

**Īpašuma ar kad. Nr.01009179209  
Rīgā, Purvciema ielā 50 - 40  
novērtējums**



**Novērtēšanas datums:** 2025.gada 15.maijs

**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 īpašuma ar kadastra Nr. 01009179209 Rīgā, Purvciema ielā 50 - 40 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2025. gada 15.maijā.

Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst vienistabas dzīvoklis Nr.40 (tālāk – Dzīvoklis) daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000712315001 Rīgā, Purvciema ielā 50 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 3950/300910 dom. daļas no Ēkas un zemesgabala ar kad. apz. 01000712315.

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. Vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.27963 - 40, Kadastra informācijas sistēmā (tālāk – Kadastrs) 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 30000,00**  
**(Trīsdesmit tūkstoši eiro).**

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

**EUR 23000,00**  
**(Divdesmit trīs tūkstoši eiro).**

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

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 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](mailto:eduards32@inbox.lv).

Ar cieņu,  
**SIA Apgāds Rasa valdes locekle**

**Vērtētājs**

**V. Esenberga**

**E. Žemaitis-Dzicevičs**

2025. gada 30.maijā



## SATURA RĀDĪTĀJS

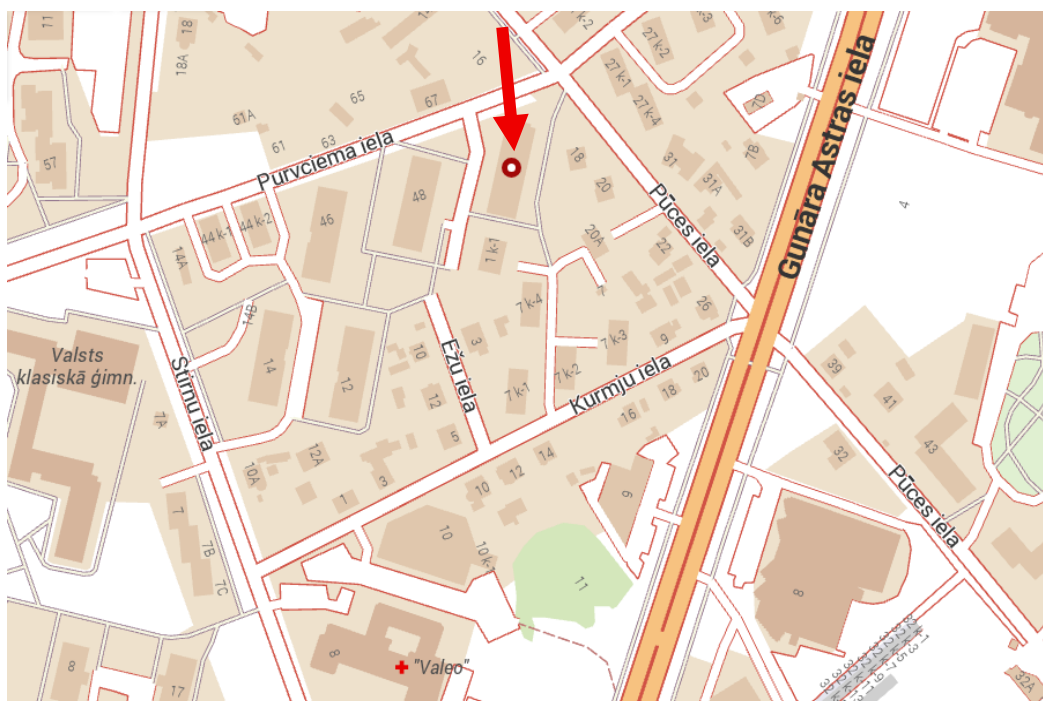
|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu .....                         | 5  |
| 2. Ēkas izvietojums Rīgā, Purvciema apkaimē.....                          | 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.....                                                        | 18 |

### **Pielikumi:**

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 27963 - 40 noraksta kopija;  
VZD materiāli;  
sertifikāts;  
Neatkarības apliecinājums;  
citi dokumenti.

| 1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Īpašuma ar kad. Nr.01009179209 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese                                                                                                                                                                                                   | LV-1082, Rīga, Purvciema iela 50 - 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.27963 - 40 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā                                                                                                                                | <p>Vienistabas dzīvoklis Nr.40 (tālāk – Dzīvoklis) piecstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000712315001 Rīgā, Purvciema ielā 50 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 3950/300910 (Kadastrā - 3950/305880) dom. daļas no Ēkas un ar Ēku saistītā zemesgabala Rīgā, Purvciema ielā 50 ar kad. apz. 01000712315 un platību 3289,0 m<sup>2</sup> (tālāk – Zemesgabals).</p> <p>Ir pieņemts, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- iepriekš minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā;</li> <li>- Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.</li> </ul> |
| <p><b>Dzīvokļa raksturojums:</b></p> <p>Dzīvokļa platība (Nodalījumā)</p> <p>Dzīvokļa platība (Kadastrā)</p> <p>Novietojums Ēkā</p> <p>Apdares un aprīkojuma stāvoklis</p> <p>Labākais izmantošanas veids</p> <p>Komunikācijas</p> <p>Dzīvokļa telpu plānojums</p> | <p>39,5 m<sup>2</sup></p> <p>39,5 m<sup>2</sup></p> <p>3.stāvs</p> <p>Pieņemts neapmierinošs</p> <p>Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti</p> <p>Pilsētas centralizētās komunikācijas</p> <p>Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Īpašumtiesības                                                                                                                                                                                                                                                     | Dzīvokļa īpašums pieder Ļubovai Bolženko. Īpašumtiesības ir reģistrētas Nodalījumā 2004.gada 6.maijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ēkas un Dzīvokļa apskate                                                                                                                                                                                                                                           | Ēkas, kāpņu telpas un 3.stāva koplietošanas gaitenja apskate veikta 2025.gada 15.maijā. Dzīvokļa telpu apskati veikt neizdevās. Pēc zvana pogas spiešanas un klauvēšanas neviens Dzīvokļa durvis neatvēra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums                                                                                                                                                                                                                                 | 2025. gada 15.maijs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Atskaites sagatavošanas datums                                                                                                                                                                                                                                     | 2025. gada 30.maijs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nodalījumā reģistrētās atzīmes par piedziņas vēršanu                                                                                                                                                                                                               | <p>1.Vērsta 1169,87 EUR un likumisko 6% gadā no piedzītās summas līdz nolēmuma izpildei piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.</p> <p>2. Vērsta 165,90 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: Dzīvojamās mājas Purvciema iela 50 , Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopība, kuru pārstāv SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.</p> <p>Nodalījumā reģistrētas vēl piecas spēkā esošas atzīmes par piedziņas vēršanu.</p>                                                                                                                                                        |
| Vērtēšanas uzdevums un mērķis                                                                                                                                                                                                                                      | Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Novērtējuma pasūtītājs                                                                                                                                                                                                                                             | Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība                                                                                                                                                                                                                                    | <b>EUR 30000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība                                                                                                                                                                                                                      | <b>EUR 23000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 2. Ēkas izvietojums Rīgā, Purvciema apkaimē



### 3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja Ēkas kāpņu telpā (skati no pagalma un no priekštelpas)



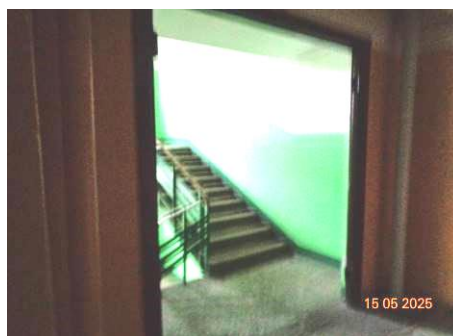
Skati kāpņu telpā



Logi kāpņu telpā



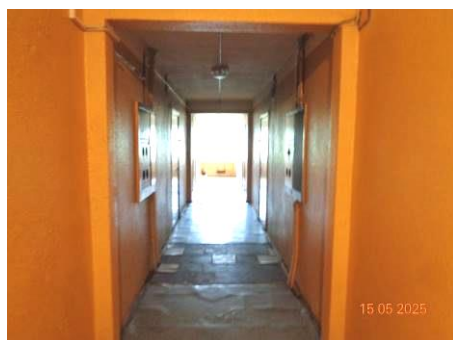
Kāpnes



Skats uz ieeju 3.stāva koplietošanas gaitenī



PVC logs 3.stāva koplietošanas gaitenī galā



Skats gaitenī



Bojāts linoleja grīdas klājums koplietošanas gaitenī 3.stāvā



Koplietošanas gaitenis Ēkas 3.stāvā

Dzīvokļa durvis



Piebraucamais ceļš pie Ēkas

Bērnu rotaļu laukums

#### 4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2025. gada 15.maijā.

#### 5. Īpašuma tiesību vērtējums

Dzīvoklis pieder Ļubovai Bolženko. Īpašuma tiesības ir reģistrētas Nodalījuma 2004.gada 6.maijā.

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

##### Ēkas un Zemesgabala izvietojums un apraksts

Ēka - piecstāvu dzelzsbetona paneļu mazģimeņu projekta daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01000712315001, atrodas Rīgā, Purvciema apkaimē, Purvciema ielā 50, daudzdzīvokļu māju un privātmāju rajonā starp Purvciema ielu, Pūces ielu, Kurmju ielu un Ežu ielu.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 5,6 km. Ēka izvietota ~ 500,0 m attālumā no Dzelzavas ielas, ~200,0 m attālumā no Gunāra Astras ielas. Tuvākā pilsētas autobusu un trolejbusu kustības maršrutu pietura „Mēbeļu nams” atrodas ~ 0,65 km attālumā pie Dzelzavas ielas.

Netālu pie Dzelzavas ielas un Stirnu ielas izvietoti lielveikali „Maxima”, „Lidl” un „RIMI”. Tuvākajā apkārtnē atrodas „Mēbeļu nams”, veikals „Drogas”, aptiekas, specializētie pārtikas un rūpniecības preču veikali, kā arī sabiedriskās ēdināšanas

uzņēmumi. Rīgas Valsts klasiskā ģimnāzija atrodas ~ 0,25 km attālumā. Piebraukt Ēkai var no Purvciema ielas. Pie Ēkas Ežu ielas atzarojumā var brīvi novietot autotransportu.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1982.gadā. Ēka ir daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos.

Saskaņā ar Kadastra datiem Ēkas apbūves laukums – 915,9 m<sup>2</sup>, būvtilpums – 14442,0 m<sup>3</sup>, kopējā platība – 4244,9 m<sup>2</sup>. Kadastrā atzīmēts, ka Ēkas būvkonstrukcijas ir labā tehniskā stāvoklī.

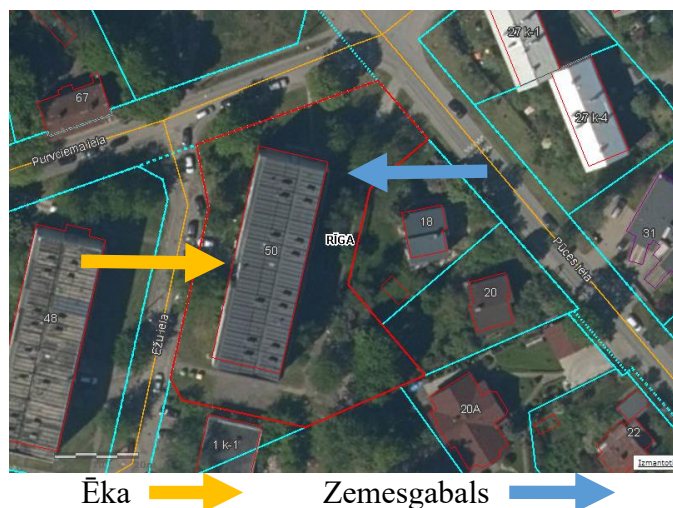
Ēkā esošajos dzīvokļos ir istaba, virtuve, sanmezglis, gaitenis, pieliekamie (skapji) un lodžija. Ieeja dzīvokļos no koplietošanas gaitenī Ēkas stāvos.

Kāpņu telpā un koplietošanas gaitenī 3.stāvā jāatsvaidzina sienu un griestu apdare. Gaitenī jānomaina nolietotais, vietām fragmentārs linoleja grīdas klājums. Kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Kāpņu telpas metāla ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltuma apgādes tīkliem.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu Rīgā, Purvciema ielā 50 ar kad. apz. 01000712315 un platību 3289,0 m<sup>2</sup> (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala dom.daļas ietilpst dzīvokļa īpašumos. Ēkai piegulošā teritorija apzaļumota, ir lapu koku audze, pretī Ēkai ierīkota bērnu rotaļu vieta. Gar Ēkas perimetru ierīkots asfaltēts gājēju celiņš.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



### Dzīvokļa apraksts

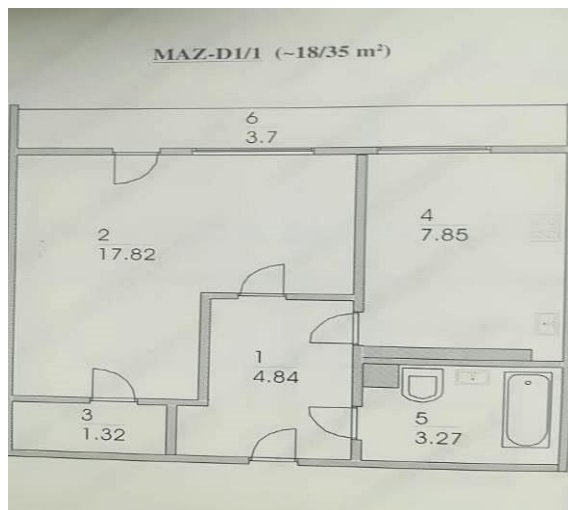
Dzīvoklis – vienistabas mazģimeņu projekta dzīvoklis Nr.40 ar kopējo platību 39,5 m<sup>2</sup>, atrodas Ēkas trešajā stāvā. Ieeja Dzīvoklī no koplietošanas gaitēņa.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

| Telpu nosaukums                 | Telpu Nr. | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Logi                                    |
|---------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Gaitenis                        | 1.        | 5,3                           |                                         |
| Skapis                          | 2.        | 0,5                           |                                         |
| Skapis                          | 3.        | 1,7                           |                                         |
| Istaba                          | 4.        | 18,1                          | Pieņemts, ka koka ar dubulto stiklojumu |
| Virtuve                         | 5.        | 7,3                           | Pieņemts, ka koka ar dubulto stiklojumu |
| Savienotā sanitārtehniskā telpa | 6.        | 2,8                           | -                                       |
| Lodžija                         | 7.        | 3,8                           | -                                       |
| KOPĀ:                           |           | 39,5                          |                                         |

Dzīvokļa telpu griestu augstums – 2,5m.

Mazgimeņu projekta dzīvokļa plānojuma paraugs redzams grafiskajā attēlojumā:



Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija iespējas veikt Dzīvokļa telpu apskati, vērtēšanas atkaitē netiek sniegts Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts. Vērtētāja mēģinājumi apmeklēt Dzīvokli vērtēšanas datumā bija nesekmīgi, pēc zvana pogas spiešanas un klauvēšanas neviens durvis neatvēra.

SIA „GASO” informēja, ka dabas gāzes padeve Dzīvoklim pārtraukta.

Lai izpildītu vērtēšanas uzdevumu, ir pieņemts, ka:

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

Zemesgabala, Ēkas, kāpņu telpas un 3.stāva koplietošanas gaitēņa foto fiksāciju 2025. gada 15.maijā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis - Dzicevičs.

## 7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids

Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids – vienas ģimenes dzīvoklis vai izīrējami apartamenti.

## 8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1.Vērsta 1169,87 EUR un likumisko 6% gadā no piedzītās summas līdz nolēmuma izpildei piedziņa. Piedzinējs: SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.

2.Vērsta 165,90 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: Dzīvojamās mājas Purvciema iela 50, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopība, kuru pārstāv SIA „Berga Nami”, reģ.Nr.40203196110.

Nodalījumā reģistrētas vēl piecas spēkā esošas atzīmes par piedziņas vēršanu.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par Dzīvoklī piedeklarētajām personām;
- par to, ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- par Dzīvokļa īpašuma iekļaušanu kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- par komunālo maksājumu parādiem.

Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

## 9. Tirgus situācijas apraksts

Rīgas pilsētā sērijveida dzīvokļu platības viena kvadrātmetra vidējā cena š.g. aprīlī sasniedza 858,00 EUR/m<sup>2</sup>, mēneša laikā pieaugot par 0,5%.

Kopumā cenas vērtējamas kā stabilas. Lielākais cenu palielinājums aprīlī novērots Imantā, kur cena mēneša laikā pieauga par 1,7%. 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<br>1 m <sup>2</sup> 01.05.2025. | Vidējā cena par<br>1 m <sup>2</sup> 01.04.2024. | Izmaiņas,<br>% |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 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            |
| ĶENGARAGS     | 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            |
| ILČUČIEMS     | 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. Rīdlinieki labprāt iegulda mazgabarīta dzīvokļu iegādē savus līdzekļus ar mērķi izīrēt mājokļus un gūt peļņu.

Š.g. aprīlī gandrīz visās Rīgas pilsētas apkaimēs dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājies. Lielākais piedāvājumu skaita palielinājums konstatēts Zolitūdē (+17,0%).

Mazģimeņu projekta dzīvokļu piedāvājums ir neliels, tos ātri izpērk. Cilvēkus saista mazģimeņu projekta dzīvokļu kompakts un nelielās apsaimniekošanas izmaksas. Mazģimeņu projekta dzīvokļus Rīgas apkaimēs iegādājas jaunās ģimenes, rīdlinieki, kas vēlas pārcelties no lielākiem mājokļiem, personas, kas pārceļas uz dzīvi Rīgā un privātie investori, kas vēlas izīrēt dzīvokļus un gūt peļņu.

Vienistabas dzīvokļi p.gs. 80 – tajos gados celtajās mazģimeņu projekta piecstāvu daudzdzīvokļu mājās Purvciema apkaimē 2025.gadā tika pārdoti par pirkuma summām no EUR 24000,00 līdz EUR 43000,00. Konkrēto darījumu summas noteiktas atkarībā no dzīvokļu apdares un aprīkojuma kvalitātes, komunikāciju un uzstādīto iekārtu stāvokļa.

## 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.

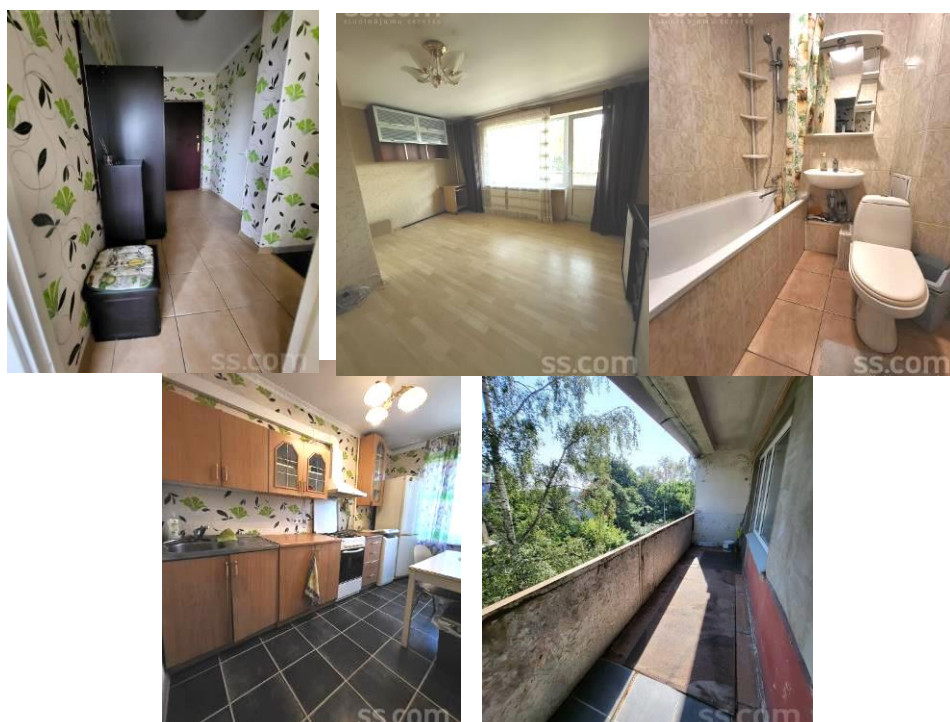
## 11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

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

**Dzīvokļa īpašums Nr. 1. (kad. Nr. 01009217624). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** vienistabas dzīvoklis Nr.28 ar platību 42,5 m<sup>2</sup> (34,9 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 7,6 m<sup>2</sup> – lodžija) Ēkas otrajā stāvā, kopīpašuma dom. daļas no Ēkas un no Zemesgabala. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija nav iestiklota. Dzīvoklī apkures radiatori nomainīti. Pārdošanas laikā telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 19.februārī par EUR 31500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.

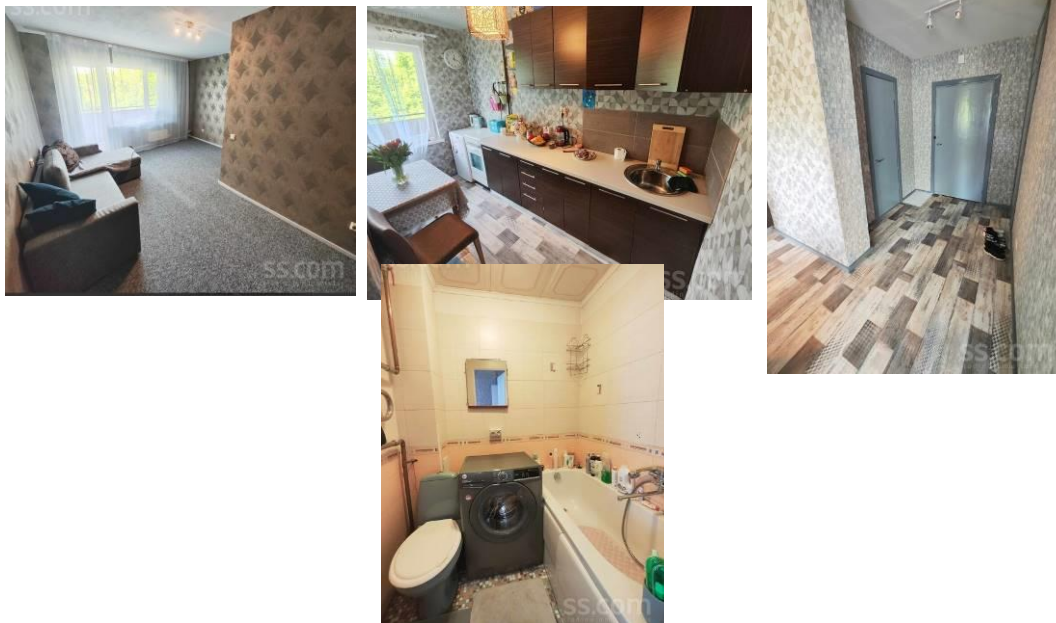


**Dzīvokļa īpašums Nr.2. (kad. Nr. 01009213261). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** vienistabas dzīvoklis Nr.35 ar platību 43,1 m<sup>2</sup> (35,6 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 7,5 m<sup>2</sup> – lodžija) Ēkas trešajā stāvā, kopīpašuma dom. daļas no Ēkas un Zemesgabala. Koplietošanas gaitenā apdare jāatjauno. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. PVC logi, apkures radiatori nomainīti. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 28. decembrī par EUR 36000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



**Dzīvokļa īpašums Nr. 3. (kad. Nr. 01009099695). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** vienistabas dzīvoklis Nr.39 ar platību 39,6 m<sup>2</sup> (35,5 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 4,1 m<sup>2</sup> – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā,

Purvciema ielā 48 trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1981.gadā, tās tehniskais stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. PVC logi. Apkures radiatori nomainīti. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 21.novembrī par EUR 34500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



**Dzīvokļa īpašums Nr. 4. (kad. Nr. 01009107872). Dzīvokļa īpašuma sastāvs:** vienistabas dzīvoklis Nr.42 ar platību 37,7 m<sup>2</sup> (34,0 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 3,7 m<sup>2</sup> – lodžija) mazģimeņu projekta piecstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Stirnu ielā 14 trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1981.gadā, tās tehniskais stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. Lodžija nav iestiklota. Koka logu rāmji ar dubulto stiklojumu. Apkures radiatori nav nomainīti. Iekšējās komunikācijas daļēji demontētas. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis slikts, dzīvoklis sagatavots remontam. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 13.martā par EUR 26500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



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

#### Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Purvciema apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- relatīvi zemi komunālie maksājumi;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- ar Ēku saistītā Zemesgabala dom. daļas ietilpst Dzīvokļa īpašumā;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu.

#### Negatīvie faktori:

- Ēkas projekts;
- koplietošanas telpu apdares stāvoklis;
- vērtētājs nevarēja iepazīties ar Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļiem un Dzīvokli, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības  $1\text{m}^2$  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.

**Īpašuma Rīgā, Purvciema ielā 50 - 40 novērtējums**

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 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                         |                                                                                                   | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>              | <b>Pārdots</b>              |
| Purvciema iela 50 - 40                                                  | <b>Adrese</b>                                                                                     | Purvciema iela 50 - 28      | Purvciema iela 50 - 35      | Purvciema iela 48-39        | Stīmu iela 14 - 42          |
| 3/5.                                                                    | <b>Dzīvokļa novietojums ēkā</b>                                                                   | 2/5.                        | 3/5.                        | 3st/5.                      | 3 st./5                     |
| 35,7                                                                    | <b>Dzīvokļa iekštelpu platība, m2</b>                                                             | 34,9                        | 35,6                        | 35,5                        | 34,0                        |
| 3,8                                                                     | <b>Dzīvokļa ārtelpu platība, m2</b>                                                               | 7,6                         | 7,5                         | 4,1                         | 3,7                         |
| 1 ist.                                                                  | <b>Istabu skaits</b>                                                                              | 1                           | 1                           | 1                           | 1                           |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR</b>                                                              | 31 500,00                   | 36 000,00                   | 34 500,00                   | 26 500,00                   |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2</b>                                   | 902,58                      | 1 011,24                    | 971,83                      | 779,41                      |
|                                                                         | <b>Darījuma apstākļi</b>                                                                          | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|                                                                         | <b>Tirgus stāvoklis</b>                                                                           | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2</b>                         | 902,58                      | 1 011,24                    | 971,83                      | 779,41                      |
| <b>Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %</b> |                                                                                                   |                             |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam</b> |                             |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa iekštelpu platība, m2</b>                                                             | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme</b>                                                    | -1%                         | -1%                         | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Kopā korekcijas</b>                                                                            | -1%                         | -1%                         | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam</b>                         |                             |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Ēkas izvietojums apkaimē</b>                                                                   | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 1%                          |
|                                                                         | <b>Ēkas izvietojums kvartālā</b>                                                                  | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa novietojums ēkā</b>                                                                   | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Autotransporta novietošanas iespējas</b>                                                       | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Koplietošanas telpu stāvoklis</b>                                                              | 0%                          | 0%                          | -1%                         | -1%                         |
|                                                                         | <b>Ar ēku saistītā zemesgabala ietekme</b>                                                        | 0%                          | 0%                          | 3%                          | 3%                          |
|                                                                         | <b>Kopā korekcijas:</b>                                                                           | 0%                          | 0%                          | 2%                          | 3%                          |
|                                                                         | <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim</b>                                |                             |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</b>                                                  | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Ēkas arhitektoniskais veidols</b>                                                              | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Ēkas komunikācijas</b>                                                                         | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Kopā korekcijas:</b>                                                                           | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojumam</b>                                     |                             |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa komunikācijas</b>                                                                     | -1%                         | -1%                         | -1%                         | 1%                          |
|                                                                         | <b>Apdare un aprīkojums</b>                                                                       | -5%                         | -15%                        | -15%                        | 3%                          |
|                                                                         | <b>Telpu veidols un plānojums</b>                                                                 | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Kopā korekcijas:</b>                                                                           | -6%                         | -16%                        | -16%                        | 4%                          |
|                                                                         | <b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>                                                              |                             |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Apgrūtinājumi un citi faktori</b>                                                              | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Kopā korekcijas:</b>                                                                           | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
|                                                                         | <b>Visu korekciju summa</b>                                                                       | -7%                         | -17%                        | -14%                        | 7%                          |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                             | 839,40                      | 839,33                      | 835,77                      | 833,97                      |
|                                                                         | <b>Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>                      | 837,12                      |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</b>                                                    | 29 885,09                   |                             |                             |                             |
|                                                                         | <b>Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>                      | 30 000,00                   |                             |                             |                             |

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

## 12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 15.maijā varētu būt

**EUR 30000,00**  
(Trīsdesmit 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 apgrūtinā 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                   | - 8 %         |
| - laika un nenoteiktības faktors           | - 3 %         |
| - finansēšanas faktors                     | - 4 %         |
| - papildu izmaksu faktors                  | - 4 %         |
| - <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u> | - 3 %         |
| <b>kopā</b>                                | <b>- 25 %</b> |

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 15.maijā 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.



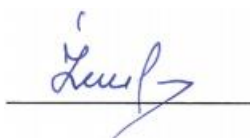
## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko 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 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 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 tiek veidota atskaite, daļēju apskati.

2025. gada 30.maijā

**Eduards Žemaitis-Dzicevičs**



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





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



**LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

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