārvaldnieka – DzĪKS "ZOLITŪDE", pārstāve.

A/s GASO informēja, ka dabas gāzes padeve Dzīvoklim turpinās. Līgumu ar gāzes kompāniju parakstījusi Dzīvokļa lietotāja.

AS Sadales tīkls informēja, līgums ar elektrības piegādi Dzīvoklim ir aktīvs. Līgumu parakstījusi Dzīvokļa lietotāja 2023.gada aprīlī.

Ir pieņemts, ka:

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

Ēkas un kāpņu telpas foto fiksāciju 2025.gada 4.februārī veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis - Dzicevičs.

7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids

Vienas ģimenes dzīvoklis vai izīrējami apartamenti.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1. Vērtēšanas datumā Dzīvokli turpina lietot īrnieks (īrnieki);
2. Dzīvokļa īpašums nav reģistrēts Kadastrā kā atsevišķais īpašums;
3. V. Belogurova īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu nav reģistrētas Kadastrā un nav nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par Dzīvoklī piedeklarētajām personām;
 - par to, ka Dzīvoklis būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - par īrnieka ieguldījumiem Dzīvokļa uzlabošanā;
 - par komunālo maksājumu parādiem.
- Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- notāra noteiktais Dzīvokļa statuss nav apstrīdams;
- Dzīvoklis nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Dzīvoklī nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- Dzīvoklim nav komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvoklī nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

2025.gada sākumā Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Rīgas pilsētā janvārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 852,00 EUR/m².

Rīgas apkaimēs tika novērotas galvenokārt pozitīvas cenu svārstības. Lielākais cenu palielinājums janvārī bija Juglas apkaimē, kurā vidējā cena palielinājās par 1,2 %.

Salīdzinot ar decembri, janvārī sērijveida dzīvokļu piedāvājums Rīgā pieauga par 10%. Visvairāk piedāvājums palielinājās Vecmīlgrāvī (+37%), lielākais piedāvājuma kritums novērots Zolitūdē. Analizējot piedāvājumu skaitu proporcionāli apkaimju lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājumu skaits janvārī konstatēts Āgenskalnā. Proportcionāli vismazākais piedāvājumu skaits bija Juglā.

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.

602.sērijas vienistabas un divistabu dzīvokļi Rīgas apkaimēs ir ļoti pieprasīti, tos pērk jaunās ģimenes, rīdzinieki, kas vēlas pārcelties no lielākiem mājokļiem, personas, kas pārceļas uz dzīvi Rīgā no citām Latvijas apdzīvotām vietām un privātie investori, kas vēlas izīrēt dzīvokļus un gūt peļņu. Konkrēto darījumu summas noteiktas atkarībā no dzīvokļu apdares un aprīkojuma kvalitātes, komunikāciju un uzstādīto iekārtu stāvokļa.

Cenu bankas datu bāzes pētījumi liecina, ka 2023.gadā un 2024.gadā Ēkā pārdoti 11 mājokļi, t.sk., 2 vienistabas dzīvokļi ar platību 35,8 m² un 36,1 m² par cenām attiecīgi EUR 31000,00 un EUR 33000,00.

10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

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

11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi 602. projekta daudzdzīvokļu ēkās Rīgas pilsētas Imantas apkaimē, Dammes ielā, kuri ir pietiekami līdzīgi, lai varētu izdarīt koriģējumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1. (kad.Nr.01009073167). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.62 ar platību 36,1m² (36,1m² – iekštelpas) Ēkas septītajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1973.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 30,0%. Ēkā nomainīti stāvvadi, ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums un ar Ēku saistītā zemesgabala dom. daļas pārdotas 2023.gada 4.decembrī par EUR 33000,00. Informācija iegūta VZD un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.2. (kad. Nr. 01009150220). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.2 ar platību 33,5m² (30,9m² – iekštelpas; 2,6m² – lodžija) 602. sērijas desmitstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Dammes ielā 2 pirmajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1976.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 30,0%. Ēkā nomainīti stāvvadi, ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. PVC logi. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs, nepieciešams remonts. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 18.jūlijā par EUR 26000,00. Informācija iegūta Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.3. (kad. Nr. 01009068703). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.115 ar platību 36,5 m² (36,5m² – iekštelpas) 602.sērijas desmitstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Dammes ielā 1 otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1974.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 30,0%. Ēkā nomainīti stāvvadi, ir lifts. Veikta dzīvokļa telpu pārplānošana. PVC logi. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji labs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 15.augustā par EUR 36000,00. Informācija iegūta Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr.4. (kad. Nr. 01009055915). Dzīvokļa īpašuma sastāvs: vienistabas dzīvoklis Nr.63 ar platību 36,8 m² (36,8m² – iekštelpas) 602.sērijas deviņstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Dammes ielā 7 septītajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1974.gadā, tās būvkonstrukciju nolietojums sasniedz 25,0%. Ēkā nomainīti stāvvadi, ir lifts. Veikta dzīvokļa telpu pārplānošana. PVC logi. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pirms pārdošanas apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji labs. Dzīvokļa īpašums un ar ēku saistītā zemesgabala dom. daļas pārdotas 2024.gada 2.maijā par EUR 41000,00. Informācija iegūta VZD un Cenu bankā.





Faktori, kuri ietekmē slēdzienu par Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Imantas apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- relatīvi zemi komunālie maksājumi;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- 602. sērijas vienistabas un divistabu dzīvokļi ir pieprasīti tirgū.

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa īpašums nav reģistrēts Kadastrā kā atsevišķais īpašums;
- īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nav nostiprinātas Kadastrā un zemesgrāmatā;
- vērtētājs nevarēja iepazīties ar Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli;
- Dzīvoklis kā bezmantinieka manta nav aizzīmogots.

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

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

Īpašuma Rīgā, Dammes ielā 13 - 66 novērtējums

Aprēķina tabula

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Dammes iela 13 - 66	Adrese	Dammes iela 13 - 62	Dammes iela 2 - 2	Dammes iela 1 - 115	Dammes iela 7 - 63
8/10.	Dzīvokļa novietojums ēkā	7/10.	1/10.	2st/10.	7 st./9
35,8	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	36,1	30,9	36,5	36,8
-	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	-	2,6	-	-
1 ist.	Istabu skaits	1	1	1	1
	Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	33 000,00	26 000,00	36 000,00	41 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2	914,13	841,42	986,30	1 114,13
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,00	1,00	1,00	1,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	914,13	841,42	986,30	1 114,13
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	0%	-2%	0%	0%
	Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme	0%	-1%	0%	0%
	Kopā korekcijas	0%	-3%	0%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums	0%	2%	1%	-2%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	-1%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	0%	2%	1%	0%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	-1%	-1%
	Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa īpašniekam pied. zemes zem ēkas dom.dalas.	-3%	0%	0%	-3%
	Kopā korekcijas:	-3%	4%	1%	-7%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	-1%
	Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma					
	Dzīvokļa komunikācijas	0%	0%	-2%	-2%
	Apdare un aprīkojums	-5%	0%	-10%	-10%
	Telpu veidols un plānojums	0%	0%	-2%	-2%
	Kopā korekcijas:	-5%	0%	-14%	-14%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-3%	-3%	-3%	-3%
	Kopā korekcijas:	-3%	-3%	-3%	-3%
	Visu korekciju summa	-11%	-2%	-16%	-25%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	813,57	824,60	828,49	835,60
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	825,56			
	Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	29 555,23			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	30 000,00			

Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
EUR 30000,00
 (Trīsdesmit tūkstoši eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 4.februārī varētu būt

EUR 30000,00
 (Trīsdesmit tūkstoši eiro).

Nosakot Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.

- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīda gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;

- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp uzvarēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Vērtētājs izvērtēja ar Dzīvokļa īpašumu piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 3%
- fiziskā stāvokļa risks	- 7%
- laika un nenoteiktības faktors	- 5%
- finansēšanas faktors	- 3%
- papildu izmaksu faktors	- 5%
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 2%
kopā	- 25%

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 4.februārī varēja būt par 25% zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 23000,00
(Divdesmit trīs tūkstoši eiro).

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA Īpašuma vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24.



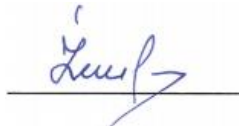
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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 Dzīvokļa īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba 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, daļēju apskati.

2025. gada 14.februārī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



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





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzircvičs

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors