

**Andrejam Retiviham laulāto kopmantā piederošās 1/2 dom. daļas no
īpašuma ar kad. Nr. 01009085940 Rīgā, Višķu ielā 11 – 29
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026. gada 8.maijs

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 26.maijā

Pēc Jūsu lūguma noteikta īpašuma ar kad. Nr. 01009085940 Rīgā, Višķu ielā 11 – 29 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) Andrejam Retiviham laulāto kopmantā piederošās 1/2 dom. daļas (tālāk – Objekts) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 8.maijā.

Dzīvokļa īpašumā ietilpst dzīvoklis Nr.29 daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā ar kad. apz. 01000782118001 Rīgā, Višķu ielā 11 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 2944/267804 dom. daļas no Ēkas.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju un ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu **LVS 401:2013**, kā arī ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu, kas ir iegūta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.22407–29, Kadastrā un pie pasūtītāja. Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma koriģētās tirgus vērtības 1/2 daļai.

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

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

EUR 14 000,00
(Četrpadsmit tūkstoši eiro).

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

EUR 11 000,00
(Vienpadsmit tūkstoši eiro).

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

Objekta vērtība aprēķināta, pieņemot, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem.

Novērtējuma atskaite un tai 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 Dzīvokļa īpašumu un vērtēšanas objektu.....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā.....	7
3. Ēkas izvietojums Ķengaraga apkaimē.....	7
4. Ēkas un saistītās teritorijas fotoattēli.....	8
5. Novērtēšanas datums.....	10
6. Īpašuma tiesības.....	10
7. Ēkas un Dzīvokļa raksturojums.....	10
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	12
9. Tirgus situācijas apraksts.....	13
10. Vērtēšanas pieejas.....	13
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju..	14
12. Objekta tirgus vērtības aprēķins.....	19
13. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	19

Pielikumi:

Izdruka no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.22407 - 29 (kopija).

Kadastra materiāli.

Sertifikāti.

Neatkarības apliecinājums.

Citi dokumenti.

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu un vērtēšanas objektu (tālāk – Objekts)	
Dzīvokļa īpašuma adrese	Višķu iela 11 - 29, Rīga, LV1057
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22407 - 29 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Vienistabas dzīvoklis Nr.29 (tālāk – Dzīvoklis) piecstāvu ēkā Rīgā, Višķu ielā 11 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 2944/267804 dom. daļas no Ēkas. Veicot tālāko aprēķinu, ir pieņemts, ka iepriekš minēto dom. daļu vērtība ietilpst Dzīvokļa tirgus vērtībā un Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
Dzīvokļa īpašums pieder	Ludmilai Retivihai (tālāk – Īpašniece). Īpašuma tiesības nostiprinātas Nodalījumā 2021.gada 15.decembrī.
Objekta sastāvs	Andrejam Retiviham laulāto kopmantā piederoša 1/2 dom. daļa no Dzīvokļa īpašuma
Pieņemums par Objekta tirgus vērtības aprēķina kārtību	Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma koriģētās tirgus vērtības 1/2 daļai.
Vērtēšanas datums	2026.gada 6.maijā vērtētājs piezvanīja Īpašniecei un lūdza atļaut mājokļa apskati. Īpašniece apsolīja dienas laikā noteikt Dzīvokļa apskates laiku un informēt vērtētāju. Sarunas gaitā Īpašniece raksturoja Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli kā daļēji neapmierinošu un daļēji apmierinošu, kā arī paziņoja, ka Dzīvoklis tiek izīrēts. 2026.g.7.maijā Īpašniece piezvanīja vērtētājam un atteica Dzīvokļa apskati, jo nevēlas traucēt īrniekus. Par vērtēšanas datumu noteikts 2026.gada 8.maijs, kad vērtētājs veica Ēkas, kāpņu telpas un saistītās teritorijas apskati.
Dzīvokļa raksturojums Dzīvokļa platība (Nodalījumā) Dzīvokļa platība (Kadastrā) Dzīvokļa novietojums Ēkā Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis Dzīvokļa telpu plānojums	29,44 m ² 29,4 m ² 5.stāvs Ir pieņemts, ka Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir pārsvarā apmierinošs. Ir pieņemts, ka telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
<u>Ar Ēku saistītā zemesgabala Rīgā, Višķu ielā 9 raksturojums</u> Kad. apzīmējums Platība Konfigurācija Īpašnieks	01000782118 9264,0 m ² Daudzstūris Fiziska persona
<u>Ar Ēku saistītā zemesgabala Rīgā, Višķu ielā raksturojums</u> Kad. apzīmējums Platība Konfigurācija Īpašnieks	01000780056 343,0 m ² Četrstūris Kopīpašums, dom. daļas pieder Ēkas dzīvokļu īpašniekiem. Īpašniecei dom. daļas nepieder.
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 26.maijs
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zv. tiesu izpildītājs J. Stepanovs

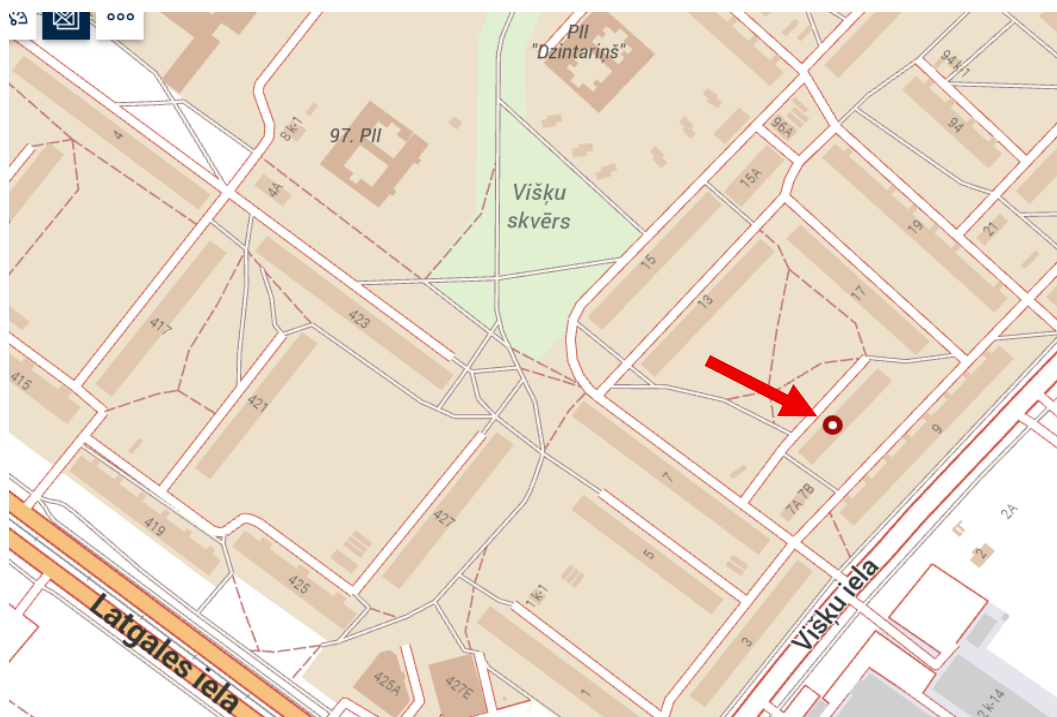
A. Retiviham laulāto kopmantā piederošās ½ dom. daļas no īpašuma Rīgā, Višķu ielā 11– 29 novērtējums

Nodalījumā reģistrētais aizliegums	Noteikts aizliegums bez SERGEJA RETIVIHA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt , dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. S.Retivihs miris 2022.gada 8. februārī. Aizliegums Nodalījumā nav dzēsts.
Lietu tiesība, kas apgrūtina Dzīvokļa īpašumu un Objektu	1.Nodalījumā nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam ar tiesībām izīrēt Dzīvokļa īpašumu citām personām. Tiesības ieguvējs: Sergejs Retivihs. Tiesība zaudēja spēku sakarā ar S. Retiviha nāvi. Ieraksts Nodalījumā nav dzēsts. 2.Īpašniece apgalvoja, ka Dzīvoklis ir izīrēts. Pārbaudīt minēto faktu vērtētājam nebija iespējas. Īres līgums nav reģistrēts Nodalījumā.
Nodalījumā reģistrētā atzīme par piedziņas vēršanu uz Objektu	Atzīme – vērsta 87542,55 EUR piedziņa uz Andrejam Retiviham piederošo dom. daļu laulāto kopmantā. Piedzinējs: Latvijas valsts.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
Objekta tirgus vērtība	EUR 14000,00
Objekta piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 11000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā



3. Ēkas izvietojums Kengaraga apkaimē



4. Ēkas un saistītās teritorijas fotoattēli



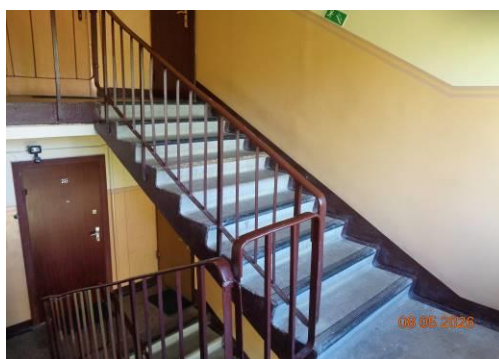
Ēkas fasādes



Zemesgabala teritorija pie Ēkas

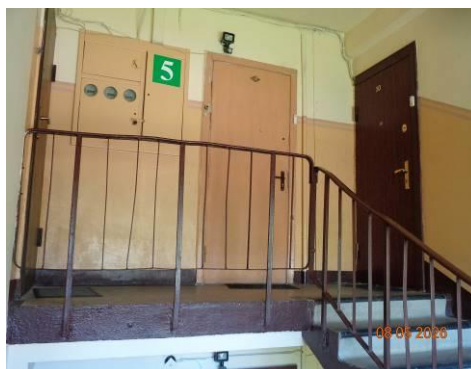
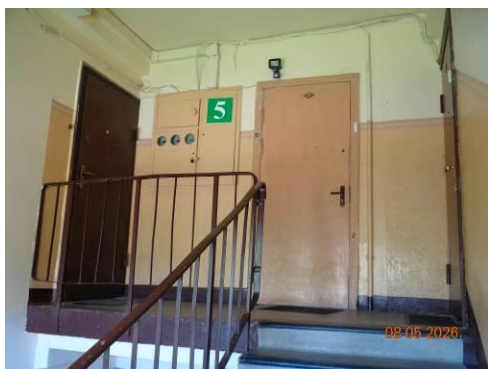


Ieeja kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis

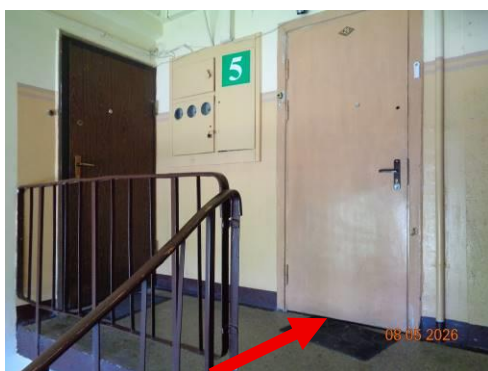


Skati kāpņu telpā

A. Retiviham laulāto kopmantā piederošās ½ dom. daļas no īpašuma Rīgā, Višķu ielā 11–29 novērtējums



Skati uz kāpņu telpas laukumu piektajā stāvā



Ieejas durvis dzīvoklī Nr.29 (➡)



Piebraucamā ceļa posms un autostāvvietā pie Ēkas



Apzaļumotā teritorija pie Ēkas

5. Novērtēšanas datums

Dzīvokļa īpašums novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2026. gada 8.maijā.

6. Īpašuma tiesības

Īpašumtiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.22407 - 29 uz Ludmilas Retivihas vārda.

7. Ēkas un Dzīvokļa raksturojums

Ēkas apraksts

Piecstāvu lietuviešu vecā projekta dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01000782118001 Rīgā, Višķu ielā 11 (tālāk- Ēka), atrodas Ķengaraga apkaimē, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā, teritorijā starp Ikšķiles ielu, Lokomotīves ielu, Višķu ielu un Latgales ielu.

Tuvākie pārtikas veikali: Maxima ~ 170,0 m attālumā (Višķu ielā 14), Rimi Mini ~ 350,0 m attālumā (Latgales ielā 427E), Lidl ~ 450,0 m attālumā (Latgales ielā 414), lielveikals ZOOM ~ 800,0 m attālumā (Latgales ielā 400).

Tuvākās skolas: Rīgas 72.vidusskola ~ 450,0m attālumā (Ikšķiles ielā 6), Rīgas ģimnāzija Maksima ~ 1,5 km attālumā (Pārmiju ielā 14 A).

Tuvākā pasta nodaļa - Rīgas 57.pasta nodaļa, atrodas Prūšu ielā 2.

Tuvākās sabiedriskā transporta pieturas atrodas pie Višķu ielas.

Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1968.gadā. Kadastrā Ēka raksturota kā „Ēka labā tehniskā stāvoklī (V2)”. Ēkas kopējā platība - 3571,7 m², būvtilpums - 11185,0 m³, apbūves laukums – 730,8 m². Ēka ir pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, gāzes tīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kā arī siltuma apgādes tīkliem.

Ēkas kāpņu telpā uzstādīti PVC logi, atjaunots sienu un griestu krāsojums, sakārtota elektroinstalācija. Apkures radiatori nav nomainīti. Kāpņu telpas metāla ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

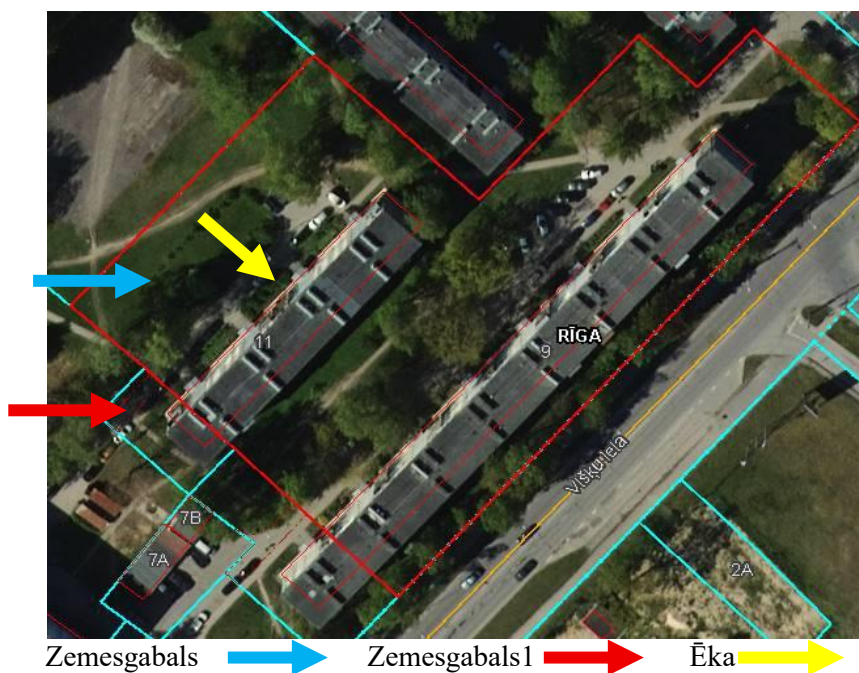
Ēkas lielākā daļa izvietota uz fiziskai personai piederoša zemesgabala Rīgā, Višķu ielā 9 ar kad. apz. 01000782118 (tālāk – Zemesgabals) un platību 9264,0 m².

Zemesgabala teritorijā pie Ēkas atrodas asfaltēta piebraucamā ceļa posms un neliela autostāvvietā, gājēju ietves un apzaļumota zona ar lapu koku audzi.

Ēkas neliela daļa izvietota uz funkcionāli saistīta zemesgabala Rīgā, Višķu ielā ar kad. apz. 01000780056 (tālāk–Zemesgabals1) un platību 343,0 m². Zemesgabals1 pieder Ēkas dzīvokļu īpašniekiem. Īpašnieci Zemesgabala1 dom. daļas nepieder.

Zemesgabala1 neapbūvētajā daļā atrodas apzaļumota teritorija, piebraucamā ceļa un gājēju ietves posms.

Zemesgabala un Zemesgabala1 robežu plāna grafiskais un foto attēlojums



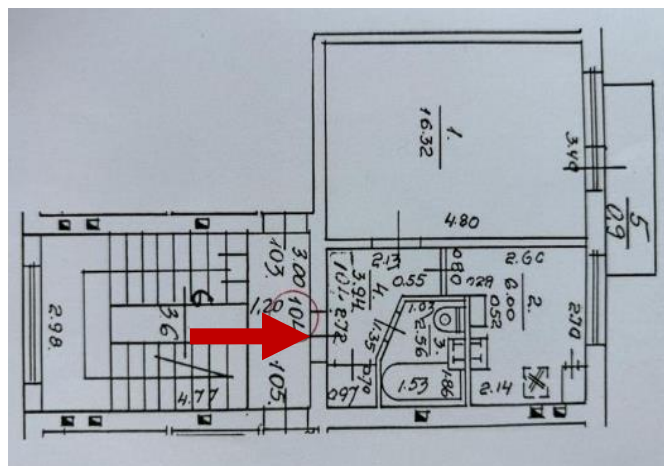
Dzīvokļa apraksts

Novērtējamais vienistabas dzīvoklis Nr.29 ar kopējo platību 29,4 m² (iekšējais – 28,5 m²; balkons – 0,9 m²) atrodas Ēkas piektajā stāvā.

Tabulā atspoguļots Kadastrā reģistrētais Dzīvokļa telpu sastāvs:

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpas platība, m ²	Telpas augstums, m
Gaitenis	1.	3,8	2,5
Sanmezgls	2.	2,4	2,5
Virtuve	3.	6,1	2,5
Dzīvojamā istaba	4.	16,2	2,5
Balkons	5.	0,9	-
		29,4	

Lietuviešu projekta vienistabas dzīvokļa plāna paraugs:



2026.gada 6.maijā vērtētājs piezvanīja Īpašniecei un lūdza atļaut mājokļa apskati. Īpašniece apsolīja dienas laikā noteikt Dzīvokļa apskates laiku un informēt vērtētāju. Sarunas gaitā Īpašniece raksturoja Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli kā pārsvarā apmierinošu, kā arī paziņoja, ka Dzīvoklis tiek izīrēts. 2026.gada 7.maijā Īpašniece piezvanīja vērtētājam un atteica Dzīvokļa apskati, jo nevēlējās traucēt Dzīvokļa īrniekus.

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokļa telpas, atskaitē netiek sniegts Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma apraksts.

Balstoties uz Īpašnieces sniegto informāciju, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka:

- Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvoklis ir apmierinošs;
- Dzīvoklī uzstādīti PVC logi;
- Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem;
- Dzīvoklī uzstādītas nepieciešamās sanitāri tehniskās ierīces un virtuves iekārta;
- Dzīvokļa komunikācijas ir darba kārtībā.

Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt Dzīvokļa īpašuma noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja:

- tiktu nodrošināta piekļuve Dzīvokļa iekštelpām;
- kāds no novērtējumā izmantotiem pieņēmumiem neatbilstu situācijai dabā.

Ēkas, kāpņu telpas un saistītās teritorijas apskati un foto fiksāciju 2026.gada 8.maijā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

1. Nodalījumā reģistrēts aizliegums bez SERGEJA RETIVIHA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

(Aizliegums zaudējis aktualitāti un ir dzēšams. S.Retivihs miris 2022.gadā)

2. Vērsta 87542,55 EUR piedziņa uz Andrejam Retiviham piederošo dom. daļu laulāto kopmantā. Piedzinējs: Latvijas valsts.

3. Nodalījumā nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam ar tiesībām izīrēt Dzīvokļa īpašumu citām personām. Tiesības ieguvējs: Sergejs Retivihs.
(Tiesība zaudējusi aktualitāti un ir dzēšama. S.Retivihs miris 2022.gadā).

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- ka Dzīvokļa īpašums būtu apgrūtināts 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 Dzīvokļa īpašumu nav apstrīdamas;
- Dzīvokļa īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem, īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Dzīvokļa īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- Dzīvoklī nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- nav ar Dzīvokļa īpašumu saistītu nodokļu un ar Dzīvokļa ekspluatāciju saistītu komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvoklī nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

2026.gada aprīlī Rīgas pilsētas apkaimēs sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga par 2,1 % līdz 947,00 EUR/m², Ķengaraga apkaimē vidējā cena palielinājās par 1,9 %, pieaugot līdz 892,00 EUR/m².

Š.g. aprīlī visās Rīgas pilsētas apkaimēs varēja novērot sērijveida dzīvokļu vidējās cenas palielinājumu. Lielākais cenas pieaugums novērots Āgenskalnā un Juglā, kur cenas mēneša laikā pieauga par attiecīgi 3,0% un 2,7%, vismazāk cenas mainījās Teikā un Ziepniekkalnā.

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, aprīlī sērijveida dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits aprīlī pieauga Ķengaragā (+34,0%). Dzīvokļu piedāvājumu skaits aprīlī visvairāk samazinājās Bolderājā (-15,0 %).

Rīgas pilsētā vislētākie sērijveida dzīvokļi ir Hruščova laika un lietuviešu projekta mājās. Lietuviešu projekta divistabu un vienistabas dzīvokļi tirgū ir ļoti pieprasīti.

Saskaņā ar portāla www.ss.com datiem 2026.gada maijā Ķengaraga apkaimē lietuviešu projekta vienistabas un divistabu dzīvokļi tiek piedāvāti par cenām no 900,00 EUR/m² līdz 1600,00 EUR/m². Konkrētie darījumi tiek slēgti par zemākām cenām.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielāku uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, daudzdzīvokļu mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

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 tirgus vērtība noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma koriģētās tirgus vērtības 1/2 daļai.

Nosakot Objekta 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 apgrūtināta iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīda gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ielgt 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. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

11.1. Salīdzināšanai izvēlētie objekti

Salīdzināšanai izvēlēti dzīvokļa īpašumi Ķengaraga apkaimē. Minētajos dzīvokļa īpašumos ietilpst lietuviešu projekta dzīvokļi, kas ir pietiekami līdzīgi Dzīvoklim.

Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu raksturojums:

Dzīvokļa īpašums Nr. 1. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009115061 Rīgā, Ķengaraga apkaimē, Višķu ielā 11, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.26 ar platību 29,9 m², t.sk. balkons – 0,9 m², Ēkas ceturtajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no Ēkas. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā labs. Apdarei izmantoti kvalitatīvi materiāli. Nomainīti radiatori un komunikācijas, t.sk. elektroinstalācija. PVC logi. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums ar saistītā Zemesgabala1 dom. daļām pārdots 2025.gada 20.maijā par EUR 33000,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā un precizēta pie īpašnieka.



A. Retiviham laulāto kopmantā piederošās ½ dom. daļas no īpašuma Rīgā, Višķu ielā 11–29 novērtējums



Dzīvokļa īpašums Nr. 2. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009169126 Rīgā, Ķengaraga apkaimē, Višķu ielā 9 - 35, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.35 ar platību 30,3 m², t.sk. balkons – 0,9 m², piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas otrajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas. Ēka uzcelta 1969. gadā. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā apmierinošs. Radiatori nav nomainīti. Komunikācijas nomainītas daļēji. PVC logi. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums ar saistītā zemesgabala dom. daļām pārdots 2025. gada 10.oktobrī par EUR 29500,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā, Cenu bankā un precizēta pie īpašnieka.



Dzīvokļa īpašums Nr. 3. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009103635 Rīgā, Ķengaraga apkaimē, Lokomotīves ielā 86-104, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.104 ar platību 29,7 m², t.sk. balkons – 0,9 m², piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas piektajā stāvā un kopīpašuma dom. daļām no ēkas. Ēka uzcelta 1968.gadā. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā neapmierinošs. Radiatori nav nomainīti. PVC logi. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada 16.oktobrī par EUR 24500,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā, Cenu bankā un precizēta pie īpašnieka.



A. Retiviham laulāto kopmantā piederošās ½ dom. daļas no īpašuma Rīgā, Višķu ielā 11– 29 novērtējums



Dzīvokļa īpašums Nr. 4. Dzīvokļa īpašums ar kad.Nr.01009242186 Rīgā, Ķengaraga apkaimē, Lokomotīves ielā 94 - 41, kas sastāv no vienistabas dzīvokļa Nr.41 ar platību 31,8m², t.sk. balkons – 2,7m², piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas ceturtajā stāvā un kopīpašuma dom.daļām no ēkas. Ēka uzcelta 1968.gadā. Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā ļoti slikts. Radiatori nav nomainīti. Mājokļa komunikācijas jāatjauno, elektroinstalācija jātestē, atslēgta elektrība un gāze, bojāts grīdu klājums un sienu apmetums. Koka logi ar dubultstiklojumu. Telpu pārplānošana nav veikta. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada 18.februārī par EUR 22600,00. Informācija iegūta VZD, Kadastrā un Cenu bankā.



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

Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums mikrorajonā ar attīstītu infrastruktūru;
- lietuviešu projekta vienistabas un divistabu dzīvokļi ir pieprasīti.

Negatīvie faktori:

- Dzīvoklis atrodas Ēkas 5.stāvā;
- vērtētājam bija liegta iespēja veikt Dzīvokļa telpu apskati;
- neskatoties uz to, ka S.Retivihs ir miris 2022.gadā, Nodalījumā nav dzēsti:
 - aizliegums bez S.Retiviha rakstiskas piekrišanas Dzīvokļa īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām;
 - ieraksts par dzīvokļa tiesības nostiprināšanu līdz mūža galam ar tiesībām izīrēt Dzīvokli citām personām par labu S. Retiviham.

Minēto ierakstu esamība var maldināt potenciālos Objekta pircējus un traucēt darījuma dokumentācijas noformēšanu.

- vērtētājam nebija iespējas pārbaudīt Dzīvokļa izīrēšanas faktu.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļa īpašumiem un Dzīvokļa īpašumu, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m² pārdevuma 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.

Sekojošā tabulā, koriģējot salīdzināmo īpašumu pārdevuma cenas, aprēķināta Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība.

A. Retiviham laulāto kopmantā piederošās ½ dom. daļas no īpašuma Rīgā, Višķu ielā 11– 29 novērtējums

11.3. 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
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Višķu iela 11 - 29	Adrese	Višķu iela 11 - 26	Višķu iela 9 - 35	Lokomotīves iela 86 -104	Lokomotīves iela 94 - 41
5/5.	Dzīvokļa novietojums ēkā	4/5.	2/5.	5.st./5	4 st./5
28,5	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	29,0	29,4	28,8	29,1
0,9	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	0,9	0,9	0,9	2,7
1 ist.	Istabu skaits	1	1	1	1
	Dzīvokļa īpašuma piedāvājuma/ pārdevuma cena, EUR	33 000,00	29 500,00	24 500,00	22 600,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 piedāvājuma/ pārdevuma cena, EUR/ m2	1 137,93	1 003,40	850,69	776,63
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,07	1,06	1,06	1,10
	Precizētā dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdevuma cena, EUR/ m2	1 217,59	1 063,61	901,74	854,30
Korekcijas - Dzīvokļa īpašums attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu platībai					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa ārtelpu ietekme, m2	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas	0%	0%	0%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	Izvietojums Ķengaraga apkaimē	0%	0%	1%	1%
	Ēkas izvietojums kvartālā	0%	0%	0%	0%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	-1%	-3%	0%	-1%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Zemesgabala d.d.ietilpst dzīvokļa īpašumā vai funkcionāli saistītas	-1%	-1%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-2%	-4%	1%	0%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	1%
	Ēkas koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0%	1%	1%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	1%	2%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo majokļu iekārtojuma					
	Dzīvokļa komunikācijas	-3%	0%	2%	2%
	Dzīvokļa telpu apdare un aprīkojums	-10%	0%	10%	15%
	Telpu veidols un plānojums	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-13%	0%	12%	17%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	Apgrūtinājumi un citi faktori	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-1%	-1%	-1%	-1%
	Visu korekciju summa	-16%	-5%	13%	18%
	Koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1022,77	1010,43	1018,96	1008,07
	Vidējā koriģētā iekštelpu platības 1 m2 pārdošanas cena, EUR	1015,06			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	28 929,13			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	29 000,00			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 29000,00
(Divdesmit deviņi tūkstoši eiro).

12. Objekta tirgus vērtības aprēķins

Kopīpašuma situācija negatīvi ietekmē Objekta tirgus vērtību. Var pieļaut, ka pēc Objekta pārdošanas Dzīvokļa līdzīpašnieku starpā var rasties dažāda rakstura pretrunas, kas neļaus operatīvi vienoties par Dzīvokļa lietošanas kārtību. Objekta tirgus vērtība noteikta atbilstīgi Objekta proporcijai Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtībā, papildus piemērojot ar kopīpašuma situāciju saistīto negatīvo korekciju 5,0 % apmērā.

Objekta tirgus vērtības aprēķins: $\text{EUR } 29000,00 \cdot 1/2 \cdot 0,95 = \text{EUR } 13775,0$,
vai noapaļojot EUR 14000,00.

13. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Uzskatu, ka Objekta tirgus vērtība 2026. gada 8.maijā varētu būt

EUR 14000,00
(Četrpadsmit tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Objekta piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 3 %;
- fiziskā stāvokļa risks	- 5%;
- laika un nenoteiktības faktors	- 4 %;
- finansēšanas faktors	- 2 %;
- papildu izmaksu faktors	- 4 %;
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 2 %
kopā	- 20 %

un secināja, ka Objekta visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 8.maijā varēja būt par 20,0 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

EUR 11000,00
(Vienpadsmit 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, nonāksanas 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 26.maijā

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 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