



½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Salaspils iela 12 k-3 - 55, Rīga
Kadastra nr.0100 906 0909
Novērtējums.





Nr. 2026/07/E349/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.55 ar platību 45.6m² un pie tā piederošas 4760/418790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 906 0909, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3 un funkcionāli saistītās 2380/418790 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2364, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.55 ar platību 45.6m² un pie tā piederošas 4760/418790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 906 0909, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3 un funkcionāli saistītās 2380/418790 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2364, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3, 2026. gada 30. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

7 500EUR (septiņi tūkstoši pieci simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstoši piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1 Atršanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	10
5.6. Vērtēšanas pieejas.....	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	11
7. Rezultātu paziņošana	13
8. Apliecinājums	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

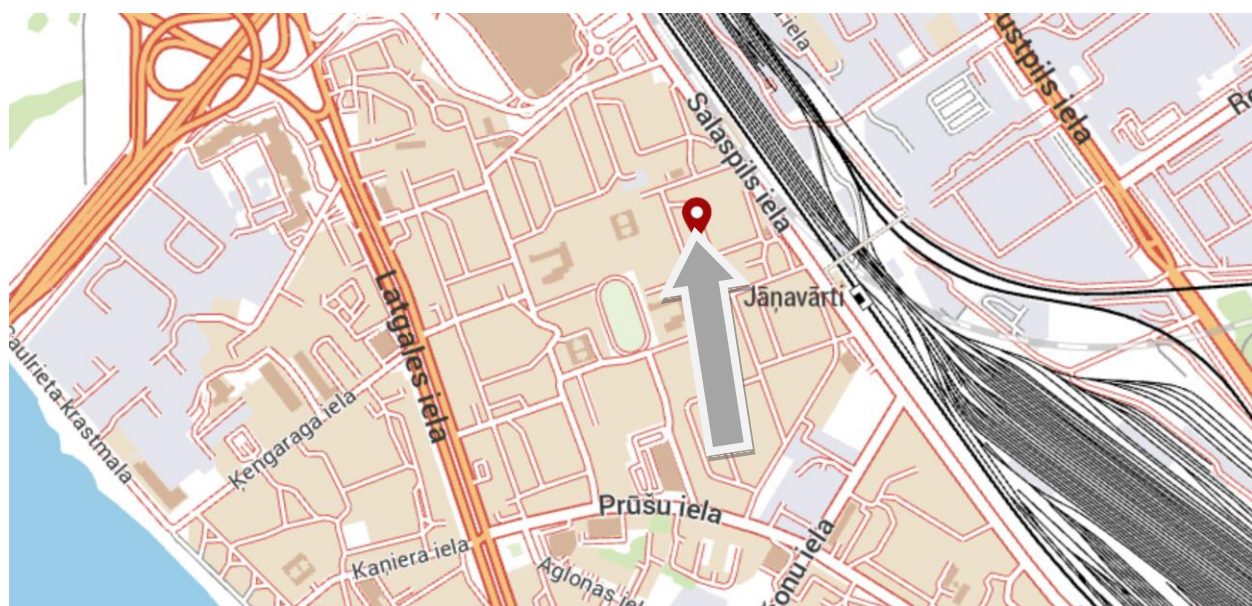
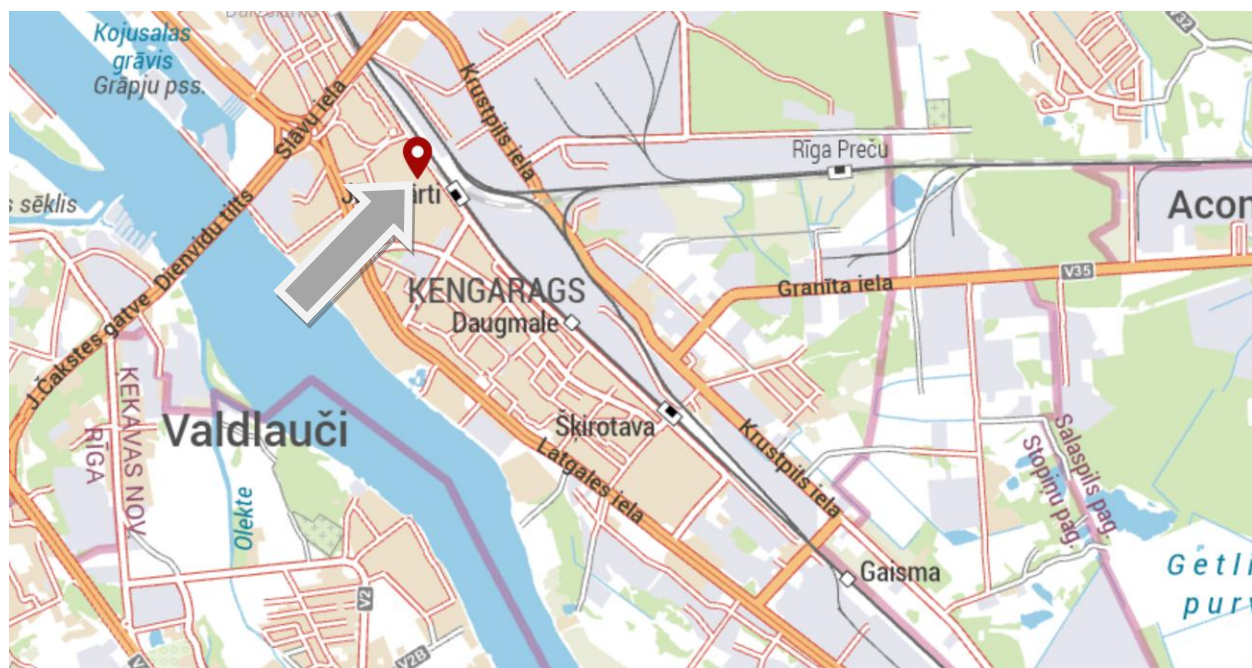
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.55 ar platību 45.6m ² un pie tā piederošas 4760/418790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, <u>kadastra nr. 0100 906 0909</u> , kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3 un funkcionāli saistītās 2380/418790 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2364, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 30. jūlijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	7 500EUR (septiņi tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	<u>kadastra nr. 0100 906 0909</u> Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: IGORS BOGDANOVVS, pieder ½ d.d. <u>kadastra nr.0100 078 2364</u> Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: IGORS BOGDANOVVS, pieder 2380/418790 d.d.
Kadastra Nr.	0100 906 0909. 0100 078 2364.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 30. jūlijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Pagalms.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Ķengarags. Apkārtne atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (skola, degvielas uzpildes stacijas, un citi) ir novietoti ~150m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Lietuviešu
stāvs ēkā	4/5
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	45.6m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	2

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	4.5	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	0.8	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	2.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	7.1	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	12.4	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	-	-	17.9	-
7	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	4	-	-	-	2.8	-

Kadastra dati.

funkcionāli saistītās 2380/418790 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2364, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3:



5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – dzīvojamās telpas.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 600EUR/m² un līdz pat 2400EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – JŪLIJS '26

Svarīgākais

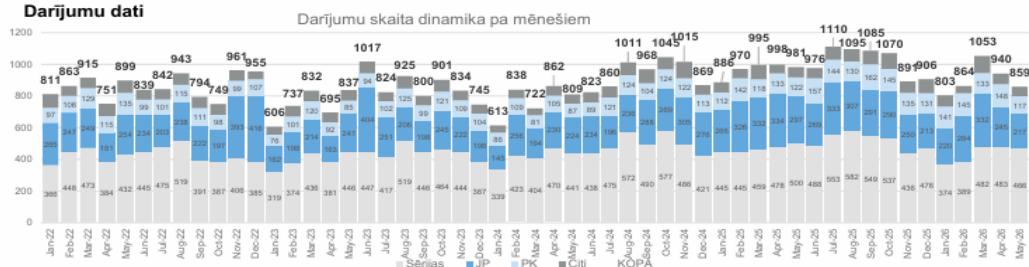
1. Kā jau tika prognozēts, reģistrētais darījumu skaits maijā bija mazāks nekā aprīlī un martā. To ietekmēja samazinājums visās lielajās kategorijās: Sērijas, JP, PK.
2. Vidējās darījuma summa samazinājās Jaunbūvēs ārpus C+. Tas skaidrojams ar to, ka samazinājies darījumu skaits pirmreizējā tirgū. Tikai 45% no visiem Q2 reģistrētajiem darījumiem minētajā kategorijā ir pirmreizējie darījumi, kamēr pirms gada (2025.Q2) pirmreizējie pārdevumi veidoja 61% no visiem dzīvokļu darījumiem jaunbūvēs ārpus C+.
3. Pārdošanas sludinājumos arī maijā redzams pieaugums visās apskatītajās kategorijās. Īres sludinājumos jūnijā redzams neliels vidējās mēneša maksas pieaugums dzīvokļiem ārpus C+ (gan JP, gan Sērijām). JP C+ redzams vidējās īres maksas kritums, kamēr cenas mediāna nav mainījies, kas liecina, ka video ietekmējuši vairāki būtiski lētāki dzīvokļi.

Darījumu skaita izmaiņas

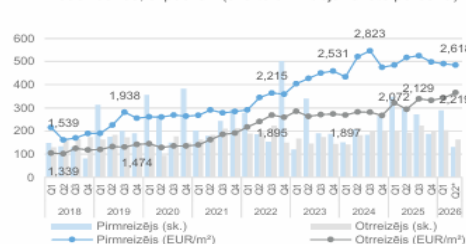
	2026. 1. ceturksnis	
	q/q	y/y
Kopā	-5%	-5%
Sērijas	-14%	-8%
JP	+11%	-10%
PK	+1%	+12%

	Maijs	
	m/m	y/y
Kopā	-9%	-12%
Sērijas	-4%	-7%

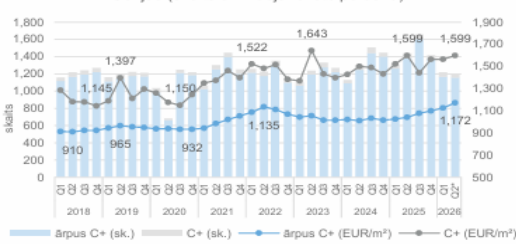
Darījumu dati



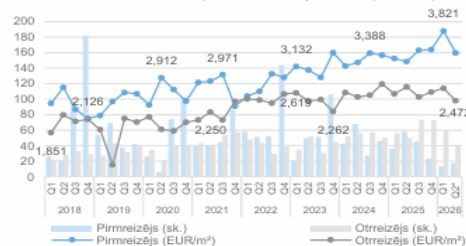
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



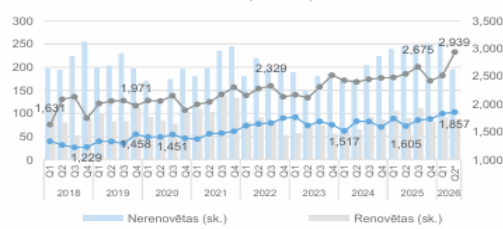
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



*Dati par jūniju ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
 - vidējais stāvs;
 - infrastruktūra;
- funkcionāli saistītā zemes daļa daļēji ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekšstelpās;
- funkcionāli saistītā zemes daļa daļēji nav īpašumā;
- kopīpašuma daļa.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Salaspils iela 6 k-1-28.

Platība-47.1m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 03.2026 par
42 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Salaspils iela 6 k-1 - 28, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Salīdzinājamais projekts, Latvianu vecais projekts | Veģetācija | ☒

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
26/03/2026	2319944	01009073830	5/5	2	471	2.8	42 000	892	948	1/1	11/1000

Informācija | **Studējumi** 3 | Darījumi 39 | Atbilst 24 | Komentāri | Karte | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Salaspils iela 6 k-1, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis | Latvianu projekts | Panelis | ☒ Apstiprināt

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
18/03/2026	2285877	01009073830	5/5	nav	Balkons, Parkošanas vieta	2	470	42 000	894		

Tiek pārdots savainots dzīvoklis ar divām izīstām istabām. Laba lokācija, blakus tīc Akropole. Kapitālais remonts veikts pirms 5 gadiem. Mājokli loģi, grīda, izbūvēta virtuves iekārta.

Pārdojums bez pārsūvē:

- + divas istabas;
- + balkons;
- + virtuve;
- + duša telpa;
- + tualete;
- + kādors.

Māju apsaimnieko kooperatīvs TEMPS. Komunalie maksājumi zemi ap 180 eiro. Vasarā ap 80 eiro.

Kāpņu telpā nomainīti logi, uzstādītas dzīvokļa durvis. Ērta lokācija. Blakus skolas, bērnudārzi, veikali, 2 km līdz Kengaraga promenādei, 6 km līdz centrālam. Kurāl 15. trokšņus, 18. autobusu un 7. tramvaja.

Pārdojums ar vērtējuma sagatavošanu īpašumam.

Droši izvērtēt, pārdojums dzīvokli jūma ērta telpa.



Īpašums 2. Rīga, Salaspils iela 18 k-3-14.

Platība-37.4m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2026 par
35 500EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Salaspils iela 18 k-3 - 14, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Salīdzinājamais projekts, Latvianu vecais projekts | Veģetācija | ☒

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
06/02/2026	2278088	01009078193	5/5	2	374	0.8	34 500	35 500	922	943	1/1

Informācija | **Studējumi** 3 | Darījumi 45 | Atbilst 22 | Komentāri | Karte | BIS energosertifikāts | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Salaspils iela 18, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis | Latvianu projekts | Kieģeļu-panelis | ☒ Apstiprināt

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
08/01/2026	2242270	01009078193	5/5	nav	Balkons, Parkošanas vieta	2	38.0	36 500	961		

Pārdots siltu un saulainu 2 istabu dzīvokli, kas izvietots mājās piekļaujot stāvā. Dzīvoklis parastā stāvoklī, atbilstoši. Nomainīts stāvēdams un logi, izīstāšanas sienas un griesti. Pārdojums bez pārsūvē. Dzīvoklis bez pārsūvē. Apsaimnieko RHP. Pagamā vārda automātināsa novietotāna. Blakus pieeja visa nepieciešamā infrastruktūra: veikali, skolas, bērnudārzi, sabiedriskais transports.



Īpašums 3. Rīga, Salaspils iela 18 k-2-70.

Platība-45.5m².

4/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2025 par
35 500EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Salaspils iela 18 k-2 - 70, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Salīdzinājamais projekts, Latvianu vecais projekts | Veģetācija | ☒

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
03/10/2025	2210874	01009181175	4/5	2	45.5	0.9	35 500	780	796	1/1	4544/404275

Informācija | **Studējumi** 1 | Darījumi 30 | Atbilst 19 | Komentāri | Karte | BIS energosertifikāts | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Salaspils iela 18 k-2, Rīga (Kengarags)

Dzīvoklis | Latvianu projekts | Panelis | ☒ Apstiprināt

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm
26/08/2025	2160971	01009181175	4/5	nav	Balkons, Parkošanas vieta	2	46.0	36 500	793		

Pārdojums dzīvokli ērtā lokācijā - netālu no tīc Akropole. Blakus ēdā ir veikals "Rimi".

Tuvākajā apkārtnē ir ļoti attīstīta sabiedriskā transporta satiksmē - tie kurā trokšņus, autobusu, kā arī vīdiena izīstāšanas stacija "Akropole" atrodas samērā tuvu, tālu trokšņi nav dzirdami, jo ēdā ir prom no ceļa. Tādā tūvumā ir pieejami visi iespējami sabiedriskās infrastruktūras objekti, t. sk. medicīnas un loģistikas iestādes.

Dzīvoklis izīstots 5-dzīvokļa ēdā 4. stāvā, vienā no vīdijām kāpņu telpām, ar skatu pa logiem uz apdzīvotu apkārtni, tie vērti uz abām ēdās pusēm.

Pirms vairākiem gadiem mājokli atbilstoši un loģi, samērīga arī ir uzturēta labā stāvoklī, tika izīstātie griesti un sienas, dažiē vēlams pārlīmēt tapetes un veikt čhu kosmētiskos atbūvumus, lai dzīvoklis vizuāli izīstāties labāk, t. sk. vēlams nomainīt grīdas segumu vienā no istabām, kā arī galdēti un virtuvē.

Pārdojums nav veikts - dzīvokļa vērtība atbilstot sākotnējam pārdojumam: 2 izīstātas istabas, dažiēls samērīgais iekārta istaba un tualete atbilstoši, virtuves un galdēti, kā arī balkons.

Zemes domājams daļas ir īpašumā.

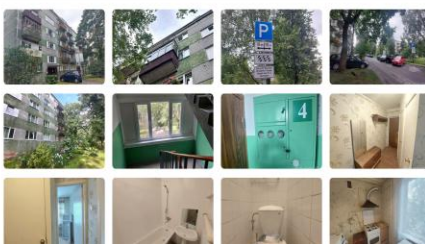
Šis ēdās dzīvokļa īpašniekiem ir pieņemts automātiskās ēdās pagamā - ir izīstota zona, kas paredz transportā dzīvokli novietotāna tīcā ar pārsūvēdāna (SIA "Rīga" nama pārsūvēdāna) izīstotajām atbūvēdām.

Apsaimniekošanas maksa sastāda 0.81 EUR/m², kā arī ik mēnesī tiek veikti uzturējumi nākamā periodā:remontbūvēdām 0.30 EUR/m² apmērā.

—

Pārdojums nāktāra ir uzturēti nedaudz no tīc Akropole. Blakus ēdā ir veikals "Rimi".

В округе хорошо развиты общественный транспорт курсирует троллейбусы, автобусы, а также электрички (станция "Акрополь") расположена сравнительно близко, но шума не слышно, так как здание находится в стороне от дороги. Также в окрестностях есть развитая инфраструктура: есть кафе, магазины, аптека, детские сады, школы и т.д.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	42 000		35 500		35 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	42 000		35 500		35 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	47,10		37,40		45,50	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	891,72		949,20		780,22	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	3%	26,75	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	-3%	-28,48	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-133,76	-15%	-142,38	-5%	-39,01
stāvs	3%	26,75	3%	28,48	0%	0,00
kopīpašums	-15%	-133,76	-15%	-142,38	-15%	117,03
Kopēja korekcija	-24%	-214,01	-30%	-284,76	-20%	-156,04
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	677,71		664,44		624,18	
	655,44					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	45,60					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	29 888					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	30 000					
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	15000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	7 500EUR
---	-----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.55 ar platību 45.6m² un pie tā piederošas 4760/418790 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 906 0909, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3 un funkcionāli saistītās 2380/418790 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala, kadastra nr.0100 078 2364, kas atrodas Rīgā, Salaspils ielā 12 k-3, 2026. gada 30. jūlijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

7 500EUR (septiņi tūkstoši pieci simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI