

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"Rasas 24", Salaspils pag., Salaspils nov.
Kadastra nr.8011 015 0653
Novērtējums.





Nr. 2026/01/E45/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80310150789) ar platību 1230m² un uz tā stāvošas vienģimenes dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 80310150789001), kadastra nr.8031 015 0653, kas atrodas **Salaspils novadā, “Rasas 24”**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8031 015 0653, kas atrodas Salaspils novadā, “Rasas 24”, 2026. gada 29. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

83 850EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši astoņi simti piecdesmit eiro).

Tirgus vērtība – 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu 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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums.....	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus vērtības aprēķins	10
6.1.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8.Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

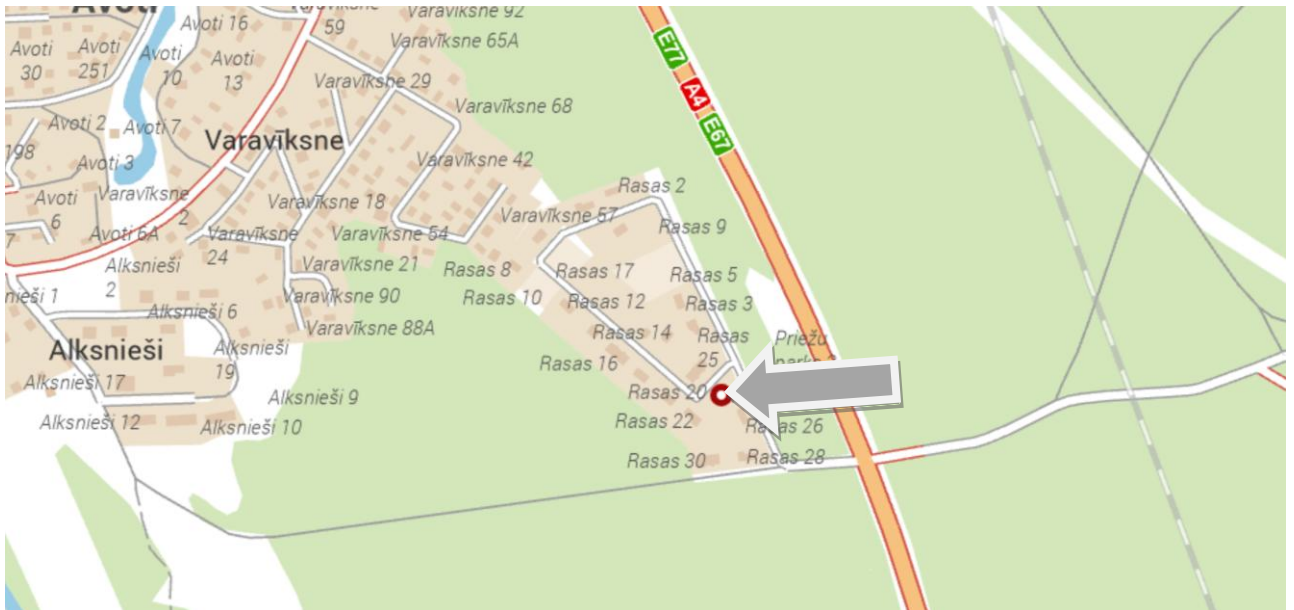
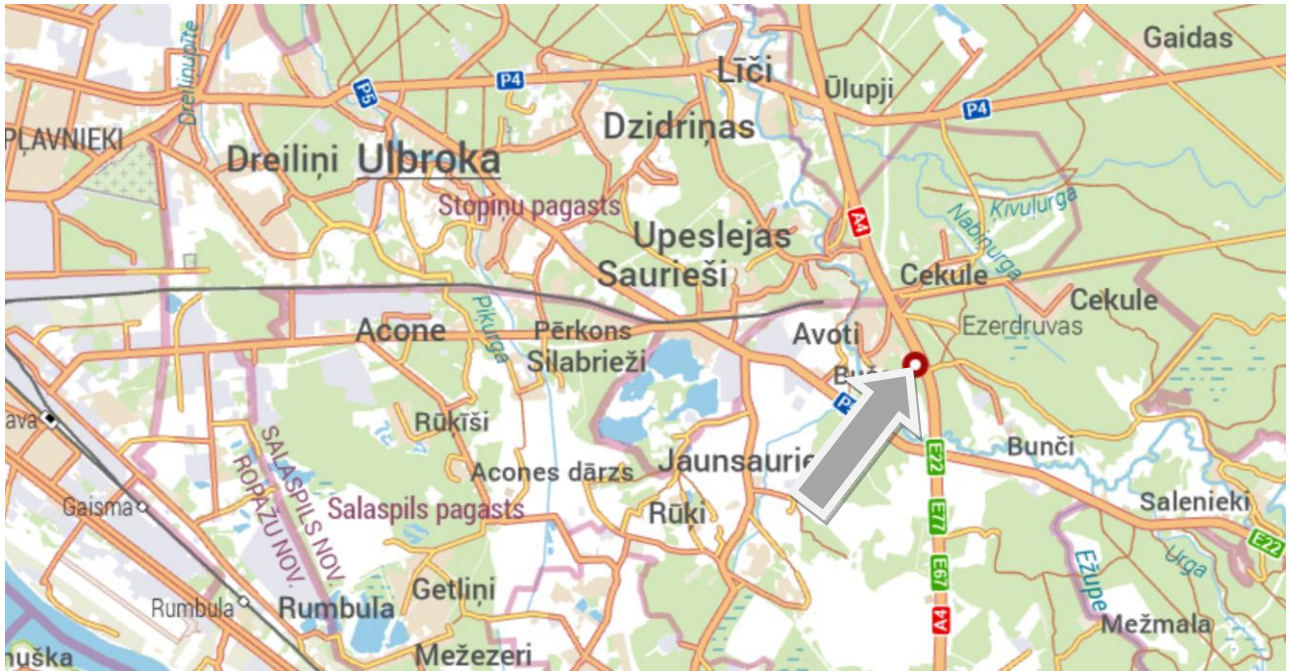
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80310150789) ar platību 1230m ² un uz tā stāvoša viengīmenes dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80310150789001), kadastra nr.8031 015 0653, kas atrodas Salaspils novadā, “Rasas 24” .
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 29. janvāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	83 850EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši astoņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS PUSTS.
Kadastra Nr.	8031 015 0653.
Apbūve	Viengīmenes dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80310150789001) ar platību 129.4m ² .
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80310150789) ar platību 1230m ² .
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējai tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 29. janvāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Īpašums.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Salaspils novadā, Salaspils pagastā, privātmāju ciematā Rasas, pie ds Avoti teritorijas. Blakus novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Atrašanās vieta ir vērtējama kā apmierinoša. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, kafejnīcas u.c.) ir novietoti ~1km-7km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja

Vienģimenes dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 80310150789001) ar platību 129.4m ² .	
pamati	Dzelzsbetona pāļi
ārsienas	Koka vairogī, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
kopējā platība	129.4m ² (ārtelpas – 36.9m ² t.sk.)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā tipa
kanalizācija	Individuālā
gāzes apgāde	
apkure	Siltumsūknis (pieņēmums) – tika konstatēts ārējais bloks pie ēkas
stāvu skaits	1

Vērtējamais objekts ir vienstāvu dzīvojamā māja, kas ir nodota ekspluatācijā 2023. gadā. Ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī, to veido koks un tā krāsojums. Ēkai ir uzstādīti pakešu logi. Būtiski defekti vai nolietojuma pazīmes netika konstatētas. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.69	2.69	2.69	3.1	-
2	Tehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.69	2.69	2.69	2.9	-
3	Sanmezglis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	3.6	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.69	2.69	2.69	19.2	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.69	2.69	2.69	11.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.69	2.69	2.69	11.4	-
7	Istaba ar virtuves zonu, gaitenis	Dzīvojamā telpa	1	2.69	2.69	2.69	37.4	-
8	Sanmezglis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.69	2.69	2.69	3.8	-
9	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	36.9	-

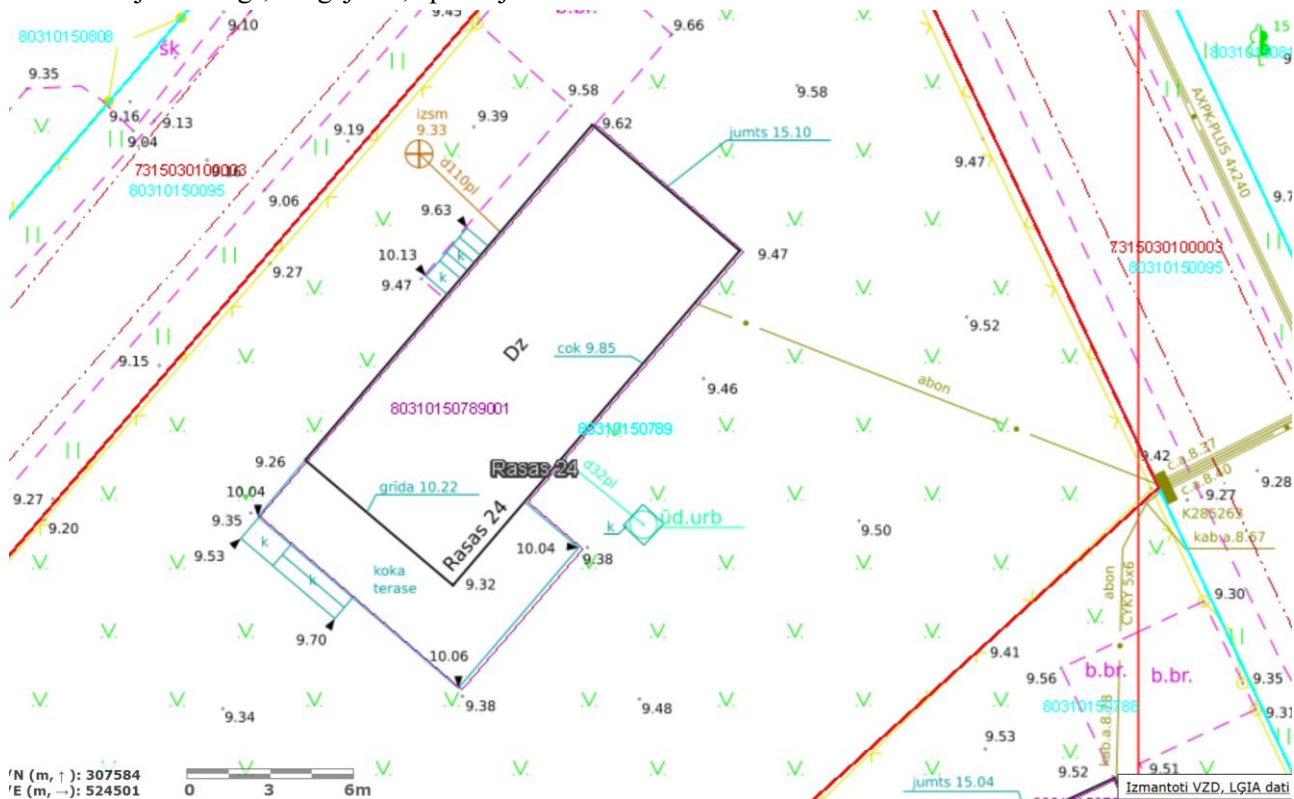
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80310150789) ar platību 1230m².

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – servitūts/grants tipa (piederošs fiziskai personai).

Labiekārtojums: žogs, bruģējums, apstādījumi.



/Kadastra dati/

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu 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 LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **Dzīvojamā māja.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Vidēji savrupmāju darījumi Salaspils novadā notiek cenu kategorijā no 130 000 – 250 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 110 000 – 170 000 EUR, atkarībā no ēkas celšanas gada, tehniskā stāvokļa, komunikācijām u.c. faktoriem. Darījumi ar zemēm ir dažādi. To ietekmē gan atrašanās vieta novada daļā, zemes gabala lielums, komunikāciju esamība, piebraukšanas iespējas u.c. faktori. Darījumi ar apbūves zemi notiek no 14 – 45 eur./m², ārpus ciemu daļām tās cenas ir zemākas. Kopumā nekustamā īpašuma tirgus apkārtnē ir vidēji aktīvs.

