
**Īpašuma ar kad. Nr. 01009082109 Rīgā, Īslīces ielā 1 – 179
un
īpašuma ar kad. Nr. 01001070574 Rīgā, Īslīces ielā 1
Vitālijam Fedišinam piederošo 4270/1853870 dom. daļu
kopuma
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026. gada 13.februāris

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

2026. gada 27.februārī

Pēc Jūsu lūguma noteikta divu funkcionāli saistītu Vitālijam Fedišinam piederošo īpašumu kopuma (tālāk – Kopums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 13.februārī.

Kopumā ietilpst:

- īpašums ar kad. Nr. 01009082109 Rīgā, Īslīces ielā 1 – 179 (tālāk – Dzīvokļa īpašums);
- īpašuma ar kad. Nr. 01001070574 Rīgā, Īslīces ielā 1 (tālāk – Īpašums) 4270/1853870 dom. daļas (tālāk–Īpašuma daļa).

Kopuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu un Īpašumu un to vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Ir pieņemts, ka minētā informācija, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr.22413–179 (tālāk – Nodalījums) un Nr.100000552221, kā arī pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Kopuma tirgus vērtība aprēķināta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka Kopums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam tirgū, kā arī analizējot ar Kopuma izsoli saistīto faktoru (risku) ietekmi uz Kopuma tirgus vērtību.

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

EUR 35 000,00
(Trīsdesmit pieci tūkstoši eiro).

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

EUR 25 000,00
(Divdesmit pieci tūkstoši eiro).

Iepriekš minētās vērtības ir optimāls viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties pēc vērtētāja rīcībā esošās informācijas. Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Kopuma vērtība aprēķināta, ņemot vērā to, ka uz 2022.gada 8.augusta Uztura līguma (tālāk – Līgums) pamata Nodalījumā nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam (tālāk – Tiesība). Tiesības ieguvēja – Vilhelmīna Kalāne, kura nodeva Vitālijam Fedišinam īpašumā Dzīvokļa īpašumu un Īpašuma daļu, pretim saņemot Līgumā noteikto uzturu. Tiesība paliek spēkā pēc Dzīvokļa īpašuma atsavināšanas izsolē.

Novērtējuma atskaitē un taj pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Kopumu.....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	7
3. Ēkas izvietojums Ziepniekkalna apkaimē.....	7
4. Ēkas un Dzīvokļa fotoattēli.....	8
5. Novērtēšanas datums.....	10
6. Īpašuma tiesības.....	10
7. Ēkas, saistītās teritorijas un Dzīvokļa raksturojums.....	10
8. Ar Kopumu saistītie apgrūtinājumi.....	13
9. Tirgus situācijas apraksts.....	13
10. Vērtēšanas pieejas.....	14
11. Kopuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.....	15
12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	19

Pielikumi:

Izdrukas no Rīgas pils. zemesgrāmatas nodalījumiem Nr.22413 - 179 un Nr.100000552221 (kopijas).

VZD materiāli.

Sertifikāti.

Neatkarības apliecinājums.

Citi dokumenti.

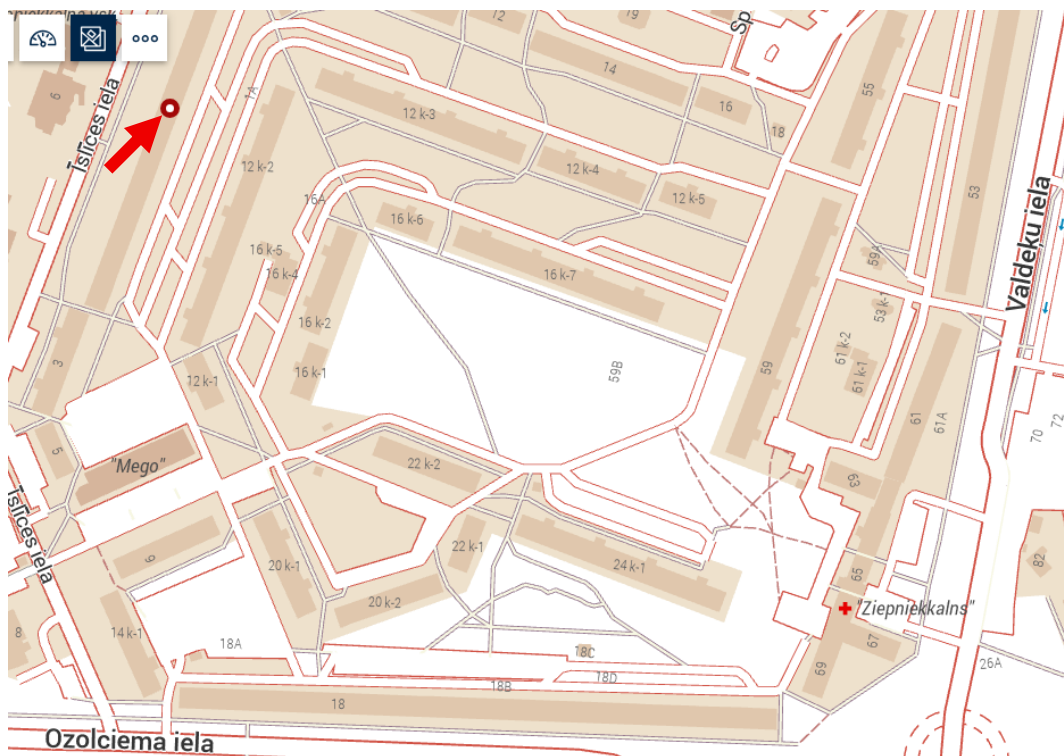
1.Galvenā informācija par novērtējamo funkcionāli saistīto īpašumu kopumu (tālāk – Kopums)	
Kopumā ietilpstošo funkcionāli saistīto īpašumu adreses	1.Dzīvokļa īpašumam - Īslīces iela 1 - 179, Rīga, LV1058. 2. Īpašuma daļai (Īpašumam) - Īslīces iela 1 , Rīga, LV1058.
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 22413 - 179 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Vienistabas dzīvoklis Nr.179 (tālāk – Dzīvoklis), kā arī kopīpašuma 427/185387 dom. daļas no daudzdzīvokļu desmitstāvu ēkas Rīgā, Īslīces ielā 1 (tālāk – Ēka). Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka iepriekš minēto dom. daļu vērtība ietilpst Dzīvokļa tirgus vērtībā un Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000552221 (tālāk – Nodalījums 1) un Kadastrā	Ar Ēku funkcionāli saistīti: 1.zemesgabals ar kad. apz. 01001070500 Rīgā, Īslīces ielā 1 (tālāk – Zemesgabals1); 2.zemesgabals ar kad. apz. 01001070501 Rīgā, Īslīces ielā 1 (tālāk – Zemesgabals2).
Kopumā ietilpstošās Īpašuma daļas sastāvs	Vitālijam Fedišinam (tālāk – Īpašnieks) piederošās un ar Dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītās Īpašuma 4270/1853870 dom. daļas
Ar Kopuma tirgus vērtības aprēķinu saistītie pieņēmumi	Ir pieņemts, ka: - Īpašuma daļas tirgus vērtība ietilpst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībā; - Kopuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībai.
<u>Dzīvokļa raksturojums</u> Platība (Nodalījumā) Platība (Kadastrā) Novietojums Ēkā Apdares un aprīkojuma stāvoklis Telpu plānojums	42,7 m ² 46,0 m ² 5.stāvs Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
<u>Zemesgabala1 raksturojums</u> Platība Konfigurācija Pašreizējā izmantošana <u>Zemesgabala 2 raksturojums</u> Platība Konfigurācija Pašreizējā izmantošana	6892,0 m ² Neregulārs, izstiepts četrstūris Ēkas ekspluatācija, piebraucamais ceļš, gājēju ietve, apzaļumota zona 633,0 m ² Taisnstūris Ēkas ekspluatācija, piebraucamais ceļš, gājēju ietve, apzaļumota zona
Dzīvokļa īpašuma un Īpašuma daļas īpašnieks	Vitālijs Fedišins (tālāk – Īpašnieks). Īpašuma tiesības ir nostiprinātas Nodalījumā un Nodalījumā 1.
Vērtēšanas datums	Pieņemts 2026.gada 13.februāris, kad vērtētājs veica Ēkas, Ēkas kāpņu telpas un Dzīvokļa apskati tā iemītnieces Vilhelmīnas Kalānes un dzīvokļa Nr.180 īpašnieka klātbūtnē.
Atskaides sagatavošanas datums	2026. gada 27. februāris
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zv. tiesu izpildītājs J. Stepanovs

Nodalījumā reģistrētās lietu tiesības, kas apgrūtinā Dzīvokļa īpašumu	1.2022.gada 8.augustā starp Īpašnieku (tālāk – Uztura devējs) un VELHELMĪNU KALĀNI (tālāk – Uztura ņēmēja) noslēgts Uztura līgums (tālāk – Līgums). 2. Uz Līguma pamata Nodalījumā: 2.1. noteikts aizliegums bez VELHELMĪNAS KALĀNES rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām; 2.2. nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvēja: VELHELMĪNA KALĀNE; 2.3. nostiprināta ķīlas tiesība uztura vērtībā EUR 54400,00 apmērā. Uztura ņēmējs: VILHELMĪNA KALĀNE.
Nodalījumā 1 reģistrētais aizliegums	Atzīme - noteikts aizliegums Vitālijam Fedišinam bez VELHELMĪNAS KALĀNES rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
Atzīmes Nodalījumā par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu	Atzīme – vērsta EUR 85,77 piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ. Nr. 90011524360. Atzīme – vērsta EUR 14800,0 un likumisko procentu piedziņa Piedzinējs: AIZDEVUMS.LV, SIA, reģ.Nr.40003468776. Atzīme – vērsta 4373,39 EUR piedziņa un tiesības saņemt likumiskos 6% gadā par laiku līdz lēmuma izpildei. Piedzinējs: AIZDEVUMS.LV, SIA, reģ.Nr.40003468776.
Atzīmes Nodalījumā 1 par piedziņas vēršanu uz Īpašuma daļu	Atzīme – vērsta EUR 14800,0 un likumisko 6% gadā piedziņa uz VITĀLIJAM FEDIŠINAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: AIZDEVUMS.LV, SIA, reģ.Nr.40003468776.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Kopuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana parādu piedziņas procesā
Kopuma tirgus vērtība	EUR 35000,00
Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 25000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā



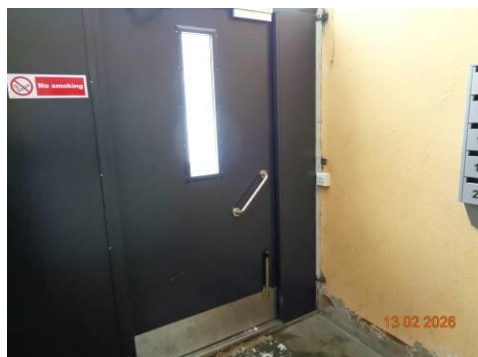
3. Ēkas izvietojums Ziepniekkalna apkaimē



4.Ēkas un Dzīvokļa fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis



Skati kāpņu telpā



Kāpņu telpas laukums Ēkas 5.stāvā



Slēdzamā ieeja gaitenī, kurā atrodas ieejas dzīvokļos Nr.179 un Nr.180.
Dzīvokļa ieejas durvis.



Halle

Virtuve



Istaba

Savienotā santehniskā telpa



Lodžija

Autostāvvietā pie Ēkas

5. Novērtēšanas datums

Kopums novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2026. gada 13.februārī.

6. Īpašuma tiesības

Īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu un Īpašuma daļu nostiprinātas attiecīgi Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr.22413 - 179 un Nr.100000552221 uz Vitālija Fedišina vārda.

7. Ēkas, saistītās teritorijas un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas un saistītās teritorijas apraksts

Ēka – desmitstāvu 119.sērijas dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēka, atrodas Ziepniekkalna apkaimē, teritorijā, kuru ierobežo Ozolciema iela, Īslīces iela, Bruknas iela, Spulgas iela un Valdeķu iela, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā ar attīstītu infrastruktūru. Ēka izvietota ~ 6,5 km attālumā no Vecrīgas. Tuvākais pārtikas veikals atrodas ~ 100,0 m attālumā. Netālu pie Valdeķu ielas atrodas veikali RIMI, Maxima un Mego, Valdeķu tirgus ēku komplekss, specializētie veikali, aptiekas, picērija un kafejnīcas. Pie Ēkas atrodas trīs izglītības iestādes, t.sk., Rīgas 95.vidusskola. Līdz pasta klientu centram „Ziepniekkalns” Dižozolu ielā 23 ~ 1,0 km. Pilsētas trolejbusa un autobusa kustības maršrutu pieturas „Ziepniekkalna vidusskola” atrodas pie Valdeķu ielas ~ 600,0 m attālumā.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1994.gadā. Kadastrā Ēka raksturota kā „Ēka labā tehniskā stāvoklī (V2)”.

Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ēkas kopējā platība - 24002,6 m², būvtilpums - 78253,0 m³, apbūves laukums – 2721,2 m². Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kā arī siltuma apgādes tīkliem.

Ēkas kāpņu telpā uzstādīti PVC logi, nomainīti apkures sistēmas radiatori, atjaunots sienu un griestu krāsojums, sakārtota elektroinstalācija. Lifts darbojas. Kāpņu telpas ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

Ēka atrodas pie asfaltēta piebraucamā ceļa, pretī Ēkai ierīkota autostāvvietā, gar Ēkas fasādēm ierīkota gājēju ietve un apzaļumoti laukumi. Ēkai var ērti piekļūt no Ozolciema ielas un no Valdeķu ielas, izmantojot mikrorajona asfaltēto piebraucamo un gājēju ceļu tīklu.

Ēka izvietota uz funkcionāli saistītiem un Īpašumā ietilpstošiem zemesgabaliem:

- zemesgabala ar kad. apz. 01001070500 Rīgā, Īslīces ielā 1 (tālāk – Zemesgabals1);
- zemesgabala ar kad. apz. 01001070501 Rīgā, Īslīces ielā 1 (tālāk – Zemesgabals 2).

Zemesgabala 1 un Zemesgabala 2 dom. daļas pieder Ēkas dzīvokļu īpašniekiem.

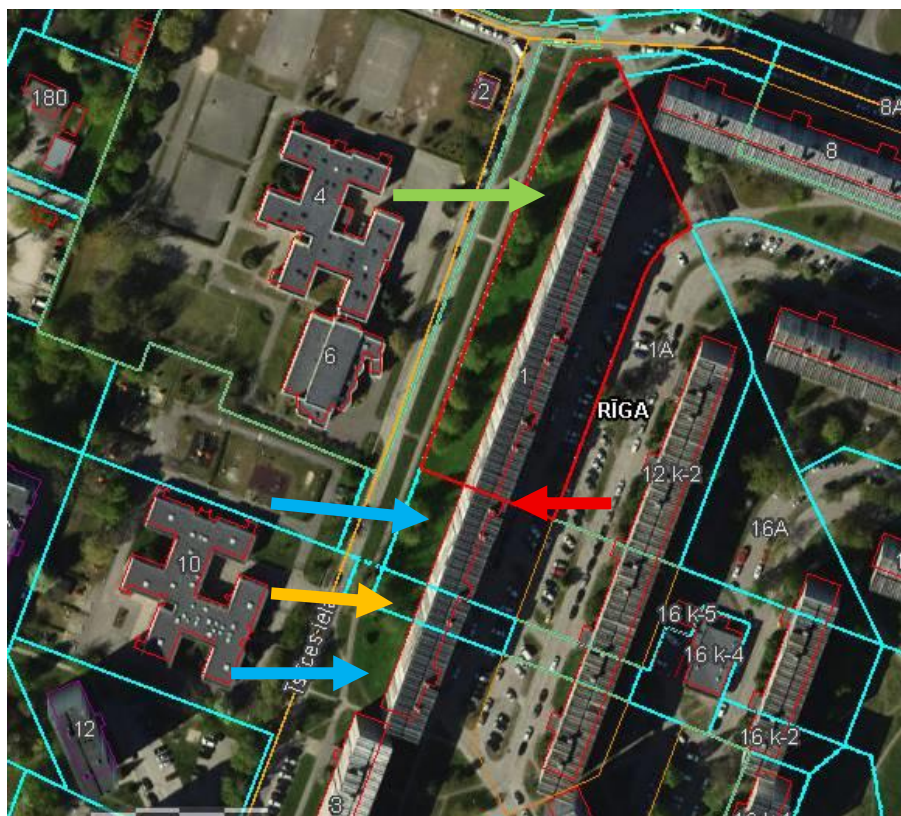
Ēka izvietota arī uz privātām personām piederošiem zemesgabaliem:

- zemesgabalu ar kad. apz. 01001072328 un platību 5528,0 m²;
- zemesgabalu ar kad. apz. 01001070515 Rīgā, Īslīces ielā 10 un platību 1,9286 ha.

Zemesgabala1 raksturojums	
Kopējā platība	6892,0 m ²
Konfigurācija	Izstiepts, neregulārs četrstūris
Juridiskais statuss	Kopīpašums

Zemesgabala2 raksturojums	
Kopējā platība	633,0 m ²
Konfigurācija	Taisnstūris
Juridiskais statuss	Kopīpašums

Zemesgabalu robežu plāna grafiskais un foto attēlojums



Zemesgabals 1 → Zemesgabals 2 → Ēka →

Ar Ēku saistītie privātajām personām piederošie zemesgabali →

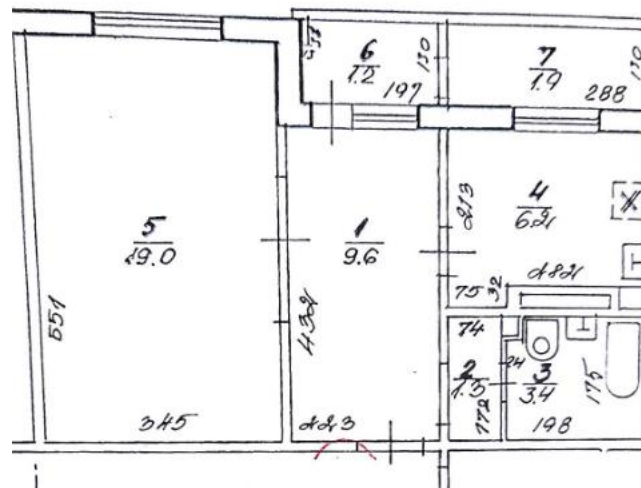
Dzīvokļa apraksts

Novērtējamais vienistabas dzīvoklis Nr.179 ar kopējo platību 46,0 m² (iekštelpas – 39,6 m²; ārtelpas – 6,4 m²) atrodas Ēkas piektajā stāvā.

Sekojošā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpas platība, m ²	Telpas augstums, m	Logi
Halle	1.	9,7	2,6	PVC
Gaitenis	2.	1,4	2,6	-
Savienotā sanitārtehniskā telpa	3.	3,3	2,6	-
Virtuve	4.	6,2	2,6	PVC
Istaba	5.	19,0	2,6	PVC
Lodžija	6.	2,6	-	-
Lodžija	7.	3,8	-	-
Kopā:		46,0		

119.sērijas vienistabas dzīvokļa plāns redzams sekojošā grafiskajā attēlojumā:



2026.gada 13.februārī vērtētājs veica Dzīvokļa apskati, klātesot mājokļa iemītniecei Vilhelmīnai Kalānei un dzīvokļa Nr.180 īpašniekam.

Dzīvokļa apskates laikā konstatēts, ka:

- Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs;
- Dzīvoklī uzstādīti PVC logi;
- Dzīvokļa lodžijas nav iestiklotas;
- Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem;
- Dzīvoklī uzstādītas mūsdienīgas sanitāri tehniskās ierīces un virtuves iekārta;
- Dzīvoklī uzstādīti jauni apkures sistēmas radiatori;
- Dzīvokļa komunikācijas ir darba kārtībā.

Dzīvokļa telpu iekārtojuma apraksts:

Grīdu klājums. Istabā un hallē linoleja klājums. Sanmezglā un virtuvē ieklātas flīžu grīdas.

Sienas. Istabā un hallē aplīmētas ar tapetēm, sanmezglā sienas flīzētas, virtuvē sienas ar flīžu klājumu un aplīmētas ar tapetēm.

Griesti. Krāsoti.

Logi un durvis uz lodžiju. PVC ar pakešu stiklojumu. Lodžijas nav iestiklotas.

Ārdurvis un iekšdurvis. Oriģinālas koka ieejas un iekštelpu durvis.

Aprīkojums. Mūsdienīgas sanitārtehniskās ierīces un virtuves iekārta.

Lodžiju apdare. Nav veikta.

Dzīvoklī mīt Uztura ņēmēja - Vilhelmīna Kalāne, kurai ir 84 gadi un tiesība lietot Dzīvokli līdz mūža galam. Saskaņā ar Līgumu Uztura ņēmēja apņemas pati maksāt komunālos pakalpojumus. Uztura devējs – V. Fedišina kungs, apņemas nodrošināt Uztura ņēmējas kopšanu, ja, pasliktinoties veselības stāvoklim, viņa nevarēs veikt to pati, kā arī pirkt nepieciešamās zāles un apmaksāt ārsta apmeklējumus. Ikmēneša uztura lielums naudas izteiksmē Līgumā nav noteikts. Uztura ņēmēja informēja vērtētāju par to, ka Uztura devējs ir viņas labu draugu dēls un dzīvo kopā ar vecākiem Pļavniekos.

Dzīvokļa Nr.180 īpašnieks informēja, ka Uztura devējs vai viņa radi periodiski piegādā Uztura ņēmējai pārtikas produktus.

Ēkas, kāpņu telpas un Dzīvokļa apskati un foto fiksāciju 2026. gada 13.februārī veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

8. Ar Kopumu saistītie apgrūtinājumi

Dzīvokļa īpašums

- 1.2022.gada 8.augustā noslēgts uztura līgums (tālāk – Līgums) par labu Uztura ņēmējai VELHELMĪNAI KALĀNEI.
2. Uz Līguma pamata Nodalījumā :
 - 2.1. noteikts aizliegums bez VELHELMĪNAS KALĀNES rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām;
 - 2.2.nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvēja: VELHELMĪNA KALĀNE;
 - 2.3. nostiprināta ķīlas tiesība uztura vērtībā EUR 54400,00 apmērā.
- 3.Vērsta EUR 85,77 piedziņa. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ. Nr. 90011524360.
4. Vērsta EUR 14800,0 un likumisko procentu piedziņa.
Piedzinējs: AIZDEVUMS.LV, SIA, reģ.Nr.40003468776.
- 5.Vērsta 4373,39 EUR piedziņa un tiesības saņemt likumiskos 6% gadā par laiku līdz lēmuma izpildei. Piedzinējs: AIZDEVUMS.LV, SIA, reģ.Nr.40003468776.

Īpašuma daļa

- 1.Nodalījumā 1 reģistrēts aizliegums Vitālijam Fedišinam bez Vilhelmīnas Kalānes rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām;
2. Vērsta EUR 14800,0 un likumisko 6% gadā piedziņa uz VITĀLIJAM FEDIŠINAM piederošo dom. daļu. Piedzinējs: AIZDEVUMS.LV, SIA, reģ.Nr.40003468776.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- ka Kopumā ietilpstošie īpašumi būtu apgrūtināti ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - par Dzīvoklī deklarētām personām;
 - par komunālo maksājumu parādiem.
- Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma tiesības uz Kopumā ietilpstošiem īpašumiem nav apstrīdamas;
- Kopumā ietilpstošie īpašumi nav apgrūtināti ar citiem, iepriekš neminētiem, īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Kopumā ietilpstošie īpašumi nav ieguldīti uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Dzīvokļa īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- nav ar Kopumu saistītu nodokļu un ar Dzīvokļa ekspluatāciju saistītu komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvokļa īpašumā ir deklarēta tikai Uztura ņēmēja.

9. Tirgus situācijas apraksts

2026.gada janvārī Rīgas pilsētā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par vairāk nekā 1,0 %, tai sasniedzot 897,00 EUR/m². 2026.gada janvārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena Ziepniekkalna apkaimē pieauga līdz 931,00 EUR/m².

Atsevišķos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums 2025.gadā sasniedza 3,0% – 8,0%. Lielākās dzīvokļu cenu izmaiņas tika novērotas Juglā, kur tās palielinājās par 8,0%. Arī Imantā un Ķengaragā 2025.gadā sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums bija liels – cenas palielinājās par vidēji 6,0%. Pārējos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas nepārsniedza 5,0%. Mazākās cenu izmaiņas konstatētas Zolitūdē, kur vidējā cena palielinājās par 0,2%.

Š.g. janvārī daļā Rīgas apkaimju dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits janvārī samazinājās Teikā un Ilģuciemā. Dzīvokļu piedāvājumu skaits 2026.gada janvārī palielinājies Āgenskalnā, Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ziepniekkalnā.

119.sērijas vienistabas dzīvokļi Rīgas apkaimēs tradicionāli ir ļoti pieprasīti, jo ir transformējami divistabu dzīvokļos. Minētās sērijas mājokļus labprāt pērk jaunās ģimenes, rīdzinieki, kas vēlas pārcelties no lielākiem mājokļiem, personas, kas pārceļas uz dzīvi Rīgā no Latvijas apdzīvotām vietām, un privātie investori, kas vēlas izīrēt dzīvokļus.

Cenu bankas dati liecina, ka 2024.gadā un 2025.gadā Ēkā pārdoti četri vienistabas dzīvokļi par cenām no EUR 38500,00 līdz EUR 52000,00.

10. Vērtēšanas pieejas

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, ienākumu pieeja un izmaksu 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.

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 objekts nākotnē dos tā īpašniekam.

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.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma.**

Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

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

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.

11. Kopuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

11.1. Salīdzināšanai izvēlētie objekti

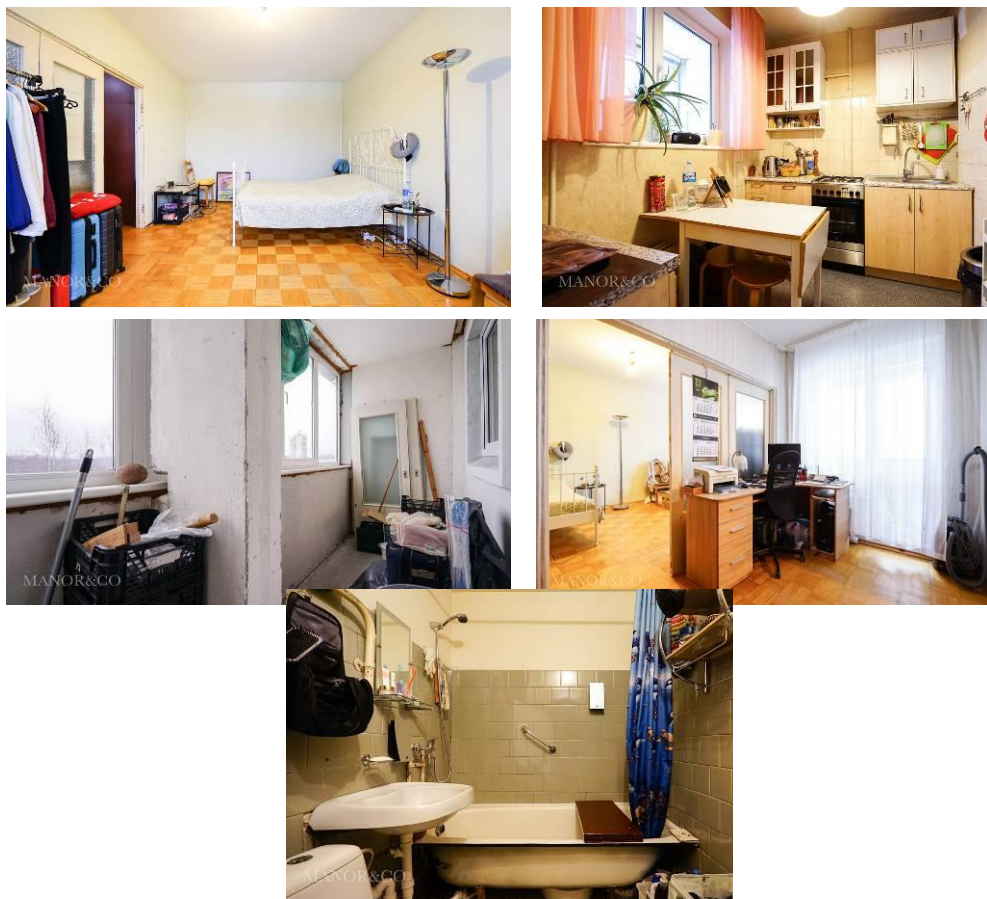
Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi Ziepniekkalna apkaimē, kuros ietilpst 119.sērijas vienistabas dzīvokļi, kas ir pietiekami līdzīgi Dzīvoklim, lai varētu izdarīt koriģējumus.

Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu īss raksturojums:

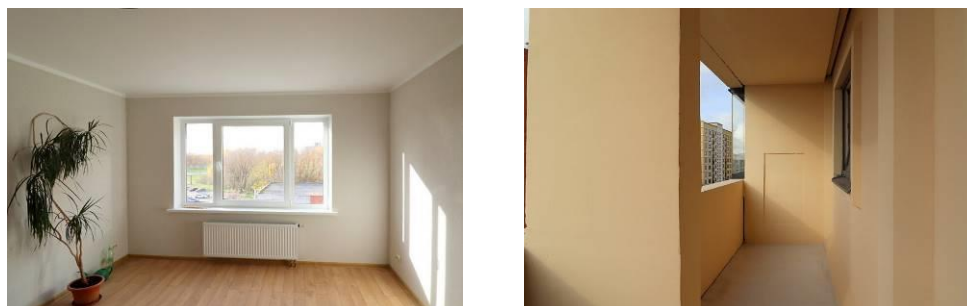
Dzīvokļa īpašums Nr. 1. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009068691 Rīgā, Ziepniekkalna apkaimē, Īslīces ielā 1 - 111, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.111 ar platību 46,7 m², t.sk. lodžijas – 6,6 m², Ēkas astotajā stāvā un kopīpašuma dom.daļām no Ēkas. Lifts kāpņu telpā darbojas. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs. Apdarei izmantoti kvalitatīvi materiāli. Nomainīti radiatori un komunikācijas, t.sk., elektroinstalācija. PVC logi. Lodžijas iestiklotas. Lodžiju telpas ar apdari. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums ar saistītām Īpašuma dom. daļām pārdots 2025. gada 3.septembrī par EUR 52000,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.



Dzīvokļa īpašums Nr. 2. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009068766 Rīgā, Ziepniekkalna apkaimē, Īslīces ielā 1 - 263, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.263 ar platību 45,7 m², t.sk. lodžijas – 6,2 m², Ēkas sestajā stāvā un kopīpašuma dom.daļām no Ēkas. Lifts kāpņu telpā darbojas. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs, ir nolietojuma pazīmes. Nomainīts viens apkures radiators. PVC logi. Lodžijas iestiklotas, PVC logu rāmis. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums ar saistītām Īpašuma dom. daļām pārdots 2025. gada 20.novembrī par EUR 43000,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā, Cenu bankā un precizēta pie īpašnieka.



Dzīvokļa īpašums Nr. 3. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009095378 Rīgā, Ziepniekkalna apkaimē, Īslīces ielā 5 - 23, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.23 ar platību 45,7 m², t.sk. lodžijas – 6,1 m², vienpadsmitstāvu daudzdzīvokļu ēkas sestajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas. Ēka uzcelta 2003.gadā. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā apmierinošs. Apkures radiatori nomainīti. PVC logi. Lodžijas nav iestiklotas. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums ar saistītā zemesgabala dom.daļām pārdots 2025. gada 6.janvārī par EUR 46000,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.





Dzīvokļa īpašums Nr. 4. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009018723 Rīgā, Ziepniekkalna apkaimē, Ozolciema ielā 12 k- 4-71, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.71 ar platību 46,8 m², t.sk. lodžijas – 7,6 m², vienpadsmitstāvu daudzdzīvokļu ēkas astotajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas. Lifts kāpņu telpā darbojas. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs. Apkures radiatori nomainīti. Komunikācijas nomainītas. PVC logi. Lodžijas nav iestiklotas. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada 4.augustā par EUR 48900,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.



11.2. Faktori, kuri ietekmē slēdzienu par Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtību

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums;
- Ēkas projekts - 119.sērija;
- Ēkas apkārtņē attīstīta pilsētas infrastruktūra;
- Dzīvoklī uzstādīti PVC logi un jauni apkures radiatori.

Negatīvie faktori:

- Ēkas liftu konstrukcijas ir nolietotas;
- jāmaina Ēkas koplietošanas komunikācijas;
- jāuzlabo Dzīvokļa iekštelpu apdare;
- Dzīvokļa lodžijas nav iestiklotas;
- Dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā Nodalījumā nostiprinātā Dzīvokļa tiesība līdz mūža galam paliek spēkā. Apgrūtinājuma ietekmes lielums uz Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtību redzams aprēķina tabulas sadaļā „Apgrūtinājumi un citi faktori”.

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

Tabulā, koriģējot salīdzināmo īpašumu pārdevuma cenas, aprēķināta Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtība.

11.3. Dzīvokļa īpašuma (Kopuma) tirgus vērtības aprēķins

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Īslīces iela1-179	Adrese	Īslīces iela 1 - 111	Īslīces iela 1 - 263	Īslīces iela 5 - 23	Ozolciema iela 12 k-4 - 71
5/10.	Dzīvokļa novietojums ēkā	8/10.	6/10.	6.st./11	8 st./11
39,6	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	40,1	39,5	39,6	39,2
6,4	Ārtelpu platība, m2	6,6	6,2	6,1	7,6
1 ist.	Istabu skaits	1	1	1	1
	Dzīvokļa pārdevuma cena, EUR	52 000,00	43 000,00	46 000,00	48 900,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 296,76	1 088,61	1 161,62	1 247,45
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,02	1,01	1,05	1,02
	Precizētā dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 322,69	1 099,49	1 219,70	1 272,40
Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
	Dzīvokļa platība, m2	0%	0%	0%	0%
	Ārtelpu platība un iekārtojums, m2	-3%	-2%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas	-3%	-2%	-1%	-1%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Ēkas izvietojums Ziepiņkalna apkaimē	0%	0%	0%	0%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	1%	-1%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	1%	0%	0%	1%
	Autotransporta novietojuma iespējas	0%	0%	0%	0%
	Zemesgabala d.d.ietilpst dzīvokļa īpašumā	0%	0%	0%	2%
	Kopā korekcijas:	1%	0%	1%	2%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmos īpašumos ietilpstošo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	0%	-2%	0%
	Ēkas koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0%	-1%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	-3%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekārtojumam					
	Dzīvokļa komunikācijas	-2%	1%	0%	-2%
	Dzīvokļa telpu apdare un aprīkojums	-10%	1%	-5%	-10%
	Telpu veidols un plānojums	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-12%	2%	-5%	-12%
Apgrūtinājumi					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-20%	-20%	-20%	-20%
	Kopā korekcijas:	-20%	-20%	-20%	-20%
	Visu korekciju summa	-34%	-20%	-28%	-31%
	Koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	872,98	879,59	878,18	877,95
	Vidējā koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	877,18			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) (Kopuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	34 736,22			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) (Kopuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	35 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Kopuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
EUR 35000,00

(Trīsdesmit pieci tūkstoši eiro).

12. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Uzskatu, ka Kopuma tirgus vērtība 2026. gada 13.februārī varētu būt
EUR 35000,00

(Trīsdesmit pieci tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Kopuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 5 %;
- fiziskā stāvokļa risks	- 8 %;
- laika un nenoteiktības faktors	- 6 %;
- finansēšanas faktors	- 5 %;
- papildu izmaksu faktors	- 3 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 3 %
kopā	- 30 %

un secināja, ka Kopuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 13.februārī varēja būt par 30 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 25000,00
(Divdesmit pieci tūkstoši eiro).

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24
nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais Dzīvokļa 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 personīgu apskati.

2026. gada 27.februārī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

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