

**Bezmantnieku mantas - īpašuma ar kad. Nr. 01009014964  
Rīgā, Salnas ielā 3 – 62,  
novērtējums**



**Novērtēšanas datums:** 2026.gada 13.marts

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

**Izpildītājs:** Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma  
vērtēšanā

## God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta bezmantinieku mantas - īpašuma ar kad. Nr.01009014964 Rīgā, Salnas ielā 3-62 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2026. gada 13.martā.

Dzīvokļa īpašumā ietilpst dzīvoklis Nr.62 daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Salnas ielā 3 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 499/79501 dom. daļas no Ēkas.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu **LVS 401:2013**, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.11274 - 62 un pie pasūtītāja. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Dzīvokļa īpašuma 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 ar Dzīvokļa īpašuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.

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

**EUR 44000,00**  
**(Četrdesmit četri tūkstoši eiro).**

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

**EUR 33000,00**  
**(Trīsdesmit trīs tūkstoši eiro).**

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu, tā sastāvs un stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam.

Tirgus vērtības aprēķinā ņemta vērā ar Dzīvokļa īpašumu saistīto apgrūtinājumu ietekme.

Pieņēmumi, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz šo vērtējuma atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

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

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: [eduard32@inbox.lv](mailto:eduard32@inbox.lv).

Ar cieņu,

**SIA Apgāds Rasa valdes locekle**

**V. Esenberga**

**Vērtētājs**

**E. Žemaitis-Dzicevičs**

2026. gada 18.martā

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu.....	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Pļavnieku apkaimē.....	6
3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli.....	7
4. Vērtēšanas datums.....	9
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	9
6. Ēkas, ar Ēku saistīto zemesgabalu un Dzīvokļa raksturojums.....	9
7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids.....	11
8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi.....	11
9. Tirgus situācijas apraksts.....	11
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	12
11. Dzīvokļa īpašuma novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju...	13
12. Slēdziens.....	18

### **Pielikumi:**

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 11274 - 62 noraksta kopija;  
VZD materiāli;  
sertifikāts;  
Neatkarības apliecinājums;  
citi dokumenti.

<b>1. Galvenā informācija par Dzīvokļa īpašumu</b>	
<b>Īpašuma ar kad. Nr.01009014964 (tālāk - Dzīvokļa īpašums) adrese</b>	Salnas iela 3 – 62, Rīga, LV1021
<b>Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.11274 - 62 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā</b>	Divistabu dzīvoklis Nr.62 (tālāk – Dzīvoklis) deviņstāvu daudzdzīvokļu ēkā ar kad. apz. 01001212146001 Rīgā, Salnas ielā 3 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 499/79501 dom. daļas no Ēkas. Ir pieņemts, ka: - minēto dom. daļu vērtība iekļauta Dzīvokļa tirgus vērtībā; - Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa tirgus vērtībai.
<b>Dzīvokļa īpašuma īpašnieks</b>	Lidija Rakito (mirusi). Īpašumtiesības nostiprinātas Nodalījumā 2000.gada 07.01. Dzīvokļa īpašums atzīts par bezmantinieku mantu, pamatojoties uz 2026.gada 19.janvāra aktu par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr. 144.
<b>Dzīvokļa raksturojums</b>	
Dzīvokļa platība (Nodalījumā)	49,9 m <sup>2</sup>
Dzīvokļa platība (Kadastrā)	49,9 m <sup>2</sup>
Novietojums Ēkā	7.stāvs
Apdares un aprīkojuma stāvoklis	Pieņemts, ka neapmierinošs.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis vai izīrējami apartamenti
Komunikācijas	Dabasgāzes padeve pārtraukta. Elektrība atslēgta.
Dzīvokļa telpu plānojums	Ir pieņemts, ka telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.
<b>Dzīvokļa īpašuma vērtēšanas datums</b>	2026.gada 13.marts, kad veikta Ēkas un koplietošanas telpu apskate. Vērtētājam nebija nodrošināta iespēja apmeklēt Dzīvokļa telpas.
<b>Atskaites sagatavošanas datums</b>	2026. gada 18.marts
<b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis</b>	Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana
<b>Vērtēšanā izmantotā pieeja</b>	Salīdzināmo darījumu pieeja
<b>Novērtējuma pasūtītājs</b>	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
<b>Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 44000,00</b>
<b>Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>EUR 33000,00</b>

## 2. Ēkas izvietojums Rīgā, Pļavnieku apkaimē



### 3. Ēkas un Ēkas koplietošanas telpu fotoattēli



Ēkas fasādes



Ieeja Ēkas kāpņu telpā, kurā atrodas Dzīvoklis



Skati kāpņu telpā

Īpašuma Rīgā, Salnas ielā 3 - 62 novērtējums



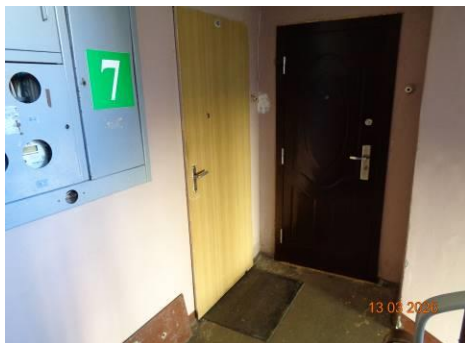
Skats kāpņu telpā



PVC logs kāpņu telpā



Skati uz kāpņu telpas laukumu 7.stāvā



Dzīvokļa Nr.62 un dzīvokļa Nr.63 ieejas durvis

Dzīvokļa ieejas durvis



Piebraucamā ceļa posms pie Ēkas



Apzaļumota zona un pastaigu celiņš pie Ēkas

#### 4. Vērtēšanas datums

Dzīvoklis novērtēts, ņemot vērā tā tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2026. gada 13.martā.

#### 5. Īpašuma tiesību vērtējums

Lidijas Rakito (mirusi) īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas Nodalījumā 2000.gada 7.janvārī.

Dzīvokļa īpašums atzīts par **bezmantinieku mantu**, pamatojoties uz 2026.gada 19.janvāra aktu par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.144.

#### 6. Ēkas, ar Ēku saistīto zemesgabalu un Dzīvokļa raksturojums

##### Ēkas un ar Ēku saistīto zemesgabalu apraksts

Ēka - deviņstāvu dzelzsbetona paneļu 602.sērijas daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01001212146001, atrodas Rīgā, Pļavnieku apkaimē, Salnas ielā 3, daudzdzīvokļu māju mikrorajonā starp Salnas ielu, Ulbrokas ielu, A. Deglava ielu un Rembates ielu.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 7,0 km. Ēka izvietota ~ 100,0 m attālumā no Ulbrokas ielas, ~ 250,0 m attālumā no Ulbrokas ielas un Augusta Deglava ielas krustojuma. Tuvākās pilsētas autobusu kustības maršrutu Nr.6, Nr.20, Nr.31 un Nr.33 pieturas atrodas pie Ulbrokas ielas.

Blakus Ēkai atrodas veikali „Mini RIMI” un „Drogas”. Veikali „Lidl” un „Maxima” atrodas netālu pie A. Deglava ielas, ~200,0 m attālumā atrodas aptieka un doktorāts. Pie Ulbrokas ielas un A. Deglavas ielas krustojuma atrodas Dreiliņu tirgus. Rīgas 92.vidusskola atrodas ~ 0,4 km attālumā Ulbrokas ielā 3.

Ēka uzbūvēta 1986.gadā, pieņemta ekspluatācijā 2005.gadā. Ēka ir pilnībā sadalīta dzīvokļa īpašumos.

Ēkas apbūves laukums – 1256,8 m<sup>2</sup>, būvtilpums – 31292,0 m<sup>3</sup>, kopējā platība – 9794,7 m<sup>2</sup>. Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis Kadastrā raksturots kā labs (V2). Ēkas kāpņu telpas, kurā atrodas Dzīvoklis, apdare ir apmierinošā stāvoklī. Kāpņu telpā atsvaidzināts sienu un griestu krāsojums, uzstādīti PVC logi, darbojas lifts. Kāpņu telpas metāla ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

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

Ēkai var ērti piekļūt no Ulbrokas ielas un no Salnas ielas, izmantojot mikrorajona asfaltēto piebraucamo un gājēju ceļu tīklu. Ēkas iemītnieki var novietot autotransportu uz piebraucamā ceļa pie Ēkas vai mikrorajona autostāvvietās.

Ēka ir saistīta ar zemesgabalu ar kad. apz. 01001212145 un platību 0,6883 ha (tālāk – Zemesgabals) un zemesgabalu Salnas ielā 3 ar kad. apz. 01001212146 un platību 0,3955ha (tālāk–Zemesgabals1). Zemesgabals pieder juridiskai personai, bet Zemesgabals1 - fiziskai personai. Minēto zemesgabalu teritorija pie Ēkas ir labiekārtota un apzaļumota, ir krūmu un lapu koku audze, gar Ēkas fasādēm ierīkotas asfaltētas gājēju ietves.

Ēkas izvietojums Zemesgabala un Zemesgabala1 teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



Ēka → Zemesgabals → Zemesgabals1

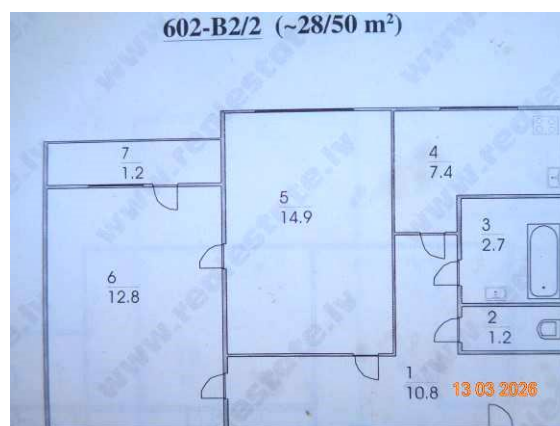
### Dzīvokļa apraksts

Dzīvoklis – divstābu 602. sērijas dzīvoklis Nr.62 ar kopējo platību 49,9 m<sup>2</sup>, atrodas Ēkas septītajā stāvā.

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m <sup>2</sup>	Griestu augstums	Logi
Gaitenis	1.	10,1	2,5	-
Skapis	2.	0,6	2,5	-
Tualete	3.	1,2	2,5	-
Vannas istaba	4.	2,6	2,5	-
Virtuve	5.	7,2	2,5	Precīzas informācijas nav
Istaba	6.	14,4	2,5	Precīzas informācijas nav
Istaba	7.	12,6	2,5	Precīzas informācijas nav
Lodžija	8.	1,2	2,5	Pieņemts, ka nav iestiklota
KOPĀ:		49,9		

Dzīvoklim līdzīga 602.sērijas divstābu dzīvokļa telpu plāns redzams sekojošā attēlojumā:



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

A/s „GASO” informēja, ka dabasgāzes padeve Dzīvoklim ir pārtraukta.

A/s „Sadales tīkls” informēja, ka Dzīvoklis atslēgts no elektrotīkliem, elektroenerģijas skaitītājs ir noņemts.

Ir pieņemts, ka:

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

Ēkas un koplietošanas telpu foto fiksāciju 2026. gada 13.martā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis - Dzicevičs.

## 7. Dzīvokļa īpašuma labākais lietošanas veids

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

## 8. Ar Dzīvokļa īpašumu saistītie apgrūtinājumi

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

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

Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

## 9. Tirgus situācijas apraksts

2026.gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojams cenu palielinājums – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 1,7%, pieaugot līdz 912,00 EUR/m<sup>2</sup>, Pļavnieku apkaimē vidējā cena pieauga līdz 963,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Š.g. februārī visās Rīgas pilsētas apkaimēs varēja novērot sērijveida dzīvokļu vidējās cenas palielinājumu. Lielākais cenas pieaugums novērots Pļavniekos un Imantā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 2,4%, vismazāk cenas mainījās Bolderājā, Ilģuciemā un Juglā. Rīgas mikrorajonos kopš 2026. gada sākuma sērijveida dzīvokļu vidējās cenas palielinājās par 1-5%. Dzīvokļu cenu lielākās izmaiņas tika novērotas Imantā, kur tās šogad palielinājās par 4,5 %. Pļavniekos šogad sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par

3,6%, Purvciemā cenas palielinājās par 3,4 %. Pārējās Rīgas apkaimēs cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 3,0 %. Dzīvokļu cenu mazākās izmaiņas tika novērotas Bolderājā.

Cenu palielinājuma iemesls joprojām bija dzīvokļu nelielais piedāvājums visos Rīgas mikrorajonos.

**Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %**

	Vidējā 1m <sup>2</sup> vērtība uz 2026. gada 1. martu	Vidējā 1m <sup>2</sup> vērtība uz 2026. gada 1. februāri	Izmaiņas %
Jugla	894	885	1,1%
Plavnieki	963	940	2,4%
Purvciems	966	947	2,0%
Mežciems	942	926	1,8%
Teika	1 109	1 091	1,6%
Vecmīlgrāvis	738	726	1,6%
Ķengarags	862	847	1,8%
Bolderāja	686	683	0,5%
Ziepniekkalns	952	931	2,2%
Imanta	969	946	2,4%
Zolitūde	964	951	1,3%
Āgenskalns	995	980	1,5%
Ilūciems	876	867	0,9%

602. sērijas divstābu dzīvokļi tradicionāli ir pieprasīti. Tos pērk jaunās ģimenes, rīdžinieki, kas vēlas pārcelties no lielākiem mājokļiem pilsētās centrā, personas, kas pārceļas uz dzīvi Rīgā no citām Latvijas apdzīvotām vietām, kā arī investori, kas pērk mājokļus izīrēšanai.

VZD un Cenu bankas dati liecina, ka 2025.gadā un 2026.gada pirmajos divos mēnešos Ēkā pārdoti trīs divstābu dzīvokļi par cenām no EUR 42000,00 līdz EUR 65000,00.

## 10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

### Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

### Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru

radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

### Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

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

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

Salīdzināšanai izvēlēti pārdotie dzīvokļa īpašumi 602. projekta daudzdzīvokļu ēkā Rīgas pilsētas Pļavnieku apkaimē, Salnas ielā, kuri ir pietiekami līdzīgi Dzīvokļa īpašumam.

Salīdzināšanai izvēlēto dzīvokļa īpašumu raksturojums:

**Salīdzināmais īpašums Nr.1.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009002574, kurā ietilpst divstābu dzīvoklis Nr.65 ar platību 51,7 m<sup>2</sup> (49,3 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 2,4 m<sup>2</sup> – lodžija) Ēkas astotajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no Ēkas. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija nav iestiklota. Dzīvoklī nomainīti radiatori, elektroinstalācija, ūdensvada un kanalizācijas caurules. Pārdošanas laikā apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji labs un daļēji apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 17.jūlijā par EUR 54000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.





**Salīdzināmais īpašums Nr.2.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009065566, kurā ietilpst divstāvu dzīvoklis Nr.102 ar platību 50,7m<sup>2</sup> (49,6 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 1,1 m<sup>2</sup> – lodžija) desmitstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salnas ielā 5 astotajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1986.gadā, Kadastrā tās būvkonstrukciju stāvoklis raksturots kā labs (V2). Ēkā ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija iestiklota, koka rāmis ar parasto stiklojumu. Dzīvoklī nomainīti apkures radiatori. Pārdošanas laikā dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 14.oktobrī par EUR 47500,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



**Salīdzināmais īpašums Nr.3.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr.01009071724, kurā ietilpst divstābu dzīvoklis Nr.57 ar platību 52,0 m<sup>2</sup> (49,6 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 2,4 m<sup>2</sup> – lodžija) deviņstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salnas ielā 16 sestajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987. gadā, Kadastrā tās būvkonstrukciju stāvoklis raksturots kā labs (V2). Ēkā ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija iestiklota, koka rāmis ar parasto stiklojumu. Apkures radiatori nomainīti. Pārdošanas laikā dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 12.augustā par EUR 47000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



**Salīdzināmais īpašums Nr.4.** Dzīvokļa īpašums ar kad. Nr. 01009172224, kurā ietilpst divstāvu dzīvoklis Nr.117 ar platību 50,4 m<sup>2</sup> (48,6 m<sup>2</sup> – iekštelpas; 1,8 m<sup>2</sup> – lodžija) deviņstāvu dzelzsbetona paneļu daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salnas ielā 20 trešajā stāvā un kopīpašuma dom. daļas no minētās ēkas. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1987.gadā, Kadastrā tās būvkonstrukciju stāvoklis raksturots kā labs (V2). Ēkā ir lifts. Dzīvokļa telpu pārplānošana nav veikta. PVC logi. Lodžija iestiklota (PVC logu rāmis). Apkures radiatori nav nomainīti. Elektroinstalācija nomainīta. Pārdošanas laikā dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis apmierinošs. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025.gada 22.jūlijā par EUR 51000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.



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

#### Pozitīvie faktori:

- Ēkas izvietojums Pļavnieku apkaimes daļā ar attīstītu infrastruktūru;
- relatīvi zemi komunālie maksājumi;
- ir pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- pie Ēkas var brīvi novietot autotransportu;
- 602. sērijas vienistabas un divstāvu dzīvokļi ir pieprasīti tirgū.

#### Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Dzīvokļa komunikāciju stāvoklis, jāatjauno pieslēgums pilsētas komunikācijām;
- vērtētājs nevarēja iepazīties ar Dzīvokļa apdares un aprīkojuma stāvokli.

Lai izlīdzinātu atšķirības starp salīdzināmiem dzīvokļiem un Dzīvokli, salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1m<sup>2</sup> 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.

Īpašuma Rīgā, Salnas ielā 3 - 62 novērtējums

Nākamajā tabulā atspoguļota Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķina gaita.

Aprēķina tabula

Dzīvoklis	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		<b>Pārdots</b>	<b>Pārdots</b>	<b>Pārdots</b>	<b>Pārdots</b>
Salnas iela 3-62	<b>Adrese</b>	Salnas iela 3 - 65	Salnas iela 5 -102	Salnas iela 16 - 57	Salnas iela 20 - 117
7/9.	Dzīvokļa novietojums ēkā	8/9.	8/10.	6st/9.	3st./9
48,7	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	49,3	49,6	49,6	48,6
1,2	Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	2,4	1,1	2,4	1,8
2 ist.	Istabu skaits	2	2	2	2
	Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	54 000,00	47 500,00	47 000,00	51 000,00
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 pārdošanas cena, EUR/ m2	1 095,33	957,66	947,58	1 049,38
	Darījuma apstākļi	1,00	1,00	1,00	1,00
	Tirgus stāvoklis	1,02	1,02	1,03	1,02
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1m2 precizētā pārdošanas cena, EUR/ m2	1 117,24	976,81	976,01	1 070,37
<b>Korekcijas - Dzīvoklis attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %</b>					
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības un ārtelpu platības lielumam</b>					
	Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	0%	0%	0%	0%
	Ārtelpu platības un iekārtojuma ietekme	-1%	-1%	-2%	-2%
	Kopā korekcijas	-1%	-1%	-2%	-2%
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam</b>					
	Ēkas izvietojums Rīgas pilsētā	0%	0%	0%	0%
	Ēkas izvietojums mikrorajonā	0%	0%	1%	1%
	Dzīvokļa novietojums ēkā	0%	0%	0%	-2%
	Autotransporta novietošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
	Zemesgabala d.d. ietilpst Dzīvokļa īpašumā	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	1%	-1%
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim</b>					
	Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Ēkas koplietošanas telpu veidols un stāvoklis	0%	0%	0%	0%
	Ēkas komunikācijas	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	0%	0%	0%	0%
<b>Korekcijas atbilstoši salīdzināmo mājokļu iekārtojumam</b>					
	Dzīvokļa komunikācijas	-2%	-1%	-1%	-1%
	Dzīvokļa telpu apdare un aprīkojums	-15%	-5%	-5%	-10%
	Dzīvokļa telpu veidols un plānojums	0%	0%	0%	0%
	Kopā korekcijas:	-17%	-6%	-6%	-11%
<b>Aprūtinājumi un citi faktori</b>					
	Aprūtinājumi un citi faktori	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-1%	-1%	-1%	-1%
	Visu korekciju summa	-19%	-8%	-8%	-15%
	Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	904,97	898,67	897,93	909,81
	Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m2 vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	902,84			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	43 968,52			
	Dzīvokļa (Dzīvokļa īpašuma) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	44 000,00			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Dzīvokļa īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir

EUR 44000,00  
(Četrdesmit četri tūkstoši eiro).

## 12. Slēdziens

Uzskatu, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība 2026. gada 13.martā varētu būt

**EUR 44000,00**

**(Četrdesmit četri tūkstoši eiro).**

Nosakot vērtējamā Dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.

- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski 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 un secināja, ka Dzīvokļa īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 13.martā varēja būt par 25% zemāka par noteikto tirgus vērtību:

**EUR 33000,00**

**(Trīsdesmit trīs 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 Dzīvokļa īpašumu, kas ir novērtējams 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, daļēju apskati.

2026. gada 18. martā

*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



EN ISO/IEC 17024  
53-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 24

*Eduards Zemaitis-Dzircvičs*

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 Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559