Kopumā pēdējā gada laikā Salaspils novadā ir veikti 118 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Doles iela 3, Salaspils, Salaspils nov.	D	26/02/2025	1	89	1073	40 000	451	3728	0	Privātn
Zeme Būve	Lazdu iela 4, Salaspils, Salaspils nov.	D	21/02/2025	1	11	400	4 000	350	10.01	0	Cits
Zeme Būve	Augstspriedes, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	14/02/2025	1	17	2 375	4 750	274	2.00	0	Privātn
Zeme Būve	Saules iela 38, Salaspils, Salaspils nov.	D	11/02/2025	1	193	1175	150 000	778	127.66	0	Privātn
Zeme Būve	Niedru iela 16, Bajāri, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	10/02/2025	1	162	1201	238 000	1468	198.17	0	Privātn
Zeme Būve	Pušuoku iela 7, Salaspils, Salaspils nov.	D	05/02/2025	1	139	999	190 000	1372	190.19	0	Privātn
Zeme Būve	Mīras iela 10, Salaspils, Salaspils nov.	D	31/01/2025	2	105	1209	88 000	837	72.79	0	Privātn
Zeme Būve	Līvzemes iela 25 k-78, Salaspils, Salaspils nov.	D	30/01/2025	1	0	31	1500	0	48.39	0	Cits
Zeme Būve	Getlīņi 266, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	29/01/2025	2	195	640	18 000	92	28.13	0	Privātn
Zeme Būve	Brēmenes 34, Salaspils pag., Salaspils nov.	D	28/01/2025	1	101	518	114 000	1131	220.08	0	Privātn
Zeme Būve	Salaspils pag., Salaspils nov.	D	28/01/2025	0	72	1000	0	13.96	0	Inženier	

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrētas īpašumtiesības Zemesgrāmatā;
- pieprasīta ēkas platība;
- ēkas tehniskais stāvoklis (fasāde);
- privātmāju ciemats;
- labiekārtojums;
- ēka ir nodota ekspluatācijā.

Negatīvie:

- infrastruktūras tuvums.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *izmaksu un tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība un 10% no ārtelpām.

kopējā platība

129.4m² (ārtelpas – 36.9m² t.sk.)

Aprēķinos izmantojamā platība – 96.19m².

Īpašums 1. Salaspils nov., Rasas 2.

Zemesgabala platība-1210m²

Ēkas platība – 153.8m².

Ārtelpas – 17.2m².

Labā tehniskā stāvoklī.

Darījums 09.2023 par 170 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Rasas 2, Salaspils pag., Salaspils nov.

Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums
Datums: 15/09/2023	Kadastri numurs: 80301050462	170 000	11/11
	Būve, m ² : 1105		
	Zeme, EUR/m ² : 140		
	Zeme, m ² : 1210		

Platība	Adreses laukums	Tipums	Sīkai	Fiziska nolikums	Uzdevuma gads	Stāvu kārtojuma apraksts	Būves veids	Būves tips	Būves būvniecības materiāls	Adrese
153.8 m ²	151.0 m ²	541 m ²	1	0%	2023	803010500000	Viena stāvu māja (T3)	1/1	T33 - Koka dēļ, T32 - Koka karkasa konstrukcija	Rasas 2, Salaspils pag., Salaspils nov.

Īpašums 2. Salaspils nov., Jaunsaurieši, Balto Ķiršu iela 29.

Zemesgabala platība-1200m²

Ēkas platība -119m².

Ārtelpas– 31.9m².

Labs tehniskais stāvoklis.

Cietā kurināmā apkure.

Darījums 05.2025 par 134 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Balto Ķiršu iela 29, Jaunsaurieši, Salaspils pag., Salaspils nov.

Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums
Datums: 14/05/2025	Kadastri numurs: 80301050372	134 000	11/11
	Būve, m ² : 119		
	Zeme, EUR: 1126		
	Zeme, m ² : 1200		

Tiek pārdota māja Perlas, 20 mīnūšu braucienis no Rīgas. Māja ir pilnībā iekārtota un gatava uzņemšanai.

Mājas plānojuma apraksts:

- dzīvokļa telpas ar virtuves zonu;
- 3 telpas telpas;
- vannas istaba un tualetes;
- saimniecības telpas;
- priekšzāle.

Visās telpās pateikti apdares darbi, attīstīts vienlīdzīgs telpas ar mēbelēm un saucēju tehniku.

Apkure tiek nodrošināta ar cietā kurināmā apkures katlu (īrējams/brīvēlīgs).

Īpašuma ierīkošana: teriņi ar virsma automātiem, nepieciešamības gadījumā iespējams pievienot nogur. Līdzīga teriņi ar plātni iebūvējamā iespējami.

Īpašums 3. Salaspils, Pupuķu iela 6.

Zemesgabala platība-619m²

Ēkas platība -125.1m².

Ārtelpas – 18.5m²

Labs tehniskais stāvoklis.

Siltumsūkņis. Rekuperācija.

Darījums 05.2025 par 195 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Pupuķu iela 6, Salaspils, Salaspils nov.

Darījuma informācija	Objekta informācija	Cena	Domājams datums
Datums: 21/05/2025	Kadastri numurs: 80300202278	195 000	11/11
	Būve, m ² : 125		
	Zeme, EUR: 1559		
	Zeme, m ² : 619		

Īpašums kvalitatīvi būvēts māja: iekārtota no iekšējās sienas mājai jau apdzīvotai ēkai un ir piedāvāta savas mājas iekārtošanai dzīvojamā ēkai. Māja tiks pabeigta 2025. gada maijā. Cena norādīta pilnībā pabeigta un ekspluatācijā nodotai mājai.

Pupuķu ielas dzīvoklis veidots vienotā stāva ēkā ar iekārtotu pakāpni, kas nozīmē, ka jūs dzīvosiet gaumīgi iekārtotā dzīvoklī, kurā apbūve veidota līdzīga stāva vienlīdzīgu māju un iekārtošana būs tāda pati kā jūsu pašam. Dzīvoklis sastāv no 11 vienota stāva dzīvokļiem mājā, no kuriem jūs jau ir izbūvējis un apdzīvojis.

Gaumiņa apdare, kas patika un nabadz vienlīdzīgu. Kvalitatīvi apdares materiāli, laba santehnika-Gustaberg pool, Haingrothe mašīnās, akmeņu masas vanna, kvalitatīvas iekārtas, Schneider rozetes un slēdži, utt.

Su siltuma sūkņa Energoefektivitāte. Praksiskums un komforts:

- Energoefektivitāte - "gandrīz nulle enerģijas ēka" ar zemas projekcijas apkures iekārtām.
- Praksiskums - ātra plānojuma ar 3 gāzēm, 2 sarmēģiem un lielu dzīvokļa istabu ar ar virtuvi, kā arī lietas nevienam Salaspilī ar iespēju saņemt 10% par vairākiem ceļiem (piņ) un laika posmi.
- Komforts - Īpaši automāti un iekārtas apkures sistēma (sārmēģiem) ar siltājam grīdām visā mājā, centralizētā piespiedu ventilācija ar siltuma atgriešanu (rekuperācija), kas nodrošina veselīgu klimatu mājās ziemā. Bioloģiskā kanalizācijas atvēršanas iekārtā, kas nepasa regulāru iztukšošanu vai neatvērta kanalizācijas pārliešanu grūti izdod, liels auto stāvkurums mājās priekšpagā.

Ēra un pabeigta plānojums, kas ļaus iekārtot 4 cilvēku ģimeni:

- 3 gāzēm, 2 sarmēģiem, liela dzīvokļa istaba apvienota ar virtuvi;
- Terase;
- Papildus izbūvēti ar terasi uz pagāma pusi un telpu un iekārtošana kā ar granta blāvēju sūgumu. Uzstādīti 4m paši automāti kā vārdi automāti kustībā un papildu vārdi pāļiem. Fasādes puse metāla dēļu bāze. Teriņi iebūvēti, apjaukti.

Mājas būvniecība izmantoti modernu un energoefektīvu risinājumi, kas ļauj saņemt A+ aprēķināto enerģijas patēriņu jeb ēkas atbilstību "gandrīz nulle enerģijas ēkas prasībām".

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	170000		134000		195000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,10		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	187000		134000		195000	
Ēkas platība, m ²	138,32		90,29		108,45	
Zemes gabala platība, m ²	1210		1200		619	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1351,94		1484,11		1798,06	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-179,81
ūdens tilpnes tuvums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas dizains/fasādes tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas iekšējā apdare	-10%	-135,19	-10%	-148,41	-15%	-269,71
Dzīvojamās mājas lielums	5%	67,60	0%	0,00	0%	0,00
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	3%	53,94
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
saistība ar blakus ēku	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (ekspluatācija)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-5%	-67,60	-10%	-148,41	-22%	-395,57
Salīdzināmo māju telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1284,34		1335,70		1402,49	
Salīdzināmo māju platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1340,84					
Vērtējamās mājas telpu platība, m2	96,19					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	1230					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	128976					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	129000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 15%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

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 izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	45 150EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.8031 015 0653, kas atrodas Salaspils novadā, “Rasas 24”, 2026. gada 29. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

83 850EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši astoņi simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI