

**ATSKAITE NR. 2 - 2020  
PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS  
VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU**



**APOGU IELA 3**

Salaspils pilsēta, Salaspils novads

RĪGAS APGABALTIESAS  
ZVĒRINĀTAI TIESU IZPILDĪTĀJAI  
**ILUTAI BROKAI**

Rīgā, 2020. gada 10. janvārī  
Nr. 2-2020

**Cien. kundze!**

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (kadastra nr. 8011 001 0125) – zemes gabals (kadastra apzīmējums 8011 001 0125) ar kopējo platību 0,1208 ha un uz zemes gabala esošā dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8011 001 0125 001), kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Apogu ielā 3, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai zvērīnātai tiesu izpildītājam Ilutai Brokai. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta apsekošana un vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2020. gada 8. janvārī. Vērtējamais objekts tika apskatīts tikai no ārpuses. Vērtētājs nav veicis iekštelpu apskati, jo pasūtītājs šādu iespēju nodrošināt nevarēja.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2020. gada 8. janvārī visvairāk iespējamā:

**piespiedu pārdošanas vērtība ir 101 600 EUR**

(VIENS SIMTS VIENS TŪKSTOTIS SEŠI SIMTI EIRO)

**Īpašie pieņēmumi:**

- Pieņemts, ka vērtējamā objekta sastāvā esošās dzīvojamās mājas pamatkonstrukcijas ir labā tehniskā stāvoklī. Tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpas ir ar pilnu apdari apmierinošā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas).
- Pieņemts, ka uz zemes gabala esošie palīgēkas pamati ir uzbūvēti patvaļīgi.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

Ar cieņu,

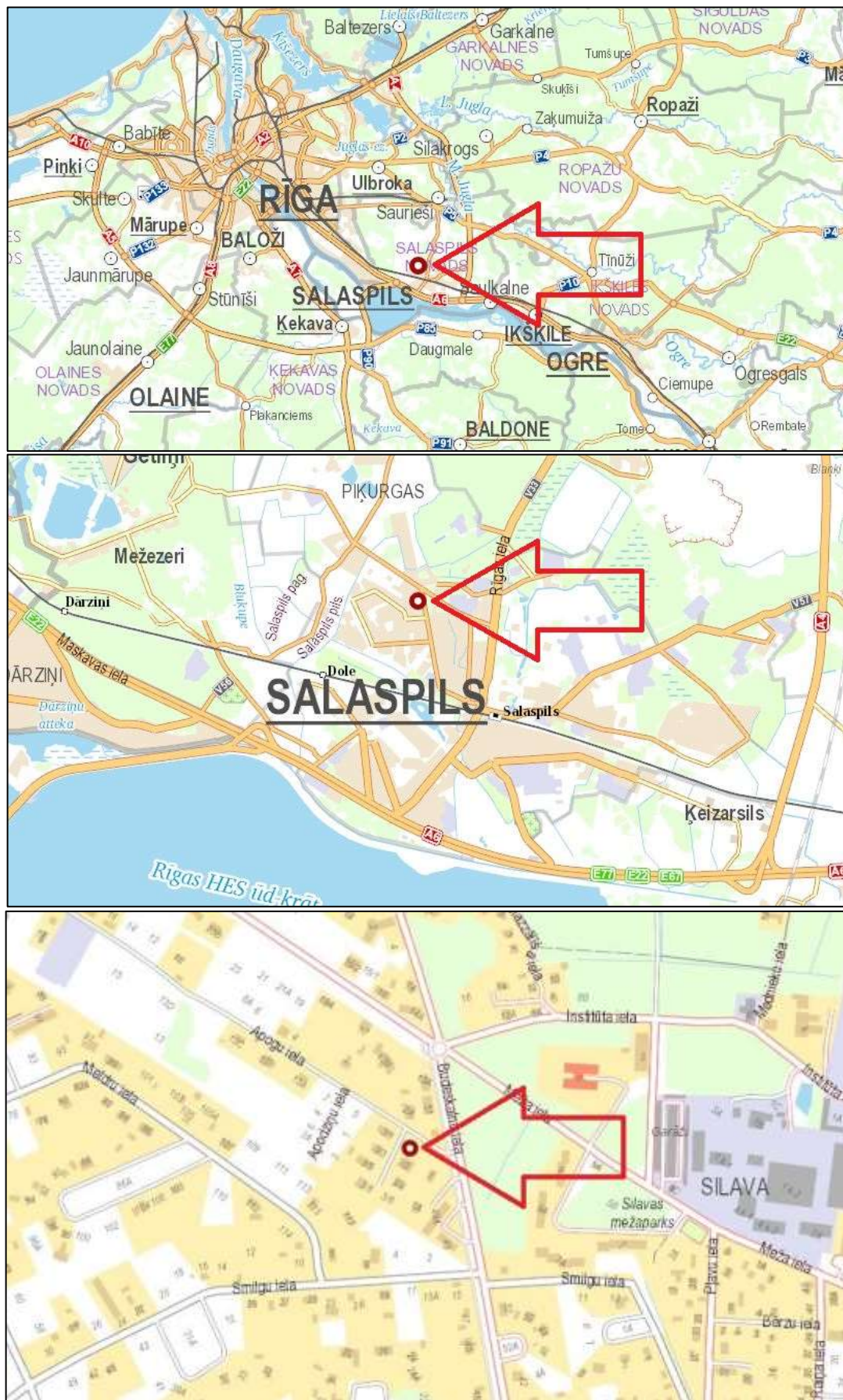
**Ģirts Spēlmanis**

LĪVA sertifikāts Nr.112

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

<b>SATURS</b> .....	<b>3</b>
<b>1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETOJUMS</b> .....	<b>4</b>
<b>2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI</b> .....	<b>5</b>
<b>3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU</b> .....	<b>6</b>
<b>4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS</b> .....	<b>7</b>
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS .....	7
4.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	7
4.3. DZĪVOJAMĀS MĀJAS RAKSTUROJUMS.....	8
<b>5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS</b> .....	<b>9</b>
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS.....	9
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	10
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	11
5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS .....	11
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA .....	12
5.7 PĪESPĪEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA .....	14
<b>6. SLĒDZIENS</b> .....	<b>15</b>
 <b>PIELIKUMI</b>	
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI. ....	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS .....	PIELIKUMS NR.2
LĪVA SERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA.....	PIELIKUMS NR.3

## 1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



**Vērtējamā objekta** atrašanās vieta atzīmēta kartē.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Attēls Nr.1: Skats uz vērtējamo objektu un piebraucamo ceļu (Apogu iela)



Attēls Nr.2: Skats uz apkārtni un piebraucamo ceļu



Attēls Nr.3: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr.4: Skats uz vērtējamo objektu



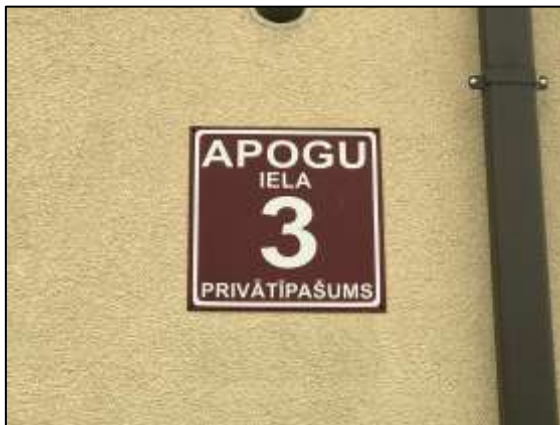
Attēls Nr.5: Skats uz dzīvojamo māju



Attēls Nr.6: Skats uz vērtējamo objektu



Attēls Nr.7: Skats uz īpašuma sastāvā neregistrētas palīgēkas pamatiem



Attēls Nr.8: Skats uz īpašuma adreses plāksnīti

### 3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

<b>Adrese:</b>	Salaspils novads, Salaspils, Apogu iela 3
<b>Kadastra nr.:</b>	8011 001 0125
<b>Vērtējamā objekta sastāvs:</b>	<b>Vērtējamais objekts:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ zemes gabals (kadastra apzīmējums 8011 001 0125);</li> <li>➤ dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8011 001 0125 001).</li> </ul>
<b>Vērtējamā objekta raksturojums:</b>	
Platības:	Zemes gabals : 1208 m <sup>2</sup> Dzīvojamā māja : 232,3 m <sup>2</sup>
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamā māja
Labākais izmantošanas veids:	<b>Dzīvojamā māja</b>
Inženierkomunikācijas:	Pieslēgums elektrotīkliem (pieņemts) Pieslēgums centrālajai ūdensapgādes, kanalizācijas sistēmai (kadastrs.lv) Pieslēgums centrālajam gāzesvadam (kadastrs.lv) Gāzes apkure (pieņemts)
Apkārtne:	Savrupmāju apbūve, neapbūvēti zemes gabali
Teritorija:	Zālājs, sēta nav izbūvēta;
Īpaši uzlabojumi/Piezīmes:	Pēc objekta apskates dabā konstatēts, ka uz zemes gabala atrodas īpašuma sastāvā neregistrētas palīgēkas pamati. Sazinoties ar Salaspils novada būvvaldi, tika saņemta informācija, ka būvvaldes reģistros nav atrodama dokumentācija par šo būvi. Lai saskaņotu palīgēkas būvniecību un nodošanu ekspluatācijā, nepieciešams saskaņojums ar kaimiņu zemes gabala īpašnieku, jo attālums starp būves pamatiem līdz zemes gabala robežai ir mazāks par 4 m. Pieņemts, ka uz zemes gabala esošie pamati ir izbūvēti patvaļīgi.
<b>Īpašumtiesības:</b>	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas, Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000106587 uz: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ JEVGNIJUS PODOROGA vārda; pieder ½ domājamās daļas;</li> <li>✓ ALINA BURUNE vārda; pieder ½ domājamās daļas;</li> </ul> <b>Pamats:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2004. gada 4. jūnija pirkuma līgums;</li> <li>➤ 2015. gada 15. aprīļa Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas spriedums.</li> </ul>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nostiprināta hipotēka; kreditors: AS LUMINOR BANK, reģ. Nr. Igaunijā 11315936.</li> <li>➤ Noteikts aizliegums bez AS LUMINOR BANK, reģ. Nr. Igaunijā 11315936, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dāvināt, sadalīt, izīrēt, iznomāt vai apgrūtināt ar jebkādām citām lietu tiesībām par labu trešajām personām.</li> <li>➤ Atzīme – noteikta kopīpašuma izbeigšana, pārdodot nekustamo īpašumu izsolē.</li> </ul> <b>Vērtējums:</b> Vērtības noteiktas, pieņemot, ka šādi apgrūtinājumi nepastāv. <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Atzīme – aizsargjosla gar projektējamo piebraucamo ceļu – būvlaide – 0,0597 ha;</li> <li>➤ Atzīme – aizsargjosla gar projektējamo piebraucamo ceļu – sarkanā līnija – 0,0161 ha.</li> <li>➤ Atzīme – projektējamais servitūts – tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajiem īpašumiem ar kadastra numuriem 80110010136; 80110010137; 80110010138; 80110010139; 80110010140; 80110010141; 80110010142 – 0,0063 ha.</li> </ul> <b>Vērtējums:</b> Šie apgrūtinājumi neietekmē vērtējamā objekta noteikto vērtību.
<b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis:</b>	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai Rīgas apgabaltiesas zvērinātai tiesu izpildītājam Ilutai Brokai. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
<b>Pasūtītājs:</b>	Rīgas apgabaltiesas zvērināta tiesu izpildītāja Iluta Broka.
<b>Īpašie pieņēmumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pieņemts, ka vērtējamā objekta sastāvā esošās dzīvojamās mājas pamatkonstrukcijas ir labā tehniskā stāvoklī. Tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas).</li> <li>➤ Pieņemts, ka uz zemes gabala esošie palīgēkas pamati ir izbūvēti patvaļīgi.</li> </ul>
<b>Noteiktās vērtības:</b>	
<b>Piespiedu pārdošanas vērtība:</b>	<b>101 600 EUR (viens simts viens tūkstošis seši simti eiro)</b>
<b>Tirgus vērtība:</b>	156 300 EUR (viens simts piecdesmit seši tūkstoši trīs simti eiro)
<b>Vērtējuma derīguma termiņš:</b>	6 mēneši
<b>Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:</b>	2020. gada 8. janvāris
<b>Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas</b>	2020. gada 10. janvāris

datums:

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Salaspils pilsētā, ielu kvartālā ko veido Apogu iela un Budeskalnu iela un Smilgu iela. Apkārtējo infrastruktūru veido savrupmāju apbūve, kā arī daži neapbūvēti zemes gabali.

Aptuveni 2 km attālumā no vērtējamā objekta, pieejami nepieciešamākie sabiedriskie pakalpojumi – veikals, skola, pašvaldības pakalpojumi, DUS, pasts u.c.

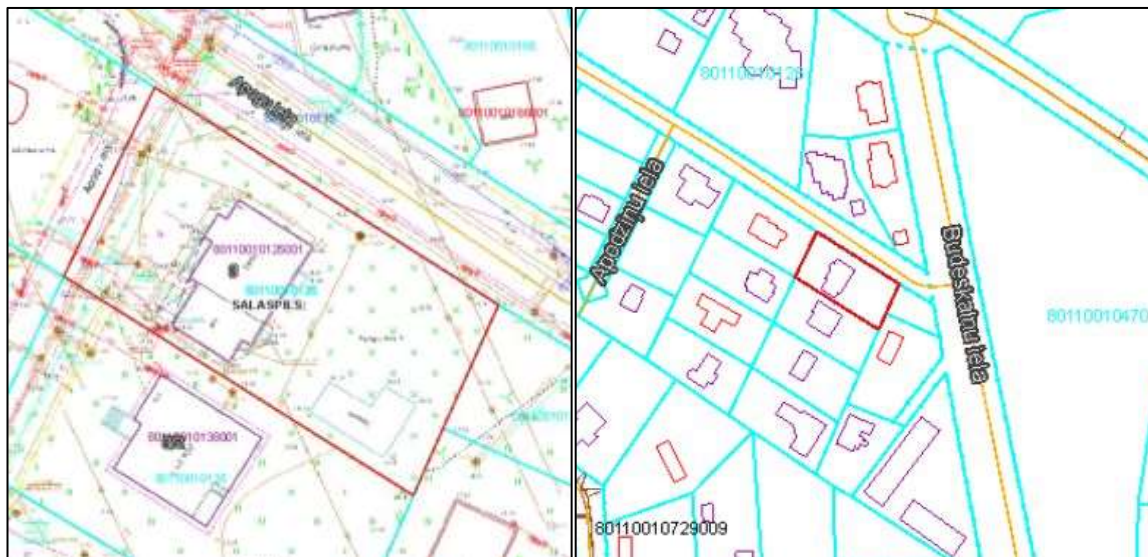
Sabiedriskā transporta kustību ar apkārtējām apdzīvotām vietām nodrošina autobusu un vilcienu satiksme. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā apmierinošs. Dzelzceļa stacija „Salaspils” atrodas aptuveni 2 km attālumā no vērtējamā objekta.

Piebraucamais ceļš līdz vērtējamam objektam ir apmierinošas kvalitātes grantēts zemes ceļš. Budeskalnu iela, kas ir ar asfalta segumu, ir aptuveni 0,08 km attālumā no vērtējamā objekta.

### 4.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

<b>Zemes gabals:</b>	
Kadastra apzīmējums	8011 001 0125
platība	1208 m <sup>2</sup>
forma	Taisnstūris
reljefs	Līdzens
robežlīnijas	Zemes gabals robežojas ar: - piebraucamo ceļu (Apogu iela); - kaimiņu apbūvētiem zemes gabaliem.
<b>Labiekārtojums:</b>	
Žogs, vārti teritorija	Nav Teritoriju klāj zālājs, žogs no ielas puses nav izbūvēts
<b>Inženierkomunikācijas:</b>	
elektroapgāde	Tiek pieņemts, ka zemes gabalam ir elektrības pieslēgums
Kanalizācija	Pieslēgums centrālajai kanalizācijas sistēmai (kadastrs.lv)
Ūdensapgāde	Pieslēgums centrālajam ūdensvadam) kadastrs.lv)
Gāze	Pieslēgums centrālajam gāzes vadam (kadastrs.lv)

#### Kadastra karte



## Salaspils novada teritorijas plānojums:



Pēc Salaspils novada teritorijas plānojuma, vērtējamais objekts atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā.

### 4.3. DZĪVOJAMĀS MĀJAS RAKSTUROJUMS

#### Dzīvojamā māja

ekspluatācijas uzsākšanas gads	2005.
ekspluatācijas pieņemšanas gads	2012.
kopējā platība	323,3 m <sup>2</sup>
apbūves laukums	181,8 m <sup>2</sup>
būvtilpums	920 m <sup>3</sup>
telpu grupas eksplikācija:	

Telpas nr. telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )
1	Priekštelpa, gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,9	26,4
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,9	11,6
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,9	33,0
4	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,9	11,1
5	Katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,9	6,2
6	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,9	35,9
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,9	9,8
8	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	13,7
9	Priekštelpa, gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,75	6,0
10	Kabinets	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,75	11,6
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,75	33,1
12	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2,75	11,5
13	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2,75	22,4

#### Konstruktīvie elementi:

pamati	Betons
sienas	Vieglbetoni
pārsegumi	Kokmateriāli
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli

#### Tehniskais stāvoklis:

Pieņemts, ka vērtējamā objekta sastāvā esošās dzīvojamās mājas pamatkonstrukcijas ir labā tehniskā stāvoklī. Tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpas apmierinošā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas).

#### Inženierkomunikācijas:

elektroapgāde	Tiek pieņemts, ka zemes gabalam ir elektrības pieslēgums
kanalizācija	Pieslēgums centrālajai kanalizācijas sistēmai (kadastrs.lv)
ūdensapgāde	Pieslēgums centrālajam ūdensvadam) kadastrs.lv)
gāze	Pieslēgums centrālajam gāzes vadam (kadastrs.lv)
apkure	Gāzes apkure (pieņemts)



### 5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2020. gada 8. janvārī.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tāpat Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **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; turklāt 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 faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšstelpās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **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 (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot 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 ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām

#### DEFINĪCIJAS:

**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.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 1./

#### **Piespiedu pārdošana.**

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

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

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

## 5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, vērtētājs par labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka – **Dzīvojamā māja**.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

## 5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Vērtētājs analizējot dzīvojamo māju tirgu Salaspils pilsētā (īpaši pētīts tirgus ar jaunbūvēm (viena dzīvokļa mājas), platība virs 150 m<sup>2</sup>), vērtētājs nonācis pie sekojošiem secinājumiem:

- Pēdējo divu gadu laikā Salaspils pilsētā reģistrēti 22 darījumi ar savrupmājām, tostarp 9 darījumi reģistrēti ar savrupmājām apskatāmajā segmentā.
  - ✓ Reģistrēto darījumu Cenu amplitūda apskatāmajā segmentā ir 20 000 EUR – 250 000 EUR.

Kategorija Apakškategorija	Apakškategorija	T. Platība Z. Platība	datums Dom. Daļas	Cena ▲ 1 m <sup>2</sup> cena
<b>Zeme Būve</b> SS	Vaivariņu iela 22	<b>241.30 m<sup>2</sup></b>	<b>03.09.2019</b>	<b>20 000 €</b>
Viena dzīvokļa māja 🏠	Salaspils, Salaspils nov.	1005 m <sup>2</sup>	1/1	82.88 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b> SS	Migļu iela 10	<b>199.50 m<sup>2</sup></b>	<b>07.08.2019</b>	<b>39 000 €</b>
Viena dzīvokļa māja 🏠	Salaspils, Salaspils nov.	1521 m <sup>2</sup>	1/1	195.49 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b> 🗨️	Meža iela 37	<b>227.20 m<sup>2</sup></b>	<b>02.11.2019</b>	<b>60 000 €</b>
Viena dzīvokļa māja	Salaspils, Salaspils nov.	2102 m <sup>2</sup>	1/1	264.08 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b>	Ķiršu iela 12	<b>201.30 m<sup>2</sup></b>	<b>23.01.2019</b>	<b>67 000 €</b>
Viena dzīvokļa māja	Salaspils, Salaspils nov.	1017 m <sup>2</sup>	1/1	332.84 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b> SS	Apogu iela 13A	<b>163.30 m<sup>2</sup></b>	<b>09.08.2019</b>	<b>85 000 €</b>
Viena dzīvokļa māja 🏠	Salaspils, Salaspils nov.	1247 m <sup>2</sup>	1/1	520.51 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b>	Rubeņu iela 7A	<b>252.30 m<sup>2</sup></b>	<b>03.12.2019</b>	<b>150 000 €</b>
Viena dzīvokļa māja	Salaspils, Salaspils nov.	816 m <sup>2</sup>	1/1	594.53 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b> SS	Sesku iela 6	<b>246 m<sup>2</sup></b>	<b>20.05.2019</b>	<b>164 950 €</b>
Viena dzīvokļa māja 🏠	Salaspils, Salaspils nov.	1245 m <sup>2</sup>	1/1	670.53 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b> SS	Ķimīku iela 7	<b>224.90 m<sup>2</sup></b>	<b>25.04.2019</b>	<b>173 500 €</b>
Viena dzīvokļa māja 🏠	Salaspils, Salaspils nov.	1067 m <sup>2</sup>	1/1	771.45 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeme Būve</b> SS	Budeskalnu iela 45	<b>503.90 m<sup>2</sup></b>	<b>30.10.2019</b>	<b>250 000 €</b>
Viena dzīvokļa māja	Salaspils, Salaspils nov.	2464 m <sup>2</sup>	1/1	496.13 €/m <sup>2</sup>

dati no: © Cenu Banka | Nekustamo īpašumu darījumu arhīvs | [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)

- Darījumi notiek ar dažādā tehniskā stāvoklī esošām savrupmājām.
- Pieprasījums ir pēc īpašumiem labās vietās (sakārtota apkārtējā infrastruktūra, skolu un bērnudārzu pieejamība, centralizētu inženierkomunikāciju pieejamība, sabiedriskā transporta pieejamība) modernām ēkām ar platību līdz 200 m<sup>2</sup> un piegulošo zemes gabalu ap 1200 – 1500 m<sup>2</sup>, kā arī par vecākām un nepabeigtām ēkām, kuru cena ir relatīvi zema.
  - ✓ Ekskluzīvās vietās kā Garkalne, Mežaparks, Sunīši – ēku un zemes gabala platību pieprasījums ir lielāks – zeme 1500 – 3000 m<sup>2</sup>, ēka 250 – 400 m<sup>2</sup>.
- Potenciālie pircēji aizvien vairāk pievērš uzmanību ēkas būvniecības kvalitātei, kā arī tās energoefektivitātei.
- Piedāvājums par tirgum atbilstošu cenu ir ierobežots. Pievilcīgi īpašumi tiek eksponēti bieži vien par tirgus situācijai neatbilstošām cenām (pārāk augstām).
  - ✓ 10.01.2020. Salaspils pilsētā piedāvājumā ir 14 dzīvojamās ēkas (t.sk. arī dvīņu mājas un rindu mājas), tostarp apskatāmajā segmentā piedāvājumā ir 6 savrupmājas. Piedāvājuma cenu amplitūda darījumiem apskatāmajā segmentā ir 68 000 EUR – 335 000 EUR.

Sludinājumi	datums	Iela	m2	Stāvi	Ist.	Zem. pl.	Cena
 Zeme ar jaunbūvi Salaspils		Brīvlauki 32	237	2	6	1213 m <sup>2</sup>	68,000 €
 AS Privatbank meitas		Botāniķa 26	320	2	8	1288 m <sup>2</sup>	85,000 €
 Energoefektīva jaunbūve, tiks		Apogu 5	190	1	5	1150 m <sup>2</sup>	159,000 €
 Īpašnieks pārdod 2 stāvu		Saulrietu 4	176	2	5	1430 m <sup>2</sup>	164,000 €
 Piedāvājam iegādāties plašu un Meldru 51			507	3	7	2476 m <sup>2</sup>	230,000 €
 Pārdod māju. Salaspils centrā,		Lauku 3	662	2	6	3600 m <sup>2</sup>	335,000 €

- Analizējot Salaspilī notikušos darījumus un piedāvājumu apskatāmajā segmentā, vērtētājs secinājis, ka vērtējamam objektam līdzvērtīgu īpašumu (iekštelpu apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī) cenas svārstās ap 140 000 EUR.
- Vērtētājs neprognozē ievērojamas cenu svārstības tuvāko gadu laikā apskatāmajā segmentā.

## 5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### Pozitīvie faktori:

- Optimāla zemes gabala platība;
- Inženierkomunikācijas;
- Dzīvojamā māja ir nodota ekspluatācijā;
- Zemes gabala konfigurācija.

### Negatīvie faktori:

- Zemes gabals nav nožogots;
- Piebraucamais ceļš (grants seguma);
- Palīgēkas pamati (patvaļīga būvniecība).

## 5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

<b>Ienākumu pieeja</b>	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo savrupmāju īres tirgus neraksturo tā faktisko tirgus vērtību.
<b>Izmaksu pieeja</b>	netiek izmantota šajā vērtējumā.
<b>Tirgus pieeja</b>	tiek izmantota šajā vērtējumā

## 5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. /LVS 401:2013 p.3.21.1./

Šis pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. /LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota īpašuma 1 m<sup>2</sup> cena.

### **Dzīvojamās mājas aprēķinu platības noteikšana:**

Ja dzīvojamās ēkas vai saimniecības ēkas sastāvā (vērtējamajam objektam un/vai salīdzinošajiem objektiem) ir ārtelpas vai pagrabs, tad salīdzinošo objektu un vērtējamā objekta ēku kopējās platības tiek koriģētas sekojoši:

- ✓ no dzīvojamās ēkas kopējās platības atņemta ārtelpu platība (terases, balkoni, lieveņi);
- ✓ dzīvojamās ēkas pagrabtelpu platība reizināta ar koeficientu 0,333.

Ja dzīvojamās ēkas sastāvā nav ārtelpu vai pagraba, tad kopējā platība ir aprēķinos izmantojamā platība.

Salīdzinošo objektu (darījumu/piedāvājumu) 1 m<sup>2</sup> cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, inženierkomunikācijas, piebraucamo ceļu kvalitāte, atrašanās vieta, dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis, palīgēkas, ārtelpas u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta 1 m<sup>2</sup> cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot 1 m<sup>2</sup> cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena, katram salīdzinošajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģētā vidējā 1 m<sup>2</sup> cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvojamās mājas platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

## Aprēķini:

dati no: © Cenu Banka   Nekustamo īpašumu darījumu arhīvs   www.cenubanka.lv							
<b>OBJEKTS Nr.1</b>	Adrese: <b>Ķīmiķu iela 7, Salaspils</b>			kadastra Nr.: <b>80110030503</b>			
cenubanka.lv ID 1073466	Ēka:	<b>2 stāvi</b>	<b>Keramikas bloki</b>	<b>2013</b>	celtn. gads		
	Ēkas platība:	<b>224,9</b>	kopējā platība, m <sup>2</sup>	<b>43,3</b>	t.sk. ārtelpas, m <sup>2</sup>		
	Zemes platība:	<b>1067</b> m <sup>2</sup>					
	Komunikācijas:	centr. inženierkomunikācijas, gāzes apkure					
	Tehniskais stāvoklis:	ļoti labs					
<b>OBJEKTS Nr.2</b>	Adrese: <b>Sesku iela 6, Salaspils</b>			kadastra Nr.: <b>80310050241</b>			
cenubanka.lv ID 1092317	Ēka:	<b>2 stāvi</b>	<b>Gāzbetona bloki</b>	<b>2008</b>	celtn. gads		
	Ēkas platība:	<b>246</b>	kopējā platība, m <sup>2</sup>	<b>4,7</b>	t.sk. ārtelpas, m <sup>2</sup>		
	Zemes platība:	<b>1245</b> m <sup>2</sup>					
	Komunikācijas:	vietējās inženierkomunikācijas, gāzes apkure					
	Tehniskais stāvoklis:	ļoti labs					
<b>OBJEKTS Nr.3</b>	Adrese: <b>Budeskalnu iela 24, Salaspils</b>			kadastra Nr.: <b>80110010816</b>			
cenubanka.lv ID 1114850	Ēka:	<b>2 stāvi</b>	<b>Gāzbetona bloki</b>	<b>1998</b>	celtn. gads		
	Ēkas platība:	<b>209,3</b>	kopējā platība, m <sup>2</sup>	<b>15</b>	t.sk. ārtelpas, m <sup>2</sup>		
	Zemes platība:	<b>1565</b> m <sup>2</sup>					
	Komunikācijas:	vietējās/centr. inženierk., gāzes apkure					
	Tehniskais stāvoklis:	labs					
PARAMETRI	Salīdzinošo objektu galvenie raksturlielumi						VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS
	OBJEKTS Nr.1	OBJEKTS Nr.2		OBJEKTS Nr.3			
Darījums / Sludinājums	Darījums		Darījums		Darījums		
Darījuma / Sludinājuma datums	25.04.2019		20.05.2019		12.08.2019		
<b>Ēkas aprēķinu platība; m<sup>2</sup></b>	<b>181,60</b>		<b>231,93</b>		<b>171,80</b>		<b>206,63</b>
Ēkas kopējā platība; m <sup>2</sup>	224,90		246,00		209,30		232,30
ārtelpu platība; m <sup>2</sup>	43,30		4,70		15,00		13,70
pagraba/garāžas platība; m <sup>2</sup>	0,00		28,10		67,50		35,90
<b>Pārdošanas/piedāvājuma cena</b>	<b>EUR 173 500</b>		<b>EUR 164 950</b>		<b>EUR 158 000</b>		
dzīvokļa 1 m <sup>2</sup> nosacītā cena	<b>EUR 955</b>		<b>EUR 711</b>		<b>EUR 920</b>		
<b>KRITĒRIJI</b>	Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objekta cenu						
Darījuma apstākļi	<b>0%</b>		<b>0%</b>		<b>0%</b>		
Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	<b>0%</b>		<b>0%</b>		<b>0%</b>		
<b>Koriģētā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 955</b>		<b>EUR 711</b>		<b>EUR 920</b>		
<b>KRITĒRIJI</b>	Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objekta cenu						
Īpašumtiesības; nav nodots ekspl.	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Atrašanās vieta	<b>5%</b>	labāks	<b>5%</b>	labāks	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Dzīvojamās mājas platība	<b>-2%</b>	sliktāks	<b>1%</b>	labāks	<b>-3%</b>	sliktāks	
Ēkas nesošās konstrukcijas	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Ēkas tehniskais stāvoklis	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Īekštelpu tehniskais stāvoklis	<b>-15%</b>	sliktāks	<b>-15%</b>	sliktāks	<b>-10%</b>	sliktāks	
Apgrūtinājumi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Zemes gabala platība /aprēķinu/	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>-2%</b>	sliktāks	
Zemes gabala konfigurācija	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>2%</b>	labāks	
Inženierkomunikācijas	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>10%</b>	labāks	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Piebraucamais ceļš	<b>2%</b>	labāks	<b>2%</b>	labāks	<b>2%</b>	labāks	
Ārtelpas/garāža	<b>1%</b>	labāks	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Piegulošā teritorija, labiekārtojums	<b>-2%</b>	sliktāks	<b>-2%</b>	sliktāks	<b>-2%</b>	sliktāks	
Palīgēkas	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Citi kritēriji (sauna)	<b>-5%</b>	sliktāks	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	<b>0%</b>	vienlīdzīgi	
Citi kritēriji (palīgēkas pamati)	<b>-2%</b>	sliktāks	<b>-2%</b>	sliktāks	<b>-2%</b>	sliktāks	
<b>KOPĒJĀ KOREKCIJA</b>	<b>-18%</b>		<b>-1%</b>		<b>-15%</b>		
<b>Koriģētā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 783</b>		<b>EUR 704</b>		<b>EUR 782</b>		<b>EUR 756</b>
							noapaļoti
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA tirgus vērtība, izmantojot TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS metodi ir							<b>EUR 156 300</b>

## 5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība: **EUR 156 300**

Riski/kritēriji	korekcija	
<b>Tirgus ekspozīcijas risks</b> - 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.	10%	EUR 15 630
<b>Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās)</b> - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	10%	EUR 15 630
<b>Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekštelpās)</b> - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
<b>Laika un nenoteiktības faktors</b> - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ietilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 7 815
<b>Finansēšanas faktors</b> - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 7 815
<b>Papildus izmaksu faktors</b> - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 7 815

Kopējā korekcija: **35%**    **EUR 54 705**

Piespiedu pārdošanas vērtība: **EUR 101 600**

## 6. SLĒDZIENS

---

Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus salīdzinošo darījumu pieeja.

Atbilstoši tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2020. gada 8. janvārī visiespējamākā vērtējamā objekta:

### **piespiedu pārdošanas vērtība ir 101 600 EUR**

(VIENS SIMTS VIENS TŪKSTOTIS SEŠI SIMTI EIRO)

**Es zemāk parakstījies apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārlicību:**

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

**Ģirts Spēlmanis** \_\_\_\_\_

LĪVA sertifikāts Nr.112