

## Daudzfunkcionālo ēku modeļa pilnveidojumi – dzīvokļa piesaistes stāva maiņa

Dzīvojamās telpu grupas vērtība tiek samazināta, ja dzīvoklis atrodas pagrabstāvā (koeficients 0.6) vai pirmajā stāvā (koeficients 0.9). Ja dzīvoklis ir izvietots vairākos stāvos, tad vērtēšanai tika izmantots zemākais piesaistes stāvs.

Nemot vērā, ka lielākā daļa vairākstāvu dzīvokļu gadījumā pazemes stāvā faktiski ir tikai saimniecības telpas (pagrabi, kurtuves, citas palīgtelpas) nevis dzīvoklis, tad veidojas nevienlīdzība novērtējumā salīdzinājumā ar tiem dzīvokļiem, kas tiešām atrodas pagrabstāvā.

Lai novērstu neatbilstošu vērtības samazinājumu salīdzinājumā ar citiem līdzīgiem objektiem, nepieciešams šādos gadījumos vērtības aprēķinā izmantot augstāko nevis zemāko telpu grupas piesaistes stāvu.

Daudzfunkcionālajās ēkās vairākos stāvos izvietotas dzīvojamās telpu grupas (lietošanas veida kods 1110; 1121; 1122) kopā valstī ir ~6900 dzīvokļi, no kuriem:

- 4240 – kur daudzstāvu dzīvoklim zemākais ir pirmais stāvs (vērtība nepamatoti samazināta par 10%);
- 2670 – kur daudzstāvu dzīvoklim zemākais ir pazemes (-1) stāvs (vērtība nepamatoti samazināta par 30 - 40%)

Gadījumos, kad zemākais stāvs ir pazemē (-1 stāvs):

- 1742 dzīvokļi ir ar augstāko stāvu kā pirmo stāvu – šādos gadījumos vērtība nepamatoti samazināta par 30%
- 923 ir ar augstāko stāvu augstāk nekā pirmais stāvs – vērtība nepamatoti samazināta par 40%

~ 50 dzīvokļos no visiem 2670 dzīvokļiem pagrabstāvā ir arī dzīvojamās telpas nevis tikai dzīvokļa palīgtelpas.

### Piemēri:

#### 1. Daudzstāvu dzīvoklim zemākais ir pirmais stāvs



#### **Elizabetes iela 10**

Dzīvokļa platība 186 m<sup>2</sup>

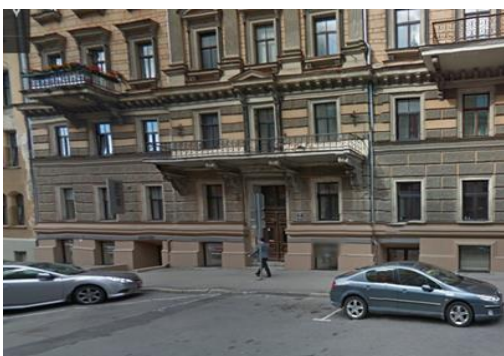
1.stāvā ~ 48 m<sup>2</sup>;

2.stāvā ~ 58 m<sup>2</sup>,

3 stāvā ~ 80 m<sup>2</sup>

vērtība nepamatoti samazināta par 10%

#### 2. Daudzstāvu dzīvoklim zemākais ir pazemes (-1) stāvs



#### **Baznīcas iela 7**

Dzīvokļa platība 217m<sup>2</sup>

-1. stāvā ~ 22 m<sup>2</sup> - sauna, priekštelpas, WC

1.stāvā ~ 60 m<sup>2</sup>,

2.stāvā ~ 133 m<sup>2</sup>;

vērtība nepamatoti samazināta par 40%

### Pašvaldības, kurās ir visvairāk daudzstāvu dzīvokļu

Teritorija	dzīvokļu skaits
Rīga	1162
Daugavpils	994
Jūrmala	430
Mārupes novads	280
Liepāja	166
Garkalnes novads	140
Ikšķile	130
Kuldīga	100
Stopiņu novads	95
Salaspils pagasts	92
Salaspils	88

Teritorija	dzīvokļu skaits
Tukums	83
Ventspils	79
Ķekavas pagasts	76
Carnikavas novads	63
Jelgava	63
Cēsis	62
Jēkabpils	58
Ogre	58
Rēzekne	56
Talsi	55
Baloži	52