



2026.gada 25.augustā.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.9**, kas atrodas
Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 27
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Ievai Žagatai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.9**, ar kadastra numuru 8401 900 3019, kas atrodas **Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 27**, un reģistrēts Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.910 - 9, ar kopējo platību 15.4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 154/2028 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 84010070093001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 84010070093 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.9**, kas atrodas **Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 27**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Ievai Žagatai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.9**, kas atrodas **Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 27 (kadastra numurs 8401 900 3019)**, 2026.gada 24.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 500 (viens tūkstotis pieci simti) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

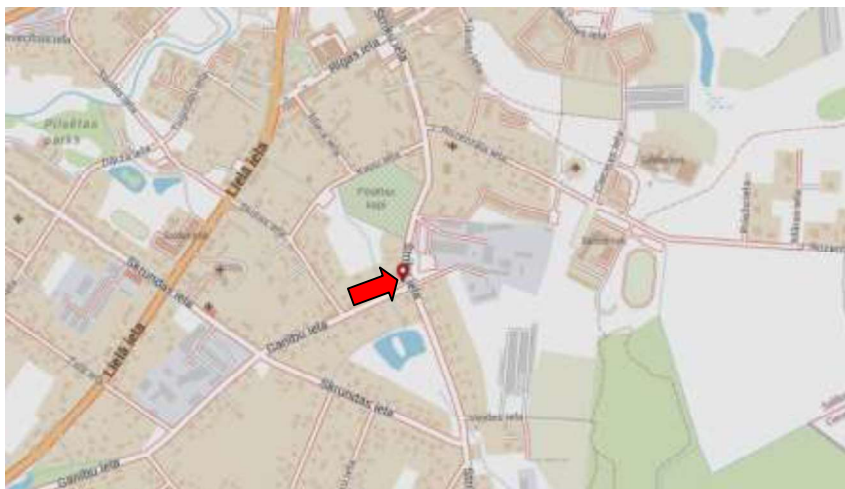
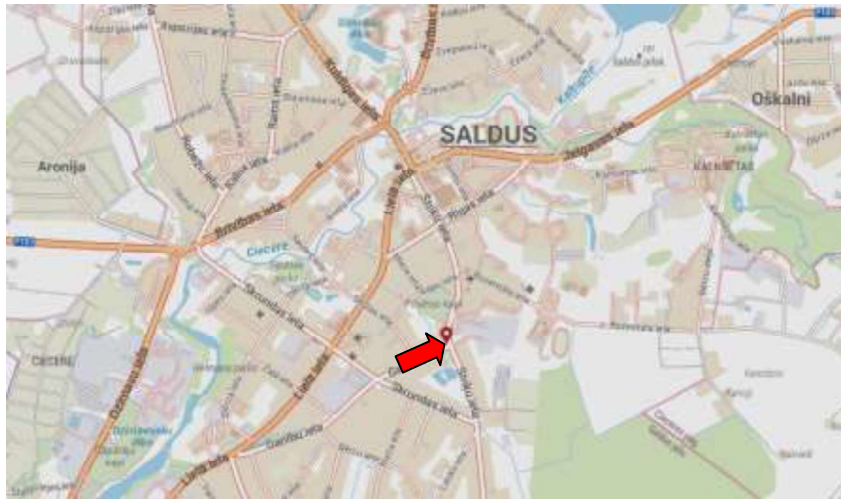
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.1 , kas atrodas Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 27.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātā tiesu izpildītāja Ieva Žagata.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.augustā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2022.gada 7.jūlija pirkuma līgums reģ. Nr. 4350.
1.7 Pašreizējā izmantošana	1 istabas dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 15.4 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 29.jūnija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātās tiesu izpildītājas Ievas Žagatas Pieprasījums Nr.12336/002/2026-NOS. Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.910 - 9 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.hidro.meteo.lv/slani .
1.10 Apgrūtinājumi	Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.910 - 9 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts. Saskaņā ar informāciju https://videscents.lvgmc.lv/ vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu) riska teritorijā; nedz reizi 10.gados, nedz reizi 100.gados.
1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

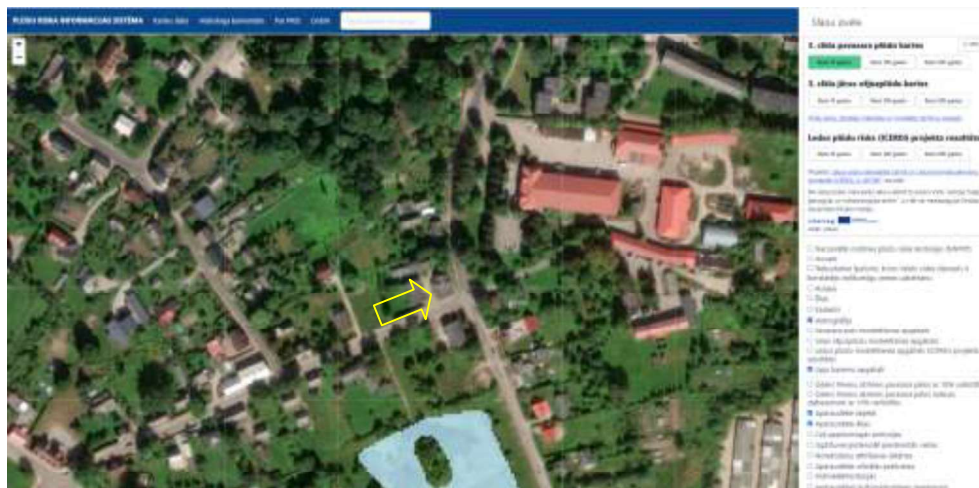


Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

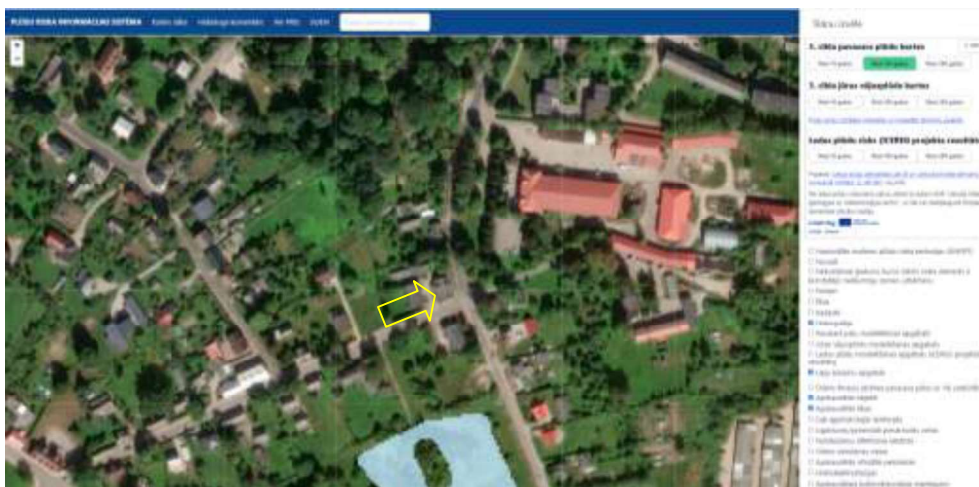
3.FOTOATTĒLI

	
Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde	Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde
	
Ieeja daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā	Koplietošanas telpas
	
Koplietošanas telpas	Dzīvokļa ieejas durvis

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atršanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Saldus pilsētā, kvartālā, ko veido Ganību iela, Striķu iela, Kapu iela un Skolas iela.

Līdz Saldus pilsētas centram ir aptuveni 500m. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Striķu ielas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Striķu ielai, Perpendikulāri Ganību ielai. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 40-70.tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar betona bruģakmens un asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Saldus pilsētas centrā atrodas sabiedriska rakstura celtnes, blakus kvartālos skolas, bērnudārzi, pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Saldus pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

Zemes gabala/ēkas konfigurācija.



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/>

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst daudzdzīvokļu ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 40.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas uzcelšanas laiks – 1948.gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu, daļēji apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 2.stāvā**. Ēka daļēji tiek noēnota no labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 15.4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 10 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2.30 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no pagalma puses.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	10,0						Daļēji apmierinošs
Virtuve	2	5,4						Daļēji apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		Balonu

Dzīvokļa apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija ir mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas Objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finansu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids daļēji atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Aizdevumi mājokļu iegādei reģionos.

Ar mērķi aktivizēt hipotekāro kredītēšanu Latvijas reģionos, 2025. gada 29. oktobrī ir uzsākta jauna valsts atbalsta programma "Mājokļu iegādes aizdevumi reģionos". Programmas aizdevumi būs pieejami tikai mājokļa iegādei ārpus Rīgas un Pierīgas teritorijām. EM un "Altum" programma ir izveidota, lai mazinātu ģeogrāfiskos šķēršļus mājokļu iegādei reģionos, kur līdz šim hipotekārā kredītēšana bijusi ierobežota. Programma darbosies līdz 2029. gada 31. decembrim, un tās apjoms ir līdz 105 milj. EUR. Pieteikumus aizdevuma saņemšanai iedzīvotāji var iesniegt, sākot no 2025. gada 29. oktobra "Altum" klientu apkalpošanas portālā mans.altum.lv. Programma "Mājokļu iegādes aizdevumi reģionos" piedāvās aizdevumus apjomā līdz 74 tūkst. EUR ar termiņu līdz 30 gadiem. Pirmā iemaksa būs līdz 5 % no darījuma summas, un to iespējams segt arī ar "Altum" subsīdiju "Balsts", kas pieejama daudzbērnu ģimenēm un ģimenēm, kurās aug bērni ar invaliditāti. Kā aizdevuma nodrošinājums var būt iegādātais nekustamais īpašums, un finansējuma apjoms var sasniegt līdz 100 % no īpašuma vērtības. "Altum" nodrošinās arī vairākus praktiskus atvieglojumus – programmas darbības pirmajā gadā aizdevumi tiks izsniegti bez komisijas maksas un aizdevumiem pirmajos 12 mēnešos tiks piemērota pievienotā likme 0 % + 6 mēnešu EURIBOR. Komisijas maksas un likmes atvieglojumi tiks piemēroti pieteikumiem, kas iesniegti līdz 2026. gada 30. oktobrim, savukārt viens nekustamā īpašuma vērtējums, piesakoties "Altum" aizdevumam, būs bez maksas visā programmas darbības laikā.

(Informācijas avots: https://www.em.gov.lv/lv/media/22865/download?attachment_https://www.fm.gov.lv/lv/jaunums/2026-gada-ekonomikas-izaugsmi-turpinas-balst-it-investicijas-eksports-un-privatais-paterins).

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Atkarībā no īpašuma atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas nosaka īpašuma cenu Saldus pilsētā piedāvājumā atrodas 1 – 2 daļēji labiekārtoti 1-stabas dzīvokļi daudzdzīvokļu ēkās, kuru cena ir robežās no 7000 EUR līdz 12000 EUR. Daļēji labiekārtotu dzīvokļu 1m² tirgus cena Saldus pilsētā svārstās no 150 EUR/m² līdz 500 EUR/m².

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Saldus pilsētā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, vērtētāji secina, ka tas ir aktīvs. Saskaņā ar portāla cenubanka.lv informāciju pēdējā gada laikā Saldus pilsētā reģistrēti 105 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē vērtību	Negatīvi ietekmē vērtību
1.Ēkas novietojums Saldus pilsētā		
2.Ēkas novietojums Saldus pilsētas daļā		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/ renovēta		
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	X	
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X
7.Dzīvokļa lielums		
8.Dzīvokļa plānojums		
9.Ārtelpas		
10.Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c....		
11.Papildus uzlabojumi, piem. palīgēkas, autostāvvietas, u.c....		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Saldus pilsētā un Saldus pilsētas daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, ārtelpas, papildu izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ..., papildu uzlabojumi, piem., palīgēkas, autostāvvietas.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantotas dzīvokļu iekštelpu platības.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. ID2212273. Dzīvokļa Saldus pilsētā, Skrundas ielā 19 sastāvs: daļēji labiekārtots 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 17,2 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji apmierinošā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots izsolē 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 2200 EUR, jeb 128 EUR/m².	
Objekts Nr.2. ID2089361. Dzīvokļa Saldus pilsētā, Tirgotāju ielā 4 sastāvs: daļēji labiekārtots 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 20,3 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji apmierinošā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots izsolē 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 2600 EUR, jeb 128 EUR/m².	
Objekts Nr.3. ID1885393. Dzīvokļa Saldus pilsētā, Striķu ielā 27 sastāvs: daļēji labiekārtots 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 37,4 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 5000 EUR, jeb 134 EUR/m².	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2200		2600		5000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada oktobris	1,01	2025.gada oktobris	1,01	2024.gada jūnijs	1,02
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2222		2626		5100	
Salīdzināmā objekta iekštelpu kopējā platība, m²	17,20		20,30		37,40	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	129,19		129,36		136,36	
1. Ēkas novietojums pilsētā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pilsētas daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,03
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,99	Labāks	0,99	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
7. Dzīvokļa lielums ...	Lielāks	1,02	Lielāks	1,05	Lielāks	1,13
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97
9. Ārtelpas ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Papildus uzlabojumi, piem., palīgēkas, autostāvvietas ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	147,27		147,47		154,09	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			149,6			
Vērtējamā dzīvokļa iekštelpu kopējā platība, m²			15,40			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			2 300			

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie 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 – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- 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.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		2 300
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-230
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,90	-230
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-115
4. Laika faktors ...	0,95	-115
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
6. Papildus izmaksu faktors ...	0,97	-69
Kopējais samazinājums	33,00%	-759
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti, EUR		1 500

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar piegēsumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa **Nr.9**, kas atrodas **Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 27** un reģistrēts Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.910 - 9, kadastra numurs **8401 900 3019**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 154/2028 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 84010070093001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 84010070093, 2026.gada 24.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 500 (viens tūkstotis pieci simti) **eiro**.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs