

½ domājamās daļas no būvēm
Raiņa iela 1, Salaspils, Salaspils nov.
Kadastra nr.8011 001 1036
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E192/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no būvēm – dzīvojamās mājas (kadastra apz.8011 001 1036 001) un nojumes (kadastra apz.8011 001 1036 002), kadastra nr.8011 001 1036, kas atrodas **Salaspils novadā, Salaspilī, Raiņa ielā 1**, 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 būvēm – dzīvojamās mājas (kadastra apz.8011 001 1036 001) un nojumes (kadastra apz.8011 001 1036 002), kadastra nr.8011 001 1036, kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Raiņa ielā 1, 2026. gada 24. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

14 500EUR (četrpadsmit 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 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 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.....	2
GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
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 vērtības aprēķins	10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8. Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

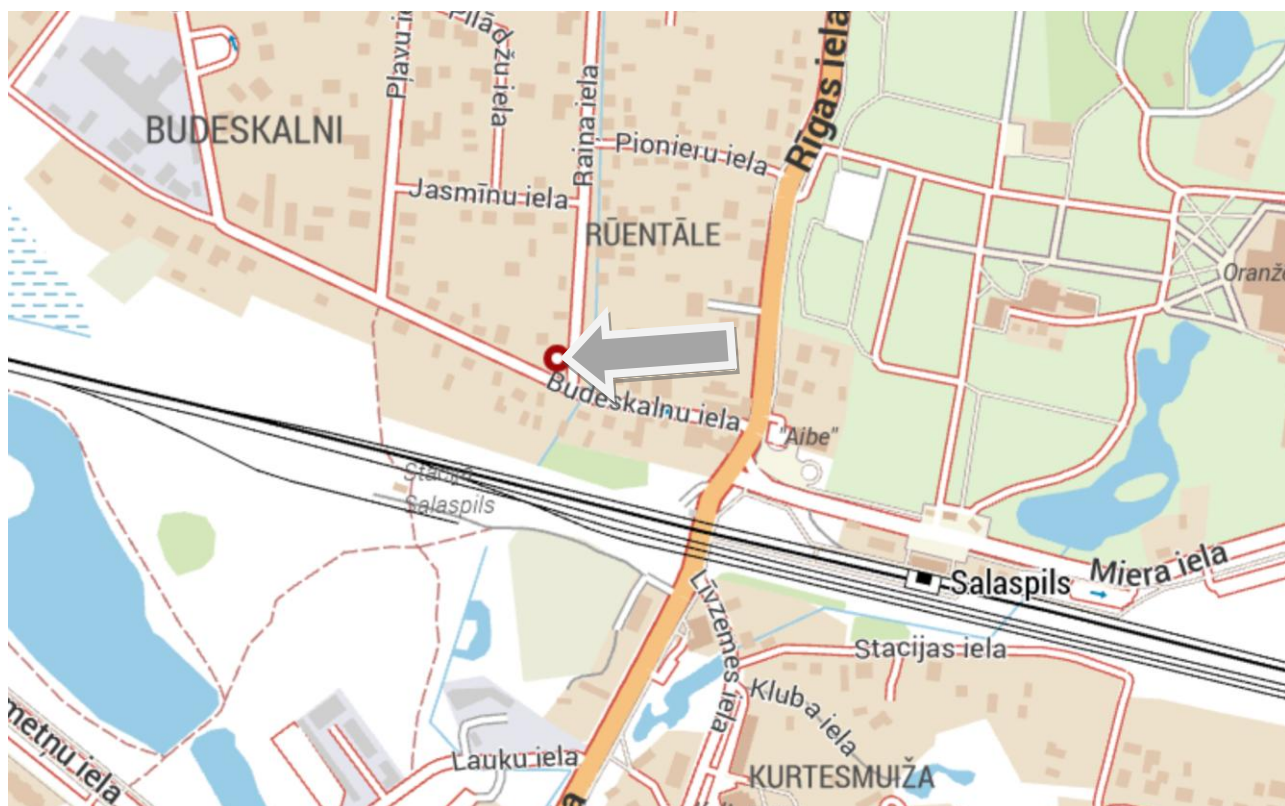
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no būvēm – dzīvojamās mājas (kadastra apz.8011 001 1036 001) un nojumes (kadastra apz.8011 001 1036 002), kadastra nr.8011 001 1036, kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Raiņa ielā 1.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 24. aprīlis.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Kalvis Dūrītis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	14 500EUR (četrpadsmit tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieki: Andris Kurmeļjevs, pieder ½ d.d. – vērtējamā daļa. Raimonds Leivers, pieder ½ d.d. Īpašumtiesības uz zemesgabalu reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Salaspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024008.
Kadastra Nr.	8011 001 1036.
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apz.8011 001 1036 001) ar platību 100.7m ² ; Nojume (kadastra apz.8011 001 1036 002) – netika identificēta.
Zemesgabals	Nav īpašumā. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80110011036) ar platību 902m². Īpašnieks - Salaspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024008. Kadastrālā vērtība – 14432EUR (Universālā)
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 iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 24. aprīlis.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Salaspils novadā, Salaspilī, Raiņa ielā 1. Blakus novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali, netālu novietotas komerciāla rakstura ēkas un dzelzceļš. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, kafejnīcas u.c.) ir novietoti ~200m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja

Dzīvojamā māja (kadastra apz.8011 001 1036 001) ar platību 100.7m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Metāla loksnes
kopējā platība	100.7m ² (ārtelpas – 0m ² t.sk.)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	nav zināms veids
kanalizācija	nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
stāvu skaits	2

Vērtējamais objekts ir divstāvu dzīvojamā māja, kas ir būvēta 1961. gadā. Ēkas fasāde ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to veido ķieģeļi. Ēkai manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīti pakešu un standarta tipa logi. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.83	-	-	11.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.83	-	-	13.4	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	-	-	4.0	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	-	-	3.3	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	-	-	8.2	-
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	-	-	2.5	-
7	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	-	-	1.0	-
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	-	-	1.1	-
9	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.83	-	-	25.3	-
10	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.44	-	-	10.0	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.44	-	-	8.6	-
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.44	-	-	8.7	-
13	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.44	-	-	0.8	-
14	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.44	-	-	0.4	-
15	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.44	-	-	0.9	-
16	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.44	-	-	1.2	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Nav īpašumā.

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80110011036) ar platību 902m².

Īpašnieks - Salaspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024008.

Kadastrālā vērtība – 14432EUR (Universālā). Iespējamā nomas maksa var sastādīt 4% apmērā no kadastrālās vērtības.

Zemesgabala forma – trapece, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – (Pašvaldības).



/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 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 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.

(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 patāpinājuma 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.

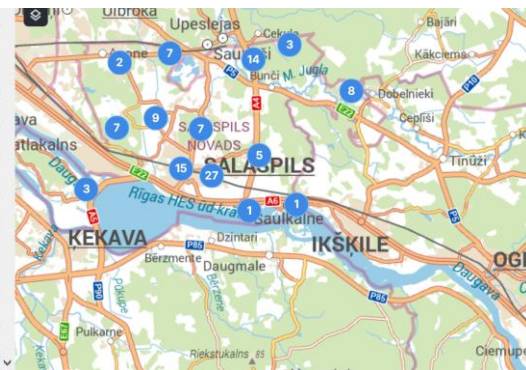
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **Dzīvojamā māja (kopīpašuma daļa).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji savrupmāju darījumi Salaspils novadā notiek cenu kategorijā no 130 000 – 250 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 110 000 – 170 000 EUR, atkarībā no ēkas celšanas gada, tehniskā stāvokļa, komunikācijām u.c. faktoriem. Darījumi ar zemēm ir dažādi. To ietekmē gan atrašanās vieta novada daļā, zemes gabala lielums, komunikāciju esamība, piebraukšanas iespējas u.c. faktori. Darījumi ar apbūves zemi notiek no 14 – 45 eur./m², ārpus ciemu daļām tās cenas ir zemākas. Kopumā nekustamā īpašuma tirgus apkārtnē ir vidēji aktīvs.

Kopumā pēdējā gada laikā Salaspils novadā ir veikti 118 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Doles iela 3, Salaspils, Salaspils nov.		D	26/02/2025	1	89	1073	40 000	451	37.28	0	Privāt
Zeme Būve	Lazdu iela 4, Salaspils, Salaspils nov.		D	21/02/2025	1	11	400	4 000	350	10.01	0	Cits
Zeme Būve	Augstspriedes, Salaspils pag., Salaspils nov.		D	14/02/2025	1	17	2 375	4 750	274	2.00	0	Privāt
Zeme Būve	Saulas iela 38, Salaspils, Salaspils nov.		D	11/02/2025	1	193	1 175	150 000	778	127.66	0	Privāt
Zeme Būve	Niedru iela 16, Bajāri, Salaspils pag., Salaspils nov.		D	10/02/2025	1	162	1 201	238 000	1 468	198.17	0	Privāt
Zeme Būve	Purpuku iela 7, Salaspils, Salaspils nov.		D	05/02/2025	1	139	999	190 000	1 372	190.19	0	Privāt
Zeme Būve	Mīras iela 10, Salaspils, Salaspils nov.		D	31/01/2025	2	105	1 209	88 000	837	72.79	0	Privāt
Zeme Būve	Līvzemes iela 25 k-78, Salaspils, Salaspils nov.		D	30/01/2025	1	0	31	1 500	0	48.39	0	Cits
Zeme Būve	Getlīni 266, Salaspils pag., Salaspils nov.		D	29/01/2025	2	195	640	18 000	92	28.13	0	Privāt
Zeme Būve	Brēmenes 34, Salaspils pag., Salaspils nov.		D	28/01/2025	1	101	518	114 000	1 131	220.08	0	Privāt
Zeme Būve	Salaspils pag., Salaspils nov.		D	28/01/2025	0	72	1 000	0	13.96	0	Inženier	



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta ēkas platība;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- **nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli.**
- **kopīpašuma daļa;**
- **zemesgabals nav īpašumā.**

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 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Salaspils, Saules iela 9.

Zemesgabala platība-2284m²

Ēkas platība – 103.7m².

Nepieciešami iekštelpu remontu.

Darījums 05.2025 par 65 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Saules iela 9, Salaspils, Salaspils nov.

Zeme Būve Privātmāja Vieglojums

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
05/05/2025	270875	8010040636	103.7	2 284	65 000	627	28
							1/1

Informācija Studijumi 1 Darījumi 2 Atbild 25 Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi

Saules iela 9, Salaspils, Salaspils p., Salaspils nov.

Zeme Būve Māja, vasarnīca

Datums ID Būve, m² Zeme, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

14/04/2025 2045250 103 2 284 69 900 679

Pārdošanā privātmāja ar lielu zemes gabalu un vairākiem samniecības ēkām. Mājas pirmā stāva platība ir 103.7 m², kā arī papildus iespējams izbūvēt plašu jumta istabu. Pirmajā stāvā ir 4 istabas, virtuve, tualete, vannas istaba, kā arī kokaistaba un samniecības telpas. Pagalmā izbūvēti bērnu, samniecības ēka ar 2 istabām, pagotis, kā arī pirmā māja. Plašs zemes gabals 2284 m² platībā, kas dod iespēju attīstīt gabalu vēl vienas privātmājas būvniecībai. Šobrīd iekšpusē plaši jāpārveido ar siltumtīkli. Mājā nepieciešama renovācija un modernizācija. Lietiska iespēja piedāvāt īpašumu savām vajadzībām vai attīstīt investīciju projektu. Īpašums atrodas klusā un zaļā Salaspilī daļēji, netālu no vias nepieciešamās infrastruktūras. Drošības stacija, veikali, aptiekas, skolas, sabiedriskais transports ir tikai 10 minūšu gājiena attālumā. Laba transporta pieejamība - īrta izbraukšana uz Rīgu. Zvaniet vai rakstiet, lai uzzinātu vairāk un vienotos par apskati.

Īpašums 2. Salaspils, Doles iela 3.

Zemesgabala platība-1073m²

Ēkas platība -88.6m².

Nepieciešami iekštelpu remontu.

Darījums 04.2025 par 68 000EUR.

Izmantošanas avots-

www.cenubanka.lv

Doles iela 3, Salaspils, Salaspils nov.

Zeme Būve Privātmāja Vieglojums

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
04/04/2025	2090594	8010040663	88.6	1073	68 000	767	63
							1/1

Informācija Studijumi 1 Darījumi 1 Atbild 35 Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi

Doles iela 3, Salaspils, Salaspils p., Salaspils nov.

Zeme Būve Māja, vasarnīca

Datums ID Būve, m² Zeme, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

28/02/2025 2040763 84 1077 68 000 810

Pārdošanā privātmāja ar lielu zemes gabalu. Mājas kopējā platība ir 84 m², zemes platība ir 1077 m², šķūņa platība ir 35 m². Mājā ir 4 istabas, virtuve, priekšzīdums, mēklāva, samniecības telpa. Mājā nepieciešama renovācija un modernizācija. Lietiska iespēja piedāvāt īpašumu savām vajadzībām vai attīstīt investīciju projektu. Liels zemes gabals. Plaša apstulmota pagalmā un iespēja izveidot savu dārzu, mazdārziņu vai paplašināt esošo dārzu. Īpašums atrodas klusā un zaļā Salaspilī daļēji, netālu no vias un netālu no vias nepieciešamās infrastruktūras. Drošības stacija, veikali, aptiekas, skolas, sabiedriskais transports ir tikai 10 minūšu gājiena attālumā. Laba transporta pieejamība - īrta izbraukšana uz Rīgu. Zvaniet vai rakstiet, lai uzzinātu vairāk un vienotos par apskati.

Īpašums 3. Salaspils, Raiņa iela 37.

Zemesgabala platība-1032m²

Ēkas platība -77.7m².

Nepieciešami iekštelpu remontu.

Darījums 10.2024 par 62 000EUR.

Izmantošanas avots-

www.cenubanka.lv

Raiņa iela 37, Salaspils, Salaspils nov.

Zeme Būve Privātmāja Vieglojums

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
31/10/2024	1975273	8010010454	77.7	1032	62 000	798	60
							1/1

Informācija Studijumi 6 Darījumi 1 Atbild 56 Komentāri Karte BIS: energosertifikāts BIS: reģistrētie būvdarbi

Raiņa iela 37, Salaspils, Salaspils p., Salaspils nov.

Zeme Būve Māja, vasarnīca

Datums ID Istaba Būve, m² Zeme, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

20/10/2024 1960038 3 75 1032 64 000 853

Zemes gabals ar māju īpašā vietā Salaspilī. Māja aprīkota ar visām komunikācijām, centralizētu krāsnu apkuri, ar spēcīgu ūdeni, ūdens, ūdens kanalizācijas pieslēgums un 3 fāzu elektrību. Mājas plānojums sastāv no 3 izolētiem istabām, vannas istaba, virtuve, virtuves un caurstājamu istaba. Visas nepieciešamās gājiena attālumā. Zvaniet vai rakstiet, lai uzzinātu vairāk.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	65000		68000		62000	
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	65000		68000		62000	
Ēkas platība, m ²	103,70		88,60		77,70	
Zemes gabala platība, m ²	2284		1073		1032	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	626,81		767,49		797,94	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas dizains/fasādes tehniskais stāvoklis	5%	31,34	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare	10%	62,68	5%	38,37	3%	23,94
Dzīvojamās mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-23,94
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	-20%	-125,36	-10%	-76,75	-10%	-79,79
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
saistība ar blakus ēku	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašuma daļa)	-15%	-94,02	-15%	-115,12	-15%	-119,69
Kopēja korekcija	-20%	-125,36	-20%	-153,50	-25%	-199,49
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	501,45		614,00		598,46	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	571,30					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	100,7					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	57530					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	58000					
1/2 d.d. matemātiskā platība, EUR	29000					

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 sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību 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%	14500EUR
---	-----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no būvēm – dzīvojamās mājas (kadastra apz.8011 001 1036 001) un nojumes (kadastra apz.8011 001 1036 002), kadastra nr.8011 001 1036, kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Raiņa ielā 1, 2026. gada 24. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

14 500EUR (četrpadsmit 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 iekļilāšanas, 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