

**Īpašuma ar kad. Nr.01009180049  
Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 63 - 22  
novērtējums**



**Novērtēšanas datums:** 2024. gada 16.oktobris

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

**Izpildītājs:** Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA personālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma  
vērtēšanā.

## God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kadastra Nr.01009180049 Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 63–22 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2024. gada 16.oktobrī.

Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst dzīvoklis Nr.22 daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000330075001 Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 63 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 9677/240001 dom. daļas no Ēkas un zemesgabala ar kad. apz. 01000330075 un platību 883,0 m<sup>2</sup>.

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 Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3595 - 22 (tālāk – Nodalījums), Kadastrā un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

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

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

**EUR 103000,00**

**(Viens simts trīs tūkstoši eiro).**

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

**EUR 77000,00**

**(Septiņdesmit septiņi tūkstoši eiro).**

Vērtētāja viedokļa objektivitāti (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 Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datuma.

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

Ar cieņu,

**SIA Apgāds Rasa valdes locekle**

**V. Esnerberga**

**Vērtētājs**

**E. Žemaitis-Dzicevičs**

2024. gada 29.oktobrī



## SATURA RĀDĪTĀJS

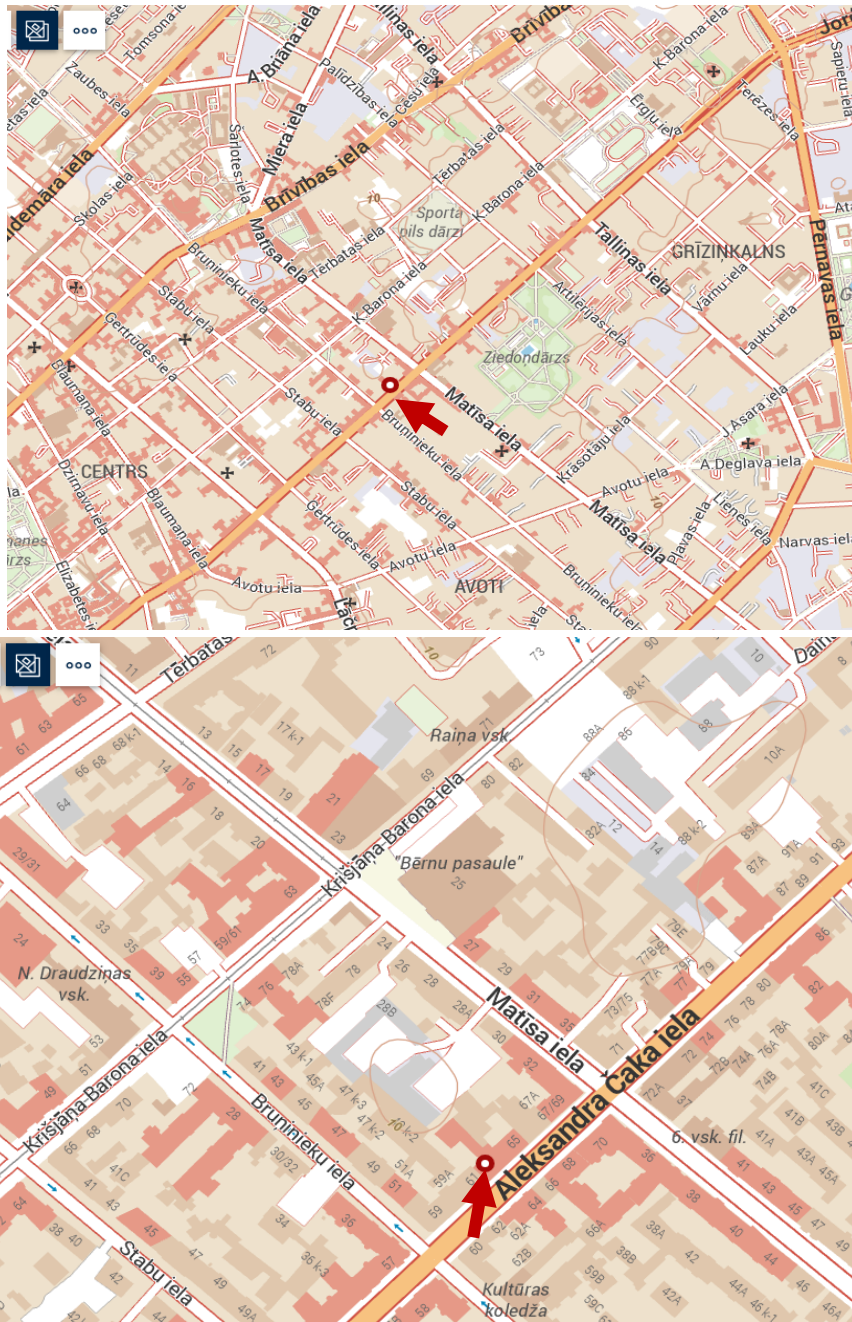
1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu .....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	6
3. Ēkas, kāpņu telpas un Zemesgabala fotoattēli .....	6
4. Vērtēšanas datums.....	9
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	9
6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	9
7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids.....	12
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	12
9. Tirgus situācijas apraksts.....	13
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	13
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju...14	
12. Slēdziens.....	18

### **Pielikumi:**

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3595 – 22 noraksta kopija;  
VZD materiāli;  
sertifikāts;  
Neatkarības apliecinājums;  
citi dokumenti.

<b>1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu</b>	
<b>Īpašuma ar kad. Nr.01009180049 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese</b>	LV-1011, Rīga, Aleksandra Čaka iela 63 - 22
<b>Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstiem Nodalījumā un Kadastrā</b>	Četrstābu dzīvoklis Nr.22 daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000330075001 Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 63 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 9677/240001 dom. daļas no Ēkas un no saistītā zemesgabala ar kad. apz. 01000330075 un platību 883,0 m <sup>2</sup> (tālāk – Zemesgabals). Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka: - iepriekš minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
<b>Dzīvokļa raksturojums: Platība Nodalījumā Platība Kadastrā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Pašreizējā izmantošana Labākais izmantošanas veids Komunikācijas  Dzīvokļa izvietojums Ēkā Kadastrā neregistrētās pārbūves</b>	96,77 m <sup>2</sup> 96,8 m <sup>2</sup> Ir pieņemts, ka daļēji apmier. un daļēji neapmierinošs Dzīvoklis Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti Pilsētas centralizētās komunikācijas, izņemot pieslēgumu pilsētas siltuma apgādes tīkliem. Gāzes autonomā apkure. Ēkas 4.stāvā (logi pavērsti pret pagalmu un autostāvvietu). Ir pieņemts, ka plānojums atbilst Kadastra datiem.
<b>Dzīvokļa īpašums pieder</b>	Undai Gertai. Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 1998.gada 15.aprīlī.
<b>Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums</b>	Par vērtēšanas datumu pieņemts 2024. gada 16.oktobris, kad veikta Ēkas, Zemesgabala un kāpņu telpas, kurā atrodas Dzīvoklis, apskate. Veikt Dzīvokļa telpu apskati neizdevās. Vērtētājs vērtēšanas datumā, 27.oktobrī, kā arī 28.oktobrī plkst. 19.30 bija pie Dzīvokļa durvīm, spieda zvana pogu. Neskatoties uz to, ka Dzīvokļa logos dega gaisma, neviens durvis neatvēra.
<b>Novērtējuma parakstīšanas datums</b>	2024. gada 29.oktobris
<b>Nodalījumā reģistrētā atzīme par piedziņas vēršanu</b>	<b>Atzīme</b> - vērsta 2589,11 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: Dzīks „Aleksandrs 63”, reģ. Nr. 40003504719.
<b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis</b>	Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
<b>Novērtējuma pasūtītājs</b>	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērināts tiesu izpildītājs J. Stepanovs
<b>Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 103000,00</b>
<b>Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>EUR 77000,00</b>

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



## 3. Ēkas, kāpņu telpas un Zemesgabala fotoattēli



Ēkas fasāde – skats no A.Čaka ielas



Caurbrauktuves vārti



Caurbrauktuve uz iekšpagalmu



Ēkas fasādes (skati no iekšpagalma)



Iekšpagalms

Kāpņu telpas ieejas durvis iekšpagalmā



Gaitenis pie ieejas kāpņu telpā

Kāpņu telpas laukums 1.stāvā



PVC logs starpstāvā



Franču balkons starpstāvā



Skati kāpņu telpā



Skati uz kāpņu laukumu 4.stāvā



Dzīvokļa ieejas durvis



Dzīvokļa logi iekšpagalma pusē



Dzīvokļa logi autostāvvietas pusē

#### 4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2024. gada 16.oktobrī.

#### 5. Īpašuma tiesību vērtējums

Dzīvokļa īpašums pieder Undai Gertai. Īpašumtiesības nostiprinātas Nodalījumā 1998.gada 15.aprīlī.

#### 6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

##### Ēkas izvietojums un apraksts

Ēka - sešstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēka Aleksandra Čaka ielā 63 ar kad. apz. 01000330075001, atrodas Rīgas pilsētas Centra rajonā, kvartālā starp Aleksandra Čaka ielu, Bruņinieku ielu, Matīsa ielu un Krišjāņa Barona ielu. Attālums no Ēkas līdz Vecrīgai ~1,6 km, līdz Centrālajai dzelzceļa stacijai ~1,3 km, līdz 11. pasta nodaļai Marijas ielā 20 ~700,0 m. Trolejbusa un autobusa maršrutu pietura „Matīsa iela” atrodas pie Aleksandra Čaka ielas ~150,0 m attālumā no Ēkas.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido pirms otrā pasaules kara būvētas 2-7 stāvu daudzdzīvokļu mājas, ir atsevišķas jauno projektu daudzdzīvokļu mājas, administratīvās un biroju ēkas, viesnīcas, kulta celtnes.

Vēl apkārtņē atrodas:

- N. Draudziņas vidusskola, Raiņa vidusskola, Kultūras koledža, 6.vidusskola un citas mācību iestādes;
- vairāki veikali un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, t.sk., tirdzniecības centrs „Bērnu pasaule”;
- ārstu privātprakses un aptiekas.

Tuvākais parks – Ziedoņdārzs.

Kopumā Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1898.gadā. Ēka celta kā īres nams dažādiem sociālajiem slāņiem. Ēka ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ēkas apbūves laukums – 584,1 m<sup>2</sup>, būvtilpums – 13590,0m<sup>3</sup>, kopējā platība – 2857,0 m<sup>2</sup>. Ēka nav renovēta, veikti daži uzlabojumi. Pagājušā gs. 90 – tajos gados atjaunota pret A. Čaka ielas pavērstās fasādes apdare, mainītas lietūs ūdens novadīšanas sistēmas notekreces. Ēkas būvkonstrukciju



tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, to vidējais nolietojums sasniedz 40 %. Detalizētas informācijas par Ēkas būvkonstrukciju tehnisko stāvokli vērtētāja rīcībā nav. Ēkā nav lifta.

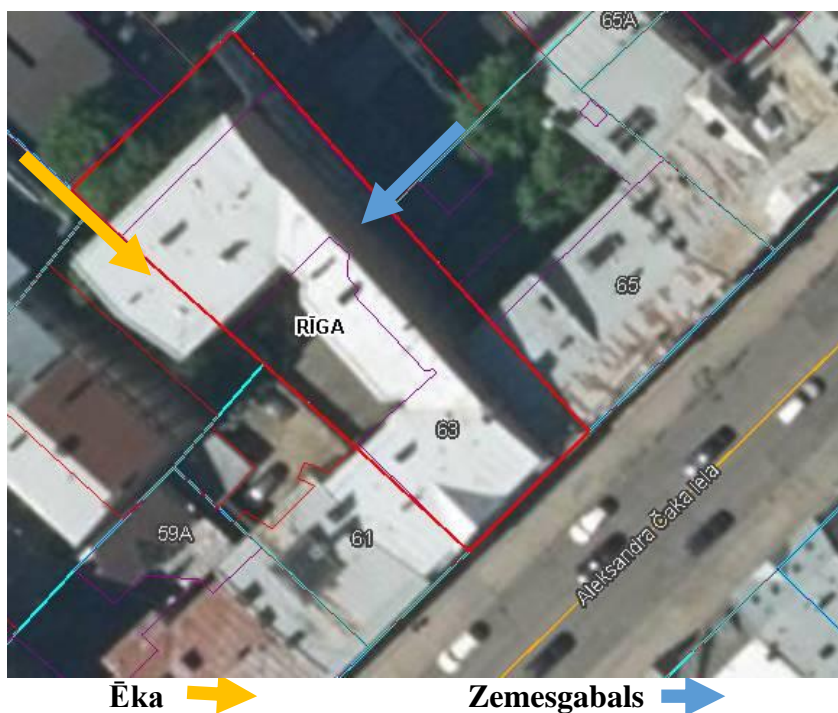
Ēkas iekšpagalma kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis (tālāk – Kāpņu telpa), uzstādīti PVC logi un PVC franču balkona durvis. Metāla ieejas durvis Kāpņu telpā ir aprīkotas ar koda atslēgu un namruni. Kāpņu telpa ir šaurāka par parādes kāpņu telpām, tajā ir jāveic kosmētiskais remonts - dažviet jāatjauno vēsturiskais flīžu grīdu klājums, jāatsvaidzina sienu un griestu krāsojums.

Ēka ir pieslēgta Rīgas pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī pilsētas siltuma apgādes tīkliem (siltums +siltais ūdens). Dažos dzīvokļos ierīkota autonomā gāzes centrālā apkure.

### Zemesgabala apraksts

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu ar kad. apz. 01000330075 Aleksandra Čaka ielā 63 un platību 883,0m<sup>2</sup>(tālāk-Zemesgabals), t.sk., asfaltēts iekšpagalms ar platību ~180,0m<sup>2</sup>. Iekšpagalmā var nokļūt no Aleksandra Čaka ielas, izmantojot caurbrauktuvi. Asfaltēto iekšpagalmu izmanto autotransporta novietošanai. Nepieciešamības gadījumā mājas iemītnieki var izmantot apkārtņē esošās maksas autostāvvietas. Zemesgabala dom. daļas ietilpst Dzīvokļa īpašumā.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



### Dzīvokļa apraksts

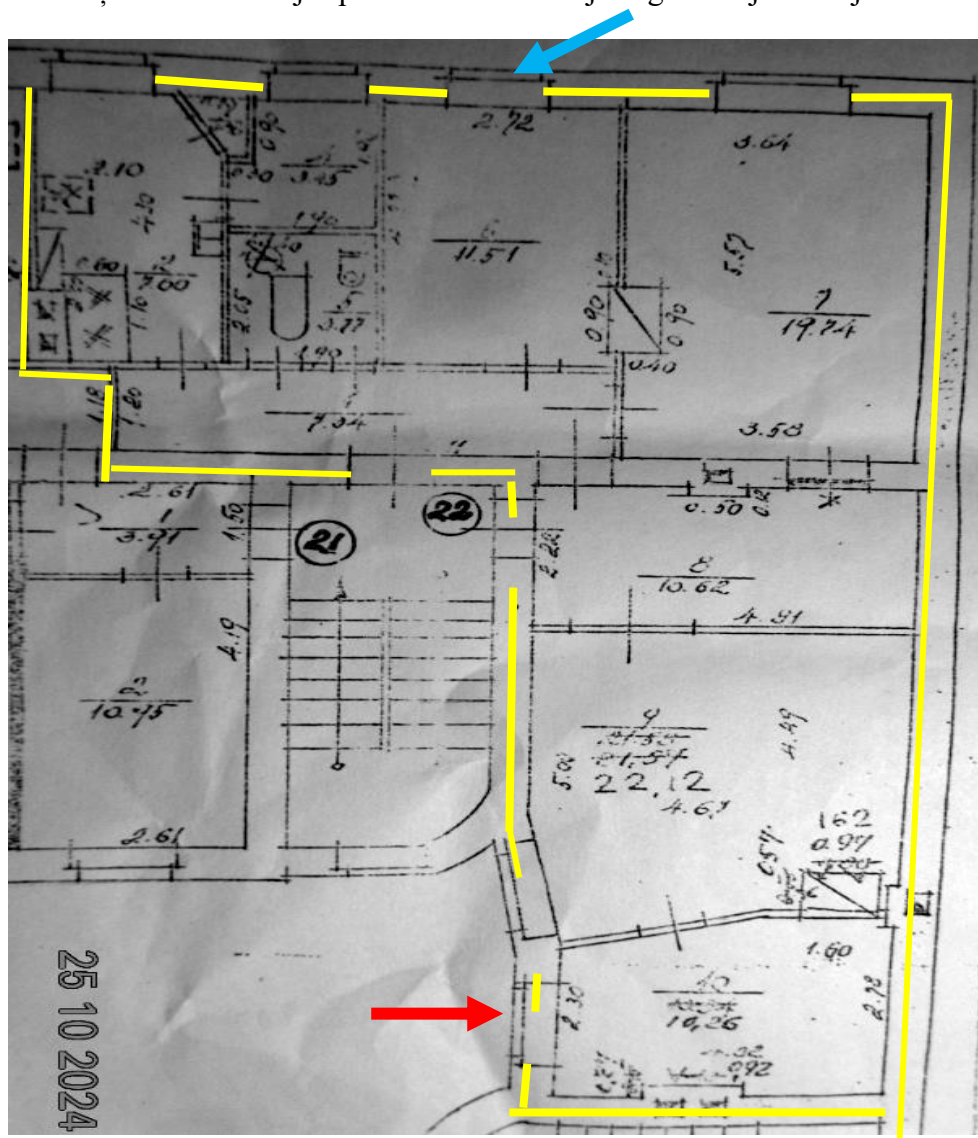
Četrstābu dzīvoklis Nr.22 ar platību 96,8m<sup>2</sup> atrodas Ēkas 4.stāvā. Divu dzīvojamo istabu (telpas Nr.9 un Nr.10) logi pavērsti pret iekšpagalmu, virtuves (telpa Nr.2), meitas istabas (telpa Nr.4), dzīvojamo istabu (telpa Nr.6 un telpa Nr.7) logi pavērsti pret autostāvvietu. Vēsturiski Dzīvoklim bija divas ieejas – parādes ieeja un saimniecības ieeja. Pašlaik tiek lietota viena ieeja.

Sekojošā tabulā atspoguļota Kadastrā reģistrētā Dzīvokļa telpu eksplikācija:

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpas platība, m <sup>2</sup>	Logi
Gaitenis	1.	7,3	-
Virtuve	2.	7,6	PVC
Pieliekamais	3.	0,4	-
Meitas istaba	4.	3,5	PVC
Vannas istaba	5.	3,8	-
Dzīvojamā istaba	6.	11,5	Koka ar dubulto stiklojumu
Dzīvojamā istaba	7.	19,7	Koka ar dubulto stiklojumu
Gaitenis	8.	10,6	-
Dzīvojamā istaba	9.	22,1	Koka ar dubulto stiklojumu
Dzīvojamā istaba	10.	10,3	Koka ar dubulto stiklojumu
<b>Kopā:</b>		96,8	

Dzīvokļa telpu griestu augstums – 3,1 m.

Dzīvokļa inventarizācijas plāns redzams sekojošā grafiskajā attēlojumā:



Pret iekšpagalmu vērstie logi  Pret autostāvvietu vērstie logi 

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokļa telpas, atskaitē netiek sniegts Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts. Mēģinājumi kontaktēt ar Dzīvokļa iemītnieku un veikt telpu apskati bija neveiksmīgi.

Ēkas pārvaldniece informēja vērtētāju par to, ka:

- Kadastrā reģistrētais Dzīvokļa telpu plānojums nav mainīts;
- Dzīvokļa īpašniece pastāvīgi dzīvojot Lielbritānijā, mājokli lietojot īpašnieces brālis;
- Dzīvokļa telpas tiek koptas;
- Dzīvoklī sen nav veikts remonts, jāuzlabo komunikācijas. Dzīvokļa apdare un aprīkojums ar nolietojuma pazīmēm;
- Dzīvoklī ierīkota autonomā centrālā gāzes apkure, uzstādīts gāzes katls, kas nodrošina arī ūdens uzsildīšanu;
- daļēji nomainīti logu rāmji, četrās dzīvojamās istabās koka logu rāmji ar dubulto stiklojumu nav mainīti.

Lai veiktu nepieciešamos aprēķinus, ir pieņemts, ka:

- Ēkas pārvaldnieces sniegtā informācija ir ticama;
- Dzīvokļa iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs;
- Dzīvokļa komunikācijas, apkures sistēmas iekārtas un sanitārtehniskās ierīces ir darba kārtībā.

Ēkas, Zemesgabala un kāpņu telpas apskati un foto fiksāciju 2024.gada 16., 26. un 28. oktobrī veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

## 7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids

Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti.

## 8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1. Uz Dzīvokļa īpašumu vērsta 2589,11 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: Dzīks „Aleksandrs 63”, reģ.Nr.40003504719.
2. Ēka izvietota vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorijā.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par to, ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
  - par Dzīvoklī deklarētām personām;
  - par Dzīvokļa īpašuma iekļaušanu kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā.
- 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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- Dzīvokļa īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- Dzīvoklī nav deklarēto personu.

## 9. Tirgus situācijas apraksts

Nekustamo īpašumu tirgus pārorientēšanos uz vietējo iedzīvotāju, ko sekmējusi pandēmija un karš Ukrainā, īpaši izteikti var manīt Jūrmalā un Rīgas pilsētas centra pirmskara dzīvokļu segmentā, kurš līdz šim bijis pievilcīgs ārvalstu klientiem.

Tā sauktās „pirmskara” daudzdzīvokļu ēkas Rīgas pilsētas centrā ir celtas XIX gadsimta beigās un XX gadsimtā pirms otrā pasaules kara. Liela daļa minēto ēku uzceltas kā īres nami līdz 1920.gadam. Daudzdzīvokļu ēku celtniecība Rīgas pilsētas centrā aktivizējās laika posmā no 1935.gada līdz 1940.gadam.

Pirmskara ēkas pārsvarā ir celtas no māla ķieģeļiem, tās var būt ar drošām un stabilām sienām un citām būvkonstrukcijām, tās ir labi saglabājušās vēl šodien un nerada draudus iemītniekiem. Pirmskara ēkas parasti ir veidotas uz oriģinālo projektu pamata un celtas līdz deviņu stāvu augstumam.

Dzīvokļiem pirmskara ēkās Rīgas pilsētas centrā ir raksturīgi augsti griesti, lielas istabas ar atsevišķām mazākām istabiņām, tās ir tā sauktās meitas istabas vai kalpotāju istabas. Šiem dzīvokļiem ir diezgan plašas pārplānošanas iespējas - var gan nojaukt starpsienas, gan izveidot atklāto plānojumu.

Savukārt pilsētas Tālajā centrā - Avotu, Grīziņkalna, Lastādījas un Latgales apkaimēs, pirmskara dzīvokļu platība ir mazāka. Šajos mājokļos mitinājās rīdzinieki ar zemākiem ienākumiem.

VZD dati liecina, ka 2024.gadā saglabājas pieprasījums pēc 3-5 istabu mājokļiem pirmskara daudzdzīvokļu mājās Rīgas pilsētas centrā, pēdējo divu gadu laikā tas nedaudz pieaudzis. Minētos dzīvokļus iegādājas investori, kas grib izmantot mājokļus izīrēšanai. Lielākas platības dzīvokļos pēc kosmētiskā remonta tiek izīrētas istabas, sanitārtehniskās telpas un virtuve paliek koplietošanā.

Š.g. oktobra beigās saskaņā ar portāla [www.ss.com](http://www.ss.com) datiem piedāvājumā Rīgas centrā atrodas aptuveni 12 Dzīvoklim līdzīgi 4-6 istabu mājokļi. Pārdevēju prasītās summas ir no EUR 94 000,00 līdz EUR 168 000,00.

Tirgus datu analīze liecina, ka 2024.gadā Dzīvoklim līdzīgi mājokļi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Aleksandra Čaka ielas posmā starp Lāčplēša ielu un Tallinas ielu pirkti par cenām robežās no 900,00 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1700,00 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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 korigēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

### Ienākumu pieeja

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

Dzīvokļa īpašuma vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

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

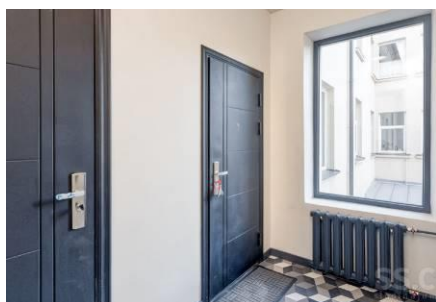
## 11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi daudzdzīvokļu ēkās Rīgā, A. Čaka ielā, kas ir pietiekami līdzīgi. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

**Īpašums Nr.1. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009001238**, kurā ietilpst četrstābu dzīvoklis Nr.15 ar platību 89,1 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) Ēkas pirmajā stāvā un kopīpašuma 8992/240051 dom. daļas no Ēkas un saistītā zemesgabala. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā apmierinošs. Dzīvokli izmanto biroja vajadzībām. Apdarē izmantoti kvalitatīvi materiāli, ieklātas parketa grīdas, uzmūrēts kamīns, sanitārtehniskajā telpā ierīkotas siltās grīdas. Siltuma apgāde no pilsētas tīkliem. Dzīvokļa īpašums piedāvāts tirgū 2024.gada oktobrī par EUR 96000,00. Informācija iegūta [www.ss.com](http://www.ss.com).



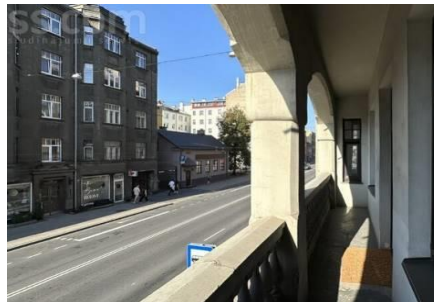
**Īpašums Nr.2. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009285768**, kurā ietilpst trīsstābu dzīvoklis Nr.9 ar platību 90,8 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) renovētas trīsstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas A. Čaka ielā 45 otrajā stāvā un kopīpašuma 908/13545 dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1883.gadā. **Daļējas renovācijas laikā 2023. – 2024.gadā** atjaunota ēkas fasādes apdare gan ielas pusē, gan iekšpagalma pusē, nomainīta jumta konstrukcija un jumta klājums, nomainītas koplietošanas komunikācijas, pabeigta kāpņu telpas apdare, nomainīti logi un ieejas durvis kāpņu telpā un dzīvokļos, izveidota labiekārtota autostāvvietā pagalmā. Pārdošanas laikā dzīvokļa telpu apdares stāvoklis – baltā apdare, izveidoti komunikāciju pievadi, sanitārtehniskajā telpā ierīkotas siltās grīdas, ieklāta jauna grīdu pamatne, mainīts telpu plānojums, uzstādītas jaunas ieejas durvis. Siltuma apgāde paredzēta no pilsētas tīkliem. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 5.maijā par EUR 135000,00. Informācija iegūta VZD.



**Īpašums Nr. 3. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009170894**, kurā ietilpst četrstābu dzīvoklis Nr.2 ar platību 103,0 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) piecstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas A. Čaka ielā 28 otrajā stāvā un kopīpašuma 10390/272095 dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1903.gadā. Fasāžu apdare nav atjaunota, pagalmā asfaltēta autostāvvietā. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā neapmierinošs, nepieciešams remonts, jāmaina komunikācijas. Siltuma apgāde no pilsētas tīkliem. Ūdens uzsildīšanu nodrošina elektriskais boilers. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 2.maijā par EUR 114400,00. Informācija iegūta VZD.



**Īpašums Nr.4. Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009215677**, kurā ietilpst četrstābu dzīvoklis Nr.1 ar platību 86,4 m<sup>2</sup>, t.sk. grezna lodžija – 6,8 m<sup>2</sup> sešstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas A. Čaka ielā 74 otrajā stāvā un kopīpašuma 8640/150170 dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1904.gadā. 2001.gadā restaurēta fasāde, veikts jumta remonts, pagalmā asfaltēta autostāvvieta. Dzīvokļa logi pavērsti divos virzienos – uz ielu un uz pagalmu. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvoklī ir vēsturiska holandiešu stilā veidota krāsns, kuru var pārveidot par kamīnu. Uzstādīta kvalitatīva virtuves iekārta un sanitārtehniskās ierīces. Siltuma apgāde no pilsētas tīkliem. Dzīvokļa īpašums piedāvāts tirgū 2024.gada oktobrī par EUR 154000,00. Informācija iegūta [www.ss.com](http://www.ss.com).



### Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori

#### Pozitīvie faktori:

- Ēka izvietota Rīgas pilsētas centrā, rajonā ar attīstītu infrastruktūru;
- iespēja izmantot pilsētas centralizētās komunikācijas;
- Ēkas iekšpagalmā var novietot autotransportu.

#### Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Dzīvokļa izvietojums Ēkā;
- jāuzlabo Ēkas koplietošanas komunikāciju stāvoklis;
- jāatjauno Ēkas fasādes apdare;
- Ēkas kāpņu telpas, kurā atrodas Dzīvoklis, veidols un tehniskais stāvoklis;
- vērtētājam nebija iespējas apskatīt Dzīvokļa telpas.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp izvēlētiem salīdzināmiem dzīvokļiem un Dzīvokli, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu 1m<sup>2</sup> cena tiek koriģēta, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū, kā arī tirgus vērtību ietekmējošos faktoros– dzīvokļa lielumu, ēkas izvietojumu pilsētā un dzīvokļa izvietojumu ēkā, kāpņu telpas stāvokli, ēkas būvkonstrukciju stāvokli un arhitektonisko veidolu, ēku papildus uzlabojumus, dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli, dzīvokļa plānojumu un citus faktorus. Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) tirgus vērtības aprēķina gaita.

**Īpašuma Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 63 - 22 novērtējums**

**Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) tirgus vērtības aprēķins**

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Piedāvāts	Pārdots	Pārdots	Piedāvāts
A.Čaka iela 63 -22	<b>Adrese</b>	A.Čaka iela 63 - 15	A.Čaka iela 45 - 9	A. Čaka iela 28 - 2	A.Čaka iela 74 - 1
4/6.	<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā</b>	1/6.	2/3.	2.st./5	2 st./6
96,8	<b>Dzīvokļu iekštelpu platība, m2</b>	89,1	90,8	103,0	79,6
0	<b>Dzīvokļu ārējo telpu platība, m2</b>	0	0	0	6,8
4 ist.	<b>Istabu skaits</b>	4	3	4	4
	<b>Dzīvokļa pārdevuma cena, EUR</b>	96 000,00	135 000,00	114 400,00	154 000,00
	<b>Dzīvokļa platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2</b>	1 077,44	1 486,78	1 110,68	1 934,67
	<i>Darījuma apstākļi</i>	0,95	1,00	1,00	0,80
	<i>Tirgus stāvoklis</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
	<b>Precizētā dzīvokļa platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2</b>	1 023,57	1 486,78	1 110,68	1 547,74
<b>Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %</b>					
	<i>Dzīvokļa platība, m2</i>	-1%	-1%	1%	-3%
	<i>Ārējo telpu ietekme</i>	0%	0%	0%	-2%
	<i>Kopā korekcijas</i>	-1%	-1%	1%	-5%
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu izvietojumam un sastāvam</b>					
	<i>Ēkas izvietojums pilsētā</i>	0%	-2%	-3%	0%
	<i>Dzīvokļa izvietojums ēkā</i>	5%	-3%	-3%	-3%
	<i>Skats no logiem/izgaismojums</i>	3%	-1%	1%	1%
	<i>Autotransporta novietojuma iespējas</i>	0%	-1%	0%	0%
	<i>Koplietošanas telpu veidols un stāvoklis</i>	0%	-2%	-1%	-2%
	<i>Zemesgabala d.d.ietilpst dzīvokļa īpašumā</i>	0%	0%	0%	0%
	<i>Kopā korekcijas:</i>	<b>8%</b>	<b>-9%</b>	<b>-6%</b>	<b>-4%</b>
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim un saistīto teritoriju sakoptībai</b>					
	<i>Ēkas tehniskais stāvoklis</i>	0%	-10%	-2%	-1%
	<i>Ēkas arhitektoniskais veidols</i>	0%	0%	-2%	-2%
	<i>Ēkas komunikāciju stāvoklis un risinājumi</i>	0%	-3%	0%	0%
	<i>Ēkas papildaprīkojums (lifts)</i>	0%	0%	0%	0%
	<i>Ēkas iekšpagalma labiekārtojums</i>	0%	-2%	0%	-1%
	<i>Kopā korekcijas:</i>	<b>0%</b>	<b>-15%</b>	<b>-4%</b>	<b>-4%</b>
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojuma</b>					
	<i>Dzīvokļa komunikācijas</i>	1%	-3%	1%	-2%
	<i>Dzīvokļa telpu apdare un aprīkojums</i>	-5%	3%	3%	-12%
	<i>Dzīvokļa telpu veidols un plānojums, griestu augstums</i>	-1%	-1%	0%	-2%
	<i>Kopā korekcijas:</i>	<b>-5%</b>	<b>-1%</b>	<b>4%</b>	<b>-16%</b>
<b>Aprūtinājumi (citi faktori)</b>					
	<i>Aprūtinājumi un citi faktori</i>	0%	-1%	0%	-1%
	<i>Kopā korekcijas:</i>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>
	<i>Visu korekciju summa</i>	<b>2%</b>	<b>-27%</b>	<b>-5%</b>	<b>-30%</b>
	<b>Koriģētā dzīvokļa platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1044,04</b>	<b>1085,35</b>	<b>1055,15</b>	<b>1083,42</b>
	<b>Vidējā koriģētā dzīvokļa platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1066,99</b>			
	<b>Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>103 284,52</b>			
	<b>Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>103 000,00</b>			

Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir  
**EUR 103000,00**  
 (Viens simts trīs tūkstoši eiro).



## 12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2024. gada 16.oktobrī varētu būt

**EUR 103000,00**

**(Viens simts trīs tūkstoši eiro).**

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

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

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

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

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

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

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

Vērtētājs izvērtēja ar Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 3 %;
- fiziskā stāvokļa risks	- 6 %;
- laika un nenoteiktības faktors	- 5 %;
- finansēšanas faktors	- 5 %;
- papildu izmaksu faktors	- 3 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 3 %
kopā	- 25 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 16.oktobrī varēja būt par 25 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

**EUR 77000,00**

**(Septiņdesmit septiņi tūkstoši eiro).**

**Vērtētājs**

LĪVA Īpašuma vērtētāja  
profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts Nr. 24.



**E. Žemaitis-Dzicevičs**



## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

2024. gada 29. oktobrī

*Eduards Žemaitis-Dzicevičs*



*Profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts Nr. 24 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā*

