

Ober Haus Real Estate Company

Narva mnt 53  
10152 Tallinn  
Estonia  
Tel +372 665 9700  
Fax +372 665 9701

Gustava Zemgala gatve 76  
LV-1039 Riga  
Latvia  
Tel +371 6728 4544  
Fax +371 6728 4526

Geležinio Vilko 18a  
2004 Vilnius  
Lithuania  
Tel +370 220 9700  
Fax +370 220 9701



---

**ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
"ZELMEŅI" - 16, PILSRUNDĀLĒ,  
RUNDĀLES PAGASTĀ,  
RUNDĀLES NOVADĀ  
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU**

**Pasūtītājs: zvērināta tiesu izpildītāja Zane Trasūne**

**Jelgava**

**2017. gada 17.maijā**

Par nekustamā īpašuma  
**"Zelmeņi" - 16, Pilsrundālē, Rundāles**  
**pagastā, Rundāles novadā,**  
 novērtēšanu



**Zvērinātai tiesu izpildītājai Zanei Trasūnei**

2017. gada 19.maijā

Nr. 02 – 778/ 2017

Saskaņā zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes pieteikumu, ir sagatavota atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Zelmeņi" - 16, Pilsrundālē, Rundāles pagastā, Rundāles novadā (kadastra numurs 40769000240)** un sastāv no **divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 52,3 m<sup>2</sup> (pēc VZD informācijas)** ar pie dzīvokļa īpašumā piederošajām **523/18500 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 4076 003 0547)**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2017. gada 17.maijā. Vērtības aprēķins balstās uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**4 100 EUR** (Četri tūkstoši viens simts eiro)

*Vērtējums ir paredzēts zvērinātai tiesu izpildītājai, sniegt slēdzieni par nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantojams citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.*

Noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un nav sasniedzama saistību neizpildes gadījumā nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tirgus, gan pārdošanas apstākļi. Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta saskaņā ar LR civilprocesa likuma 604. pantu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tirgus datu salīdzināšanas metodi, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Ober Haus Vērtēšanas Serviss, kā arī tās darbinieki, nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamo īpašumu tirgus svārstībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Ar cieņu,

Aija Āboliņa  
 Valdes priekšsēdētāja  
 SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"

Sandis Kurilovičs  
 Valdes loceklis  
 SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"

# 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese	"Zelmeņi" - 16, Pilsrundāle, Rundāles pagasts, Rundāles novads, LV - 3921		
Kadastra Nr.	40769000240		
Vērtējamā objekta sastāvs	Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 52,3 m² (pēc VZD informācijas) ar pie dzīvokļa īpašumā piederošajām 523/18500 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 4076 003 0547)		
Objekta raksturojums:			
Platība	52,3 m² pēc VZD informācijas (t.sk. 2 m² ārtelpu platības, k. 0,5)		
Stāvoklis (tiek pieņemts)	Apmierinošs		
Pašreizēja izmantošana	Dzīvoklis		
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis		
Labiekārtojums (tiek pieņemts)	Apkure	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
	Aukstā ūdens apgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
	Karstā ūdens apgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
	Kanalizācija	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
	Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
	Gāzes apgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Īpaši uzlabojumi	Nav zināms		
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav zināms		
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Rundāles pagasta zemesgrāmatas nodaļumu Nr. 100000061032 16, īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr. 16, kas atrodas "Zelmeņi", Pilsrundālē, Rundāles pagastā, Rundāles novadā ar kopējo platību 52,3 m² (pēc VZD informācijas) ar pie dzīvokļa īpašumā piederošajām 523/18500 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 4076 003 0547), ir nostiprinātas [redacted]		
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatu nodaļumu īpašumam ir sekojoši apgrūtinājumi: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  Vērtētāju rīcībā nav informācijas par citiem apgrūtinājumiem vai aprobežojumiem, kas ietekmētu nekustamā īpašuma tirgus vērtību.		
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Vērtējums ir paredzēts Zvērinātai tiesu izpildītājai, sniegt slēdzienu par nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles sākumcenas noteikšanai. <b>Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.</b>		
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Zane Trasūne		
Īpašie pieņēmumi	<b>Vērtētājam nebija iespēja apsekot dzīvokļa iekštelpas, tiek pieņemts, ka iekštelpu apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.</b>		
Noteiktās vērtības:			
Tirgus vērtība	6 300 EUR (Seši tūkstoši trīs simti eiro)		
Piespiedu pārdošanas vērtība	4 100 EUR (Četri tūkstoši viens simts eiro)		
Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena		
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2017. gada 17.maijā		
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2017. gada 19.maijā		

## 2. SATURS

---

	Lpp.
<b>2. SATURS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU .....</b>	<b>5</b>
3.1 ADRESE .....	5
3.2 VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIENĪBA .....	5
3.3 ĪPAŠUMA TIESĪBAS .....	5
3.4 APGRŪTINĀJUMI .....	5
3.5 PAŠREIZĒJĀ ĪPAŠUMA IZMANTOŠANA .....	5
3.6 PASŪTĪTĀJS .....	5
3.7 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS .....	5
3.8 VĒRTĒŠANAS LAIKS .....	5
3.9 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI .....	6
<b>4. ĪPAŠUMA APRAKSTS .....</b>	<b>7</b>
4.1 APKĀRTNES RAKSTUROJUMS .....	7
4.2 INFORMĀCIJA PAR DZĪVOKLI .....	7
4.3 FAKTORI, KAS IETEKMĒ DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBU .....	8
<b>5. NOVĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
5.1 NOVĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	10
5.2 TIRGUS UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA .....	10
5.3 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	10
5.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS .....	11
5.6 DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	13
5.7 DZĪVOKĻA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	14
<b>6. KOPSAVILKUMS .....</b>	<b>17</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>18</b>
1. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	18
2. NOVĒRTĒJUMS .....	19
3. ZEMESGRĀMATU NODALĪJUMS .....	20
4. VZD KADASTRA SISTĒMAS PĀRLŪKA DATI .....	20
5. ZVĒRINĀTAS TIESU IZPILDĪTĀJAS ZANES TRASŪNES PIEPRASĪJUMS .....	21

### 3. INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

#### 3.1 ADRESE

"Zelmeņi" - 16, Pilsrundāle, Rundāles pagasts, Rundāles novads, LV - 3921.

#### 3.2 VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIENĪBA

Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 52,3 m<sup>2</sup> (pēc VZD informācijas) ar pie dzīvokļa īpašumā piederošajām 523/18500 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 4076 003 0547).

#### 3.3 ĪPAŠUMA TIESĪBAS

Saskaņā ar Rundāles pagasta zemesgrāmatas nodaļumu Nr. 100000061032 16, īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr. 16, kas atrodas "Zelmeņi", Pilsrundālē, Rundāles pagastā, Rundāles novadā ar kopējo platību 52,3 m<sup>2</sup> (pēc VZD informācijas) ar pie dzīvokļa īpašumā piederošajām 523/18500 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 4076 003 0547), ir nostiprinātas [REDACTED]

#### 3.4 APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar zemesgrāmatu nodaļumu īpašumam ir sekojoši apgrūtinājumi:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Vērtētāju rīcībā nav informācijas par citiem apgrūtinājumiem vai aprobežojumiem, kas ietekmētu nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

#### 3.5 PAŠREIZĒJĀ ĪPAŠUMA IZMANTOŠANA

Dzīvoklis.

#### 3.6 PASŪTĪTĀJS

Zvērināta tiesu izpildītāja Zane Trasūne.

#### 3.7 VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS UN MĒRĶIS

Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtējums ir paredzēts zvērinātam tiesu izpildītājam, sniegt slēdzienu par nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantojams citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

#### 3.8 VĒRTĒŠANAS LAIKS

Īpašums apsekots vizuāli no ārpuses **2017. gada 17.maijā.**

### 3.9 PAMATINFORMĀCIJAS AVOTI

- Zemesgrāmatas nodalījums;
- VZD Kadastra pārlūka dati;
- Dati par nekustamo īpašumu tirgu;
- Vizuālās apsekošanas dati 2017. gada 17.maijā.

## 4. ĪPAŠUMA APRAKSTS

---

### 4.1 APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Nekustamais īpašums atrodas Rundāles novadā, Rundāles pagastā, Pilsrundālē. Pilsrundāle (arī Rundāle) ir apdzīvota vieta Zemgalē, Rundāles novada centrs. Atrodas pie Bērsteles ietekas Īslīcē dienvidos no autoceļa P103. Pilsrundālē atrodas novada dome un administratīvās iestādes, vidusskola, bērnudārzs, bibliotēka, pasts, aptieka, viesnīca "Baltā māja". Apskates objekti ir Rundāles pils, ūdensdzirnavas, retro auto kolekcija.

Bauskas pilsētā, kura atrodas ~ 15 km no īpašuma pieejama visa nepieciešamā infrastruktūra: veikali (Rimi, Maxima, Iki), pašvaldība, pasts, banku filiāles (Swedbanka, Hipotēku banka), mācību iestādes.

Piebraucamais ceļš ir labas kvalitātes autoceļš ar asfaltbetona segumu (P103). Apkārtnē atrodas neapbūvēti, kopti un nekopti zemes gabali, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atsevišķas savrupmājas, padomju laikos celtas daudzdzīvokļu ēkas un komercobjekti.

Teritorija, kur atrodas novērtējamais objekts, pamatā ir veidojusies kā daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku rajons un paredzams, ka arī nākotnē tā saglabās minētā rajona funkcijas.

Vērtējamā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā salīdzinoši apmierinošu.

### 4.2 INFORMĀCIJA PAR DZĪVOKLI

Saskaņā ar ZTI Zanes Trasūnes pieprasījumu veikt nekustamā "Zelmeņi" - 16, Pilsrundālē, Rundāles pagastā, Rundāles novadā novērtēšanu, vērtētāja palīgs īpašumā ieradās 2017. gada 17.maijā ap pl.09.30. Vērtētājiem netika iesniegta dzīvokļa īpašnieka kontaktinformācija. Apsēšanas brīdī dzīvokļa ieejas durvis bija aizslēgtas. Uz klauvēšanu pie durvīm atsaucās dzīvokļa īpašniece, telpu apskate tika liegta, līdz ar ko vērtētājiem nebija iespējams īpašumu apsekot no iekšpuses.

Vērtējamais objekts tika apsekots vizuāli no ārpuses, un novērtējums izdarīts, balstoties uz tā pieņemto tehnisko stāvokli 2017. gada 17.maijā. Īpašumu apsekoja nekustamā īpašuma vērtētāja palīgs Ilze Rēdere.

Specprojekta paneļu daudzdzīvokļu mājas ekspluatācija uzsākta 1988. gadā. Ēkas fasāžu un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkai ir koka konstrukcijas ieejas durvis, kas nav slēdzamas ar kodu atslēgu.

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa vizuālā apsekošana un līdz ar to nebija iespējams noteikt telpu apdares un konstrukciju tehnisko stāvokli, vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa

tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai. Ēka un dzīvoklis tika apsekoti vizuāli no ārpuses, komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 3 stāvu dzīvojamās mājas 3. stāvā, un saskaņā ar VZD Kadastra pārļūka datiem, dzīvoklis sastāv no divām istabām (17,1 m<sup>2</sup>, 12,4 m<sup>2</sup>), virtuves (8,7 m<sup>2</sup>), gaitēņa (8,1 m<sup>2</sup>), vannas istabas (2,6 m<sup>2</sup>), tualetes (1 m<sup>2</sup>), sienas skapja (0,4 m<sup>2</sup>) un lodžijas (2 m<sup>2</sup>), kur kopējā platība ir 52,3m<sup>2</sup>. Telpu griestu augstums ir 2,5 m.

<u>Dzīvokļa apdares elementi</u>	
Griesti	Nav informācijas
Sienas	Nav informācijas
Grīdas	Nav informācijas
Ailes	Logi – stikla paketes plastmasas rāmjos; Iekšdurvis – nav informācijas; Ārdurvis – koka konstrukcijas.
<u>Komunikācijas un labiekārtojumi</u>	
Apkure	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Aukstā ūdens apgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Karstā ūdens apgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Kanalizācija	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Labiekārtojumi	

### 4.3 FAKTORI, KAS IETEKMĒ DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- īpašums atrodas klusā, zaļā vietā;
- īpašumā d/d no zemes;
- salīdzinoši liela autostāvvietā pie daudzdzīvokļu ēkas;
- dzīvoklis atrodas rajonā, kurā ir dzīvošanai nepieciešamās infrastruktūras nodrošinājums;
- labas piebraukšanas iespējas.

#### Negatīvie:

- kāpņu telpa nav aprīkota ar kodu atslēgu;
- dzīvoklis atrodas ēkas 3. stāvā (pēdējā);
- nav renovētas un siltinātas ēkas fasādes;
- koplietošanas telpas ir apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī;



- ģpašums netika apsekots no iekšpuses un nav informācijas par ģpašuma iekštelpu tehnisko stāvokli, labiekārtojumiem, dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā tikai apmierinošs.

## 5. NOVĒRTĒJUMS

### 5.1 NOVĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Novērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- vērtējums veikts pie nosacījuma; ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā);
- īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- novērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām vai kādām citām saistībām, kas atsevišķi nav uzrādītas šajā vērtējumā;
- pasūtītāja iesniegtā informācija par īpašumu un tā stāvokli ir patiesa.

### 5.2 TIRGUS UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

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.

PIESPIEDU PĀRDOŠANA - 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.

### 5.3 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējams, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs maksimāli augsta.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā īpašuma labākais izmantošana veids ir **dzīvoklis**.

Mūsu vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

#### 5.4 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

2016.gadā Bauskas pilsētas un novada Zemesgrāmatu nodaļā reģistrēto darījumu skaits ar dzīvokļu īpašumiem bija salīdzinoši stabils, ar nelielu samazinājuma tendenci gada otrajā pusē. 2016.gada pirmajos sešos mēnešos reģistrēti 150 pārdošanas darījumi, otrajā pusgadā 140 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas norāda uz pircēju aktivitātes samazināšanos gada otrajā pusē. Sludinājumu portālā [www.ss.lv](http://www.ss.lv) šobrīd ir aptuveni 74 dzīvokļu piedāvājumi, no kuriem 1 tiek piedāvāts Rundāles pagastā. Joprojām ir nepietiekams daudzums kvalitatīvu un pircēja prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājumu.

Svarīgs kritērijs ir apkārtējā infrastruktūra. Tomēr svarīgākais faktors, izšķiroties par īpašuma iegādi, ir tā cenas atbilstība pašreizējai tirgus situācijai un pircēju finansiālajām iespējām, kā arī kvalitātei.

2015.gada janvārī tika sāкта Ekonomikas ministrijas izstrādātā mājokļa atbalsta programma, kas paredz sniegt valsts galvojumu ģimenēm ar bērniem mājokļa iegādei vai būvniecībai un kura tiek finansēta no līdzekļiem, kas iegūti no personām, kas vēlas iegūt termiņuzturēšanās atļauju (TUA) Latvijā. Pamatā tās ir ģimenes ar vienu bērnu, kuri galvenokārt interesējās par sērijveida dzīvokļiem. Iedzīvotājiem ir liela interese par dalību valsts atbalsta programmā. Ir bažas, ka var beigties valsts finansējums, jo pēc TUA nosacījumu maiņas 2014. gada rudenī dramatiski samazinājies ieguldījumu apjoms.

Katrs trešais no jauna izsniegtais hipotekārais aizdevums ir ar programmas galvojumu, un līdz 2016.gada marta vidum programmas ietvaros piešķirti jau vairāk nekā 1800 mājokļu galvojumi ģimenēm. Mājokļu atbalsta programmas darbība ir veicinājusi hipotekāro kredītesānu tieši reģionos. Ņemot vērā ģimeņu lielo interesi par šo programmu, EM patlaban izstrādā jaunus risinājumus programmas tālākās darbības nodrošināšanai.

Būtisks aspekts nekustamā īpašuma tirgus attīstībai ir mājokļa tehniskā stāvokļa uzlabošanas iespējas. 2016.gadā apstiprināta jaunā atbalsta programma energoefektivitātes paaugstināšanai daudzdzīvokļu dzīvojamajās ēkās. Atbalstam šo ēku renovācijai laika periodā no 2016. līdz 2023.gadam būs pieejami vairāk nekā 166 miljoni eiro.

Bankas praktiski ir atbrīvojušās no saviem īpašumu portfeliem: ir izpārdevušas krīzes laikā uzkrātos īpašumus, un kā nekustamā īpašuma tirgus dalībnieks Zemgales reģionā pamazām pazūd.

Bauskas novada pircēji labprāt izvēlas arī dzīvokļus, kas atrodas Ceraukstes pagastā, Gailīšu pagastā, Īslīcē. Šie ciemati atrodas ~ 5-15 km attālumā no Bauskas pilsētas pie asfaltētiem ceļiem, tajos ir salīdzinoši labi attīstīta

infrastruktūra, centralizētas ciemata komunikācijas. Mazaktīvāks dzīvokļu tirgus ir no novada centra attālākajos pagastos – Vecsaulē, Dāviņu pagastā, Viesturu pagastā. Tas izskaidrojams ar mazāk attīstītu infrastruktūru, sliktākas kvalitātes ceļiem, nav centralizētas ciema komunikācijas.

Līdzīgu divistabu dzīvokļu cenas Rundāles novadā ir robežās no 90 - 190 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no ēkas atrašanās vietas, dzīvojamās ēkas projekta, ēkas tehniskā stāvokļa, komunikācijām, labiekārtojumiem, platības un stāva.

Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu dzīvokļu pirkšanas – tirgus datu un koriģējot dzīvokļa vērtības aprēķina pamatvienības – kopējās dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> vērtību.

## 5.5 VĒRTĒŠANAS METODES

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *Tirgus datu salīdzināšanas (1)*, *Ieņēmumu (2)* un *Izmaksu (3)* metodes.

(1) Tirgus datu salīdzināšanas metode balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem.

Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

- Pieņēmums Nr. 1: Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamo īpašumu vairāk, nekā maksā citi līdzvērtīgi īpašumi.
- Pieņēmums Nr. 2: Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēku, telpu vai zemes kopējās platības 1 m<sup>2</sup>, uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
- Pieņēmums Nr. 3: Vērtējamo īpašumu tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.

Izmantojot tirgus datu salīdzināšanas metodi, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, platība, apbūves tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums, īpašuma sastāvā esošā zemes gabala lielums, kā arī īpašuma pārdošanas/piedāvājuma laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, eksperti izsecina īpašuma vērtību.

(2) Ieņēmumu metode ir nekustamo īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz īpašumu attiecināmo nākotnes ienākumu kapitalizēšanu.

Ar minēto metodi tiek noteikta nekustamā īpašuma pašreizējā vērtība, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālo papildus investīciju apjomu. Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atrēķināšanas norāda

iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj noteikt īpašuma vērtību no nomas tirgus pozīcijām.

(3) Aizvietošanas izmaksu metode ir īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz ēku un cita īpašuma aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un saimnieciskā novecojuma rezultātā.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu celtni, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti tagadējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās izmaksas.

### **Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas metožu izvēle.**

Augstāk minētā informācija, kā arī vērtēšanas uzdevums liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas metode*.

## **5.6 DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA**

Vērtēšanas brīdī šī ir vienīgā metode, ar kuras palīdzību nosaka dzīvokļa tirgus vērtību. Pārējās divas metodes: ieņēmumu un izmaksu aizvietošanas metodes vērtēšanas brīdī neraksturo dzīvokļu tirgu. Metode balstās uz tirgū piedāvātu un nesen pārdotu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Veicot aprēķinus pēc tirgus datu salīdzināšanas metodes tiek izmantoti dati par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu tirgū. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.







VĒRTĒJAMO UN SALĪDZINĀMOS OBJEKTUS RAKSTUROJOŠIE LIELUMI	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3			
Salīdzināmais nekustamais īpašums	"Zelmeņi" - 16, Pilsrundāle, Rundāles pag., Rundāles nov.	"Līvi" - 9, Pilsrundāle, Rundāles pag. , Rundāles nov.	"Lepšukalni" - 2, Lepšas, Rundāles pag. , Rundāles nov.	"Saulgrieži" - 5, Pilsrundāle, Rundāles pag. , Rundāles nov.			
Darījuma laiks	-	Pārdots 08.2016.	Pārdots 10.2016.	Pārdots 03.2017			
Darījuma cena,EUR	-	8 500	6 000	14 000			
Istabu skaits	2	3	2	2			
Stāvs	3/3	2/3	2/2	3/3			
Ēkas sērija	Specprojekts, paneļu	Specprojekts, paneļu	Specprojekts, ķieģeļu	Specprojekts, paneļu			
Dzīvokļa platība (ar 1/2 no lodžijas platības), kv.m	52,3	73,2	52,5	62,0			
Viena kopējā kv.m cena, EUR/kv.m	-	116	114	226			
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/ kv.m	%	EUR/k v.m	%	EUR/k v.m
Darījuma apstākļi	-	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Atb. darījumu apstākļiem koriģ. 1 kv.m cena		116	114	226			
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/ kv.m	%	EUR/k v.m	%	EUR/k v.m
Atrašanās vieta		0%	0,00	5%	5,71	0%	0,00
- novietojums novadā		0%	0,00	-5%	-5,71	0%	0,00
- novietojums rajona daļā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- infrastruktūras līmenis		0%	0,00	10%	11,43	0%	0,00
- blakus esošo objektu ietekme		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa novietojums ēkā		-5%	-5,81	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa platība		5%	5,81	0%	0,00	3%	6,78
Dzīvokļa plānojums, griestu augstums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-11,61	-10%	-11,43	-35%	-79,10
Ēkas projekts, ārsienas materiāli		0%	0,00	-5%	-5,71	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas (dzīvokļa) labiekārtojuma līmenis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apkure		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Citi (d/d no zemes)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija,EUR		-10%	-12	-10%	-11	-32%	-72
Salīdzināmo objektu 1 kv.m koriģēta vērtība, EUR		105	103	154			
Vērtējamā īpašuma 1 kv.m aprēķinātā vērtība, EUR	120						
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	6 300						

Pēc tirgus datu salīdzināšanas metodes aprēķinātā nekustamā īpašuma, tirgus vērtība noapaļojot 2017. gada 17.maijā ir **6 300 EUR**.

## 5.7 DZĪVOKĻA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta koriģējot īpašuma tirgus vērtību ar sekojošiem faktoriem:

- Tīrgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tīrgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketīngam saskaņā ar tīrgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tīrgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tīrgus apstākļos bieži vien ir svarīga ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- Fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.
- Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī ne bankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu;
- Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- Pastāvošā tīrgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tīrgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tīrgus apstākļos – būtiski pastiprina.

Dzīvokļa noteiktā tirgus vērtība, EUR		6 300
<b>Piespiedu pārdošanas risku korekcijas:</b>	%	EUR
Tirgus ekspozīcijas risks	-5% 	-315
Fiziskā stāvokļa risks	-10% 	-630
Laika un nenoteiktības risks	-5% 	-315
Finansēšanas risks	-5% 	-315
Papildus izmaksu risks	-5% 	-315
Pastāvošo tirgus tendenču risks	-5% 	-315
<b>Kopējā korekcija, EUR</b>	<b>-35%</b>	<b>-2205</b>
Īpašuma Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		<b>4 100</b>

Pēc tirgus vērtības korekcijas aprēķinātā nekustamā īpašuma, piespiedu pārdošanas vērtība noapaļojot, 2017. gada 17.maijā ir **4 100 EUR**.



## 6. KOPSAVILKUMS

---

1. Vērtējamā nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Zelmeņi" - 16, Pilsrundālē, Rundāles pagastā, Rundāles novadā (kadastra numurs 40769000240)** un sastāv no **divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 52,3 m<sup>2</sup> (pēc VZD informācijas) ar pie dzīvokļa īpašumā piederošajām 523/18500 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 4076 003 0547)**, piespiedu pārdošanas vērtība 2017. gada 17.maijā ir:

**4 100 EUR** (Četri tūkstoši viens simts eiro)

2. Vērtējuma precizitāte, ņemot vērā novērtējamā objekta raksturu un atrašanās vietu, ir  $\pm 5\%$ .
3. Vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātam Latvijas vērtētāju ētikas kodeksam.

Aplicinām, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.

19.05.2017.

---

Ingars Kārklis

Vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129 nekustamā īpašuma vērtēšanā

19.05.2017.

---

Ilze Rēdere

Vērtētāja palīgs

# PIELIKUMI

## 1. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Dzīvojamās ēkas fasāde



Ēkas ārdurvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



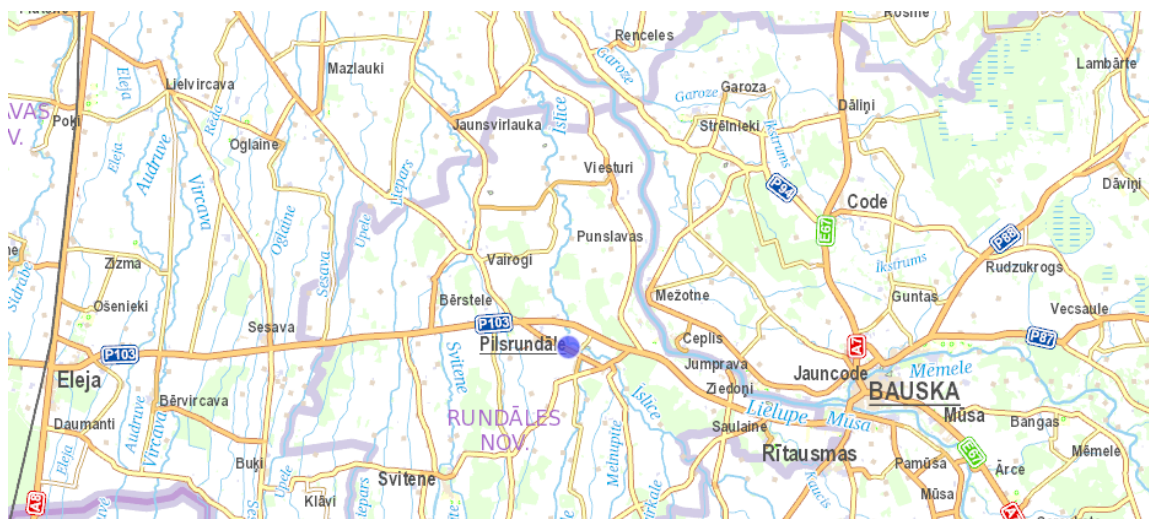
Dzīvokļa logu ailas



Tuvējā apkārtnē/Piebrauktuve pie ēkas



## 2. NOVIETNES PLĀNS



### **3. ZEMESGRĀMATU NODALĪJUMS**

### **4. VZD KADASTRA SISTĒMAS PĀRLŪKA DATI**

**5. ZVĒRINĀTAS TIESU IZPILDĪTĀJAS ZANES TRASŪNES  
PIEPRASĪJUMS**