



Nekustamā īpašuma

“Cekule 115”, Salaspils pag., Salaspils nov.
(Kadastra Nr. 8031 003 0185)

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2026.gada 26.marts

Pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Izpildītājs: SIA “AN birojs” sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Piespiedu pārdošanas vērtība: 6 000 eiro

Zemes gabala platība: 618 m²

Īpašnieks: Andrejs Makļecovs

Rīgā, 2026.gada 26.martā
Reģ.Nr. 26/m4

Zvērinātam tiesu izpildītājam
Mārtiņam Eglītim

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - "**Cekule 115**", **Salaspils pag., Salaspils nov.**, kadastra Nr. 8031 003 0185, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir nekustamais īpašums, kas sastāv no **zemes gabala ar kopējo platību 618 m²**, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistītas.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākuma cenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

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 piespiedības.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2026.gada 26.martā, aprēķinātā Objekta:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 6 000 (seši tūkstoši) eiro.

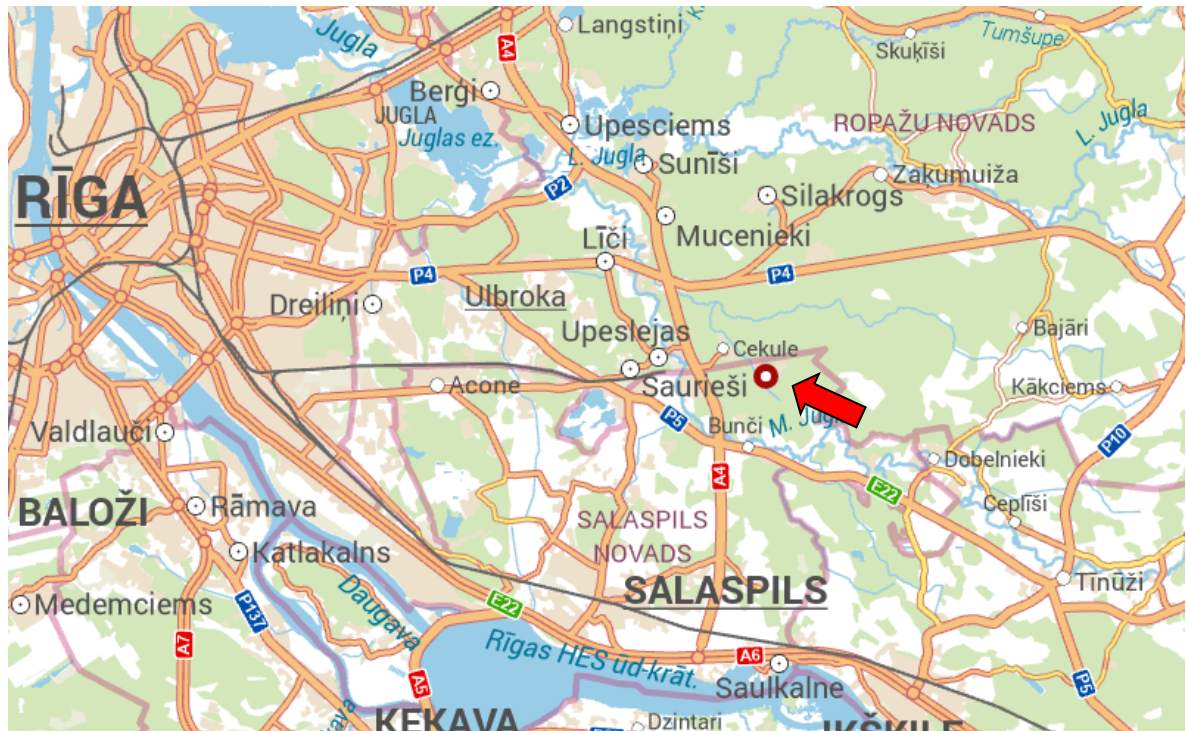
Ar cieņu,
Andris Pūtelis
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1.	OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ	4
2.	OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS	5
3.	VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA	6
4.	VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
5.	VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI	8
6.	VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS	8
7.	TIRGUS PĀRSKATS	9
8.	LĀBĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE	10
9.	VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	11
10.	VĒRTĪBU APRĒĶINS	12
11.	PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
12.	NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17
13.	SLĒDZIENS	17
	PIELIKUMI	
	1. IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS	
	2. VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA	

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

2. OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Piebraucamais ceļš

3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

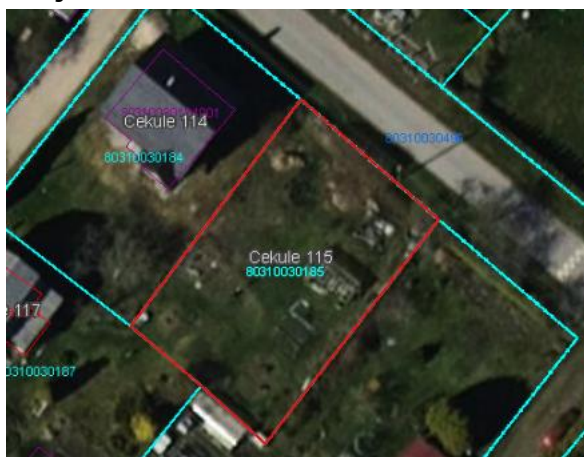
Vērtējamais Objekts	Nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 618 m ² .																				
Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākuma cenas noteikšanai.																				
Īpašuma adrese	"Cekule 115", Salaspils pagasts, Salaspils novads.																				
Kadastra numurs	8031 003 0185																				
Zemesgrāmatas nod. Nr.	Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr.1525																				
Īpašnieks	Andrejs Makļecovs.																				
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi un aizliegumi	<p>Īpašumam uzlikta VID atsavināšanas aizlieguma atzīme un vērstas piedziņas.</p> <p><i>Finansiālās saistības netiek vērtētas kā īpašuma vērtību ietekmējošie faktori.</i></p>																				
VZD Kadastrā reģistrētie	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">— Apgrūtinājumi</th> </tr> <tr> <th>Nr.</th> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>8317030100</td> <td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0132</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312050101</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td> <td>0.0132</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Elektrotīklu aizsargjoslā ēku būvniecība nav atļauta, negatīva ietekme.</i></p> <p>Citi apgrūtinājumi nav zināmi.</p>	— Apgrūtinājumi					Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0132	-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0132
— Apgrūtinājumi																					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība																	
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0132																	
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0132																	
Pieklūšana	Pieklūve zemes gabalam ir no pašvaldības īpašumā esošas asfaltētas ielas.																				
Nomas/īres līgumi	Nav iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.																				
Objekta atrašanās vieta	Saulkrastu novads, 2 km attālumā no Rīgas apvedceļa (A4), ds Cekule teritorija.																				
Esošais izmantošanas veids	Brīvs no apbūves zemes gabals, tiek izmantots kopā ar blakus esošo īpašumu kā piemājas teritorija.																				
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals apbūves izveidei																				
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.																				
Īpašie pieņēmumi	-																				
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026.gada 23.marts 2026.gada 26.marts																				
Piespiedu pārdošanas vērtība	Eur 6 000																				

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta

Izvietojums, apkārtējā apbūve Nekustamais īpašums atrodas Salaspils pagastā, dārzkopības kooperatīva Cekule teritorijā. Apkārtējo apbūvi veido vasarnīcu un privātmāju apbūve. Salaspils novads ir pašvaldība Latvijas centrālajā daļā, Vidzemes dienvidrietumos, robežojas ar galvaspilsētu Rīgu rietumos, Stopiņu novadu un Ropažu novadu ziemeļos, Ikšķiles novadu un Ķeguma novadu austrumos un Ķekavas novadudienvidos. Salaspils novada administratīvais centrs ir Salaspils pilsēta. Tā ir Rīgas piepilsēta, atrodas tikai 18 km attālumā no galvaspilsētas centra un 16 km attālumā no Ogres. Pilsēta tās mūsdienu veidolā veidojusies saistībā ar līdzās esošā Rīgas HES un vairāku rūpniecības uzņēmumu celtniecību. Pilsētas tiesības kopš 1993. gada. Salaspils ir viena no jaunākajām Latvijas pilsētām un 12. lielākā pilsēta pēc iedzīvotāju skaita. Pilsētas platība ir 12 km², to aptver Salaspils pagasts. 2016. gada 1. janvārī Salaspilī bija 17 621 iedzīvotāji. Salaspils teritoriju šķērso dzelzceļa līnija Rīga — Daugavpils (stacijas Salaspils un Dole), autoceļš A6, līdzās pilsētai iet Rīgas apvedceļš A4 un A5.

Zemes gabala raksturojums



Avots: www.kadastrs.lv

Kopējā platība

618 m².

Raksturojums

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, reljefs kopumā līdzens. Zemes gabals ar ziemeļu malu robežojas ar piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar apbūves gabaliem.

Apbūve un Labiekārtojums
apsekošanas brīdī

Zemes gabals ir bez apbūves, teritorija ir norobežota kopā ar blakus esošo īpašumu "Cekule 114".

Ārējie inženiertīkli

Nav konstatēti.

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas izdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, Salaspils novada attīstības plāns, interneta resursos publiski pieejamā informācija, kā arī informācija, kuru vērtētājs ieguva Objekta apsekošanas gaitā.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketingis - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un

īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.

- pircējam jābrīdina, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, pāiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta "Covid-19" pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt cik ilgstošs būs šis process. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērstā ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti palika nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. Darījumu skaits ar zemes gabaliem Salaspils novadā 2023. gadā kritās vairāk kā par 30 % salīdzinot ar 2022.gadu. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB sākusi samazināt Eiribor likmes.

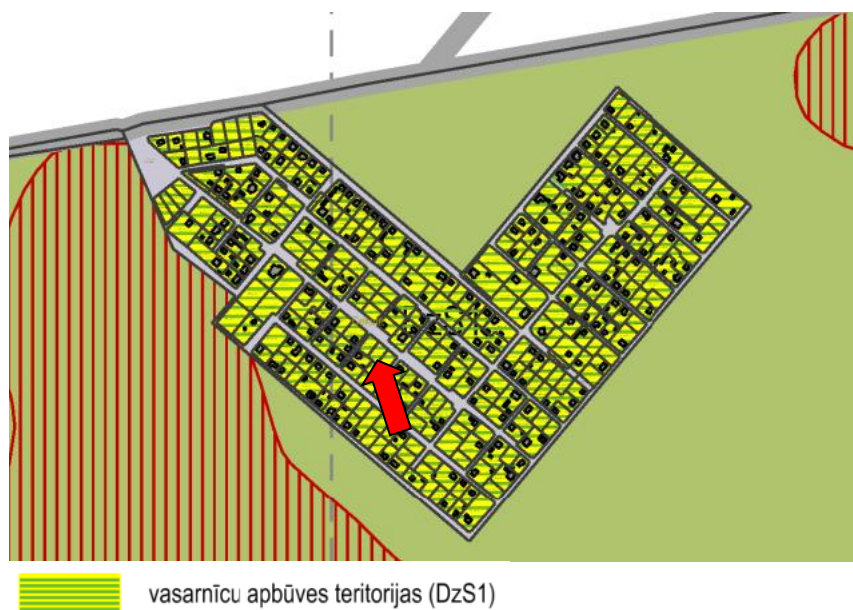
Vidējās savrupmāju apbūves zemes gabalu cenas Salaspils novadā 2025. gadā bija 15-35 EUR par kvadrātmetru, svarīgākie faktori, kas ietekmē cenu: novietojums novadā, zonējums, pieejamās komunikācijas, piebraucamā ceļa kvalitāte, apkārtējās apbūves kvalitāte. Apbūves zemes gabalu darījumu cenas Salaspils novada Dārzkopību kooperatīvos bija 10-25 EUR par kvadrātmetru.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte līdz ārkārtas stāvoklim noteica - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū. Šajā periodā potenciālie pircēji iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Krīzes ietekmē pārdošanas termiņš varētu pagarināties.

8. LĀBĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēts kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Saskaņā ar Salaspils novada teritorijas plānojumu, vērtēšanas objekts atrodas vasarnīcu apbūves teritorijā. Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, apbūves platību, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, var secināt, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir Zemes gabals vasarnīcas apbūves izveidei.



Avots: <https://www.salaspils.lv/lv/teritorijas-planosana>

Esošais izmantošanas veids - brīvs no apbūves, tiek izmantots kopā ar blakus esošo īpašumu kā piemājas teritorija.

Pozitīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- Asfaltēts piebraucamais ceļš;
- Iespējams pieslēgties elektroapgādei.

Negatīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem;
- nodrošinājums ar komunikācijām.

9. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: tirgus, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana. Šī pieeja piemērota ieņēmumus nesošu īpašumu vērtēšanā. Ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā nekustamo īpašumu tirgū pastāvošās savrupmāju īres maksas, ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu patieso tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa

nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);

- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

legūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība, kas tiek aprēķināta ar tirgus pieeju.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.




10. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Ņemot vērā vērtējamā īpašuma specifiku un pieejamo informāciju, vērtējamā Objekta tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota tirgus pieeja. Ienākumu pieeja netika pielietota, jo tirgū nepastāv zemes gabalu nomas tirgus dzīvojamās apbūves izveidei. Izmaksu pieeja netika pielietota, jo vērtēšanas objekta sastāvā nav apbūves.

Tirgus pieeja

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabala viena kvadrātmetra (bez sarkanajām līnijām un ceļu servitūtiem) cena. Ir apkopota pietiekama informācija par darījumiem ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācija izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1		
	Adrese	"Cekule 372", Salaspils pag.
	Pārdošanas laiks	2,2025
	Pārdošanas cena, EUR	6,000
	Zemes gabala platība, m ²	585
	Ēkas kopējā platība, m ²	0
	Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemes gabals, bez īpašiem uzlabojumiem, norobežots ar vecu žogu, asfaltēts ceļš 90m. Elektrisko tīklu aizsargjosla 121 kvm.
Objekts Nr.2		
	Adrese	"Cekule 169", Salaspils apg.
	Pārdošanas laiks	9,2024
	Pārdošanas cena, EUR	12,000
	Zemes gabala platība, m ²	749
	Ēkas kopējā platība, m ²	0
	Īss objekta raksturojums	Četrstūra formas zemes gabals, elektrības pieslēgums, grants seguma piebraucamais ceļš, asfalts 50m, nožogots bez īpašiem uzlabojumiem. Elektrisko tīklu aizsargjosla 30 kvm.
Objekts Nr.3		
	Adrese	"Cekule 367", Salaspils pag.
	Pārdošanas laiks	10,2024
	Pārdošanas cena, EUR	10,000
	Zemes gabala platība, m ²	593
	Ēkas kopējā platība, m ²	0
	Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemes gabals, ir elektrības pieslēgums, bez īpašiem uzlabojumiem, asfaltēts ceļš 30m. Elektrisko tīklu aizsargjosla 22 kvm.

Vērtības aprēķinu tabula:

	"Cekule 372", Salaspils pag.	"Cekule 169", Salaspils apg.	"Cekule 367", Salaspils pag.	"Cekule 115", Salaspils pag.
Pārdošanas cena, EUR	6,000	12,000	10,000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6,000	12,000	10,000	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	585	749	593	618
Sarkanās līnijas, servitūta ceļi, m ²	0	0	0	0
Zemes gabala izmantojamā platība, m ²	585	749	593	618
Zemes gabala 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	10.26	16.02	16.86	
Korekcijas:				
Novietojums pilsētā, infrastruktūras tuvums	0%	0%	0%	
Apkārtojuma apbūves kvalitāte	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums/ceļu kvalitāte	5%	3%	2%	
Zemes gabala lielums	0%	3%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	-10%	-9%	
Zemes gabala labiekārtojums, uzlabojumi	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Apbūves iespējas, zonējums	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi, blakus esošās apbūves ietekme, ierobežojumi	0%	-2%	-2%	
Dokumentācija, meža zemes transformācijas izmaksas	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	-6%	-9%	
Zemes platības 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, EUR	10.8	15.1	15.3	13.7
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR				8,500

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktorus:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-
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, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi.	-15%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-5%
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-5%
Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsolī un īpašuma saņemšanu valdījumā.	-5%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-
Kopējā korekcija	-30%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	6 000

11. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā vērtējumā atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi;
- vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu;
- novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza;
- salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem;
- dati ir pārbaudīti pēc vislabākajām iespējām;
- aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību;
- ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm;
- novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi;
- vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta;
- notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc vērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild;
- noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

12. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz īpašuma faktisko stāvokli 2026.gada 23.martā. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību;
- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti uz personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās īpašuma vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar šo īpašumu.
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas "Īpašuma vērtēšanas standartiem" (LVS 401:2013).

13. SLĒDZIENS

Nekustamā īpašuma – "Cekule 115", Salaspils pag., Salaspils nov., kadastra Nr.8031 003 0185, atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 26.martā, aprēķinātā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 6 000 (seši tūkstoši) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

Pielikumi

RĪGAS RAJONA TIESA Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 1525 Kadastra numurs: 8031 003 0185 Nosaukums: d/s Cekule Nr.115 Adrese: "Cekule 115", Salaspils pag., Salaspils nov.				
Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums	
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 8031- 003- 0185. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001316037) Žurn. Nr. 16260, lēmums 28.10.1999, tiesnese Māra Balode		0.0618 ha	
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80310030185). Precizēts 06.01.2017, Žurn. Nr. 400001316037, tiesnese Jolanta Līvena		618 m ²	
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi Nav ierakstu	Daļa	Platība, lielums	
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa	
1.1.	Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS VALSTS AKCIJU SABIEDRĪBAS LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA personā, nodokļu maksātāja kods 40003132437.	1		
2.1.	Pamats: 1999. gada 13. oktobra valsts a/s Latvijas Hipotēku un zemes banka uzziņa Nr.3359. Žurn. Nr. 16260, lēmums 28.10.1999, tiesnese Māra Balode			
3.1.		1		
3.2.		0		
3.3.				102.00 LVL
4.1.		0		
4.2.	Īpašnieks: ANDREJS MAKĻECOVŠ, personas kods <input style="width: 50px;" type="text"/>	1		
4.3.	Pamats: 2011.gada 21.novembra pirkuma līgums, Salaspils novada domes 2011.gada 22.decembra izziņa Nr. 1-18/11/321. Žurn. Nr. 300003163813, lēmums 05.01.2012, tiesnese Ināra Zariņa			1,730.00 LVL
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi			
1.1.				
1.2.				
2.1.				
3.1.				
3.2.				
4.1.				



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80310030185	Cekule Nr 115	0.0618 ha	1525	-	Salaspils pagasts, Salaspils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80310030185	1/1	"Cekule 115", Salaspils pag., Salaspils nov., LV-2118
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0618
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		0

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2214	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2472	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0618	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0132	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0132	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Andrejs Makļecovs	1/1	fiziska persona	80310030185	-



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors