

**Īpašuma ar kad. Nr. 8031 013 0937 Salaspils novadā,
Salaspils pagastā, Mežezeros, Zirgu ielā 6
un
īpašuma ar kad. Nr. 8031 013 0954 Salaspils novadā,
Salaspils pagastā, Mežezeros, Zirgu ielā
R. Šīmanim piederošās 1/9 dom.daļas
kopuma
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026. gada 3.augusts

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

2026.gada 14.augustā

Pēc Jūsu pieprasījuma noteikta Raitim Šīmanim piederošo divu funkcionāli saistīto īpašumu kopuma (tālāk – Kopums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 3.augustā.

Kopumā ietilpst:

- īpašums ar kad. Nr. 80310130937 Salaspils novadā, Salaspils pagastā, Mežezeros, Zirgu ielā 6 (tālāk – Īpašums);
- īpašuma ar kad. Nr. 80310130954 Salaspils novadā, Salaspils pagastā, Mežezeros, Zirgu ielā (tālāk – Īpašums 1) 1/9 dom. daļa (tālāk – Īpašuma1 daļa).

Kopuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju, kas iegūta Kadastrā, Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 100000226505 (tālāk – Nodalījums) un Nr.100000219076 (tālāk – Nodalījums1), Salaspils novada būvvaldē un pie pasūtītāja. Kopuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Kopums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Kopuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Kopuma aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Kopuma tirgus vērtība ir

EUR 144000, 00

(Viens simts četrdesmit četri tūkstoši eiro).

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 108000, 00

(Viens simts astoņi tūkstoši eiro).

Kopuma tirgus vērtība aprēķināta, pieņemot, ka Kopumā ietilpstošie īpašumi nav ieķīlāti un nav apgrūtināti ar parādiem.

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem un cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam.

Vērtējumu veica sertificēts (LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.24) vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA „APGĀDS RASA” valdes locekle

V. Esenbergā

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Kopumu	4. lpp.
2. Īpašuma un Īpašuma 1 novietojums Salaspils pagastā.....	6. lpp.
3. Īpašuma un Īpašuma 1 novietojums Mežezeros.....	6. lpp.
4. Kopuma identifikācija.....	7. lpp.
5. Zemesgabala, Ēkas un Zemesgabala1 fotoattēli.....	7. lpp.
6. Īpašuma izvietojuma, Zemesgabala, Zemesgabala1 un Ēkas raksturojums.....	9. lpp.
7. Tirgus situācijas analīze.....	14. lpp.
8. Kopuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	14. lpp.
9. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un aprēķinus ierobežojošie faktori..	15. lpp.
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	16. lpp.
11. Kopuma (Īpašuma) tirgus vērtības aprēķins ar salīdz. darījumu pieeju.....	17. lpp.
12. Atskaite par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	22. lpp.

Pielikumi:

1. Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000226505 izdrukas kopija.
2. Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000219076 izdrukas kopija.
3. Savrupmājas jaunbūves Zirgu iela 6, Mežezeri, Salaspils būvprojekta (tālāk – Būvprojekts) materiālu kopija.
4. Izmaiņu Būvprojektā kopija.
5. Kadastra materiāli.
6. LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr.24 kopija.

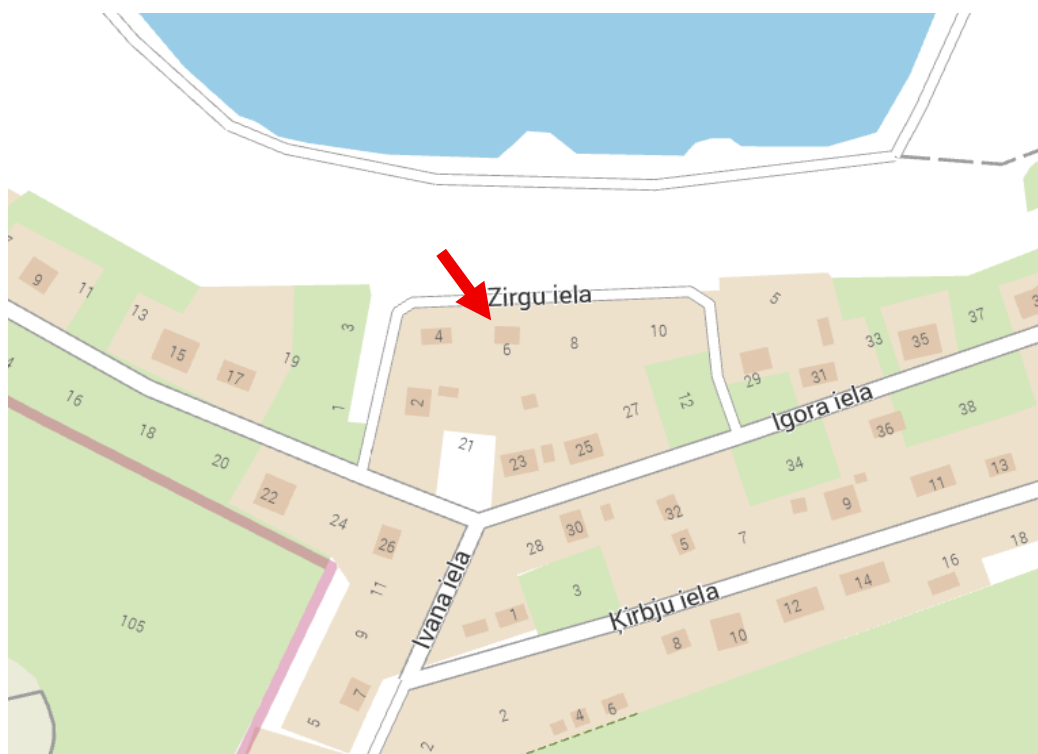
1. Galvenā informācija par Kopumu	
Kopuma sastāvs	Īpašums un Īpašuma 1 daļa
Kopumā ietilpstošo funkcionāli saistīto īpašumu adreses	<u>Īpašums</u> LV 2121, Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeri, Zirgu iela 6 <u>Īpašuma 1 daļa</u> LV 2121, Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeri, Zirgu iela
Kopumā ietilpstošo īpašumu izvietojuma apraksts	Kopums atrodas ciemā Mežezeri, ~ 0,75 km attālumā no Rīgas pilsētas robežas, ~ 1,0 km attālumā no Rīgas pilsētas Kaudzīšu ielas, ~ 3,0 km attālumā no Rīgas pilsētas Krustpils ielas, pie Cēderu karjera ūdenskrātuves. Apkārtnē atrodas zemesgabali ar privātām mājām un zemesgabali bez apbūves.
Īpašums pieder	Raitim Šimanim (tālāk – Īpašnieks). Īpašumtiesības reģistrētas Nodalījumā 1917.gada 1.augustā.
Īpašuma sastāvs Nodalījumā un Kadastrā	Zemesgabals ar kad. apz. 80310130937 (tālāk - Zemesgabals)
Īpašuma sastāvs dabā	1.Zemesgabals; 2. uz Zemesgabala esošā nepabeigtā divstāvu savrupmājas jaunbūve (tālāk – Ēka), kas nav reģistrēta Nodalījumā un Kadastrā. Salaspils novada būvvaldē Īpašnieks reģistrēts kā būvprojekta „Savrupmājas jaunbūve Zirgu ielā 6, Mežezeri, Salaspils” (tālāk – Būvprojekts) pasūtītājs un Ēkas būvdarbu veicējs.
<u>Zemesgabala raksturojums:</u> Platība, m² Teritorijas konfigurācija Lietošanas mērķis (Kadastrā) Salaspils pagasta teritorijas plānojumā noteiktais izmantošanas veids Pašreizējais un labākais izmantošanas veids Labiekārtojums	1341,0 Četrstūris Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Ar Ēku saistītā zeme Būvprojektā paredzētie labiekārtošanas darbi nav veikti. Zemesgabala teritorija nopļauta. Iezogojums gar Zirgu ielu nav uzstādīts.
<u>Ēkas raksturojums</u>	Būvprojektā ir uzrādīti šādi Ēkas parametri: platība - 203,6 m², apbūves laukums – 140,0 m² ; būvtilpums – 757,0 m³, stāvu skaits – 2. Dabā Ēkas platība ir 184,3 m² (nav izbūvēta terase 1.stāvā) Uzbūvēts Ēkas būvapjoms, veikta ārējā apdare, uzstādītas PVC un koka ieejas durvis un žalūziju tipa (ruļļu) garāžas vārti; PVC logi. Ēkas iekštelpās nav uzstādītas durvis un stacionārās kāpnes uz otro stāvu. Ēkas telpas ir sagatavotas apdares darbiem un aprīkošanai. Ēkas pieslēgums elektrotīkliem jāatjauno. Elektrība atslēgta 2021.g. septembrī, elektrības skaitītājs demontēts. Ēkas ūdensapgāde paredzēta no urbuma, sadzīves notekūdeņu attīrīšanai jāizmanto BIO sadzīves kanalizācijas attīrīšanas ietaise ar infiltrāciju gruntī. Ēkas centrālās apkures sistēmas ierīkošana nav pabeigta, radiatoru nav uzstādīti. Ēkā izveidots elektroinstalācijas tīkls, ierīkoti pieslēguma punkti ūdensvadā un kanalizācijas sistēmai.

Īpašuma1 sastāvs Nodalījumā 1 un Kadastrā	Zemesgabals ar kad. apz. 80310130954 (tālāk – Zemesgabals1)
Īpašuma1 statuss	Kopīpašums
Kopumā ietilpstošās Īpašuma 1 daļas sastāvs	R. Šīmanim piederošā 1/9 dom. daļa no Īpašuma 1
<u>Zemesgabala 1 raksturojums</u> Platība, m ² Konfigurācija Lietošanas mērķis Kadastrā Salaspils pagasta teritorijas plānojumā noteiktais izmantošanas veids Pašreizējā un labākā izmantošana Iekārtojums	3527,0 ~ 300,0 m gara un ~ 12,0 m plata zemes josla Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101) Transporta infrastruktūras teritorija (TR) Zirgu iela ar ceļmalām Ierīkota Zirgu ielas grants klātne un koptas ceļmalas.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Kopuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana izmantošanai parāda piedziņas procesā
Vērtēšanas uzdevuma izpildei nepieciešamie pieņēmumi	Ir pieņemts, ka : 1.Ēka ietilpst Īpašumā un Nodalījumā tiks reģistrēta Īpašuma sastāvā. 2.Īpašuma1 daļas tirgus vērtība ietilpst Īpašuma tirgus vērtībā. 3.Kopuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma tirgus vērtībai.
Nodalījumā reģistrētais aizliegums	Noteikts aizliegums bez SIA MyCredit, reģ. Nr. 40003726262, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Par labu SIA Nodalījumā nostiprināta hipotēka.
Atzīmes Nodalījumā un Nodalījumā 1 par piedziņas vēršanu uz Īpašumu un Īpašuma 1 daļu	<u>Īpašums</u> Atzīme – vērsta EUR 5711,51 piedziņa. Piedzinējs: A/s „Rīgas namu apsaimniekotājs”, reģ. Nr. 50003748651. Atzīme – vērsta EUR 9432,89 un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA „AA Consulting&Solutions”, reģ. Nr. 50203205951. <u>Īpašuma 1 daļa</u> Atzīme – vērsta EUR 5711,51 piedziņa uz Raitim Šīmanim piederošo nekustamā īpašuma 1/9 dom.daļu. Piedzinējs: A/s „Rīgas namu apsaimniekotājs”, reģ. Nr. 50003748651. Atzīme – vērsta EUR 9432,89 un likumisko 6% gadā piedziņa uz Raitim Šīmanim piederošo 1/9 dom. daļu. Piedzinējs: SIA „AA Consulting&Solutions”, reģ. Nr. 50203205951.
Kopuma apskates un vērtēšanas datums	Par vērtēšanas datumu pieņemts 2026.gada 3.augusts, kad vērtētājs veica Zemesgabala, Ēkas un Zemesgabala1 – Zirgu ielas joslas, apskati.
Vērtēšanas atskaite sagatavota	2026.gada 14.augustā
Vērtēšanas pieejas	Salīdzināmo darījumu pieeja
Lietu tiesības, kas apgrūtinā Īpašumu	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0011 ha
Lietu tiesības, kas apgrūtinā Īpašumu1	1.Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0491 ha 2.Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu līniju – 0,0641 ha
Pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Kopuma aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	144000,00
Kopuma aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	108000,00

2. Īpašuma un Īpašuma1 novietojums Salaspils pagastā



3. Īpašuma un Īpašuma 1 novietojums Mežezeros



4. Kopuma identifikācija

Kopumā ietilpst:

1. **Īpašums**, kas dabā sastāv no:

1.1. zemesgabala ar kad. apz. 80310130937 un platību 1341,0 m² (tālāk – Zemesgabals) Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeros, Zirgu ielā 6;

1.2. uz Zemesgabala esošās nepabeigtās divstāvu savrupmājas jaunbūves (tālāk- Ēka).

2. **Raitim Šīmanim piederošā 1/9 dom. daļa no Īpašuma1** (tālāk – Īpašuma1 daļa). Īpašumā1 ietilpst zemesgabals ar kad. apz. 80310130954 un platību 3527,0 m² (tālāk – Zemesgabals1). Zemesgabala1 teritorijā ierīkota Zirgu ielas grants klātne un koptas ceļmalas.

Lai izpildītu vērtēšanas uzdevumu, ir pieņemts, ka :

1. Ēka tiks reģistrēta Kadastrā un Nodalījumā Īpašuma sastāvā;
2. Īpašuma1 daļas tirgus vērtība ietilpst Īpašuma tirgus vērtībā;
3. Kopuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma tirgus vērtībai.

5. Zemesgabala, Ēkas un Zemesgabala1 fotoattēli



Skati uz Zemesgabalu un Ēku no Zirgu ielas



Skats uz Zemesgabalu un Ēku Zirgu ielas virzienā



**Skats uz Zemesgabala neapbūvēto teritoriju starp Ēku un īpašumiem
Igora ielā 21 un Igora ielā 23**



Ēkas koka ieejas durvis un garāžas vārti



Terase uz garāžas jumta



Pret pagalmu pavērstā Ēkas fasāde



**Skats uz sanmezglu un priekštelpu Ēkas
1.stāvā**



Skati istabā, kurā ir iecerēta virtuves zona Ēkas 1.stāvā



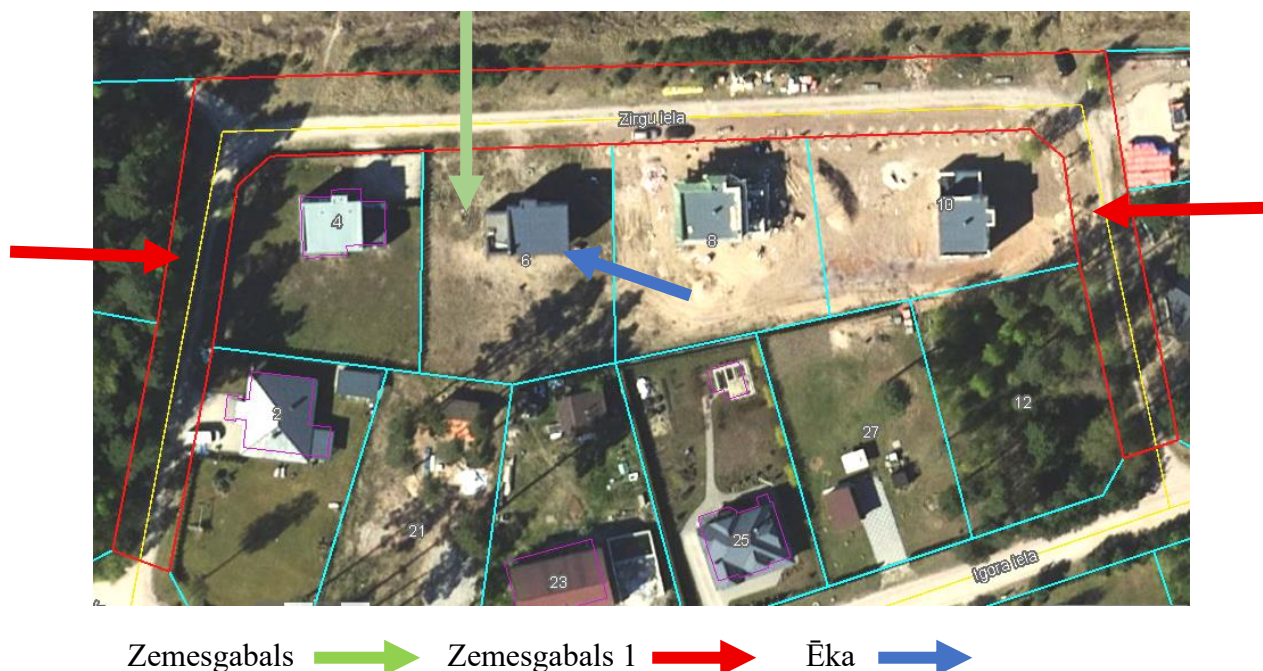
Skati uz Zemesgabala1 (Zirgu ielas) posmiem

6. Īpašuma izvietojuma, Zemesgabala, Zemesgabala1 un Ēkas raksturojums

6.1. Īpašuma izvietojuma raksturojums	
Novietojums	Īpašums atrodas Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezaru ciemā, Zirgu ielā 6, pie Cēderu karjera ūdenskrātuves. Īpašums atrodas ~ 0,75 km attālumā no Rīgas pilsētas robežas, ~ 1,0 km attālumā no Rīgas pilsētas Kaudzīšu ielas, ~ 3,0 km attālumā no Rīgas pilsētas Krustpils ielas.
Pieejamība	Autotransportam laba. Gājējiem pieejamība vidēja. Dzelzceļa stacija „Dārziņi” atrodas ~ 1,0 km attālumā. Rīgas pilsētas autobusu kustības maršruta Nr.18 pietura atrodas ~ 1,3 km attālumā, autobusu kustības maršruta Nr. 47 gala pietura „Getliņi” atrodas ~ 2,1 km attālumā.
Apkārtne	Meža masīvs, ūdenskrātuve, savrupmājas ar saistīto zemi un neapbūvēti zemesgabali
6.2. Zemesgabala raksturojums	
Zemesgabala platība	1341,0 m ²
Kadastra apz.	80310130937
Konfigurācija	Četrstūris
Reljefs	Līdzens
Pašreizējā izmantošana	Ar privātmājas ekspluatāciju saistītā zeme
Atļautā izmantošana saskaņā ar Salaspils pag. teritorijas plānojumu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Lietošanas mērķis Kadastrā	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
Ar Zemesgabalu saistītā apbūve	Nepabeigta divstāvu gāzbetona bloku savrupmājas jaunbūve (tālāk – Ēka)
Labiekārtojums	Zemesgabala teritorija bez Būvprojektā paredzētā labiekārtojuma. Zāle Zemesgabala teritorijā nopļauta. Iezogojums gar Zirgu ielu nav uzstādīts.

6.3. Zemesgabala1 raksturojums	
Zemesgabala1 platība	3527,0 m ²
Kadastra apz.	80310130954
Konfigurācija	Zemes josla (platums ~ 12,0m; garums ~ 300,0m)
Reljefs	Līdzens
Pašreizējā un labākā izmantošana	Ciema iela (Zirgu iela) ar ceļmalām
Lietošanas mērķis Kadastrā	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)
Atļautā izmantošana saskaņā ar Salaspils pag. teritorijas plānojumu	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
Iekārtojums	Ierīkota Zirgu ielas grants klātne ar sakoptām ceļmalām.
Piezīme	Zemesgabals1 robežojas ar Zemesgabalu.

Zemesgabala un Zemesgabala 1 robežu plāna grafiskais attēlojums



6.3. Ēkas raksturojums

Uz Zemesgabala atrodas divstāvu gāzbetona bloku nepabeigta viendzīvokļa dzīvojamās mājas jaunbūve (tālāk – Ēka). Ēka nav reģistrēta Kadastrā un Nodalījumā.

Salaspils novada būvvaldē saņemta informācija par to, ka:

- Ēka tapa saskaņā ar SIA „AR.4”, reģ. Nr. 40003632107, izstrādāto būvprojektu „Savrupmājas jaunbūve Zirgu iela 6, Mežezeri, Salaspils” (tālāk–Būvprojekts), kas 2015.g. 19. novembrī tika saskaņots Salaspils novada būvvaldē. 2018.gadā pēc R. Šīmaņa iniciatīvas Būvprojektā veiktas izmaiņas;
- 2015.gada 23.novembrī izsniegta būvatļauja Nr.BV/1-11/15/126 (tālāk – Būvatļauja), kurā noteikts, ka Ēkas būvdarbi veicami līdz 2023.gada 20.decembrim. Būvatļaujā Raitis Šīmanis reģistrēts kā būvdarbu veicējs zemes vienībā ar kad. apz. 80310130937, adresē Zirgu iela 6, Salaspils pagastā, Salaspils nov.

-

Ēkas būvdarbi veikti laika periodā no 2016.gada līdz 2020.gadam. Vērtētājam nezināmu iemeslu dēļ būvdarbi tika apturēti.

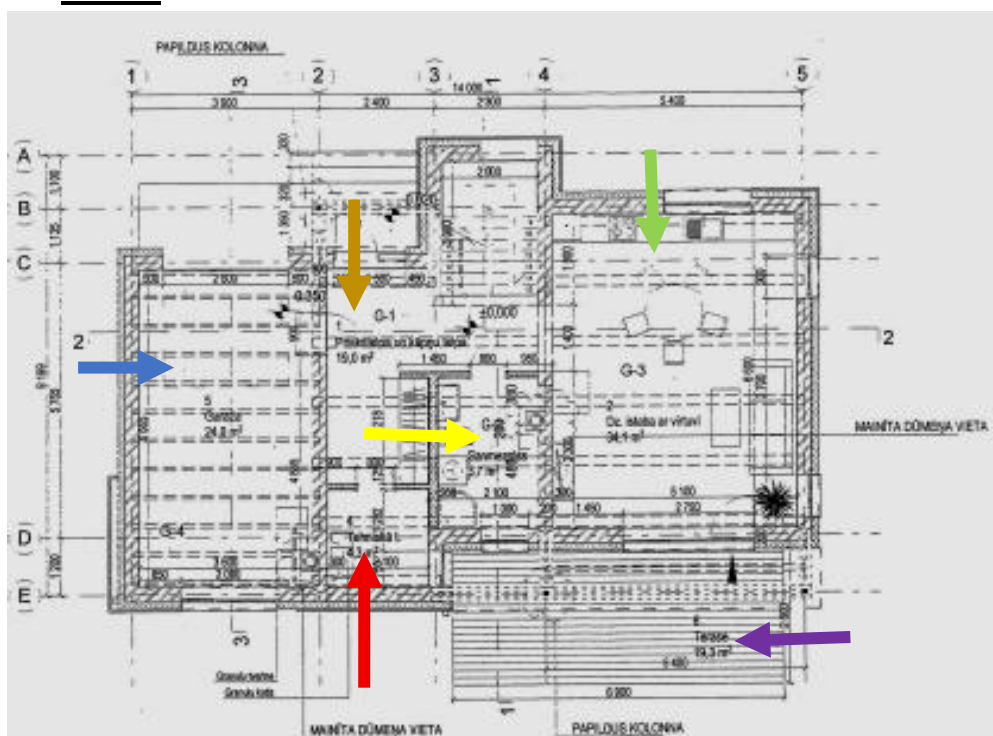
Būvprojektā atspoguļotie Ēkas parametri apkopoti sekojošā tabulā:

Parametri	
Apbūves laukums, m ²	140,0
Būvtilpums, m ³	757,0
Kopējā platība, m ² (*) , t.sk., iekštelpu platība, m ² divu ārtelpu - terašu platība, m ²	203,6 157,1 46,5

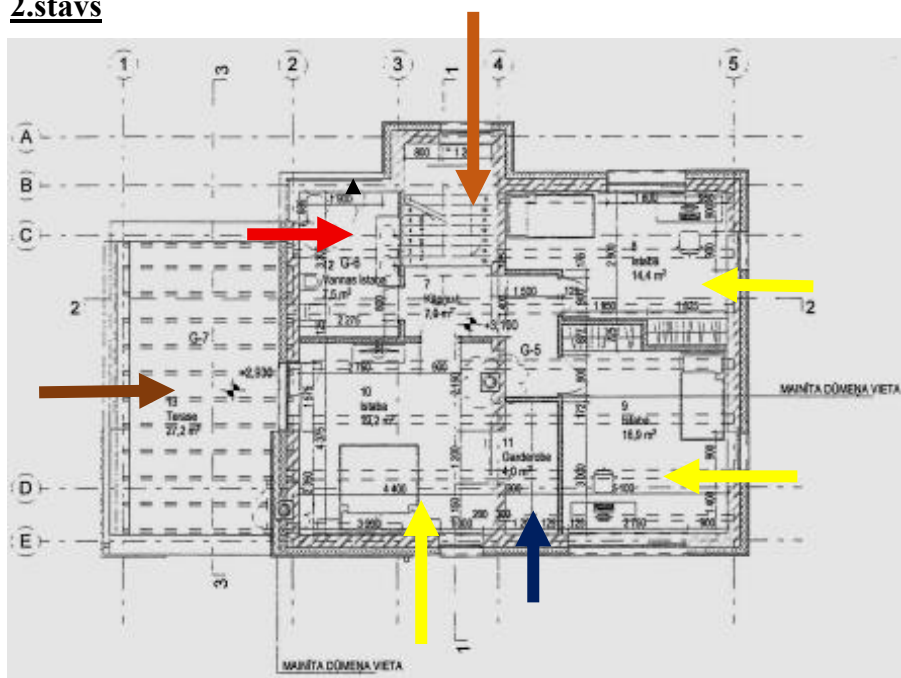
(*) Dabā Ēkas kopējā platība ir 184,3 m², jo nav uzbūvēta terase Ēkas 1.stāvā.

Būvprojektā iecerētais Ēkas telpu plānojums redzams sekojošos attēlojumos:

1.stāvs



Garāža → Istaba ar virt. zonu → Sanmezglis → Tehn.telpa → Terasa
 Priekštelpa un kāpņu telpa → Neuzbūvētā terase

2.stāvs

Garderobe → Istabas → Vannas istaba →
 Kāpņu telpas → Terase uz garāžas jumta →

Ēkas telpu eksplikācija

1.stāvs			2.stāvs		
Nr.	Telpa	m ²	Nr.	Telpa	m ²
1.	Priekštelpa un kāpņu telpa	19,0	7.	Kāpņu telpa	7,0
2.	Dzīv. istaba ar virtuvi	34,1	8.	Istaba	14,4
3.	Sanmezgls	6,7	9.	Istaba	16,9
4.	Tehniskā telpa	4,3	10.	Istaba	19,2
5.	Garāža	24,0	11.	Garderobe	4,0
6.	Terase (nav uzbūvēta)	19,3	12.	Vannas istaba	7,5
	Kopā:	107,4	13.	Terase	27,2
				Kopā:	96,2

Ēkas būvkonstrukciju un iekārtojuma elementu raksturojums

(izmantoti Būvprojekta materiāli un apskates rezultāti)

Būvkonstrukcijas nosaukums	Raksturojums
Pamati	Mūrēti Fibo bloku pamati uz monolīta dzelzs betona pēdas
Ārsienas	Gāzbetona bloki ar siltinājumu
Ārsienu apdare	Krāsots apmetums, krāsotu koka apdares dēļu apšuvums
Starpsienas nesošās	Gāzbetona bloki ar apmetumu un krāsojumu
Starpsienas nenesošās	Dubulta ģipškartona uz metāla karkasa
Pārsegumi	Koka siju konstruktīva shēma
Jumta konstrukcija un iesegums	Koka spāres, kondensāta izolācija, koka latu pamatne Segums – skārda loksnes

Lietus ūdens novadīšana no jumta	Uzstādītas krāsota skārda renes un notekrenes.
Logi	Plastikāta vērtnes ar trīskāršu pakešu stiklojumu
Ārdurvis	Uzstādītas koka ieejas durvis pretī Zirgu ielai, lievenis pie durvīm nav izveidots. Iziešanai uz terasēm uzstādītas plastikāta durvis ar pakešu stiklojumu.
Iekštelpu durvis	Nav uzstādītas.
Kāpnes uz 2.stāvu	Stacionārās kāpnes uz 2.stāvu nav uzstādītas. Lai nokļūtu 2.stāvā, jāizmanto pārvietojamās pagaidu koka kāpnes.
Iekštelpu apdare	Ēkas telpas daļēji sagatavotas apdarei. 1.stāvā telpu sienas apmestas, griesti klāti ar režģīša loksniem. Grīdas nav ieklātas.
Ārtelpas	Terase 1.stāvā nav uzbūvēta. Terases iekārtojums 2.stāvā nav pabeigts – nav uzstādītas metāla margas.

Veicot Ēkas apskati, nav konstatēti konstrukciju bojājumi. Pēc būvdarbu apturēšanas Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis varēja pasliktināties.

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija nodrošināta iespēja apskatīt visas Ēkas iekštelpas, šajā atskaitē nav sniegts precīzs minēto telpu apraksts.

Būvprojektā paredzētie un realizētie Ēkas komunikāciju risinājumi

Nosaukums	Raksturojums
Ūdensapgāde	Paredzēta no urbuma – spices. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par urbuma un citu ūdens apgādes sistēmas elementu gatavības pakāpi. 1.stāvā sanmezglā un istabā ar virtuves zonu ir ierīkotas ūdensvada pieslēguma vietas.
Kanalizācija	Paredzētas sadzīves notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises ar infiltrāciju gruntī. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par ietaišu gatavības pakāpi.
Apkure	Paredzēta centrālā apkure ar granulu katla uzstādīšanu. Ir uzstādīts metāla konstrukciju dūmvads, telpās izveidots apkures sistēmas cauruļu tīkls, radiatoru nav uzstādīti. Apkures katls, iespējams, arī nav uzstādīts.
Elektrotīkli	A/s Sadales tīkls informēja, ka elektrība atslēgta 2021.gada septembrī. Skaitītājs ir demontēts. Pieslēgums elektrotīkliem jāatjauno.

Pirms izveidoto Ēkas ārējo un iekšējo komunikāciju lietošanas būtu jātestē to tehniskais stāvoklis.

Apkopojot informāciju par Ēku, ir secināts, ka:

- Ēkas telpu plānojums pamatā ir izveidots atbilstoši Būvprojektam;
- Ēkas būvdarbi nav pabeigti;
- Ēkas telpu apdares un aprīkojuma darbi nav veikti;
- Ēkas ārējo un iekšējo komunikāciju izveide nav pabeigta.

Nemot vērā to, ka Salaspils novada būvvaldē R. Šīmanis reģistrēts kā Būvprojekta pasūtītājs un Ēkas būvdarbu veicējs, ir pieņemts, ka Ēka ietilpst Īpašuma sastāvā un tiks reģistrēta Kadastrā un Nodalījumā.

Īpašuma sastāvs noteikts, izmantojot apskates rezultātus, Būvprojekta materiālus, kā arī citu informāciju.

7. Tirgus situācijas analīze

2025.gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtņē, salīdzinot ar 2024. gadu, pieauga. Privātmājas ar zemi Salaspils pagastā ir pieprasītas, ko veicina tuvums Rīgai un attīstīta transporta infrastruktūra. Kā liecina VZD darījumu dati, 2025. gadā Rīgas reģiona novados reģistrēti 1 462 privātmāju darījumi. Darījumu skaits bija par 7,0 % augstāks nekā 2024. gadā.

Samazinoties EURIBOR likmei un palielinoties kredītresursu pieejamībai, 2025. gadā privātmāju tirgū bija vērojams cenu pieaugums, t.sk. Rīgas apkārtņē cenas pieauga par vidēji 4,0 %, darījumu vidējai cenai pieaugot līdz 757,00 EUR/m².

2025. gadā ~ 40,0% no privātmāju darījumiem Pierīgā tika reģistrēti par summu līdz EUR 50 000,00. Galvenokārt tās bija nelielas privātmājas un dārza mājas ar saistīto zemi bijušajos dārzkopības kooperatīvos. Gandrīz trešdaļa no darījumiem reģistrēta cenu robežās no EUR 100 000,00 līdz EUR 250 000,00. Virs 250 000,00 eiro cenu robežas darījumu skaits būtiski samazinājās.

Privātmāju cenas Rīgas apkārtnes novados (VZD dati)

	Zemākā cena	Augstākā cena
Ādažu novads	€ 45 000	€ 390 000
Ķekavas novads	€ 25 000	€ 370 000
Mārupes novads	€ 140 000	€ 560 000
Olaines novads	€ 20 000	€ 290 000
Ropažu novads	€ 40 000	€ 560 000
Salaspils novads	€ 50 000	€ 280 000
Saulkrastu novads	€ 35 000	€ 270 000
Siguldas novads	€ 30 000	€ 365 000

Salaspils novadā darījumu ar privātmājām summas 2025.gadā svārstījās robežās no EUR 50000,00 līdz EUR 280000,00.

Darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados 2025.gadā bija atšķirīgs. Proporcioniāli lielākais darījumu skaits notika Olaines un Siguldas novadā (16%). Savukārt proporcioniāli vismazāk darījumu no Rīgas apkārtnes novadiem notika Salaspils novadā – vien 9,0% no darījumu kopskaita.

2025. gadā visvairāk darījumu notika ar vidējas platības (100,0m² – 150,0m²) privātmājām - 25,0 % no kopējā darījumu skaita. 9,0% darījumu notika ar privātmājām platībā no 200,0 m² līdz 250,0 m².

Savrupmāju īpašniekiem Mežezeros ir pienākums piedalīties ciema ielu sakopšanā un uzturēšanā. Transporta infrastruktūras zemes vienības brīvā tirdzniecībā parasti nenonāk. Minēto zemesgabalu dom.daļas pērk pie konkrētās ielas izvietoto privātmāju vai apbūves gabalu īpašnieki vienlaicīgi ar pamatīpašuma iegādi.

Saskaņā ar VZD datiem 2019.g. - 2025.g. Īpašuma1 (Zemesgabala1) dom. daļu iegādes summas tika noteiktas formāli un svārstījās robežās no EUR 10,00 līdz EUR 1000,00.

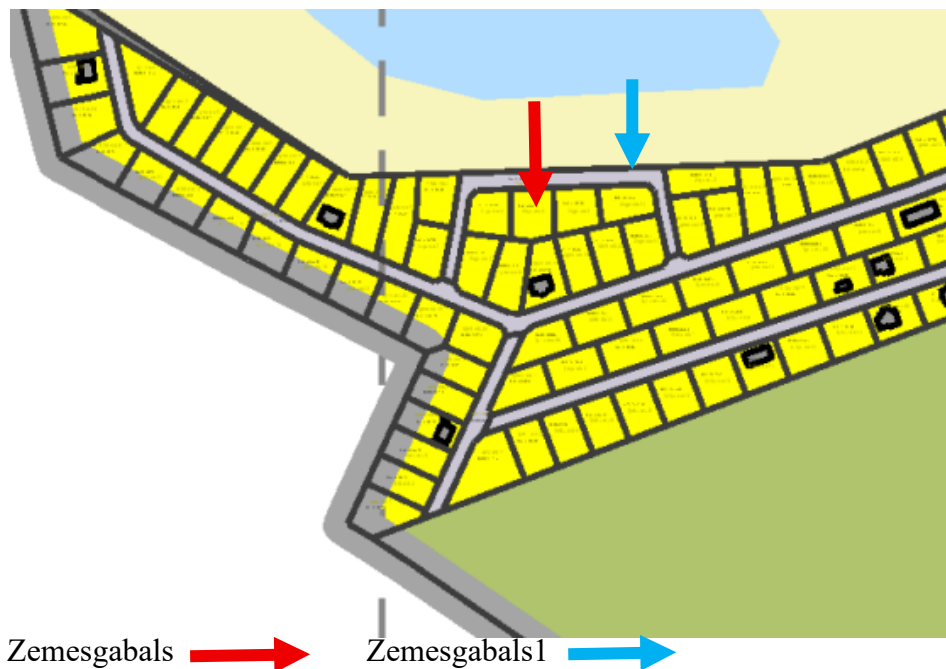
8. Kopuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Kopuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par īpašuma labāko lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs. Saskaņā ar Salaspils novada teritorijas plānojumu Īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), Īpašums1 - Transporta infrastruktūras teritorijā (TR).

Īpašuma labākais izmantošanas veids - **Ēkas celtniecības un komunikāciju izveides pabeigšana, Ēkas nodošana ekspluatācijā un Zemesgabala labiekārtošana.**

Zemesgabala1 labākais izmantošanas veids – **ciema ielas (Zirgu ielas) josla.**

Zemesgabala un Zemesgabala1 izvietojums atspoguļots sekojošā Salaspils novada teritorijas plānojumā iekļautās funkcionālā zonējuma kartes fragmenta attēlojumā:



Faktori, kas ietekmē Īpašuma (Kopuma) tirgus vērtību:

Pozitīvie faktori:

- Īpašuma izvietojums gleznainā vietā blakus meža masīvam un ūdenskrātuvei;
- laba pieejamība autotransportam;
- relatīvi netālu atrodas Rīgas pilsētas autobusu kustības maršruta Nr.18 pietura, kā arī dzelzceļa stacija Dārziņi;
- Ēkas gatavības pakāpe;
- daļēji izveidotas Ēkas ārējās un iekšējās komunikācijas;
- Ēkas ārējās apdares darbi pārsvarā veikti.

Negatīvie faktori:

- Ēka nav pabeigta un nav pieņemta ekspluatācijā;
- Ēka nav reģistrēta Īpašuma sastāvā Kadastrā un Nodalījumā;
- ziemas periodā gājēju piekļuve sabiedriskā transporta pieturām ir apgrūtināta;
- vērtētājam nebija iespējas apmeklēt Ēkas telpas;
- nav veikta Ēkas iekštelpu apdare un aprīkojums;
- Zemesgabals bez labiekārtojuma.

9. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un aprēķinus ierobežojošie faktori

1. Ir pieņemts, ka Īpašuma un Īpašuma1 daļas likumīgas piederības apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar Īpašuma un Īpašuma1 daļas piederības tiesību ietekmēšanu.

3. Ir pieņemts, ka Īpašums un Īpašuma1 daļa ir brīvi no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem.
4. Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas iegūta no klientiem un citiem avotiem.
5. Vērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar novērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
6. Novērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt atskaites lasītājam iztēloties Īpašumu un Īpašumu1 un labāk izprast pasniegto informāciju.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā vien novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Zemesgabala, Ēkas un Zemesgabala1 stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas.
9. Salīdzināmie dati, kas izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par saņemtiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.
10. Novērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt Kopuma vērtību pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti novērtējumā.
11. Novērtējums veikts pēc pieņēmuma, ka Īpašums un Īpašuma1 daļa nav apgrūtināti ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt Kopuma tirgus vērtību, un abos minētos īpašumos nav izdarīti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu kapitalizācijas pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa - iegūto rezultātu salīdzinājuma.

Novērtējot Īpašumu (Kopumu), izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Kopuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **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; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.
- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīda gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp uzvarēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

11. Kopuma (Īpašuma) tirgus vērtības aprēķins ar salīdz. darījumu pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Īpašumu salīdzinājumā ar pārdotiem īpašumiem Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeros (tālāk- Salīdzināmie īpašumi), kuros ietilpst zeme ar dzīvojamo māju. Visu Salīdzināmo īpašumu īpašniekiem pieder ciema ielu zemes dom. daļas. Informācija iegūta VZD datu bāzē un Cenu bankā.

Salīdzināmais īpašums Nr. 1

Atrašanās vieta	Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeros, Ķirbju ielā 70, ~ 1,2 km attālumā no Īpašuma
Kadastra Nr.	80310130814
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1217,0
Apbūve	2-st. mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 230,0 m ² , t.sk. ārtelpas – 51,2 m ² .
Ēkas ekspluatācija uzsākta	2009.gadā. Atzīmes par pieņemšanu ekspluatācijā Kadastrā nav.
Ēkas stāvoklis	Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1)
Ēkā pieejamās komunikācijas	Centrālā apkure ar cieto kurināmo, pagasta elektrotīkli, ūdens no urbuma, vietējā kanalizācija
Ēkas iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis	Pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs
Izmantošanas iespējas	Viena dzīvokļa māja
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Izstiepts taisnstūris
Zemesgabala labiekārtojums	Bruģēti laukumi, kopts zāliens
Palīgēkas	-
Pieklūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2025. gada 4.aprīlis
Darījuma summa, EUR	176000,00
Zemesgabala izmantošanas veids	Savrupmāju apbūve (601)



Salīdzināmais īpašums Nr. 2

Atrašanās vieta	Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeros, Igora ielā 39, 300,0 m attālumā no Īpašuma
Kadastra Nr.	80310130922
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1209,0
Apbūve	1-st. koka vairogu un koka karkasa dzīvojamā ēka ar kopējo platību 160,3 m ² , t.sk. ārtelpas – 44,0 m ² .
Ēkas nodota ekspluatācijā	2025.gadā
Ēkas stāvoklis	Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1)
Ēkā pieejamās komunikācijas	Centrālā apkure ar cieto kurināmo, pagasta elektrotīkli, ūdens no urbuma, vietējā kanalizācija, elektrotīkli
Ēkas iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis	Pārdošanas laikā daļēji labs un daļēji apmierinošs
Ēkas izmantošanas iespējas	Viena dzīvokļa māja
Palīgēkas	-
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Neregulārs daudzstūris
Zemesgabala labiekārtojums	Bez labiekārtojuma
Pieklūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2025. gada 5.augusts
Darījuma summa, EUR	179500,00
Zemesgabala izmantošanas veids	Savrupmāju apbūve (601)



Salīdzināmais īpašums Nr. 3

Atrašanās vieta	Salaspils nov., Salaspils pagastā, Mežezeros, Zirgu ielā 4, pie Īpašuma
Kadastra Nr.	80310130938
Zemesgabala kopējā platība, m ²	1210,0
Apbūve	Divstāvu vieglbetona bloku dzīvojamā ēka ar kopējo platību 203,0 m ² , t.sk. 46,5 m ² - ārtelpas Projekta risinājums analogisks Ēkai.
Ēka pieņemta ekspluatācijā	2016.gadā.
Ēkas raksturojums	Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1)
Ēkā pieejamās komunikācijas	Centrālā apkure ar cieto kurināmo, pagasta elektrotīkli, ūdens no urbuma, vietējā kanalizācija, elektrotīkli
Ēkas iekštelpu apdares un aprīkojuma stāvoklis	Pārdošanas laikā labs
Ēkas izmantošanas iespējas	Viena dzīvokļa māja
Palīgēkas	Pagrabs, divas saimniecības ēkas
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Zemesgabala labiekārtojums	Brūģēti laukumi, kopts zāliens
Pieklūšanas iespējas	Labas
Darījuma laiks	2024.gada 28.augusts
Darījuma summa, EUR	233 000,00
Zemesgabala izmantošanas veids	Savrupmāju apbūve (601)



Veicot Īpašuma tirgus vērtības aprēķinu, ir pieņemts, ka:

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību pieņemts Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo dzīvojamo ēku iekštelpu platības 1m^2 (tālāk – Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus un procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp Īpašumu un Salīdzināmo īpašumu.
- Standartvienības cenā iekļauta Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo zemesgabalu, palīgēku, izbūvju, komunikāciju un labiekārtojuma elementu vērtība.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

1. Sākotnēji Standartvienību cenas tiek koriģētas, ievērojot tirgus faktorus:

A. Darījuma apstākļus. Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli īpašuma vērtēšanas datumā.

2. Tālāk Standartvienību precizētās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. īpašuma izvietojumu;
2. dzīvojamo māju veidolu un tehnisko stāvokli;
3. dzīvojamo māju iekštelpu un ārtelpu platību;
4. dzīvojamo māju iekštelpu veidolu, apdari un aprīkojumu;
5. saistīto zemesgabalu platību un labiekārtojumu;
6. apgrūtinājumus un citus faktorus.

3. Tiek noteikta Standartvienības vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst Ēkas iekštelpu platības 1m^2 tirgus vērtībai.

4. Pēdējā etapā tiek aprēķināta Īpašuma tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar Ēkas iekštelpu platību.

Īpašuma (Kopuma) tirgus vērtības aprēķina tabula

Salīdzināmā īpašuma adrese	Īpašums Nr.1 Mežezeri, Ķirbju iela 70		Īpašums Nr.2 Mežezeri, Igora iela 39		Īpašums Nr.3 Mežezeri, Zirgu iela 4	
Piedāvājums/ pārdevums	Pārdevums		Pārdevums		Pārdevums	
Darījuma datums	2025.g. 04.04		2025.g. 05.08.		2024.g. 28.08.	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	176 000,00		179 500,00		233 000,00	
A. Piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū un papildus informāciju par darījumu	1,04		1,02		1,03	
Salīdzināmā īpašuma precizētā pārdošanas cena, EUR	183 040,00		183 090,00		239 990,00	
Dzīv.mājas iekštelpu platība, m ²	178,8		116,3		156,5	
Dzīv.mājas ārtelpu platība, m ²	51,2		44,0		46,5	
Zemesgabala platība, m ²	1217,0		1209,0		1210,0	
Dzīv. mājas iekštelpu platības 1 m ² precizētā pārdošanas cena, EUR/m ²	1023,71		1574,29		1533,48	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības starp Īpašumu un Salīdz.īpašumu	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Īpašuma novietojums Mežezeros	5%	51,19	1%	15,74	0%	0,00
Dzīv. mājas veidols un plānojums	3%	30,7	2%	31,49	0%	0,00
Dzīv.mājas būvkonstrukciju tehn. stāvoklis	-6%	-61,42	-10%	-157,43	-8%	-122,68
Dzīv.mājas iekštelpu platība	5%	51,19	-10%	-157,43	0%	0,00
Dzīv.mājas ārtelpu ietekme	-2%	-20,47	-2%	-31,49	-2%	-30,67
Dzīv.mājas ārējā apdare	-2%	-20,47	-3%	-47,23	-2%	-30,67
Dzīv.mājas iekštelpu apdare un aprīkojums	-15%	-153,56	-15%	-236,14	-20%	-306,70
Komunikāciju risinājumi	-3%	-30,71	-4%	-62,97	-4%	-61,34
Zemesgabala platība	5%	51,19	5%	78,71	5%	76,67
Zemesgabala konfigurācija un reljefs	2%	20,47	0%	0,00	0%	0,00
Zemesgabala labiekārtojums	-2%	-20,47	-1%	-15,74	-5%	-76,67
Apgrūtinājumi (citi faktori)	-2%	-20,47	-4%	-62,97	-4%	-61,34
Kopējā korekcija	-12%	-122,85	-41%	-645,46	-40%	#####
Salīdzināmo dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m ² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	900,87		928,83		920,09	
Salīdzināmo dzīvojamo māju iekštelpu platības 1m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	916,60					
Ēkas ārtelpas platība, m ²	27,20					
Ēkas iekštelpu platība, m ²	157,1					
Zemesgabala platība, m ²	1341,0					
Īpašuma (Kopuma) tirgus vērtība, EUR	143 997,28					
Kopuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	144 000,00					

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķināta Kopuma tirgus vērtība ir
EUR 144000,00
(Viens simts četrdesmit četri tūkstoši eiro).

12. Atskaite par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka ģipšuma ar kad. Nr.80310130937 Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeros, Zirgu ielā 6 un ģipšuma ar kad. Nr.80310130954 Salaspils nov., Salaspils pag., Mežezeros, Zirgu ielā R. Šīmanim piederošās 1/9 dom. daļas kopuma tirgus vērtība 2026. gada 3.augustā ir

EUR 144000,00

(Viens simts četrdesmit četri tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Ģipšuma piespiedu pārdošanu saistītos faktorus (riskus):

- | | |
|--|---------------|
| - tirgus ekspozīcijas faktors | - 3 %; |
| - fiziskā stāvokļa faktors | - 6 %; |
| - laika un nenoteiktības faktors | - 4 %; |
| - finansēšanas faktors | - 5 %; |
| - papildus izmaksu faktors | - 4 %; |
| - <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u> | <u>- 3 %</u> |
| kopā | - 25 % |

un secināja, ka Kopuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 3. augustā varēja būt par 25,0% zemāka par noteikto tirgus vērtību:

EUR 108000,00

(Viens simts astoņi tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos. Minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju un ierobežojumiem, kas atspoguļoti novērtējuma atskaitē.

Vērtētājs:

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA Ģipšumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #24
nekustamā ģipšuma vērtēšanā

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām :

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu 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 Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2026. gada 14.augustā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA Īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR.

24

Eduards Zemaitis-Dzicevičs

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors