

**ATSKAITE NR. 86 - 2024
PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU**



BIRZES IELA 1 – 24

Salaspils novads, Salaspils

RĪGAS APGABALTIESAS
ZVĒRINĀTAI TIESU IZPILDĪTĀJAI
ĪLUTAI BROKAI

Rīgā, 2024. gada 12. novembrī
Nr. 86-2024

God. kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 8031 900 1699;
- dzīvoklis Nr.24 ar kopējo platību 57,5 m²;
- 575/68267 kopīpašuma domājamā daļa būves (kadastra apzīmējums 80310090255001) un zemes (kadastra apzīmējums 80310090453);
- Adrese: Salaspils novads, Salaspils, Birzes iela 1 - 24,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai Rīgas apgabaltiesas zvērīnātai tiesu izpildītājam Īlutai 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 2024. gada 31. oktobrī. Vērtējamais objekts tika apskatīts tikai no ārpuses. Vērtētājs nav veicis Īpašuma 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.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. 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 2024. gada 31. oktobrī visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 78 000 EUR

(SEPTIŅDESMIT ASTOŅI TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir ar pilnu apdari, kurā izmantoti labas kvalitātes mūsdienīgi apdares materiāli (t.sk. uzstādīta santehnika, iekšdurvis, rozetes/slēdži).

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

SIA „GG24” valdes loceklis

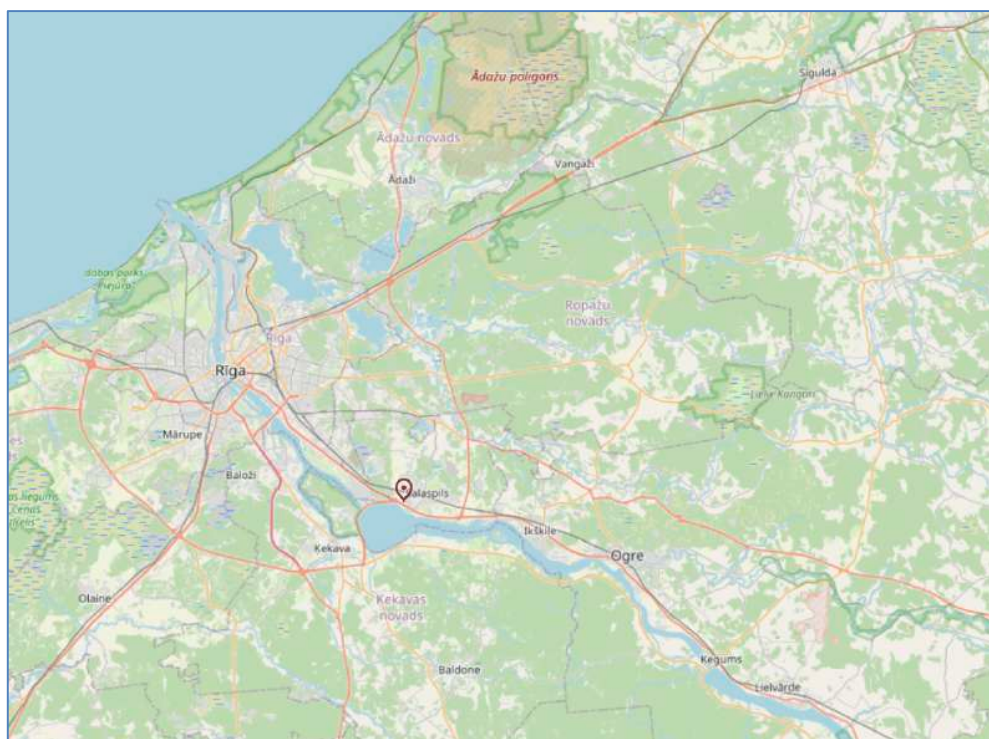
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	7
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS.....	10
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	10
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	11
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	14
5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS	14
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA	14
5.7 PĪESPĪEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	17
6. SLĒDZIENS.....	18

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS NR.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA.....	PIELIKUMS NR.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: OpenStreetMap

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Attēls Nr. 1: Skats uz dzīvojamo māju



Attēls Nr. 2: Skats uz dzīvojamo māju



Attēls Nr. 3: Skats ēkas Nr. zīmi



Attēls Nr. 4: Skats uz piebraucamo ceļu



Attēls Nr. 5: Skats uz ieeju trepju telpā



Attēls Nr. 6: Iekšskats trepju telpā

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Salaspils novads, Salaspils, Birzes iela 1 - 24
Kadastra nr.:	8031 900 1699
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: ➤ dzīvoklis Nr.24 ar kopējo platību 57,5 m²; ➤ 575/68267 kopīpašuma domājamā daļa daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: ZG – 57,5 m² Kadastrs.lv – 57,5 m² (ārtelpas 7 m²) Tehniskais stāvoklis: Pieņemts kā ar "pilnu apdari" Pašreizējā izmantošana: Nav zināms (pieņemts, ka netiek apdzīvots) Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības (dzīvoklis) Īpaši uzlabojumi: Nav zināms (pieņemts, ka nav) Patvaļīgas celtniecības pazīmes: Nav zināms (pieņemts, ka nav)
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas, Salaspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000380272 24. Īpašnieki: ➤ Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "INTERBAU", reģistrācijas numurs 40103586961. Pamats: ➤ 2022. gada 12. septembra pirkuma līgums ➤ 2022. gada 13. oktobra vienošanās ➤ 2023. gada 28. februāra grozījumi 12.09.2022. pirkuma līgumā
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta hipotēka un ir noteikts aizliegums atsavināt, nodot lietošanā vai apgrūtināt ar tiesībām nekustamo īpašumu bez rakstiskas piekrišanas no ESTATEGURU TAGATISAGENT OÜ, kas ir reģistrēta Igaunijas Republikā ar reģistrācijas Nr. 12766368. ➤ Nostiprināta hipotēka, prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. ➤ Atzīme: ir vērsta piedziņa par labu valstij. Komentārs: Pieņemts, ka šādi apgrūtinājumi nepastāv. ➤ Atzīme – tiesības uz virszemes autostāvvietām un palīgtelpām saskaņā ar lietošanas kārtības līguma 1. un 2. punktu. Pamats: 2023. gada 28. februāra lietošanas kārtības līgums, reģistra Nr. 1259. Komentārs: Saskaņā ar 2023. gada 28. februāra lietošanas kārtības līgums, reģistra Nr. 1259. Attīstītājam ir tiesības šo ierakstu aizstāt ar kādas konkrēta āra autostāvvietas un/vai noliktavu telpas, kas atrodas dzīvojamās ēkas 1.stāvā, atsevišķu lietošanas tiesību, ierakstu. <u>Uz vērtēšanas datumu vērtējamam objektam Zemesgrāmatā nav reģistrētas atsevišķa lietošanas tiesības nedz uz kādu no virszemes autostāvvietām, nez noliktavu telpām dzīvojamās ēkas 1.stāvā.</u>
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	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.
Pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas zvērināta tiesu izpildītāja Iluta Broka
Īpašie pieņēmumi:	➤ Vērtējamā neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā. Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir ar pilnu apdari, kurā izmantojot labas kvalitātes mūsdienīgi apdares materiāli (t.sk. uzstādīta santehnika, iekšdurvis, rozetes/slēdži).
Noteiktās vērtības:	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	78 000 EUR (septiņdesmit astoņi tūkstoši eiro)
Tirgus vērtība:	111 000 EUR (viens simts vienpadsmit tūkstoši eiro)
Vērtējuma derīguma termiņš:	6 mēneši
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2024. gada 31. oktobris
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2024. gada 12. novembris

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Salaspils pilsētā, ielu kvartālā ko veido Nometņu, Mežmalas un Birzes ielas. Apkārtējo infrastruktūru veido rindu mājas, parks, neapbūvēti zemes gabali. Apmēram 300 metri attālumā ir A6 šoseja.

Netālu atrodas arī skola, bērnudārzs, vairāki veikali, pasts u.c. sabiedrisko pakalpojumu uzņēmumi.

Salaspils pilsēta atrodas aptuveni 20 km attālumā no Rīgas centra (Brīvības pieminekļa). Sabiedriskā transporta kustību ar Rīgu un citām pilsētām nodrošina autobusu, vilcienu un maršruta taksometru līnijas. Dzelzceļa stacija „Dole” atrodas aptuveni 1 km attālumā no vērtējamā objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā labs.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka:

Ēkas nodošana ekspluatācijā

konstruktīvais risinājums (sērija)

stāvu skaits ēkā

lifts

kāpņu telpas stāvoklis

ēkas ārdurvis

tehniskais stāvoklis kopumā

dzīvojamai mājai funkcionāli

saistītie zemes gabali

2022. gads

Informācija no https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions:

Būvniecības kontroles institūcija	Lietas numurs	Būves nosaukums	Adrese	Būvniecības veids	Būvniecības lietas stadija
Salaspils novada pašvaldības iestāde "Salaspils novada Būvvalde"	BIS-10372-208	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	Birzes iela 1, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	Jauna būvniecība	Ekspluatācija

Jaunais projekts "RĪGAS VĀRTI"

<https://www.rigasvarti.lv>

Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

Dzīvojamā māja ir funkcionāli saistīta ar 1 zemes vienību:



PAMATI UN ĀRSIENAS

Ēkas nesošās konstrukcijas balstās uz monolītā dzelzsbetona pamatiem. Nesošās sienas no monolītā dzelzsbetona un fibro keramzītbetona blokiem, pārsegumi un kolonnas – no monolītā dzelzsbetona. Ēkas ārējās sienas ir siltinātas 150 mm biezumā, ventilējamās fasādes siltinātas ar vati. Kāpņu telpu fasādes ir stiklotas.

Apraksts no [rigasvarti.lv](https://www.rigasvarti.lv)

STARPSIENAS

Starpsienas starp dzīvokļiem – no monolītā dzelzsbetona un fibro keramzītbetona blokiem un gāzbetona blokiem apmestas un nokrāsotas no abām pusēm. Starptelpu starpsienas – gan no metāla profiliem, kas pildīti ar minerālvati un apšūti ar ģipškartona loksniem, gan no monolītā dzelzsbetona un fibro keramzītbetona blokiem un gāzbetona blokiem,

	apmestas un nokrāsotas no abām pusēm. Starpsienu, pie kurām plānots stiprināt virtuves skapišus, nestspējas palielināšanai zem ģipškartona loksnēm ir piestiprināts finieris. Telpās ar paaugstinātu mitruma līmeni sienas konstrukciju veido ar mitrumizturīgu ģipškartonu apšūts metāla karkass. PĀRSEGUMI UN STARPSTĀVU KĀPNES Starpstāvu pārsegumi ir no monolītā dzelzsbetona, kas papildu skaņas izolācijas nodrošināšanai ir pārklāti ar sausa betona un vates slāni. Kāpnēs – saliekamie betona pakāpieni. Uz kāpnēm ir uzstādītas nokrāsotas margas. ĒKAS KARKASS Jaunais projekts "Rīgas Vārti" ir būvēts uz iepriekš nepabeigta karkasa, tieši tādēļ tam ir vairākas priekšrocības. Nepabeigtā būve ir nostāvējusī desmit gadus, līdz ar to pamati ir ieņēmuši stabili stāvokli, kas izslēdz jebkādas sēšanās procesus. Visas konstrukcijas ir apsekotas un pārbaudītas, ko apliecina tehniskās ekspertīzes slēdziens gan 2015. gadā, gan atkārtots 2019. gada beigās. Ņemot vērā, ka ēka ilglaicīgi ir atradusies pilnīgā caurvējā, tas novērš iespējamību rasties pelējumam vai citām ķīmiskām reakcijām, turklāt mitruma neesamība sienās novērš risku, ka tas varētu turpināt migrāciju pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā. TERASES UN JUMTS Jumts ir siltināts, spāres, latojums un skārda lokšņu segums. Balkonos no otrā līdz piektajam stāvam ieklāts mitrumizturīgs koka grīdas segums. DURVIS Kāpņutelpu ieejas durvis ir no stikla un alumīnija, garāžu vārti automātiski paceļami. Ieejas durvis dzīvokļos – krāsotas, ugunsizturīgas metāla durvis; iekštelpās – finierētas koka durvis. LOGI Ēkā ir uzstādīti PVC logi ar trīskāršām stikla paketēm. APKURE UN VENTILĀCIJA Ēkas apkuri nodrošina gāzes apkures autonomā apsildes sistēma, kuru apkalpo apsaimniekotājs. Dzīvokļos ir uzstādīti radiatori. Kāpņu telpas netiek apkurinātas. Sanitārtehniskajos mezglos papildu komfortam ir uzstādītas elektriski apsildāmas grīdas. Gaisa apmaiņu dzīvokļos nodrošina sanitārtehniskajos mezglos uzstādīti ventilatori, virtuves zonā ierīkoti nosūcēji un dzīvokļu sienās ir iebūvētie svaigā gaisa kompensatori. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ir pieslēgtas pie centralizētajiem pilsētas tīkliem. Sanitārtehniskajos mezglos ir uzstādīta dušas pamatne un vanna, pods, izlietne, maisītāji dušai un izlietnei, kā arī elektriskie dvieļu žāvētāji. Virtuvē vai sanitārtehniskajā mezglā ir paredzēta vieta veļasmašīnai, ir ierīkots atbilstošs pieslēgums. Visos dzīvokļos ir uzstādīti ūdens skaitītāji ar attālinātas nolasīšanas funkciju. ELEKTROENERĢIJAS UN VĀJSTRĀVAS TĪKLI Elektroenerģijas skaitītāji izvietoti tehniskajā telpā ēkas 1. stāvā. Vājstrāvas komutatori internetam un televīzijai izvietoti tehniskajā telpā ēkas 1. stāvā. Dzīvoklī ir ievilkts optiskais kabelis, uzstādīta rozete interneta un televīzijas pieslēgšanai. Sanitārtehniskajos mezglos un priekštelpās ir iebūvēts apgaismojums. Griestos ir ierīkoti dūmu detektori. Dzīvokļos ir uzstādīti namruņi. TERITORIJA Teritorija ap ēku ir labiekārtota un apzaļumota. Tāpat teritorijā ir ierīkots apgaismojums un bruģēti vai asfaltēti gājēju celiņi, uzstādīti soliņi, ir kopts zālājs un dekoratīvie augi. Autostāvvietā asfaltēta vai bruģēta. Teritorija apgaismota. Ierīkots bērnu spēļu laukums.
Dzīvoklis:	
Telpu grupas kadastra apzīmējums	80310090255001024
stāvs ēkā	2.
novietojums ēkā	ēkas vidusdaļā
istabu skaits	2

</

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta tirgus vērtība 2024. gada 31. oktobrī.

"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 iekšējās) - 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 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./

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 valūtā.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļojas 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 dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

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

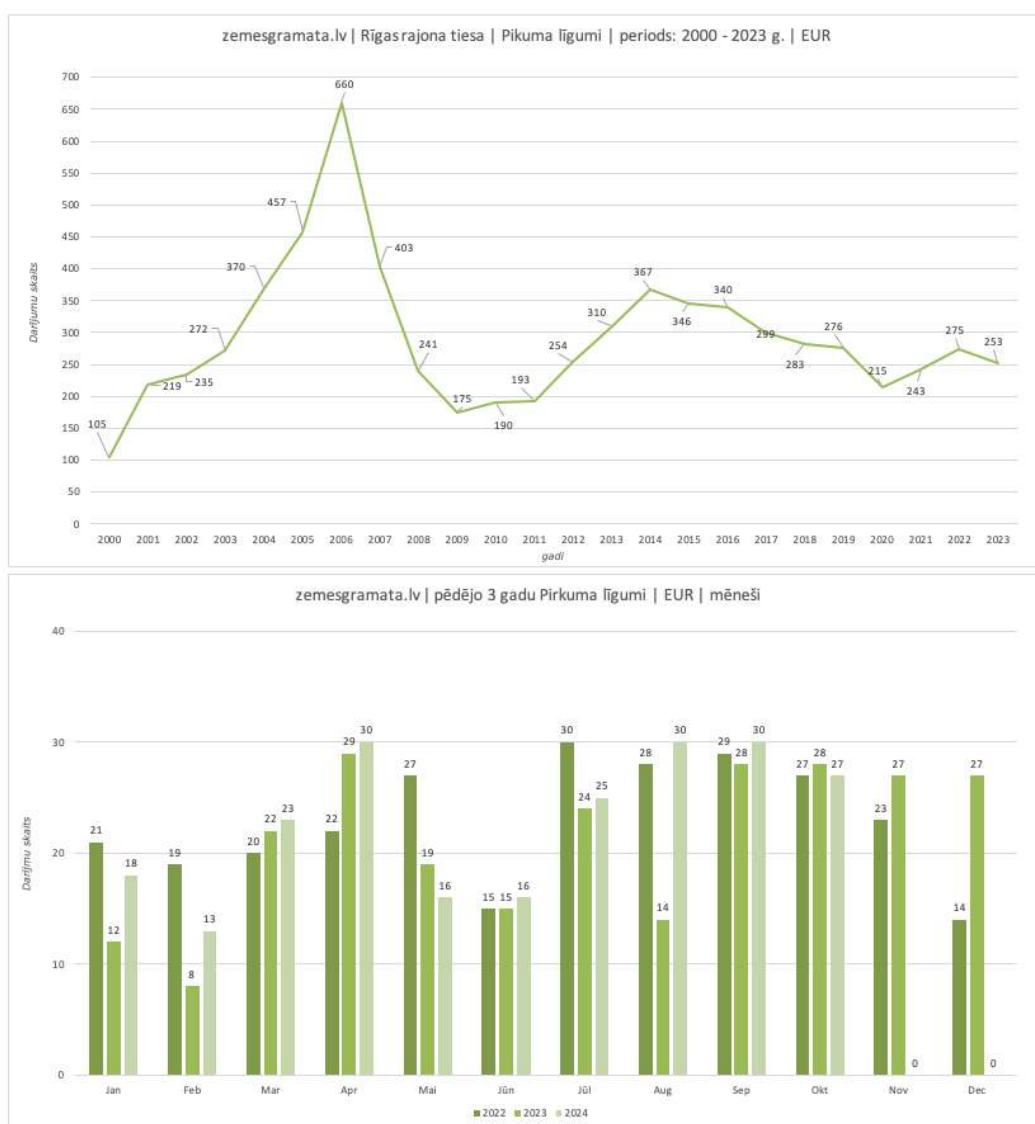
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

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

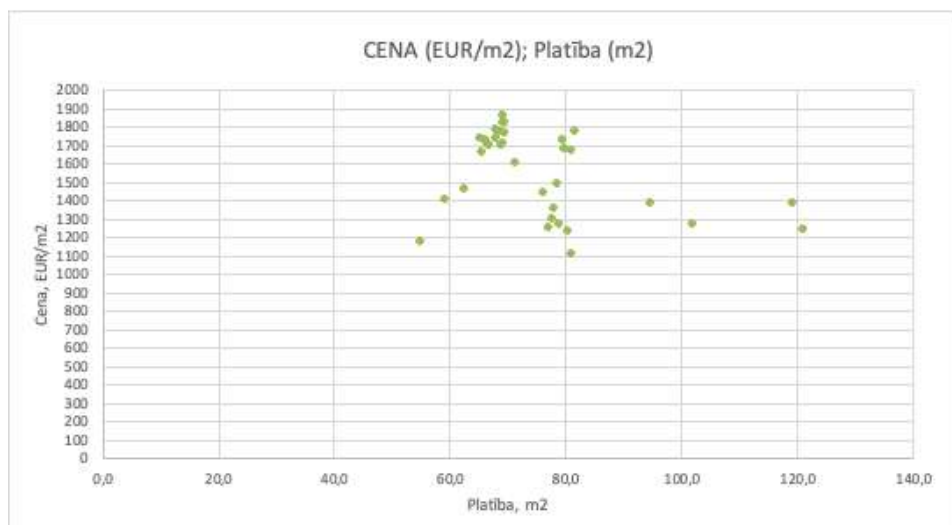
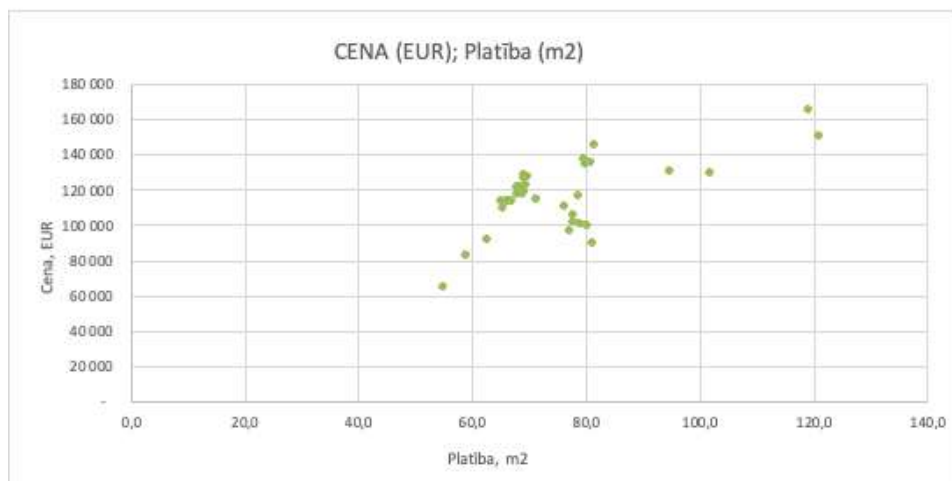
Analizējot Salaspils dzīvokļu tirgu "Jaunajos projektos", vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija, Salaspils: /<https://www.zemesgramata.lv>, "Pirkuma līgumi"/



- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu Cenas / platības analīze:

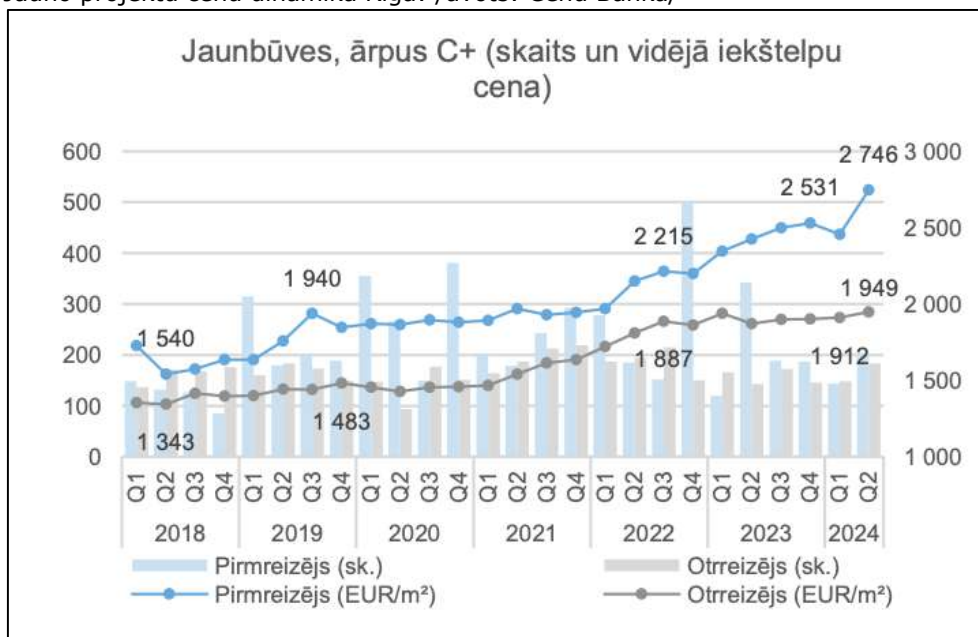
Periods	Pēdējo 2 gadu laikā	max	EUR 165 000	1 m2 max	EUR 1 857
Projekts	Jaunais projekts	min.	EUR 64 500	1 m2 min	EUR 1 110
Vietā	Salaspils	Vidēji	EUR 116 487	1 m2 vidēji	EUR 1 549
Darījumu skaits	34	Mediāna	EUR 116 840	1 m2 mediāna	EUR 1 665



- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas cenas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Jaunie projekti Salaspilī:
 - Pēdējo 20 gadu laikā Salaspilī ir uzbūvēti šādi jaunie projekti: Baznīcas iela 11, Birzes iela 1, Celtnieku iela 6A, Dienvidu iela 9 k, Griezes iela 17, Griezes iela 19, Jūlija Mazzālīša iela 2, Kalnrozes iela 16, Malienas iela 2, Miera iela 18, Miera iela 22, Miera iela 25, Nometņu iela 38, Nometņu iela 40, Nometņu iela 42, Nometņu iela 44, Nometņu iela 46, Nometņu iela 48, Raiņa iela 38, Silmaļu iela 11, Silmaļu iela 16, Silmaļu iela 17, Silmaļu iela 19, Silmaļu iela 21, Silmaļu iela 22, Silmaļu iela 23, Silmaļu iela 27, Silmaļu iela 29, Skolas iela 11 k, Zemeņu iela 1.
 - Pēdējo dažu gadu laikā Birzes iela 1 ir vienīgais jaunais projekts, kas realizēs Salaspilī, līdz ar to nav notikuši arī citi Pirmreizējā tirgus darījumi.
- Piedāvājums <https://www.ss.com/lv/>;
- ✓ Uz vērtēšanas datumu piedāvājumā ir divi dzīvokļi Birzes iela 1, Salaspils ēkā:

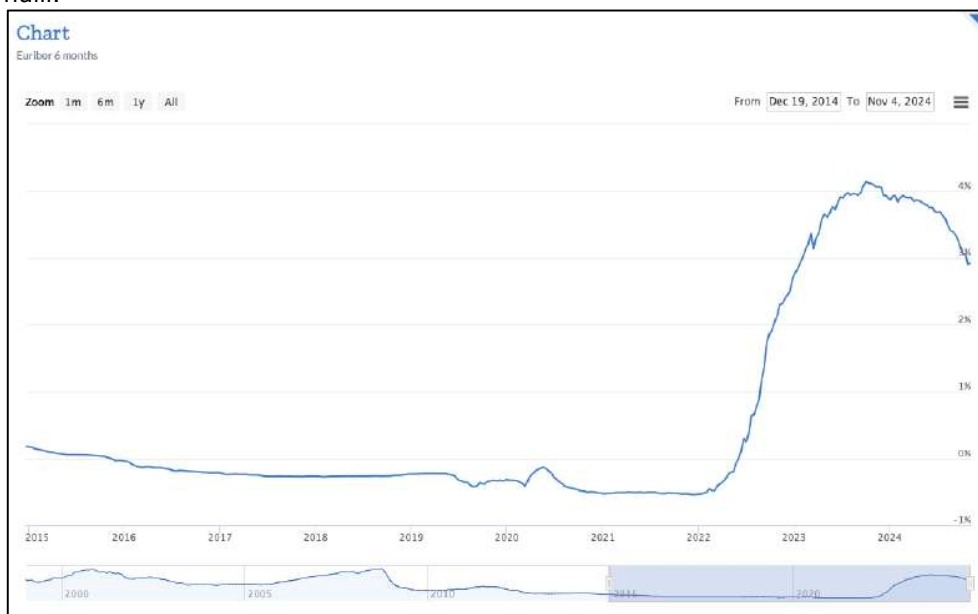
Sludinājumi	datums	Iela	Ist. m2	Stāvs	Sērija	Cena, m2	Cena	
☐ 	Pārdod dzīvokli 70, 8m² jaunajā projektā	Birzes 1	3	71	4/5	Jaun.	2,042 €	145,000 €
☐ 	Pārdod jeb izīrē ar izpirkuma tiesībām 3-	Birzes 1	3	66	3/5	Jaun.	2,106 €	139,000 €

- ✓ Kopumā Salaspilī uz vērtēšanas datumu ir 27 sludinājumu par dzīvokļa pārdošanu Jaunajos projektos:
 - Cenu amplitūda: 49 900 EUR – 168 000 EUR
 - 1 m² cenas: 1145 EUR – 2125 EUR.
- Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējās stāvos.
- Jauno projektu cenu dinamika Rīgā: /avots: Cenu Banka/



Secināms, ka pirmreizējā un otrreizējā tirgus 1 m² cenu atšķirība ir laika gaitā mainīga un sastāda 15 – 30%.

- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuvuši ievērojami dārgāki. 2024 gada sākumā EURIBOR 6 mēnešu likme bija ap 4% (pašreiz ap 2,9%), kas ir būtiski augstāka kā vēl 2022.gada sākumā, kad likmes bija ap nulli.



Avots: <https://www.euribor-rates.eu/>

- Procentu likmēm samazinoties hipotekārie kredīti paliek pircējiem pievilcīgāki, tomēr kopējā procentu likme aizvien ir visai augsta un jaunā projekta dzīvokļa iegādi var atļauties ievērojami mazākā daļa iedzīvotāju.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra un satiksme ar Rīgu.
- Inženierkomunikācijas;
- Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala IR vērtējamā objekta sastāvā;
- Dzīvojamā mājas tehniskais stāvoklis;
- Pieņemtais dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- Lifts.

Negatīvie faktori:

- -

5.5 VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PĪEEJA

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./

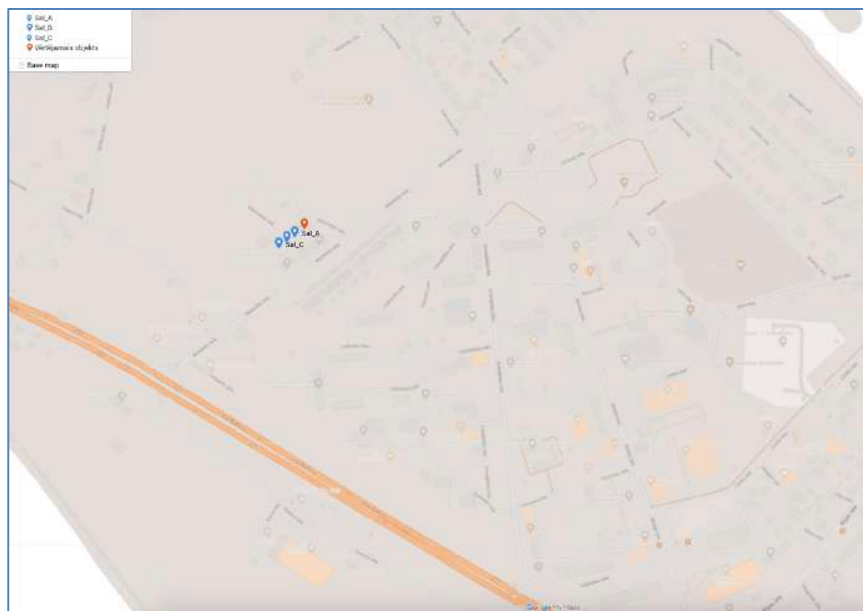
Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka 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./

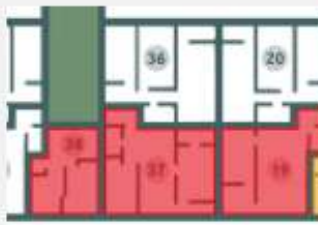
Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa (kadastrs.lv norādītā) kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m² cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m² cena katram salīdzināmajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m² cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

Salīdzinošie objekti:



	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
A	Birzes iela 1 - 67, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	80319001691	Dz	27/04/2023	127 000	1 822	69,70	3	Jaunais projekts	1137527
Salīdzinošais objekts	Dzīvojamajās telpās sienas ir nokrāsotas, grīdu apdarei izmantots ozolkoka parkets/lamināts. Telpās ar paaugstinātu mitruma līmeni sienu un grīdu apdarei izmantotas flīzes. Tehniskajās telpās un garāžu grīdām izmantots betona klājums ar aizsargpārklājumu. Dzīvojamajās telpās špaklelāti, krāsoti dzelzsbetona griesti. 									
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
B	Birzes iela 1 - 37, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	80319001748	Dz	26/04/2023	126 000	1 818	69,30	3	Jaunais projekts	1137529
Salīdzinošais objekts	Dzīvojamajās telpās sienas ir nokrāsotas, grīdu apdarei izmantots ozolkoka parkets/lamināts. Telpās ar paaugstinātu mitruma līmeni sienu un grīdu apdarei izmantotas flīzes. Tehniskajās telpās un garāžu grīdām izmantots betona klājums ar aizsargpārklājumu. Dzīvojamajās telpās špaklelāti, krāsoti dzelzsbetona griesti. 									
	Adrese	Kadastra Nr.	Tips	Darījuma datums	CENA EUR	CENA (m2), EUR	Platība	Istabas	Projekts	VZD ID Nr.
C	Birzes iela 1 - 19, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	80319001757	Dz	12/07/2023	114 000	1 942	58,70	2	Jaunais projekts	1149300
Salīdzinošais objekts	Dzīvojamajās telpās sienas ir nokrāsotas, grīdu apdarei izmantots ozolkoka parkets/lamināts. Telpās ar paaugstinātu mitruma līmeni sienu un grīdu apdarei izmantotas flīzes. Tehniskajās telpās un garāžu grīdām izmantots betona klājums ar aizsargpārklājumu. Dzīvojamajās telpās špaklelāti, krāsoti dzelzsbetona griesti. <u>Atsevišķā lietošanā Nolikavas telpa šķas</u> <u>1.stāvs</u> 									

Aprēķini (tirgus vērtība):

	Salīdzinošie objekti	A	B	C	VO		
parametri		Birzes iela 1 - 67, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	Birzes iela 1 - 37, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	Birzes iela 1 - 19, Salaspils, Salaspils nov., LV-2121	Birzes iela 1 - 24, Salaspils, Salaspils nov.		
Informācijas avots		VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati			
Cena, EUR		127 000	126 000	112 000			
(bez noliktavas, autostāvvietas)							
Cena, EUR (dzīvoklis)		127 000	126 000	114 000			
Cena, EUR (zeme zem ēkas)		0	0	0			
Noliktavas telpa				-2 000			
Autostāvvietas							
Darījuma / Slud. datums		27/04/2023	26/04/2023	12/07/2023			
Darījums / Sludinājums		Tirgus darījums	Tirgus darījums	Tirgus darījums			
Aprēķinu platība, m2		66,30	65,90	51,20	50,50		
Dzīvokļa platība, m2		69,70	69,30	58,70	57,5		
Ārtelpas, m2		3,40	3,40	7,50	7		
Cena, EUR/m2		1916	1912	2188			
Darījuma apstākļi, %		0%	0%	0%			
komentārs		Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos			
Tirgus izmaiņas, %		5%	5%	5%			
Laiks kopš darījuma		18 mēneši	18 mēneši	15 mēneši			
komentārs		Šī segmenta tirgū novērots cenu PĪEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū novērots cenu PĪEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū novērots cenu PĪEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu			
koriģētā cena, EUR/m2		2011	2008	2297			
kritēriji		salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzinošo objektu					
Novietojums pilsētā (makro)		Salaspils	Salaspils	Salaspils	Salaspils		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Novietojums apkaimē (mikro)		iekšpagalmā	iekšpagalmā	iekšpagalmā	iekšpagalmā		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Ēkas sērija / projekts		Jaunais projekts	Jaunais projekts	Jaunais projekts	Jaunais projekts		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Novietojums ēkā		4/5 stāvs	5/5 stāvs	5/5 stāvs	2/5 stāvs		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	2%	labāks	2%	labāks
Trepjutelpas tehniskais stāvoklis		Labs	Labs	Labs	Labs		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		labs	labs	labs	labs		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Dzīvokļa platība		m2 pret VO: 15,80	m2 pret VO: 15,40	m2 pret VO: 0,70	aprēķinu platība: 50,5 m2		
korekcija, %		3%	labāks	3%	labāks	0%	vienlīdzīgi
Ārtelpas, m2		3,40	3,40	7,50	7,00		
korekcija, %		2%	labāks	2%	labāks	0%	vienlīdzīgi
Īpašumtiesības (zeme)		IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā	IR īpašumā		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Dzīvokļa plānojums		Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Inženierkomunikācijas		E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure					
Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A		Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A	Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A	Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A	Centralizētas: E, Ū(s,a), K, A		
Vietējās: -		Vietējās: -	Vietējās: -	Vietējās: -	Vietējās: -		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Autostāvvietas/Noliktava		Nav	Nav	Autostāvvietas / Noliktava	Nav		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi	---	korekcija veikta
Papildus aprīkojums		Nav	Nav	Nav	Nav		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
Patvaljīga būvniecība		Pieņemts, ka NAV	Pieņemts, ka NAV	Pieņemts, ka NAV	Pieņemts, ka NAV		
korekcija, %		0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi		
KOPĒJĀ KOREKCIJA, %		5%	7%	2%			
KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2		2112	2148	2343			
svara koeficients, %		33%	33%	33%	100%		
VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA EUR/m2		2201	TIRGUS VĒRTĪBA, EUR		111 000		

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

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 111 000**

Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jutīgi 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.	5%	EUR 5 550
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - 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 11 100
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 5 550
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.	5%	EUR 5 550
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.	5%	EUR 5 550

Kopējā korekcija: **30%** **EUR 33 300**

Piespiedu pārdošanas vērtība: **EUR 78 000**

6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2024. gada 31. oktobrī visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 78 000 EUR

(SEPTIŅDESMIT ASTOŅI TŪKSTOŠI EIRO)

Es zemāk parakstījos apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- 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 apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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