
**Īpašuma ar kad. Nr.01009949828
Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 53 - 14
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2024. gada 27.augusts

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.01009949828 Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 53 - 14 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2024. gada 27.augustā.

Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst dzīvoklis Nr.14 daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000190009001 Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 53 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 14500/269380 dom.daļas no Ēkas un kopīpašuma 14500/403780 dom.daļas no saistītā zemesgabala ar kad. apz. 01000190009 un platību 1640,0 m².

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.9956 - 14 (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 241000,00

(Divi simti četrdesmit viens tūkstotis eiro).

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

EUR 169000,00

(Viens simts sešdesmit deviņi 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

Vērtētājs

2024. gada 30.augustā

V. Esnerberga

E. Žemaitis-Dzicevičs



SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	6
3. Ēkas, koplietošanas telpu un Dzīvokļa fotoattēli	6
4. Vērtēšanas datums.....	11
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	11
6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums.....	11
7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids.....	14
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	14
9. Tirgus situācijas apraksts.....	15
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	15
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju...	16
12. Slēdziens.....	19

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 9956 – 14 noraksta kopija;

VZD materiāli;

sertifikāts;

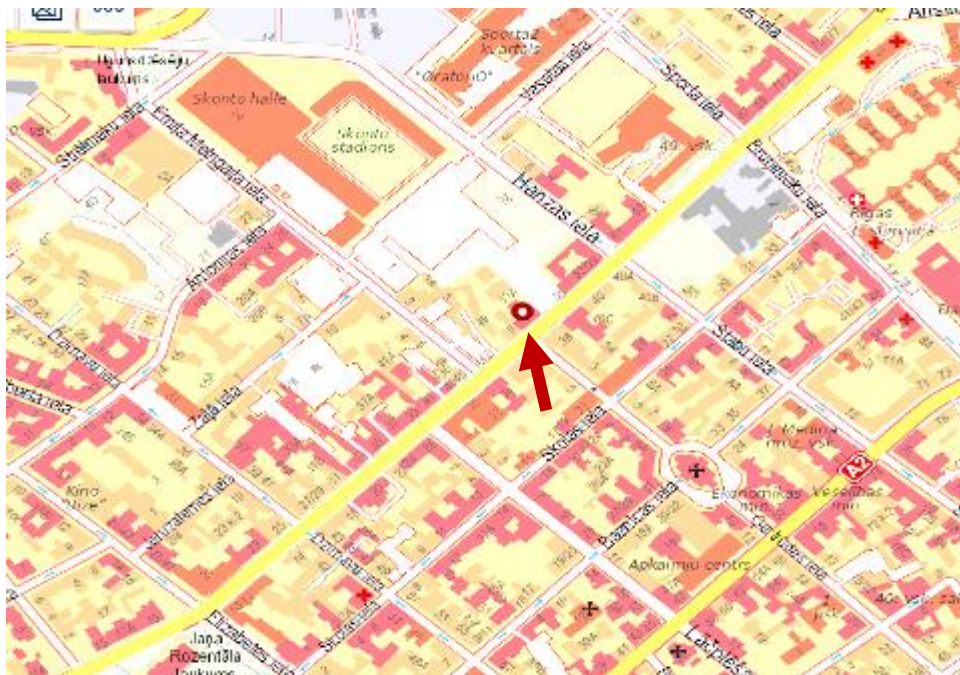
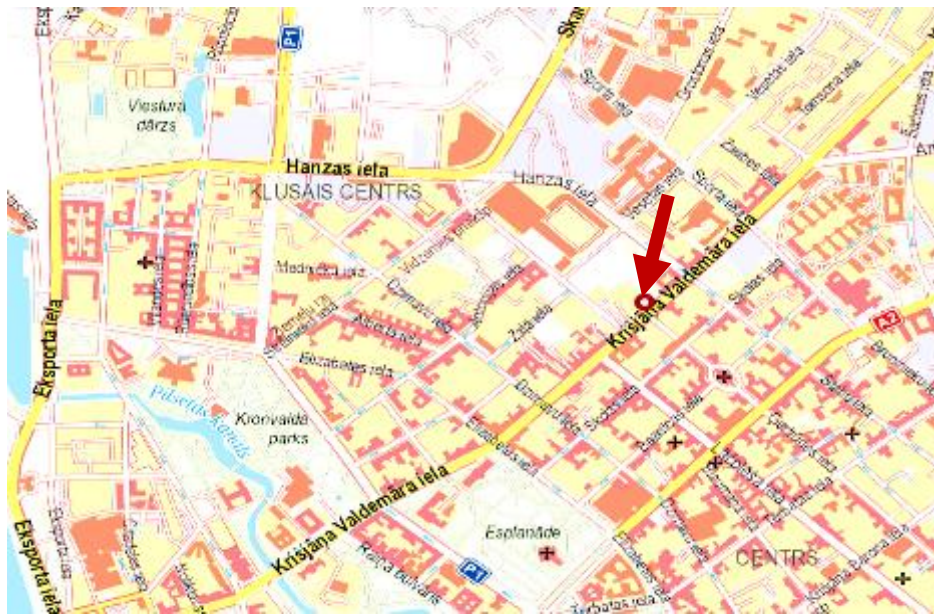
Neatkarības apliecinājums;

citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu	
Īpašuma ar kad. Nr.01009949828 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese	LV-1010, Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 53 - 14
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstiem Nodalījumā un Kadastrā	Piecistabu dzīvoklis Nr.14 daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01000190009001 Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 53 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 14500/269380 dom. daļas no Ēkas un kopīpašuma 14500/403780 dom. daļas no saistītā zemesgabala ar kad. apz. 01000190009 un platību 1640,0 m ² (tālāk – Zemesgabals). Telpu skaits Dzīvoklī – 12.
Dzīvokļa īpašuma sastāvs dabā	Četrstabu (vienā istabā ierīkota virtuve) dzīvoklis Nr.14 Ēkā, kā arī kopīpašuma 14500/269380 dom. daļas no Ēkas un kopīpašuma 14500/403780 dom. daļas no Zemesgabala. Telpu skaits Dzīvoklī – 11. Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka: - iepriekš minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa raksturojums: Platība Nodalījumā Platība Kadastrā Apgaides un aprīkojuma stāvoklis Pašreizējā izmantošana Labākais izmantošanas veids Komunikācijas Dzīvokļa izvietojums Ēkā Kadastrā neregistrētās pārbūves	145,0 m ² 145,0 m ² Pieņemts daļēji labs un daļēji apmierinošs 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 ielu). Apvienotas saunas telpa Nr.4 un dušas telpa Nr.3.
Dzīvokļa īpašums pieder	Ivītai Baumanei (tālāk – Īpašniece). Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 2014.gada 11.martā.
Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums	Par vērtēšanas datumu pieņemts 2024. gada 27.augusts, kad Īpašnieces klātbūtnē veikta Dzīvokļa apskate.
Novērtējuma parakstīšanas datums	2024. gada 30.augusts
Nodalījumā reģistrētais aizliegums un atzīmes par piedziņas vērsanu	Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS, reģ. Nr. Igaunijā 11315936, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Atzīme - vērsta 208097,50 EUR piedziņa. Piedzinējs: Agnis Miķelsons. Atzīme - vērsta 136003,78 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA „REAP”, reģ.Nr.40203106704.
Lietu tiesības, kas apgrūtina Dzīvokļa īpašumu	Kadastrā reģistrētais Dzīvokļa telpu sastāvs un izmantošana neatbilst situācijai dabā.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērināts tiesu izpildītājs J. Stepanovs
Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība	EUR 241000,00
Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 169000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā

(<https://balticmaps.eu/lv/c>)



3. Ēkas, koplietošanas telpu un Dzīvokļa fotoattēli



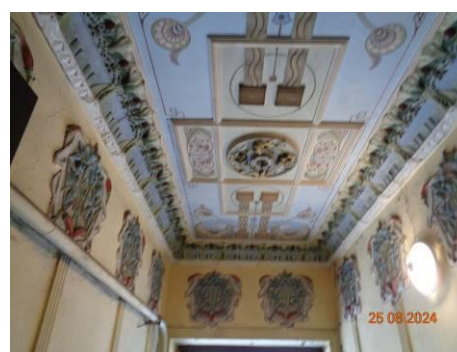
Ēkas fasādes – skati no Krišjāņa Valdemāra ielas



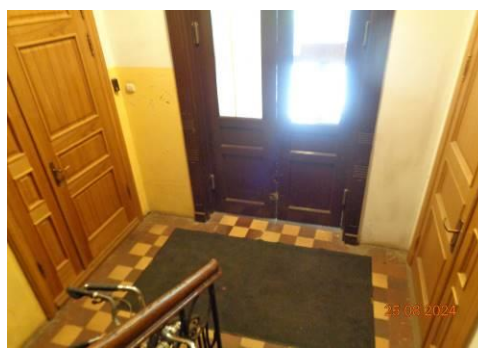
Caurbrauktuve uz iekšpagalmu



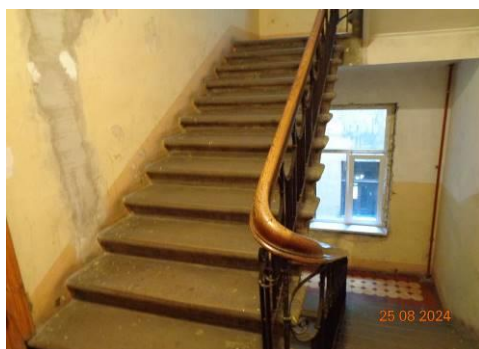
Ieeja Ēkas kāpņu telpā



Skats uz ieeju kāpņu telpā no 1.stāva kāpņu laukuma un griestu dekors pie ieejas Ēkā



Skati uz 1.stāva kāpņu telpu



Skati kāpņu telpā



Skati uz kāpņu laukumu 4.stāvā



Dzīvokļa durvis (skats no kāpņu telpas un no Dzīvokļa gaitēņa)



Gaitenis (Kadastrā - telpa Nr.1)

Viesistabas durvis



Viesistaba (Kadastrā – telpa Nr.11)



Skati virtuvē (Kadastrā istaba – telpa Nr.12)



Guļamistaba (Kadastrā istaba – telpa Nr.10)

Apkures sistēmas radiators



Restaurētās pildīņu krāsnis ar iebūvētiem kamīniem viesistabā un guļamistabā



Guļamistaba (Kadastrā istaba – telpa Nr.8)

Guļamistaba (Kadastrā istaba – telpa Nr.5)



Gaitenis - garderobe (Kadastrā – telpa Nr.6) Vannas istaba (Kadastrā – telpa Nr.7)



Gāzes apkures katls un elektriskais boilers vannas istabā



Dušas un veļas mazgātavas telpa (izveidota, apvienojot dušas telpu Nr.3 un saunas telpu Nr.4)



Tualetes

4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2024. gada 27. augustā.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Dzīvokļa īpašums pieder Ivitai Baumanai. Īpašumtiesības nostiprinātas Nodalījumā 2014. gada 11. martā.

6. Ēkas, Zemesgabala un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas izvietojums un apraksts

Sešstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēka Krišjāņa Valdemāra ielā 53 ar kad. apz. 01000190009001 atrodas Rīgas pilsētas centrā, Vidzemes priekšpilsētā, kvartālā starp Emiļa Melngaiļa ielu, Strēlnieku ielu, Hanzas ielu un Krišjāņa Valdemāra ielu (tālāk – Kvartāls). Kvartālā atrodas nozīmīgi sporta infrastruktūras objekti - Skonto halle un Skonto stadions. Attālums no Ēkas līdz Vecrīgai ~2,5 km, līdz Centrālajai dzelzceļa stacijai ~2,0 km, līdz pasta nodaļai Elizabetes ielā 41/43 ~500,0 m. Trolejbusa un autobusa maršrutu pietura „E. Melngaiļa iela” atrodas Krišjāņa Valdemāra ielā ~50,0 m attālumā no Ēkas.

Apkārtnē atrodas:

- Rīgas 49. vidusskola, J. Mediņa Rīgas Mūzikas vidusskola, Alberta koledža un citas mācību iestādes;
- ARS medicīnas centrs un Rīgas 1. slimnīca, vairākas ārstu privātprakses un aptiekas;
- a/s „Rietumu Banka” administratīvā ēka;
- Dailes teātris;
- vairāki veikali un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi.

Tuvākie parki – Esplanāde, Kronvalda parks un Vērmanes dārzs. Apkārtējo apbūvi veido pirms otrā pasaules kara un padomju laikā būvētas daudzdzīvokļu mājas, kā arī jauno projektu daudzdzīvokļu mājas, administratīvās un biroju ēkas, viesnīcas, kulta celtnes.

Kopumā Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1907. gadā. Ēka celta kā īres nams dažādiem sociālajiem slāņiem. Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ēkas apbūves laukums – 567,1 m², būvtilpums – 13450,0 m³, kopējā platība – 2926,3 m². Ēka nav renovēta. Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, to vidējais nolietojums sasniedz 45%. Detalizētas informācijas par Ēkas būvkonstrukciju tehnisko stāvokli vērtētāja rīcībā nav. Ēkā nav lifta.

KB „Krišjāņa Valdemāra 53” valdes locekle informēja vērtētāju par to, ka:

- ✓ top Ēkas fasādes atjaunošanas projekts;
- ✓ ir nodoms uzlabot pagalma – autostāvvietas labiekārtojumu un uzstādīt liftu;
- ✓ jāveic kanalizācijas stāvvadu remonts un daļēja nomaiņa.

Kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis, uzstādīti PVC logi. Ieejas durvis kāpņu telpā no ielas ir atjaunotas un aprīkotas ar koda atslēgu. Kāpņu telpā jāveic kosmētiskais remonts - dažviet jāatjauno apmetums, jāatsvaidzina sienu un griestu krāsojums.

Ēka ir pieslēgta Rīgas pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem. Ēka nav pieslēgta pilsētas siltuma apgādes tīkliem. Dzīvokļos

ierīkota autonomā gāzes centrālā apkure, dažos dzīvokļos apkurei izmanto krāsnis. Ūdens uzsildīšanai izmanto gāzes apkures katlus vai elektriskos boilerus.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu ar kad. apz. 01000190009 Krišjāņa Valdemāra ielā 53 un platību 1640,0 m² (tālāk-Zemesgabals). Zemesgabala dom. daļas ietilpst dzīvokļa īpašumos. Ēkas iekšpagalmā ierīkota autostāvvieta.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



Ēka →

→ Zemesgabals

Dzīvokļa apraksts

Četrstābu dzīvoklis Nr.14 ar platību 145,0 m² atrodas Ēkas 4.stāvā. Dzīvokļa guļamistabas (telpa Nr.10), viesistabas (telpa Nr.11) un virtuves (telpa Nr.12) logi pavērsti pret Krišjāņa Valdemāra ielu. Guļamistabas (telpa Nr.8), guļamistabas (telpa Nr.5) un gaitenā – garderobes (telpa Nr.6) logi pavērsti pret iekšpagalmu.

Sekojošā tabulā atspoguļota Kadastrā reģistrētā Dzīvokļa telpu eksplikācija:

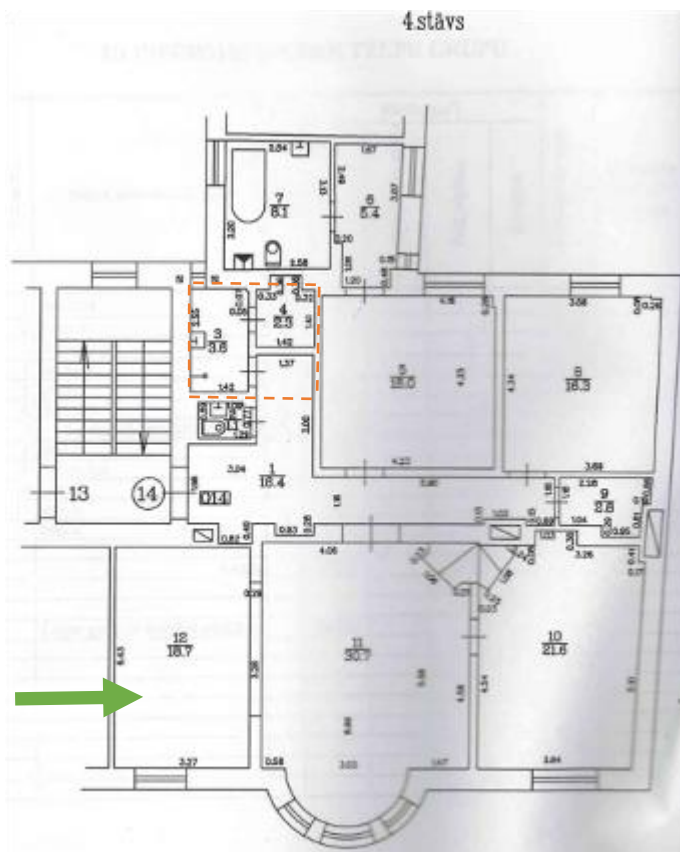
Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpas platība, m ²	Logi
Gaitenis	1.	16,4	-
Tualete	2.	1,1	-
Dušas telpa	3.	3,6	
Sauna	4.	2,3	-
Istaba	5.	18,0	PVC
Gaitenis - garderobe	6.	5,4	PVC
Savienotā sanitārtehniskā telpa (vannas istaba)	7.	8,1	-
Istaba	8.	16,3	PVC
Palīgtelpa	9.	2,8	
Istaba	10.	21,6	PVC
Istaba	11.	30,7	PVC
Istaba	12.	18,7	PVC
Kopā:		145,0	

Dzīvokļa telpu griestu augstums – 3,15 m.

Vērtētājs 2024.gada 27.augustā apskatīja Dzīvokļa telpas un konstatēja, ka dabā Dzīvokļa telpu sastāvs un izmantošana atšķiras no Kadastra datiem:

- apvienojot saunas telpu ar dušas telpu, izveidota dušas un veļas mazgātavas telpa;
- istabā (telpa Nr.12) ierīkota virtuve.

Minētās izmaiņas atzīmētas grafiskajā Dzīvokļa plāna attēlojumā:



Virtuve → Dušas un veļas mazgātavas telpa - - - - -

Konstatētās izmaiņas Dzīvokļa telpu sastāvā un izmantošanā jāreģistrē Kadastrā.

Vērtētājs uzskata, ka Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis vērtējams kā daļēji labs un daļēji apmierinošs.

Dzīvoklī veikti sekojoši uzlabojumi:

- restaurēti un atjaunoti modelēti ģipša griestu greznojumi istabās, virtuvē un gaitenī;
- restaurētas divas vēsturiskās pildīņu krāsnis;
- visās telpās veikta kvalitatīva apdare, uzstādīts pazīstamu zīmolu aprīkojums;
- ierīkota centrālā autonomā apkure un ūdens uzsildīšanas sistēma;
- nomainīta elektroinstalācija.

Dzīvokļa apdarei izmantoti šādi materiāli:

Grīdu klājums. Istabās, virtuvē un gaitenīs rūpīgi atjaunotas oriģinālā parketa grīdas. Sanitārtehniskajās telpās ieklātas flīžu grīdas.

Sienas. Sanitārtehniskajās telpās izveidots ES ražotu flīžu klājums bez šuvēm. Pārējās telpās sienas krāsotas.

Griesti. Istabās un gaitenīs – krāsoti ar modelēta dekora elementiem, pārējās telpās krāsoti.

Ārdurvis un iekšdurvis. Uzstādītas priežu masīva koka oriģinālās durvis. Viesistabas durvis ar vitrāžas tehnikā veidoto stiklojumu. Starp vannas istabu un gaiteni - garderobi uzstādītas bīdāmās durvis ar spoguļa virsmu.

Aprīkojums. Uzstādītas pēc speciāla pasūtījuma izgatavotas un ES ražotas santehnikās ierīces, kā arī ES ražota virtuves iekārta. Dzīvokļa telpu apgaismošanu nodrošina oriģināla dizaina lustras, kā arī uz sienām piestiprināti gaismekļi.

Komunikācijas. Dzīvoklis pieslēgts pilsētas elektrotīkliem, gāzes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Dzīvoklī ierīkota autonoma gāzes apkure, uzstādīti oriģināla veidola Čehijā ražoti radiatoru. Vannas istabā, dušas telpā un tualetē ierīkotas apsildāmās grīdas. Vannas istabā uzstādīts apkures katls un liela tilpuma elektriskais boilers ūdens uzsildīšanai. Elektroinstalācija ļauj izmantot jaudīgas elektriskās ierīces un sadzīves tehniku. Dzīvoklī ir pietiekošs daudzums elektrisko rozešu.

Ir pieņemts, ka visas Dzīvokļa ekspluatācijai nepieciešamās komunikācijas, ierīces un iekārtas ir darba kārtībā.

Ēkas, kāpņu telpas un Dzīvokļa fotofiksāciju 2024.gada 25.augustā un 27.augustā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

7. Dzīvokļa labākais lietošanas veids

Vienas ģimenes dzīvoklis vai izīrējami apartamenti.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1. Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS, reģ. Nr. Igaunijā 11315936, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
2. Uz Dzīvokļa īpašumu vērsta 208097,50 EUR piedziņa. Piedzinējs: Agnis Miķelsons.
3. Uz Dzīvokļa īpašumu vērsta 136003,78 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA „REAP”, reģ.Nr.40203106704.

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;
 - 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 uzņēmējdarbības 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

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. Lielākā 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. Pirmskara ēkas celtas līdz septiņu stāvu augstumam.

Dzīvokļiem pirmskara ēkās Rīgas pilsētas Klusajā centrā un aktīvajā 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 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 stabils pieprasījums pēc vienistabas un divistabu mājokļiem pirmskara daudzdzīvokļu mājās Rīgas pilsētas centrā. Pieprasījums pēc dzīvokļiem ar platību > 100,0 m² ir jūtami krities. Lielas platības pirmskara dzīvokļu tirgus segmentā piedāvājums pārsniedz pieprasījumu.

Š.g. augusta beigās saskaņā ar portāla www.ss.com datiem piedāvājumā atrodas aptuveni 12 Dzīvoklim līdzīgi 4-6 istabu mājokļi. Pārdevēju prasītās summas ir no EUR 165 000,00 līdz EUR 290 000,00.

Tirgus datu analīze liecina, ka 2024.gadā Dzīvoklim līdzīgi mājokļi pirkti par cenām robežās no 1420,00 EUR/m² līdz 2100,00 EUR/m².

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 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 pirmskara daudzdzīvokļu ēkās pilsētas centrā, kas ir pietiekami līdzīgi, lai varētu izdarīt koreģījumus. Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr.1. Dzīvokļa īpašuma Rīgā, Skolas ielā 38 sastāvs: četrstāvu dzīvoklis Nr.2 ar platību 148,7 m² (ārtelpu nav) 1902.gadā celtās septiņstāvu daudzdzīvokļu ķieģeļu ēkas otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēkai atjaunota fasāde un jumta segums. Ēka pieslēgta pilsētas siltuma apgādes tīkliem. Ir lifts. Ēkas iekšpagalms asfaltēts un labiekārtots. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada 26.februārī par EUR 250000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



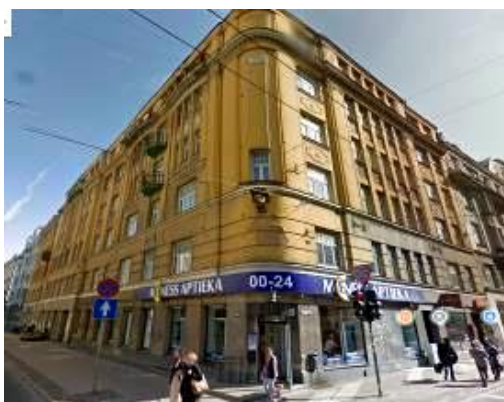
Dzīvokļa īpašums Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgā, Elizabetes ielā 10 sastāvs: četrstāvu dzīvoklis Nr.7 ar platību 135,2 m² (ārtelpu nav) 1940.gadā celtās sešstāvu daudzdzīvokļu ķieģeļu ēkas piektajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēka nav renovēta. Ēka pieslēgta pilsētas siltuma apgādes tīkliem. Lifta nav. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā labs. Dzīvoklī ierīkota autonoma gāzes apkure. Iekšpagalms bruģēts un labiekārtots. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 30.jūlijā par EUR 275000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



Dzīvokļa īpašums Nr. 3. Dzīvokļa īpašuma Rīgā, Blaumaņa ielā 11/13 sastāvs: piecistabu dzīvoklis Nr.21 ar platību 151,1 m² (ārtelpu nav) 1901. gadā celtās sešstāvu daudzdzīvokļu ķieģeļu ēkas trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Ēka daļēji renovēta. Ēka pieslēgta pilsētas siltuma apgādes tīkliem, ir siltais ūdens. Uzstādīts jauns, moderns lifts. Ēkas iekšpagalms bruģēts un labiekārtots. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā - pelēkā apdare. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada 12.aprīlī par EUR 240000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



Dzīvokļa īpašums Nr.4. Dzīvokļa īpašuma Rīgā, Brīvības ielā 74 sastāvs: četrstāvu dzīvoklis Nr.21 ar platību 130,7 m² (ārtelpu nav) 1914. gadā celtās nerenovētas sešstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no ēkas un saistītā zemesgabala. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā labs. Ēka pieslēgta pilsētas siltumapgādes tīkliem, ir siltais ūdens. Ir lifts. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024.gada 6.jūnijā par EUR 269000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē.



Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie faktori:

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

Negatīvie faktori:

- jāuzlabo Ēkas koplietošanas komunikāciju stāvoklis;
- jāatjauno Ēkas fasādes apdare;
- Ēkas kāpņu telpā jāveic kosmētiskais remonts.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp izvēlētiem salīdzināmiem dzīvokļa īpašumiem un Dzīvokļa īpašumu, salīdzināmo dzīvokļa īpašumu cena tiek koriģēta, ievērojot izmaiņas

Īpašuma Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 53 - 14 novērtējums

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 faktoros.

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

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
K.Valdemāra iela 53-14	Adrese	Skolas iela 38 - 2	Elizabetes iela 10 - 7	Blaumaņa iela 11/13 - 21	Brīvības iela 74- 21
4/6.	Dzīvokļa izvietojums ēkā	2/7.	5/6.	3.st./6	3 st./6
145,0	Dzīvokļu iekštelpu platība, m2	148,7	135,2	151,1	130,7
0	Dzīvokļu ārtelpu platība, m2	0	0	0	0
4 ist.	Istabu skaits	4	4	5	4
	Dzīvokļa pārdevuma cena, EUR	250 000,00	275 000,00	240 000,00	269 000,00
	Dzīvokļa platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 681,24	2 034,02	1 588,35	2 058,15
	<i>Darījuma apstākļi</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
	<i>Tirgus stāvoklis</i>	0,98	1,00	0,99	1,00
	Precizētā dzīvokļa platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 647,61	2 034,02	1 572,47	2 058,15
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
	<i>Dzīvokļa platība, m2</i>	0%	-2%	1%	-3%
	<i>Ārtelpu ietekme</i>	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas	0%	-2%	1%	-3%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu izvietojumam un sastāvam					
	<i>Ēkas izvietojums pilsētā</i>	-1%	-4%	1%	-4%
	<i>Fasādes/pagalma ēka</i>	0%	0%	0%	0%
	<i>Dzīvokļa izvietojums ēkā</i>	-1%	1%	-1%	-1%
	<i>Skats no logiem/izgaismojums</i>	1%	0%	1%	-1%
	<i>Autotransporta novietošanas iespējas</i>	0%	-1%	0%	0%
	<i>Koplietošanas telpu stāvoklis</i>	-1%	-1%	-2%	-1%
	<i>Zemesgabala d.d.ietilpst dzīvokļa īpašumā</i>	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-2%	-5%	-1%	-7%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim un saistīto teritoriju sakoptībai					
	<i>Ēkas tehniskais stāvoklis</i>	-1%	-2%	-3%	0%
	<i>Ēkas arhitektoniskais veidols</i>	-1%	0%	-1%	0%
	<i>Ēkas komunikāciju stāvoklis un risinājumi</i>	0%	0%	-1%	-1%
	<i>Ēkas papildaprīkojums (lifts)</i>	-1%	0%	-2%	-1%
	<i>Ēkas iekšpagalma labiekārtojums</i>	0%	-1%	-1%	0%
	Kopā korekcijas:	-3%	-3%	-8%	-2%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojumam					
	<i>Dzīvokļa komunikācijas</i>	1%	-1%	1%	-1%
	<i>Apdare un aprīkojums</i>	5%	-5%	12%	-5%
	<i>Telpu veidols un plānojums, griestu augstums</i>	1%	-1%	1%	0%
	Kopā korekcijas:	7%	-7%	14%	-6%
Apgrūtinājumi (citi faktori)					
	<i>Apgrūtinājumi un citi faktori</i>	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-1%	-1%	-1%	-1%
	Visu korekciju summa	1%	-18%	5%	-19%
	Koriģētā dzīvokļa platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1664,09	1667,90	1651,09	1667,10
	Vidējā koriģētā dzīvokļa platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1662,55			
	Dzīvokļa aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	241 069,04			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	241 000,00			

Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
EUR 241000,00
(Divi simti četrdesmit viens tūkstošis eiro).

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2024. gada 27.augustā varētu būt

EUR 241000,00

(Divi simti četrdesmit viens tūkstotis 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	- 4 %;
- fiziskā stāvokļa risks	- 8%;
- laika un nenoteiktības faktors	- 5%;
- finansēšanas faktors	- 5 %;
- papildu izmaksu faktors	- 4 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 4 %
kopā	- 30 %

un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 27.augustā varēja būt par 30 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 169000,00

(Viens simts sešdesmit deviņi 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 30.augustā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs



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

