



1/6 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
**Rīga, Salnas iela 5-70**  
**Kadastra nr.0100 921 1823**  
Novērtējums.





Nr. 2026/05/E248/V1

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.70 ar platību 52m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 5060/803310 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001211071002), kadastra nr. 0100 921 1823, kas atrodas Rīgā, Salnas ielā 5, 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 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.70 ar platību 52m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 5060/803310 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001211071002), kadastra nr. 0100 921 1823, kas atrodas Rīgā, Salnas ielā 5, 2026. gada 26. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**3750EUR** (trīs tūkstoši septiņi simti piecdesmit 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 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 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 slēdzieni 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](http://www.vertet.eu),  
[info@vertet.eu](mailto:info@vertet.eu), A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

## ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS .....	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI .....	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....	7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE .....	7
5.1. Tirgus vērtības definīcija .....	7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi.....	8
5.3. Labākais izmantošanas veids .....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	10
7. Rezultātu paziņošana .....	12
8. Apliecinājums .....	12

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

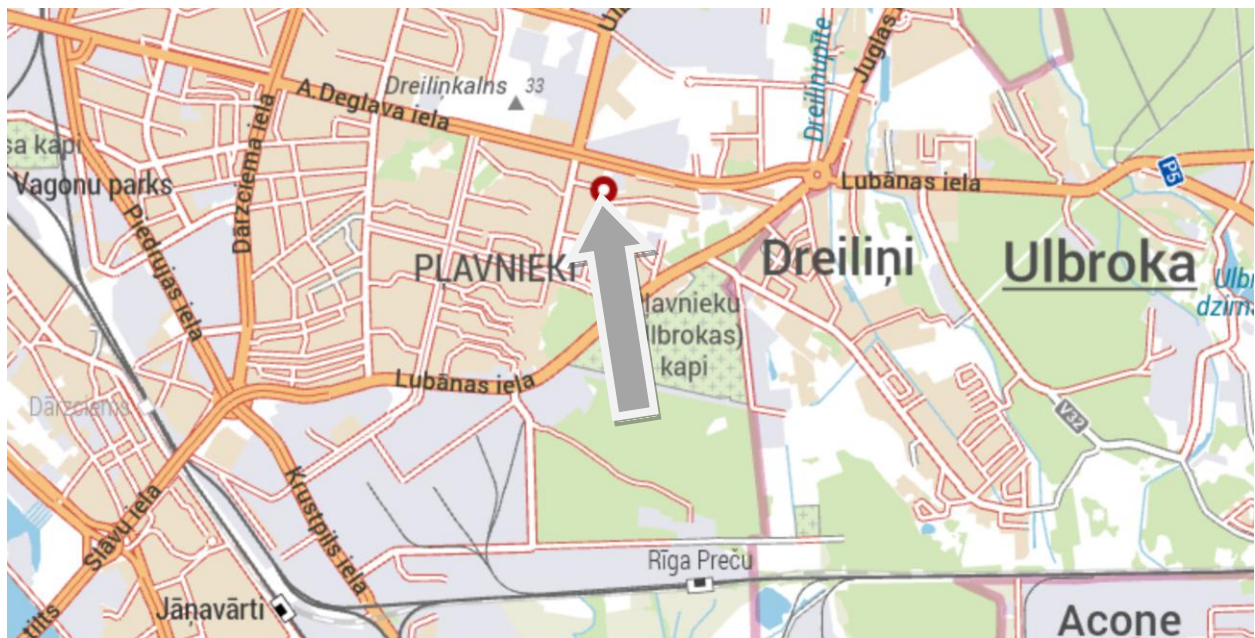
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	1/6 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.70 ar platību 52m <sup>2</sup> un pie tā piederošas 5060/803310 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001211071002), <u>kadastra nr. 0100 921 1823</u> , kas atrodas Rīgā, Salnas ielā 5.
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2026. gada 26. maijs.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>3750EUR</b> (trīs tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: NATĀLIJA RUDIKA, pieder 2/3 d.d. ANATOLIJS RUDIKS, pieder 1/6 d.d. MARINA KRAVECA-LEIBOVIČA, pieder 1/6 d.d. – vērtējamās daļas.
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 921 1823.
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	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 iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 26. maijs.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

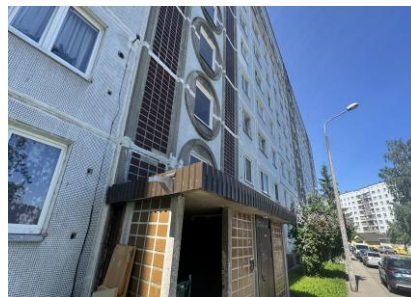
### 3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Pagalms.



Piebraucamais ceļš.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas daļā Pļavnieki. Apkārtnē 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

<b>Ēka:</b>	
konstruktīvais risinājums /sērija	602
stāvs ēkā	9/10
Ieejas durvis	Metāla ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
<b>Dzīvoklis:</b>	
kopējā platība	52m <sup>2</sup> (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 iekšējās	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)	5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	1.2	-
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	-	-	12.8	-	6	Skapis	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	0.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	-	-	14.7	-	7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	10.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	7.3	-	8	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	9	2.5	-	-	2.5	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.5	-	-	2.7	-									

Kadastra dati.

## 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 nesaisītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

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 īpašuma 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/m<sup>2</sup> un līdz pat 2700EUR/m<sup>2</sup> (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.



## RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – APRĪLIS '26

### Svarīgākais

1. Darījumu aktivitāte atjaunojas. Februāris bija par 4% aktīvāks nekā janvāris, un marts būs aktīvāks nekā februāris. Tomēr aktivitāte saglabājas vairāk nekā 10% zemāka nekā 2025. gada sākumā.
2. Marta darījumi nav būtiski ietekmējuši Q1 vidējās kvadrātmetra cenas. Jaunbūvēs C+ rekordaugsta 3 830 EUR/m<sup>2</sup> vidējā cena, ir vērts atzīmēt, ka šajā kategorijā reģistrēti tikai 11 darījumi.
3. Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū Q1 ir reģistrēti vairāk darījumi relatīvi lētākos projektos, secīgi vidējā cena ir nedaudz zemāka par iepriekš sasniegto pīķi.
4. Vidējā darījuma summa 2026.Q1 ir tuvu jaunam rekordam – 93 947 eiro.
5. Marta pārdošanas sludinājumos prasītās cenas redzamas interesantas tendences: līdzīgi kā darījumu cenās, JP C+ cenās redzams rekords, bet PK un JP ārpus C+ samazinājumi. Sērju sludinājumu cenās ir izdevies pārniegt 2022. gada rekordu.
6. Marta prasītās tres maksas turpina uzrādīt netipiskus datus. PK un JP C+ cenas turpina samazināties, kamēr Sērjas un JP ārpus C+ ir neliels pieaugums.

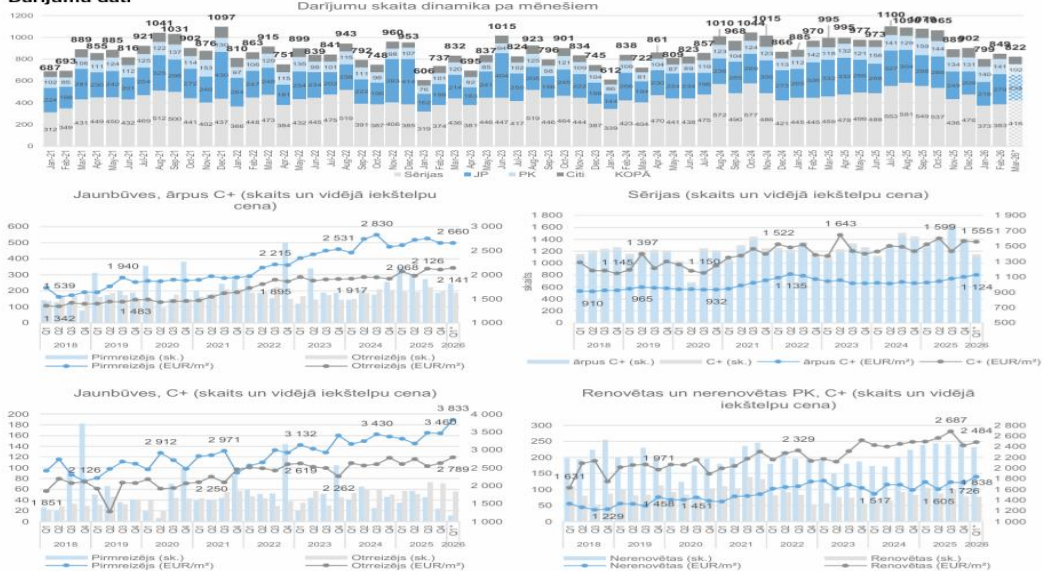
### Darījumu skaita izmaiņas

	2025. 4. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-12%	-3%
Sērjas	-14%	-3%
JP	-17%	-12%
PK	-5%	+13%

	FEBRUĀRIS	
	m/m	y/y
Kopā	+6%	-12%
Sērjas	+3%	-14%

### Darījumu dati



\*Dati par martu ir nepilnīgi.  
Avots: VZD, CB

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- pieprasīta dzīvokļa platība;
- vidējais stāvs;
- infrastruktūra.

### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- funkcionāli saistītā zemes daļa 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 nesē 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 vērtība.

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

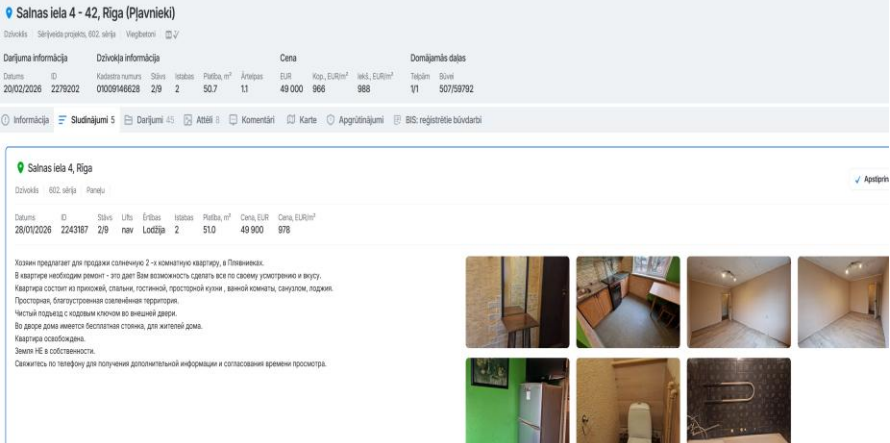
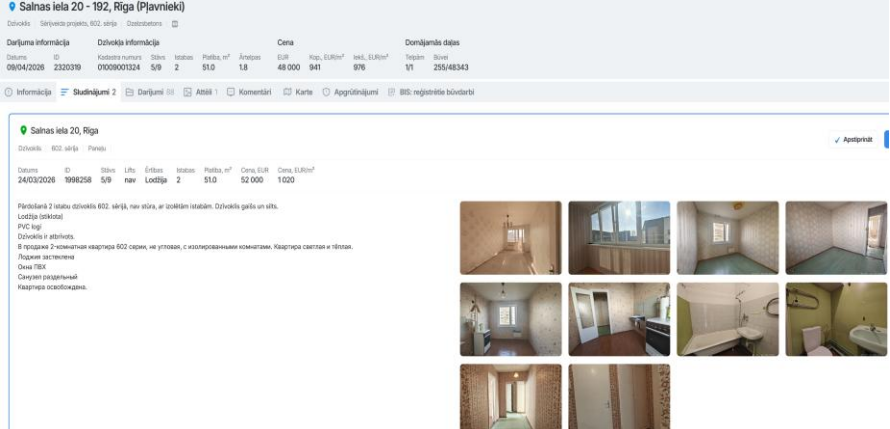
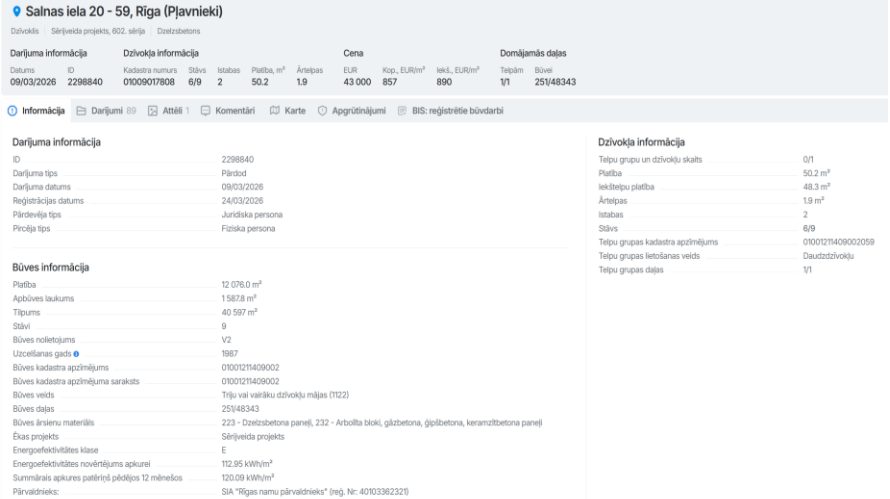
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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:

<p><b>Īpašums 1. Rīga, Salnas iela 4-42.</b></p> <p>Platība-50.7m<sup>2</sup>.</p> <p>2/9 stāvs.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 02.2026 par 49 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	 <p><b>Salnas iela 4-42, Rīga (Pļavnieki)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kodskaita numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Ietaisas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>kkL, EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpām</th> <th>Sīkai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20/02/2026</td> <td>2279202</td> <td>0100948628</td> <td>2/9</td> <td>2</td> <td>50.7</td> <td>1.1</td> <td>49 000</td> <td>966</td> <td>988</td> <td>1/1</td> <td>507/59792</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Salnas iela 4, Rīga</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Līdzi</th> <th>Ērības</th> <th>Ietaisas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28/01/2026</td> <td>2243187</td> <td>2/9</td> <td>nav</td> <td>nav</td> <td>Lotdija</td> <td>2</td> <td>51.0</td> <td>49 900</td> <td>978</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kodskaita numurs	Stāvs	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	kkL, EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Sīkai	20/02/2026	2279202	0100948628	2/9	2	50.7	1.1	49 000	966	988	1/1	507/59792	Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērības	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>	28/01/2026	2243187	2/9	nav	nav	Lotdija	2	51.0	49 900	978																																																							
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums																																																																																																					
Datums	ID	Kodskaita numurs	Stāvs	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	kkL, EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Sīkai																																																																																																
20/02/2026	2279202	0100948628	2/9	2	50.7	1.1	49 000	966	988	1/1	507/59792																																																																																																
Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērības	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>																																																																																																			
28/01/2026	2243187	2/9	nav	nav	Lotdija	2	51.0	49 900	978																																																																																																		
<p><b>Īpašums 2. Rīga, Salnas iela 20-192.</b></p> <p>Platība-51m<sup>2</sup>.</p> <p>5/9 stāvs.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 04.2026 par 48 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	 <p><b>Salnas iela 20-192, Rīga (Pļavnieki)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kodskaita numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Ietaisas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>kkL, EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpām</th> <th>Sīkai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/04/2026</td> <td>2320319</td> <td>0100900324</td> <td>5/9</td> <td>2</td> <td>51.0</td> <td>1.8</td> <td>48 000</td> <td>941</td> <td>976</td> <td>1/1</td> <td>255/48343</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Salnas iela 20, Rīga</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Līdzi</th> <th>Ērības</th> <th>Ietaisas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24/03/2026</td> <td>1998258</td> <td>5/9</td> <td>nav</td> <td>nav</td> <td>Lotdija</td> <td>2</td> <td>51.0</td> <td>52 000</td> <td>1020</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kodskaita numurs	Stāvs	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	kkL, EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Sīkai	08/04/2026	2320319	0100900324	5/9	2	51.0	1.8	48 000	941	976	1/1	255/48343	Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērības	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>	24/03/2026	1998258	5/9	nav	nav	Lotdija	2	51.0	52 000	1020																																																							
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums																																																																																																					
Datums	ID	Kodskaita numurs	Stāvs	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	kkL, EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Sīkai																																																																																																
08/04/2026	2320319	0100900324	5/9	2	51.0	1.8	48 000	941	976	1/1	255/48343																																																																																																
Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērības	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>																																																																																																			
24/03/2026	1998258	5/9	nav	nav	Lotdija	2	51.0	52 000	1020																																																																																																		
<p><b>Īpašums 3. Rīga, Salnas iela 20-59.</b></p> <p>Platība-50.2m<sup>2</sup>.</p> <p>6/9 stāvs.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 03.2026 par 43 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a></p>	 <p><b>Salnas iela 20-59, Rīga (Pļavnieki)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kodskaita numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Ietaisas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>kkL, EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpām</th> <th>Sīkai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09/03/2026</td> <td>2298840</td> <td>01009017808</td> <td>6/9</td> <td>2</td> <td>50.2</td> <td>1.9</td> <td>43 000</td> <td>857</td> <td>890</td> <td>1/1</td> <td>251/48343</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Dzīvokļa informācija</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID</td> <td>2298840</td> <td>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</td> <td>0/1</td> </tr> <tr> <td>Darījuma tips</td> <td>Pārdošana</td> <td>Platība</td> <td>50.2 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Darījuma datums</td> <td>09/03/2026</td> <td>Iekšējai platība</td> <td>48.3 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Reģistrācijas datums</td> <td>24/03/2026</td> <td>Ārējais</td> <td>1.9 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pārdevēja tips</td> <td>Juridiska persona</td> <td>Ietaisas</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Pircēja tips</td> <td>Fiziska persona</td> <td>Stāvs</td> <td>6/9</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td> <td>01001211409002059</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Telpu grupas letšanas veids</td> <td>Daudzdzīvokļu</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Telpu grupas daļas</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Būves informācija</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Platība</td> <td>12 076.0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Apbūves laukums</td> <td>1587.8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Tipums</td> <td>40 597 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Stāvi</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Būves nolietojums</td> <td>V2</td> </tr> <tr> <td>Uzceļšanas gads</td> <td>1987</td> </tr> <tr> <td>Būves kadastra apzīmējums</td> <td>01001211409002</td> </tr> <tr> <td>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</td> <td>01001211409002</td> </tr> <tr> <td>Būves veids</td> <td>Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (TT22)</td> </tr> <tr> <td>Būves daļas</td> <td>251/48343</td> </tr> <tr> <td>Būves būvniecības materiāls</td> <td>223 - Dzīvokļbūvniecība paneļi, 232 - Arbuļi bloki, glāzbetona, (ģipšbetona, keramzītbetona paneļi)</td> </tr> <tr> <td>Ēkas projekts</td> <td>Sāpjuvada projekts</td> </tr> <tr> <td>Enerģefektivitātes klase</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>Enerģefektivitātes novērtējuma apzīmējums</td> <td>112.95 kWh/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Summārais apkures patēriņš 12 mēnešos</td> <td>120.09 kWh/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pārvaldnieks:</td> <td>SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (reģ. Nr. 40103362320)</td> </tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kodskaita numurs	Stāvs	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	kkL, EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Sīkai	09/03/2026	2298840	01009017808	6/9	2	50.2	1.9	43 000	857	890	1/1	251/48343	Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		ID	2298840	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Darījuma tips	Pārdošana	Platība	50.2 m <sup>2</sup>	Darījuma datums	09/03/2026	Iekšējai platība	48.3 m <sup>2</sup>	Reģistrācijas datums	24/03/2026	Ārējais	1.9 m <sup>2</sup>	Pārdevēja tips	Juridiska persona	Ietaisas	2	Pircēja tips	Fiziska persona	Stāvs	6/9			Telpu grupas kadastra apzīmējums	01001211409002059			Telpu grupas letšanas veids	Daudzdzīvokļu			Telpu grupas daļas	1/1	Būves informācija		Platība	12 076.0 m <sup>2</sup>	Apbūves laukums	1587.8 m <sup>2</sup>	Tipums	40 597 m <sup>2</sup>	Stāvi	9	Būves nolietojums	V2	Uzceļšanas gads	1987	Būves kadastra apzīmējums	01001211409002	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01001211409002	Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (TT22)	Būves daļas	251/48343	Būves būvniecības materiāls	223 - Dzīvokļbūvniecība paneļi, 232 - Arbuļi bloki, glāzbetona, (ģipšbetona, keramzītbetona paneļi)	Ēkas projekts	Sāpjuvada projekts	Enerģefektivitātes klase	E	Enerģefektivitātes novērtējuma apzīmējums	112.95 kWh/m <sup>2</sup>	Summārais apkures patēriņš 12 mēnešos	120.09 kWh/m <sup>2</sup>	Pārvaldnieks:	SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (reģ. Nr. 40103362320)
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums																																																																																																					
Datums	ID	Kodskaita numurs	Stāvs	Ietaisas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	kkL, EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Sīkai																																																																																																
09/03/2026	2298840	01009017808	6/9	2	50.2	1.9	43 000	857	890	1/1	251/48343																																																																																																
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija																																																																																																									
ID	2298840	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1																																																																																																								
Darījuma tips	Pārdošana	Platība	50.2 m <sup>2</sup>																																																																																																								
Darījuma datums	09/03/2026	Iekšējai platība	48.3 m <sup>2</sup>																																																																																																								
Reģistrācijas datums	24/03/2026	Ārējais	1.9 m <sup>2</sup>																																																																																																								
Pārdevēja tips	Juridiska persona	Ietaisas	2																																																																																																								
Pircēja tips	Fiziska persona	Stāvs	6/9																																																																																																								
		Telpu grupas kadastra apzīmējums	01001211409002059																																																																																																								
		Telpu grupas letšanas veids	Daudzdzīvokļu																																																																																																								
		Telpu grupas daļas	1/1																																																																																																								
Būves informācija																																																																																																											
Platība	12 076.0 m <sup>2</sup>																																																																																																										
Apbūves laukums	1587.8 m <sup>2</sup>																																																																																																										
Tipums	40 597 m <sup>2</sup>																																																																																																										
Stāvi	9																																																																																																										
Būves nolietojums	V2																																																																																																										
Uzceļšanas gads	1987																																																																																																										
Būves kadastra apzīmējums	01001211409002																																																																																																										
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01001211409002																																																																																																										
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (TT22)																																																																																																										
Būves daļas	251/48343																																																																																																										
Būves būvniecības materiāls	223 - Dzīvokļbūvniecība paneļi, 232 - Arbuļi bloki, glāzbetona, (ģipšbetona, keramzītbetona paneļi)																																																																																																										
Ēkas projekts	Sāpjuvada projekts																																																																																																										
Enerģefektivitātes klase	E																																																																																																										
Enerģefektivitātes novērtējuma apzīmējums	112.95 kWh/m <sup>2</sup>																																																																																																										
Summārais apkures patēriņš 12 mēnešos	120.09 kWh/m <sup>2</sup>																																																																																																										
Pārvaldnieks:	SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (reģ. Nr. 40103362320)																																																																																																										

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	49 000		48 000		43 000	
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	49 000		48 000		43 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	50,70		51,00		50,20	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	966,47		941,18		856,57	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	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	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-96,65	0%	0,00	0%	0,00
stāvs	-3%	-28,99	-3%	-28,24	-3%	-25,70
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-13%</i>	<i>-125,64</i>	<i>-3%</i>	<i>-28,24</i>	<i>-3%</i>	<i>-25,70</i>
<b>Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>840,83</b>		<b>912,94</b>		<b>830,88</b>	
<b>Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2</b>	<b>861,55</b>					
<b>Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2</b>	<b>52,00</b>					
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>	<b>44 801</b>					
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>	<b>45 000</b>					
<b>1/6 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR</b>	<b>7500,00</b>					

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 izsolu 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%</b>	<b>3750EUR</b>
---	----------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.70 ar platību 52m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 5060/803310 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 01001211071002), kadastra nr. 0100 921 1823, kas atrodas Rīgā, Salnas ielā 5, 2026. gada 26. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3750EUR (trīs tūkstoši septiņi simti piecdesmit 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***