

ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU

Skolas iela 3 - 115,
Salaspils, Salaspils
nov., LV-2121



PRIME EXPERTS

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA



2026. gada 13. maijā

Nr. 13/05/26/05-1

**LR Rīgas Apgabaltiesas Iecirknis Nr.81
Zvērinātam Tiesu Izpildītājam
Andrim Sporem**

Saskaņā ar Jūsu 11.05.2026. pieprasījumu Nr. 13545/081/2026-NOS izpildu lietā Nr. 01674/081/2026, mūsu savstarpējo vienošanos un darba uzdevumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma **Skolas iela 3 - 115, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121, kadastra Nr. 80119003476**, novērtējumu.

Darba uzdevums bija noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas dienā, ņemot vērā zemāk atskaitē minētos nosacījumus un pieņēmumus. Novērtēšanas atskaite paredzēta Tiesu izpildītāja izsoles rīkošanai. Vērtējums nevar tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts pamatojoties un mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver ziņas par vērtējamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā.

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Skolas iela 3 - 115, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121, kadastra Nr. 80119003476**, kas vērtēšanas dienā sastāv no 1/2 domājamām daļām no dzīvokļa īpašuma Nr. 115 ar kopējo platību 32,20 m², saskaņā ar LR VZD datiem, kopīpašuma 323/77579 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, aprēķinātā, visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 13. maijā (noapaļojot):
• 9 450 EUR* (deviņi tūkstoši četri simti piecdesmit eiro),
ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

**Ņemot vērā to, ka vērtētājiem netika nodrošināta objekta telpu apskate, kā arī informācija un dokumentācija par objektu, vērtējums tiek veikts pieņemot, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.*

Tirgus vērtība ir 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.

Piespiedu pārdošanas vērtība 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 pārdošanas iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajā 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.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība noteikta kā brīva no zemesgrāmatā reģistrētajiem apgrūtinājumiem, aizliegumiem un ķīlām.

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.

Priecājamies par iespēju ar Jums sadarboties!

Ar cieņu,
SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S. Rubina

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

Atzinums par nekustamā īpašuma novērtējumu	1
1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts	3
2. Īpašuma detalizēts raksturojums	4
3. Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls	7
4. Īpašuma atrašanās vieta	7
5. Labākais izmantošanas veids	9
6. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu	9
7. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts	9
8. Vērtējuma metodikas izvēle.	11
9. Īpašuma vērtējums	12
10. Slēdziens	18
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	19
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
PIELIKUMI	21

ATSKAITE PAR DZĪVOKĻA NOVĒRTĒŠANU

1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts

Novērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Skolas iela 3 - 115, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121, kadastra Nr. 80119003476 , kas vērtēšanas dienā sastāv no ½ domājamām daļām no dzīvokļa īpašuma Nr. 115 ar kopējo platību 32,20 m ² , saskaņā ar LR VZD datiem, kopīpašuma 323/77579 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala - turpmāk tekstā "īpašums" / "vērtējamais īpašums".
Kadastra numurs dzīvokļa īpašumam	80119003476
Kadastra apzīmējums telpu grupai	80110041513001115
Kadastra apzīmējums daudzdzīvokļu ēkai	80110041513001
Kadastra apzīmējums zemes gabalam	80110041513
Īpašuma tiesības uz īpašumu	SVETLANA KOSINOVA ½ domājamās daļas Sabiedrība ar ierobežotu atbildību firma "APLOKS" ½ domājamās daļas
Dzīvokļa īpašuma juridiskais apraksts	Dzīvokļa īpašums ir reģistrēts Rīgas rajona tiesas Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 734 - 115
Vērtējuma pasūtītājs	LATVIJAS REPUBLIKAS RĪGAS APGABALTIESAS IECIRKNIS Nr. 81 ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS ANDRIS SPORE
Vērtējuma pasūtīšanas mērķis	Vērtējums sagatavots iesniegšanai Latvijas Republikas Rīgas apgabaltiesas iecirknim Nr. 81
Vērtējuma uzdevums	Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana atbilstoši situācijai vērtēšanas dienā
Apskates/vērtēšanas datums	2026. gada 13. maijā
Apskati veica un atskaiti sagatavoja	Sertificēta vērtētāja asistente Karīna Bogdāne
Atskaides sagatavošanas datums	2026. gada 13. maijā
Vērtējuma sagatavošanā izmantotie dokumenti	1. Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts; 2. Informatīvā izdrukā no kadastra sistēmas teksta datiem; 3. ESG faktoru kopsavilkums.
Apgrūtinājumi, ķīlas un aizliegumi	- Atzīme - vērsta 446.52 EUR piedziņa uz SVETLANAS KOSINOVAS, dzim. 15.09.1953, Rīga, piederošo 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: Salaspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024008. Pamats: zvērīnātas tiesu izpildītājas Ilutas Brokas 2025.gada 20.jūnija nostiprinājuma lūgums, Salaspils novada domes 2023.gada 8.jūnija protokols Nr.11 lēmums - izpildrīkojums par nekustamā īpašuma nodokļa parāda un nokavējuma naudas piedziņu bezstrīda kārtībā no S.Kosinovas. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no šiem apgrūtinājumiem, aizliegumiem un ķīlām.</u> - Atzīme - vērsta 3120.57 EUR piedziņa uz SVETLANAI KOSINOVAI, dzim. 15.09.1953, piederošo 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas numurs 50003748651. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores palīga Dāvja Pastara 2026.gada 16.marta nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2026.gada 6.janvārī izdots izpildu raksts lietā Nr.C33335525. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no šiem apgrūtinājumiem, aizliegumiem un ķīlām.</u>
Piezīmes	Vērtētājam nav pieejama dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta. Vērtētājam netika nodrošināta objekta telpu apskate, kā arī informācija un dokumentācija par objektu, vērtējums tiek veikts pieņemot, ka dzīvokļa iekšējā apdare,

	santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī. Pēc zemesgrāmatas datiem vērtējamā īpašuma platība ir 32,30 m², pēc VZD datiem 32,20 m². <u>Šajā vērtējumā vērtējamā īpašuma platība noteikta pēc VZD datiem.</u>
--	--

INFORMĀCIJA PAR ĒKU UN DZĪVOKLI					
Sērija / tips	467. sērija	Ēkas būvniecības gads	1974.	Lifts	Ir
Stāvu skaits	9	Kāpņu telpa	Koplietošanas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī, PVC un stikla bloku logi, metāla ārdurvis aprīkotas koda atslēgu.		
Pamati Ārsienas Jumta segums	Dzelzsbetona, betona bloki Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi Ruberoīds				
Dzīvokļa kopējā platība	32,20 m ² , saskaņā ar VZD datiem				
Istabu skaits dzīvoklī	1				
Griestu augstums	2,50 m				
Stāvs	2/9				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	<i>Pieņemts - vērtēšanas dienā dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī, tehniskais un estētiskais stāvoklis ir apmierinošs, interjers neatbilst mūsdienu prasībām.</i>				
Elektroapgāde	centralizēta				
Ūdens apgāde	centralizēta				
Kanalizācija	centralizēta				
Gāzes apgāde	centralizēta				
Apkure	centralizēta				
Ēkas tehniskais stāvoklis	467. sērijas ēka, būvēta 1974. gadā. Ēkas fasādes stāvoklis ir apmierinošs, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Nav datu par ēkas energoefektivitātes novērtējumu apkurei.				

2. Īpašuma detalizēts raksturojums

Dzīvokļa īss apraksts:

Dzīvoklis atrodas 467. sērijas projekta 9 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas 2. stāvā. 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 32,20 m², saskaņā ar VZD datiem. Dzīvokļa telpu augstums 2,50 m.

Dzīvokļa ērtības pēc VZD datiem: centralizēta apkure, centralizēta aukstā ūdensapgāde, centralizēta karstā ūdens apgāde, pods/pisuārs/bidē, vanna/duša, elektroapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija.

Koplietošanas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī, PVC un stikla bloku logi, metāla ārdurvis aprīkotas ar koda atslēgu.

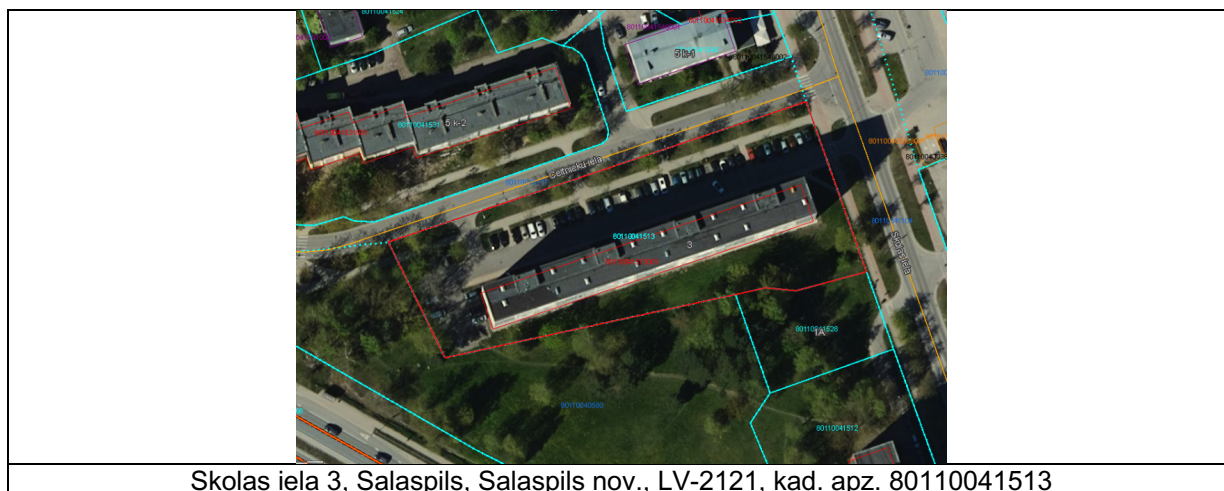
Vērtētājam vērtēšanas dienā nav iespējas iekļūt dzīvokļa īpašumā, lai noteiktu tehnisko un apdares stāvokli. Sekojoši - vērtējums tiek veikts, pieņemot, ka telpas ir apmierinošā stāvoklī.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar VZD datiem:

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	2	2.5	-	-	17.2	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	7.1	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	4.9	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	3.0	-

Dzīvojamā ēka, kur atrodas vērtējamais īpašums, atrodas uz/pie zemes gabaliem:

Adrese	Kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Domājamās daļas īpašumā
Skolas iela 3, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	80110041513	0,6126	323/77579



Skolas iela 3, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121, kad. apz. 80110041513

Plūdu riska un plūdu draudu kartes dati

Plūdu kartēs sniedzamās informācijas saturu un veidu nosaka Ministru kabineta 2009. gada 24. novembra noteikumi Nr. 1354 "Noteikumi par sākotnējo plūdu riska novērtējumu, plūdu kartēm un plūdu riska pārvaldības plānu".

Plūdu kartēs attēlotas pavasara plūdu un jūras vējuplūdu applūšanas riska zonas trīs plūdu riska scenārijiem:

- mazas varbūtības plūdi – ārkārtēji, ekstremāli plūdi, kas atkārtojas reizi 200 gados vai retāk;
- vidējas varbūtības plūdi – plūdi, kas atkārtojas reizi 100 gados vai retāk;
- lielas varbūtības plūdi – bieži plūdi, kas atkārtojas reizi 10 gados vai biežāk.

Iespējamo plūdu postījumu vietu kartes attēlo plūdu riskam pakļautās teritorijas platību, bet plūdu riska kartes attēlo plūdu iespējamās nelabvēlīgās sekas, piemēram, apdraudēto iedzīvotāju skaitu, apdraudēto infrastruktūru un apbūvi, potenciāli piesārņojošos objektus, apdraudēto kultūrvēsturisko mantojumu u.c.

Apzīmējumi

Ūdens līmeņa atzīmes

1/10 gados (10%) plūdi:

Apdraudētās lauksaimniecības zemes

LS

Ūdens dziļums

- 0 - 0.5 m
- 0.5 - 1 m
- 1 - 2 m
- 2 - 3 m
- > 3 m

1/100 gados (1%) plūdi:

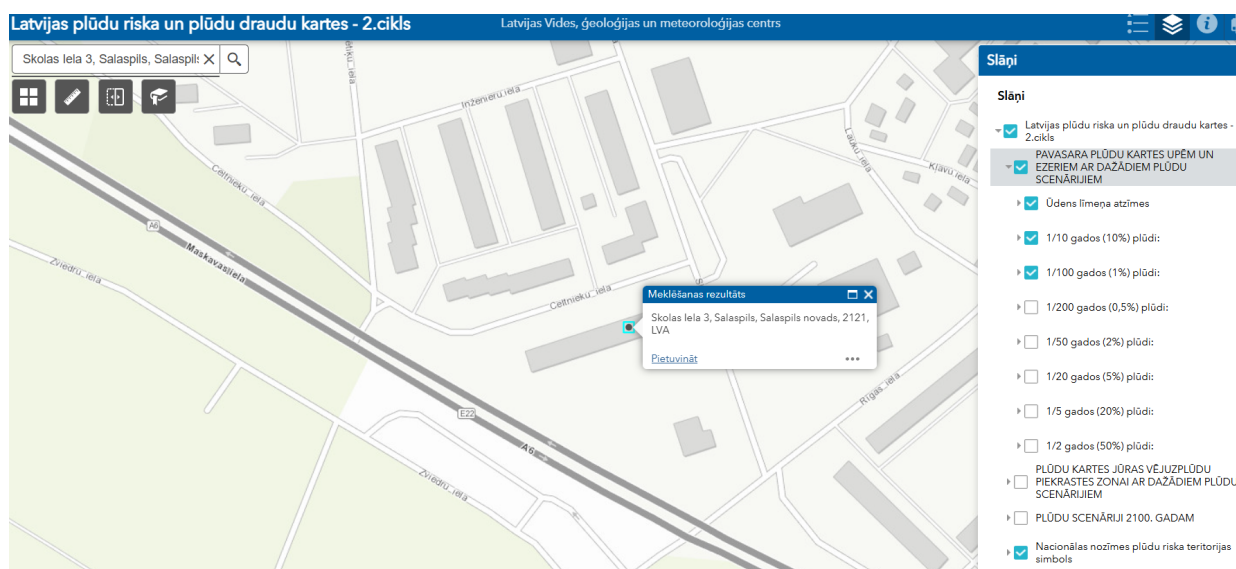
Apdraudētās lauksaimniecības zemes

LS

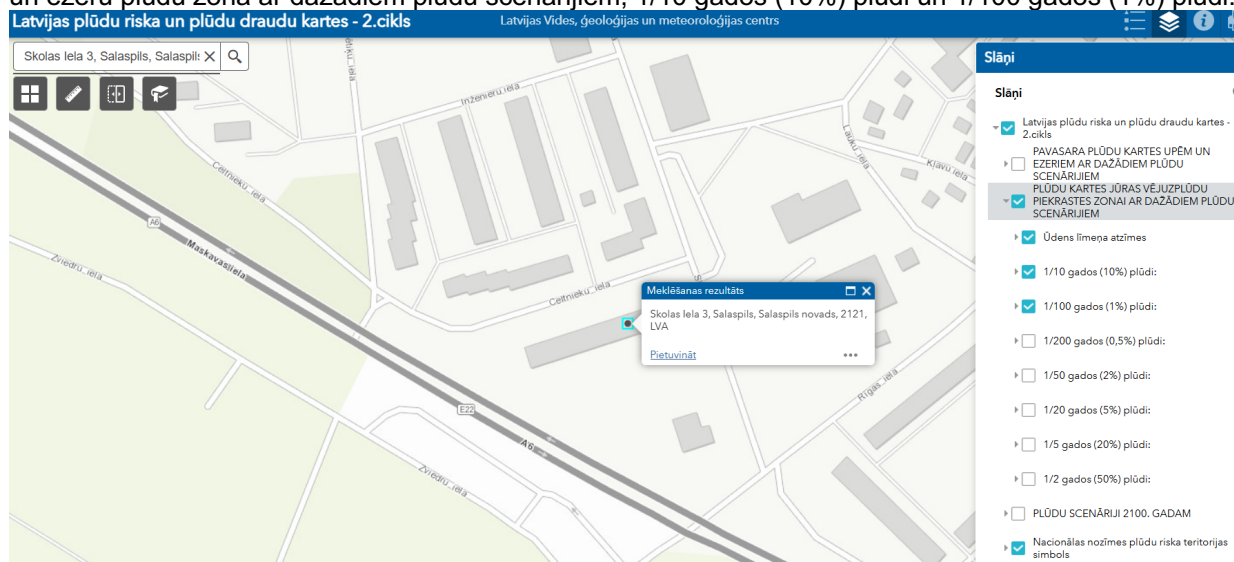
Ūdens dziļums

- 0 - 0.5 m
- 0.5 - 1 m
- 1 - 2 m
- 2 - 3 m
- > 3 m

Nacionālais nozīmes plūdu riska teritorijas simbols



Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums **neatrodas** pavasara upju un ezeru plūdu zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.



Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums **neatrodas** jūras vējuzplūdu piekrastes zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.

3. Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēkas ārdurvis

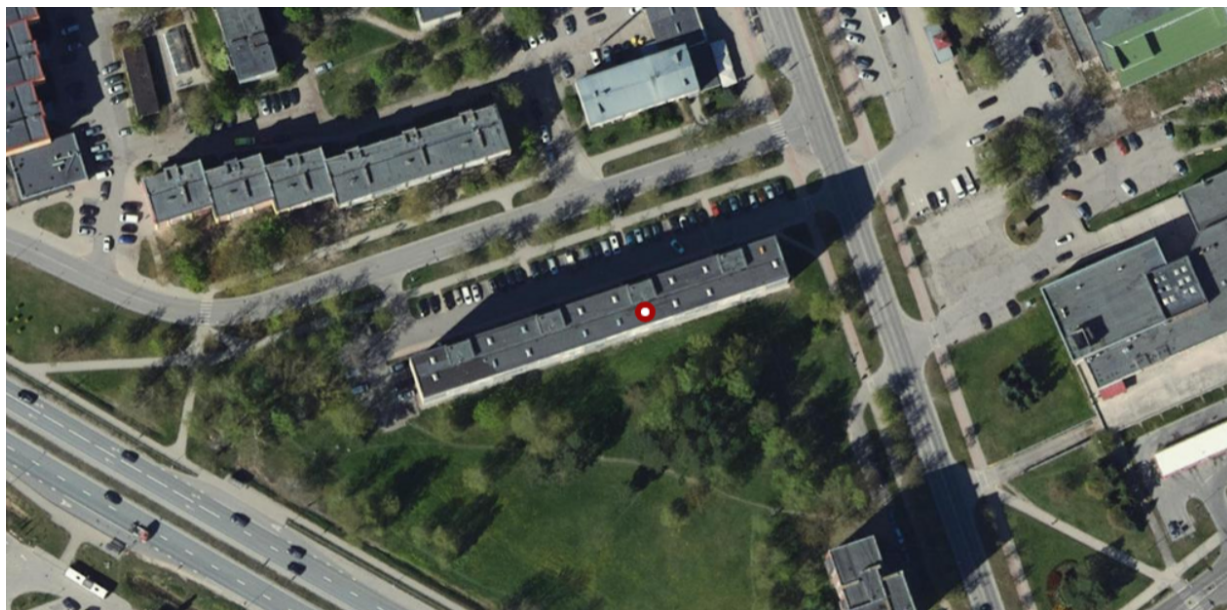
4. Īpašuma atrašanās vieta

Novērtējamais īpašums atrodas Salaspils pilsētā, ielu kvartālā, ko veido Celtnieku iela, Skolas iela, Rīgas iela un A6 autoceļš. Apkārtnē ir daudzdzīvokļu ēkas un darījumu apbūve, kā arī netālu atrodas privātā apbūve. Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, DUS, atpūtas vietas, stadions u.c.) atrodas apmēram 700 m attālumā. Infrastruktūra kopumā definējama kā attīstīta. Aptuveni 220 m attālumā no novērtējamā īpašuma atrodas pārtikas veikals, 400 m attālumā atrodas medicīnas iestāde, 450 m attālumā atrodas pirmsskolas izglītības iestāde, 650 m attālumā atrodas Salaspils 1. vidusskola.

Piebraucamās ielas ir asfalta seguma un ir kopumā labā stāvoklī. Piebraukšana pie ēkas iespējama ar personisko autotransportu. Iespēja novietot autotransportu pie daudzdzīvokļu ēkas, ar atļaujām.

Aptuveni 130 m attālumā no novērtējamā īpašuma, uz Skolas ielas, autobusa pieturvietā. Aptuveni 300 m attālumā, uz A6 autoceļa, atrodas autobusu pieturvietā. Aptuveni 1,7 km attālumā atrodas dzelzceļa stacija "Salaspils". Rīgas centrs atrodas aptuveni 25-35 min brauciena attālumā.





Avots: Jāņa Sēta ©

5. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.*

Labākais izmantošanas veids novērtējamam īpašumam ir – **dzīvoklis**.

6. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu

Pozitīvie faktori:

- infrastruktūras objekti atrodas īpašuma tuvumā;
- dzīvoklis novietots 9 stāvu ēkas 2. stāvā;
- dzīvoklim ir ārtelpas;
- īpašuma sastāvā ietilpst domājamās daļas no zemes gabala, uz kura atrodas daudzdzīvokļu ēka.

Negatīvie faktori:

- tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī;
- daudzdzīvokļu ēka atrodas pie ielas ar intensīvu satiksmi;
- dzīvoklis atrodas kopīpašumā;
- ēkas fasāde ir apmierinošā stāvoklī, ēka nav siltināta.

7. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts

2026. gada janvārī pēc Arco Real Estate datiem Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū vidējās kvadrātmetra cenas, salīdzinot ar decembri, ir palielinājušās par vairāk nekā 1% līdz 897 EUR/m². Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas gada laikā ir palielinājušās par apmēram 5.4%. 2023. gadā sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas samazinājās par 7%. 2024. gadā vidējo kvadrātmetra cenu lejupslīde apstājās - gada laikā tās lielākajā daļā apkaimju nemainījās vairāk par 1%. 2025. gadā sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas atkal palielinājās.

2026. gada janvārī vislielākais vidējo kvadrātmetra cenu palielinājums kopš gada sākuma ir noticis Juglā (10%), Imantā (8%) un Ķengaragā, Pļavniekos (7%). Citās Rīgas apkaimēs cenu palielinājums nepārsniedz 6% robežu, vismazākais vidējo kvadrātmetra cenu palielinājums bija Teikā un Zolitūdē. Vidējo kvadrātmetra cenu samazinājums šajā laika posmā nav bijis novērojams nevienā Rīgas apkaimē.

2026. gada janvārī dārgākie sērijveida dzīvokļi bija 119. un 104. sērijas ēkās, savukārt lētākie dzīvokļi kopumā bija lietuviešu projektu un Hruščova laika ēkās. Janvārī lielākās sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas Rīgā bija Teikas un Āgenskalna apkaimē, bet zemākās sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas – Bolderājas un Vecmīlgrāvja apkaimē.

Rīgas apkārtnes sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas; to izmaiņas janvārī:

	EUR/m ²	No iepriekšējā mēneša	Pret 2025. gada sākumu
Ogre	896	+1,4%	+6%
Kauguri	827	0%	+5%
Salaspils	850	+0,2%	+2%
Jelgava	766	0%	+3%

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos janvārī turpināja samazināties, un noslīdēja zem 1000 vienību atzīmes. Janvārī sērijveida dzīvokļu piedāvājums bija zemākais pēdējo trīs gadu laikā.

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2025. gada sākuma dzīvokļu cenas palielinājās par 2-10 %. Lielākās dzīvokļu cenu izmaiņas novērojamas Juglā, kur tās šogad palielinājās par 10 %. Arī Imantā šogad sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums liels – cenas vidēji palielinājās par 8 %. Pārējos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 7 %. Vismazākās izmaiņas dzīvokļu cenās bija vērojamas dārgākajā mikrorajonā – Teikā.

Jauno projektu ēkās Rīgā ir palielinājies darījumu skaits ar dzīvokļiem. 2025. gada pirmajā pusē tas bija gandrīz par pusi lielāks nekā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā. Kopumā 2025. gada pirmajā pusē Rīgā ir notikuši 1284 darījumi ar dzīvokļiem jauno projektu ēkās, kas sadalās starp pilsētas centru ar 181 darījumu (14%) un pārējām pilsētas dzīvojamām apkaimēm ar 1103 darījumiem (86%).

Lielākā daļa no darījumiem ar jauno projektu ēkās esošiem dzīvokļiem notika ar darījuma summu robežās starp 100 un 150 tūkstošiem eiro, savukārt otrs populārākais darījumu summu robežas bija no 150 līdz 200 tūkstošiem eiro.

Tirgū populārākie ir dzīvokļi ar 2 istabām. Cenu robežā zem 50 tūkstošiem eiro ir notikuši tikai 23 darījumi, no kuriem 19 ir notikuši ārpus Rīgas pilsētas centra.

Analizējot tirgū piedāvājumā esošos dzīvokļu jauno projektu ēkās, secināms, ka 2025. gada vidū piedāvājums kopumā bija par aptuveni 4% zemāks nekā pagājušā gada beigās. Pilsētas centrā piedāvājumā esošo dzīvokļu skaits samazinājās tikai par 1%, savukārt apkaimēs ārpus centra tas bija pat par 5% mazāks. Ja salīdzina piedāvājumā esošo sludinājumu skaita situāciju 2025. gada vidū un 2024. gada vidū, var secināt, ka piedāvājums ir samazinājies no 700 līdz 640 piedāvājumiem.

Sludinājumos prasītā viena kvadrātmetra cena par dzīvokli jaunā projektā ēkās Rīgas centrā bija 2988 EUR/m², savukārt ārpus pilsētas centrālās daļas piedāvājuma cena bija zemāka – apmēram 2230 EUR/m².

Jauno projektu dzīvokļu cenas ārpus pilsētas centra ir augušas. Pusgada laikā to cenas ir pieaugušas par apmēram 4%, ja salīdzina 2025. sākumu un vidu.

Visvairāk darījumu ar jauno projektu dzīvokļiem ārpus Rīgas centra ir notikuši cenu robežās no 2200 līdz 2600 EUR/m². Šajā diapazonā notika apmēram trešdaļa no visiem šīs kategorijas darījumiem. Savukārt iepriekšējos gados visvairāk darījumu notika zemākās vai plašākās cenu robežās, līdz ar to 2025. gada pirmā pusē darījumu vidējās kvadrātmetra cenas ir uzskatāmas par augstākām.

Ar vidējo cenu virs 2600 EUR/m² 2025. gada pirmajā pusē ar jauno projektu dzīvokļiem ārpus Rīgas centra ir notikuši 25% darījumu, bet iepriekšējā gadā tie bija tikai 15%, līdz ar to ir novērojams darījumu skaita pieaugums dārgā segmenta dzīvokļiem. Visvairāk darījumu notika ar vidēji lielām kvadrātmetra cenām. Cenu robežās 2200 – 2400 EUR/m² un 2400 - 2600 EUR/m² ir noticis līdzīgs darījumu skaits – nepilna piektdaļa abos diapazonos.

Nepilni 10% darījumu jauno projektu dzīvokļiem ārpus Rīgas centra notika ar kvadrātmetra cenu zem 1200 EUR/m². Lai gan tas ir mazāk nekā iepriekšējos gados, tik un tā nav uzskatāms, ka šie darījumi ir reģistrēti zemesgrāmatā par pilnu darījuma cenu. Jauno projektu ēkās gandrīz vispār nav ticamu darījumu zem 1200 EUR/m². Tie pārsvarā ir dzīvokļi ar vairāku vērtību negatīvie ietekmējošu faktoru mijiedarbību, kā, piemēram, atrašanās ēkas pirmajā vai pēdējā stāvā, neparocīgs iekštelpu plānojums un citi.

Analizējot populārākos jauno projektu dzīvokļu telpu plānojumus ārpus Rīgas centra, skaidri redzama tendence, ka gandrīz puse darījumu notikuši ar 2 istabu (44%) dzīvokļiem, kam popularitātes ziņā seko 3 istabu (37%), 4 istabu (10%) un 1 istabas (8%) dzīvokļi.

Rīgas centrā jauno projektu dzīvokļa cenas ir pieaugušas. Vidējā darījuma summa 2025. gada 2. ceturksnī ir bijusi par apmēram 7% lielāka nekā iepriekšējā gada tajā pašā periodā. 2025. gada vidū vidējā darījuma cena bija apmēram 2600 EUR/m². Tomēr jāmin, ka tas ir par 3% mazāk nekā gada sākumā.

Raksturīgākais cenu diapazons jauno projektu dzīvokļiem Rīgas centrā 2025. gada 1. pusgadā bija no 2200 līdz 3000 EUR/m². Kopumā šajās kvadrātmetra cenu robežās ir notikusi nepilna puse no attiecīgajiem darījumiem. Salīdzinoši daudz darījumu (25%) notikuši virs 3000 EUR/m². Par cenu virs 4000 EUR/m² ir reģistrēti tikai 6 darījumi, no kuriem vislielākais bija gandrīz 5400 EUR/m².

Kopumā ar jauno projektu dzīvokļiem Rīgas centrā ticami darījumi ir notikuši no 1800 EUR/m². Zemāku darījuma cenu ticamība ir jāizvērtē individuāli. Aptuveni 10% no jauno projektu dzīvokļiem darījumiem

2025. gada pirmajā pusē pilsētas centrā ir notikuši ar kvadrātmetra cenu zem 1400 EUR/m². Lielākajā daļā gadījumu visticamāk nav fiksēta pilna darījuma cena.

2025. gada pirmajā pusē Rīgas centra jaunajos projektos populārākie bija 2 istabu (36%) un 3 istabu (35%) dzīvokļi, kam sekoja 1 istabas (17%) un 4 istabu (12%) dzīvokļi.

Atšķirība no jauno projektu tirgus Rīgā ārpus centra, kur populārākie ir vidējas platības dzīvokļi, centrā dominē vidēji lieli un lieli dzīvokļi, bet izteikti mazāk populāri ir mazas un mazas līdz vidējas platības dzīvokļi.

Sērijveida dzīvokļu vidējā cena par kvadrātmetru 2023. gada laikā ir samazinājusies, 2024. gadā nostabilizējusies un 2025. gadā vidējās kvadrātmetra cenas atkal ir pieaugušas. Jauno projektu dzīvokļiem vidējās kvadrātmetra cenas kopumā ir pieaugušas gan Rīgas Centrā, gan mikrorajonos.

Eiropas Centrālās bankas lēmumi kopš 2024. gada vidus samazināt galveno refinansēšanas operāciju, aizdevumu iespējas uz nakti un noguldījumu iespējas uz nakti procentu likmes ir pozitīvs signāls. Sakarā ar to ir samazinājušās Euribor likmes, kas tieši ietekmē hipotekāro kredīvēšanu dzīvokļu iegādei. Euribor likmju samazinājums rada pozitīvu ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgus aktivitāti un cenām. Tomēr tiek prognozēts, ka turpmāka galveno procentu likmju samazināšana no Eiropas Centrālās bankas puses nav gaidāma, un tās saglabāsies esošajā līmenī ar noguldījumu iespējas uz nakti likmi apmēram 2% līmenī. Pašreizējais bāzes likmju līmenis tiek uzskatīts par neitrālu – tas vairs nebremzē ekonomikas izaugsmi, bet vienlaikus arī palīdz saglabāt cenu stabilitāti.

Pircēji, kas hipotekārā kredīta ikmēneša maksājumu vēlas padarīt mazāku, mēdz izvēlēties garāku kredīta atmaksas termiņu, pārorientēties uz mazākas platības dzīvokļiem vai jauno projektu dzīvokļu vietā izvēlēties mājokli sērijveida ēkā.

Divu gadu laikā Salaspilī ar 1 istabas dzīvokļiem 467. sērijas projektu ēkās ir notikuši 4 darījumi, bet trīs gadu laikā notikuši 6 darījumi cenu amplitūdā no 934 EUR/kv.m. līdz 856 EUR/kv.m., bet siltinātās ēkās sasniedza 1273 EUR/kv.m. Gada laikā Salaspilī ar 1 istabas dzīvokļiem, ēkās, kas būvētas līdz 1990. gadam, ir notikuši 35 darījumi cenu amplitūdā no 536 EUR/kv.m. līdz 1190 EUR/kv.m.

SS.com reklāmu portālā Salaspilī ir pieejams viens piedāvājums 467. sērijas ēkā, 2 istabu dzīvoklis, kas izlikts pārdošanā par 65 000 EUR jeb 1300 EUR/kv.m. SS.com reklāmu portālā Salaspilī ar 1 istabas dzīvokļiem sērijveida ēkās ir pieejami aptuveni 6 piedāvājumi, kuru cenas ir robežās no 530 EUR/kv.m. līdz 1479 EUR/kv.m., atkarībā no mājas tehniskā stāvokļa, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, platības, plānojuma un apdares darbos izmantoto materiālu kvalitātes, dzīvokļa novietojuma ēkā, kā arī dzīvojamās ēkas atrašanās vietas.

8. Vērtējuma metodikas izvēle.

Tirgus vērtība ir 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.

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

Vērtējuma metodikas izvēle:

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *tirgus* (1), *ieņēmumu* (2) un *izmaksu* (3) metodes.

Salīdzināmo darījumu jeb tirgus metode balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem.

Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

Pieņēmums Nr.1:	Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamo īpašumu vairāk, nekā maksā cits īpašums ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi.
Pieņēmums Nr.2:	Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts dzīvokļa platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
Pieņēmums Nr.3:	Vērtējama īpašuma tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.
Pieņēmums Nr.4	Īpašums nav apgrūtināts ar īres vai nomas līgumiem.
Pieņēmums Nr.5	Aprēķins veikts ar pieņēmumu, ka objekta telpas un aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.

Izmantojot Tirgus pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, platība, apbūves tehniskais

stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums, īpašuma sastāvā esošā zemes gabala lielums, kā arī īpašuma pārdošanas/piedāvājuma laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, eksperti nosaka īpašuma vērtību

Aprēķinot dzīvokļa vērtību, izmantojot *Tirgus pieeju* salīdzināšanas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo īpašumu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma apstākļi.
- Atrašanās vieta.
- Apkārtnē.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
- Dzīvokļa platība.
- Dzīvokļa apgrūtinājumi.
- Aprīkojums.
- Stāvs kurā atrodas dzīvoklis.
- Piebraukšanas iespējas.
- Citi faktori.

Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas metožu izvēle.

Izmaksu pieeja (metode) netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

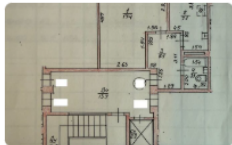
Augstāk minētā informācija, kā arī vērtēšanas uzdevums liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama Tirgus pieeja.

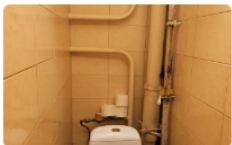
9. Īpašuma vērtējums

Izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr.1	
Dzīvokļa adrese	Skolas iela 3 - 131, Salaspils, Salaspils nov.
Darījuma cena, EUR	28 000
Darījuma laiks	02/2026
Stāvs	6/9
Projekts (sērija)	467.sērija
Istabu skaits	1
Dzīvokļa kopplatība	32,7
Ārtelpu platība	0,00
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	apmierinošs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	apmierinoša
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	apmierinoša
Logi	PVC
Radiatoru	metāla
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	ir
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	nav datu

Vizuālais materiāls				
				
				
Piezīmes	1 istabas dzīvoklis atrodas 9 stāvu 467. sērijas projekta ēkas 6. stāvā. Nav ārtelpas. Stikla pakešu logi PVC rāmjos, metāla apsildes elementi. Īpašumā ir zemes gabala domājamās daļas. Ēkā ir lifts. Virtuves iekārta apmierinošā stāvoklī, sanitārtehniskās telpas apmierinošā stāvoklī. Interjers neatbilst mūsdienu prasībām.			

Salīdzināmais īpašums Nr.2				
Dzīvokļa adrese	Enerģētiku iela 3 - 74, Salaspils, Salaspils nov.			
Darījuma cena, EUR	35 000			
Darījuma laiks	03/2025			
Stāvs	1/9			
Projekts (sērija)	467.sērija			
Istabu skaits	2			
Dzīvokļa kopplatība	50,4			
Ārtelpu platība	3,30			
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	apmierinošs			
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	apmierinoša			
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs			
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	apmierinoša			
Logi	PVC un koka			
Radiatori	ķeta posmu			
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	ir			
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	E			
Vizuālais materiāls				
				
Piezīmes	2 istabu dzīvoklis atrodas 9 stāvu 467. sērijas projekta ēkas 1. stāvā. Ir ārtelpas. Stikla pakešu logi PVC rāmjos un koka rāmjos, ķeta posmu apsildes elementi. Īpašumā ir zemes gabala domājamās daļas. Ēkā ir lifts. Virtuves iekārta apmierinošā stāvoklī, sanitārtehniskās telpas apmierinošā stāvoklī. Interjers neatbilst mūsdienu prasībām.			

Salīdzināmais īpašums Nr.3	
Dzīvokļa adrese	Skolas iela 17 - 11, Salaspils, Salaspils nov.
Darījuma cena, EUR	44 000
Darījuma laiks	11/2024
Stāvs	3/9

Projekts (sērija)	467.sērija
Istabu skaits	2
Dzīvokļa kopplatība	51,20
Ārtelpu platība	3,60
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	apmierinošs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	apmierinoša
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	apmierinoša
Logi	stikla pakešu logi PVC rāmjos
Radiatori	konvektoru tipa
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	ir
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	nav datu
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	2 istabu dzīvoklis atrodas 9 stāvu 467. sērijas projekta ēkas 3. stāvā. Ir ārtelpas. Stikla pakešu logi PVC rāmjos, konvektoru tipa apsildes elementi. Īpašumā ir zemes gabala domājamās daļas. Ēkā ir lifts. Virtuves iekārta apmierinošā stāvoklī, sanitārtehniskās telpas apmierinošā stāvoklī. Interjers neatbilst mūsdienu prasībām.

Avots: cenubanka.lv

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums nr.1	Salīdzināmais īpašums nr.2	Salīdzināmais īpašums nr.3					
	Skolas iela 3 - 115, Salaspils	Skolas iela 3 - 131, Salaspils	Energētiku iela 3 - 74, Salaspils	Skolas iela 17 - 11, Salaspils					
Salīdzināmā īpašuma pārdevuma cena, EUR	---	28 000	35 000	44 000					
Istabu skaits	1	1	2	2					
Projekts (sērija)	467.sērija	467.sērija	467.sērija	467.sērija					
Stāvs	2/9	6/9	1/9	3/9					
Dzīvokļa platība, m²	32,20	32,70	50,40	51,20					
- t.sk. ārtelpas m²	0,00	0,00	3,30	3,60					
Aprēķinos izmantotā dzīvokļa platība, m²	32,20	32,70	47,10	47,60					
Dzīvokļa platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m², bez ārtelpām	----	856	743	924					
Darījuma apstākļi		02.2026	03.2025	11.2024					
Korekcijas procents - darījuma apstākļi		0%	0%	0%					
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam - tirgus situācija		0%	1%	2%					
Korekcijas procents - īpašumā zemes gabala domājamās daļas		0%	0%	0%					
Darījuma apstākļu pārrēķinu procents		0%	1%	2%					
Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m², bez ārtelpām		856	751	943					
		Salīdzināmais īpašums attiecībā pret vērtējamo īpašumu							
Korekcijas rādītāji	%	EUR/m²	Vārdiski	%	EUR/m²	Vārdiski	%	EUR/m²	Vārdiski
1. Ēkas novietojums pilsētā	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
2. Pagalma / fasādes ēka	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
3. Dzīvokļa novietojums ēkā / lifts	0%	0	līdzvērtīgs	3%	23	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs
4. Piebraukšana	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
5. Apkārtējo objektu ietekme/ satiksmes intensitāte	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	-3%	-28	labāks
6. Kopā korekcijas:	0%			3%			-3%		
7. Ēkas stāvoklis/projekta sērija/ energoefektivitāte	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
8. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	0%	0	līdzvērtīgs	2%	15	sliktāks	-2%	-19	labāks
9. Dzīvokļa platība (iekštelpu) m²	0%	0	līdzvērtīgs	5%	38	lielāks	5%	47	lielāks
10. Ārtelpu platība m²	0%	0	līdzvērtīgs	-3%	-23	labāks	-3%	-28	labāks
11. Kopā korekcijas:	0%			4%			0%		
12. Lietošanā autostāvvietas / noliktava	0%	0	līdzvērtīgs	0%	3	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
13. Papildaprīkojums / virtuves iekārta / santehnika	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	-2%	-19	labāks
14. Dokumentācija / pārbūves legalizācija	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
15. Interjers / apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
16. Kopā korekcijas:	0%			0%			-2%		
17. Visu korekciju summa	0%			7%			-5%		
Salīdzināmo īpašumu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR/m², bez ārtelpām	EUR 856			EUR 803			EUR 896		
Salīdzināmo īpašumu platības 1 m² vidējā koriģētā cena, EUR/m², bez ārtelpām	852								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR	EUR 27 000								

Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins	
Dzīvokļa īpašuma Skolas iela 3 - 115, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121, kadastra Nr. 80119003476, kas vērtēšanas dienā sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 115 ar kopējo platību 32,20 m ² , saskaņā ar LR VZD datiem, kopīpašuma 323/77579 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala visiespējamākā tirgus vērtība, EUR	27 000
Skolas iela 3 - 115, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121, kadastra Nr. 80119003476, kas vērtēšanas dienā sastāv no ½ domājamām daļām no dzīvokļa īpašuma Nr. 115 ar kopējo platību 32,20 m ² , saskaņā ar LR VZD datiem, kopīpašuma 323/77579 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala visiespējamākā tirgus vērtība, EUR	13 500

Nekustamā īpašuma novērtējuma piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva tirgus nosacījumiem, un tā nevar tikt traktēta kā tirgus vērtība. Būtiskākie nosacījumi, kas atšķir piespiedu pārdevumu izsolē no pārdevuma atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem ir sekojoši:

- 1) tirgus ekspozīcijas laiks nav pietiekošs, lai atbilstu tirgus vērtībai;
- 2) tikai pircējs ir labprātīgs, bet pārdevējs ir spiests piekrist pārdošanai un pircējs to zina;
- 3) pircējs ne vienmēr ir zinošs, tāds, kas informēts par īpašumu atbilstoši tirgus vērtības definīcijas prasībām;
- 4) tirgus areāls var būt ierobežots, neatbilstošs pārdodamā īpašuma specifikai;
- 5) reklāma un marketings izmaksas var būt neatbilstoši tirgus vērtības prasībām.

No vērtēšanas teorijas viedokļa vērtētājiem ir būtiski apzināties, ka piespiedu pārdošanas gadījumi var izpausties darījumos ar nekustamiem īpašumiem, kas notikuši gan izsoļu ceļā, gan bez tām.

Vispārējā gadījumā, sakarā ar konkrētā pārdevuma cenu veidojošo pieņēmumu subjektīvo raksturu, vērtētājam izsoles darījuma cenu paredzēt ir grūti. Līdz ar to ir jāapzinās, ka prognozēta piespiedu pārdošanas vērtība ir daudz lielākā mērā aptuvenus rādītājs kā tirgus vērtība.

Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām var aprēķināt divējādi: - vai nu tiešā veidā, izmantojot informāciju par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem piespiedu izsolēs, vai arī netiešā veidā, aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību un pēc tam to koriģējot izsoles vajadzībām.

1. Ja ir uzkrāts un analizēts pietiekami liels informācijas apjoms par izsolēm, prognozējamo piespiedu pārdošanas vērtību var aprēķināt **tiešā veidā**, izmantojot salīdzināmo pārdevumu metodi. Korekcijai izmantojami gan parastie tirgus vērtību raksturojošie kritēriji (atrašanās vieta, lietošanas veids, tehniskais stāvoklis utt.), bet arī specifiskie, ar izsoli saistītie kritēriji.

2. Ja informatīvā bāze par līdzīgu īpašumu pārdevumiem izsolēs ir ierobežota vai nepietiekama, piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām aptuveni var prognozēt, vispirms visām vērtēšanas standartu un labas prakses prasībām atbilstoši aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību, kāda tā būtu, īpašumu nosacīti realizējot brīvā un konkurējošā tirgū. Tālāk seko ar konkrētā īpašuma izsoli saistīto papildus faktoru (risku) analīze, līdzīgi kā vērtējumos ar salīdzināmo pārdevumu metodi izdarot attiecīgas korekcijas aprēķinātajā tirgus vērtībā.

Ieteicamākais ir pirmais ceļš, tomēr tā izmantošanas iespējas ierobežo nepieciešamās informācijas trūkums.

Piespiedu pārdevuma izsolē specifiskie riski

Piespiedu pārdošanas gadījumos darbojas vairāki faktori (riski), kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību. Šie faktori jeb riski ietekmē visas galvenās darbojošās personas, kas iesaistītas piespiedu pārdošanas procesā. Galvenie riski ir sekojoši:

Tirgus ekspozīcijas risks - 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. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētājam *nevar nodrošināt iespēju iekļūt vērtējamajā īpašumā*. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Par šo situāciju un papildus pazeminājumu obligāti ir jābūt norādei vērtējumā.

Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.

Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā *pirms* darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.

Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

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.

Riska faktoru uzskaitījums ir orientējošs, un katrā konkrētā gadījumā tas var būt atšķirīgs. Vērtējumā ir jānodrošina konstatēto riska faktoru uzskaitījums un katra atzīmētā faktora skaitliskā interpretācija procentuālam tirgus vērtības pazeminājumam.

Tātad - risks (riski) ir tie faktori, kas argumentē par labu tam, ka nekustamā īpašuma objekta piespiedu pārdošanas vērtībai ir jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru ievērtēšana ļauj maksimāli tuvu nonākt pie īpašuma cenas, kas saprātīgi apmierinātu pircēju un būtu augstākā iespējamā no izsoles dalībnieka viedokļa.

Īpašuma Tirgus vērtība EUR		13 500
Riski	Novērtējums	
Tirgus ekspozīcijas risks	5%	€ 675
Fiziskā stāvokļa risks	10%	€ 1 350
Laika un nenoteiktības faktors	5%	€ 675
Finansēšanas faktors	10%	€ 1 350
Papildus izmaksu faktors	0%	€ 0
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	0%	€ 0
Kopā:	30%	€ 4 050

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem - riska faktoru summa naudas izteiksmē ir 4 050 EUR. Lai noteiktu objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība tiek koriģēta par riska faktoru summas vērtību: $13\,500 - 4\,050 = \underline{\underline{9\,450\text{ EUR}}}$.

10. Slēdziens

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Skolas iela 3 - 115, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121, kadastra Nr. 80119003476**, kas vērtēšanas dienā sastāv no ½ domājamām daļām no dzīvokļa īpašuma Nr. 115 ar kopējo platību 32,20 m², saskaņā ar LR VZD datiem, kopīpašuma 323/77579 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, aprēķinātā, visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 13. maijā (noapaļojot):

- **9 450 EUR*** (*deviņi tūkstoši četri simti piecdesmit eiro*),
ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

**Ņemot vērā to, ka vērtētājiem netika nodrošināta objekta telpu apskate, kā arī informācija un dokumentācija par objektu, vērtējums tiek veikts pieņemot, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.*

2026. gada 13. maijā noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ņemot vērā šī vērtējuma pielikumā Nr. 1, kas ir neatņemama šī vērtējuma sastāvdaļa, minētos galvenos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus un 1. un 5. punktā minētos apgrūtinājumus un faktorus; to izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības.

SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S. Rubina

Vērtētājs

"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148

T. Blate

Vērtētāja asistente

K. Bogdāne

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par informācijas pareizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem LVS 401: 2013.

13.05.2026.

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148

T. Blate

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

PIELIKUMS NR.1**GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

1. Tiek pieņemts, ka klienta, vērtētājam iesniegtie, nekustamā īpašuma dokumenti atbilst patiesībai.
2. Tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav norādīts vērtējuma 1. punktā.
3. Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantota vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs neuzņemas garantiju par šīs informācijas atbilstību patiesībai, ja par to neliecina pievienotie dokumenti.
4. Vērtētājs ir pārbaudījis iesniegto dokumentu autentiskumu un no citiem iegūtās informācijas un datu atbilstību patiesībai pēc vislabākajām iespējām.
5. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukcijas stāvokļu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām izpētes metodēm.
6. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto vērtējumu un nav lietojami atrauti no šī vērtējuma konteksta.
7. Šis vērtējums nevar tikt izmantots citiem nolūkiem kā vien tam, kā ir minēts šī vērtējuma uzdevumā, un tas attiecas tikai uz esošo īpašuma izmantošanas veidu, ja vērtējumā nav minēts citādi.
8. Veicot novērtējumu uz vērtēšanas datuma brīdi, netika ņemti vērā nekādi juridiski līgumi vai saistības, kas nav zināmi vērtētājam un kuri varētu mainīt minētā īpašuma vērtību.
9. Šis vērtējums kopumā vai kādi tā secinājumi, punkti vai fragmenti nav izpaužami trešajām pusēm, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
10. Šis novērtējums nav pamats prasīt vērtētājam dot liecību tiesā vai kur citur, saistībā ar šo vērtējumu par vērtējamo īpašumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
11. Vērtējumā iekļautie papildus materiāli (projekti, fotogrāfijas u.c.) tiek lietoti tikai ar nolūku dot pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo īpašumu.