

**ATSKAITE  
Nr. 29-2026**

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS  
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



**GAISMAS IELA 19 K.11 - 13**

Ķekavas novads, Ķekava

# AS GRAND CREDIT

Rīga, 2026. gada 12. augustā  
Nr. 29-2026

## Cien. dāmas / God. kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 0709001882;
- dzīvoklis Nr.13 ar kopējo platību 33,56 m<sup>2</sup>;
- 3356/295215 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala (kadastra apzīmējums 8070 900 0767);
- Adrese: Ķekavas novads, Ķekava, Gaismas iela 19 k.11 - 13,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **AS Grand Credit**. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 06. augustā (tikai no ārpusē).

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

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

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

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2026. gada 06. augustā visvairāk iespējamā:

## piespiedu pārdošanas vērtība ir 22 000 EUR

(DIVDESMIT DIVI TŪKSTOŠI EIRO)

### Īpašie pieņēmumi:

- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas).

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

ar cieņu,

**Ģirts Spēlmanis**

SIA „GG24” valdes loceklis

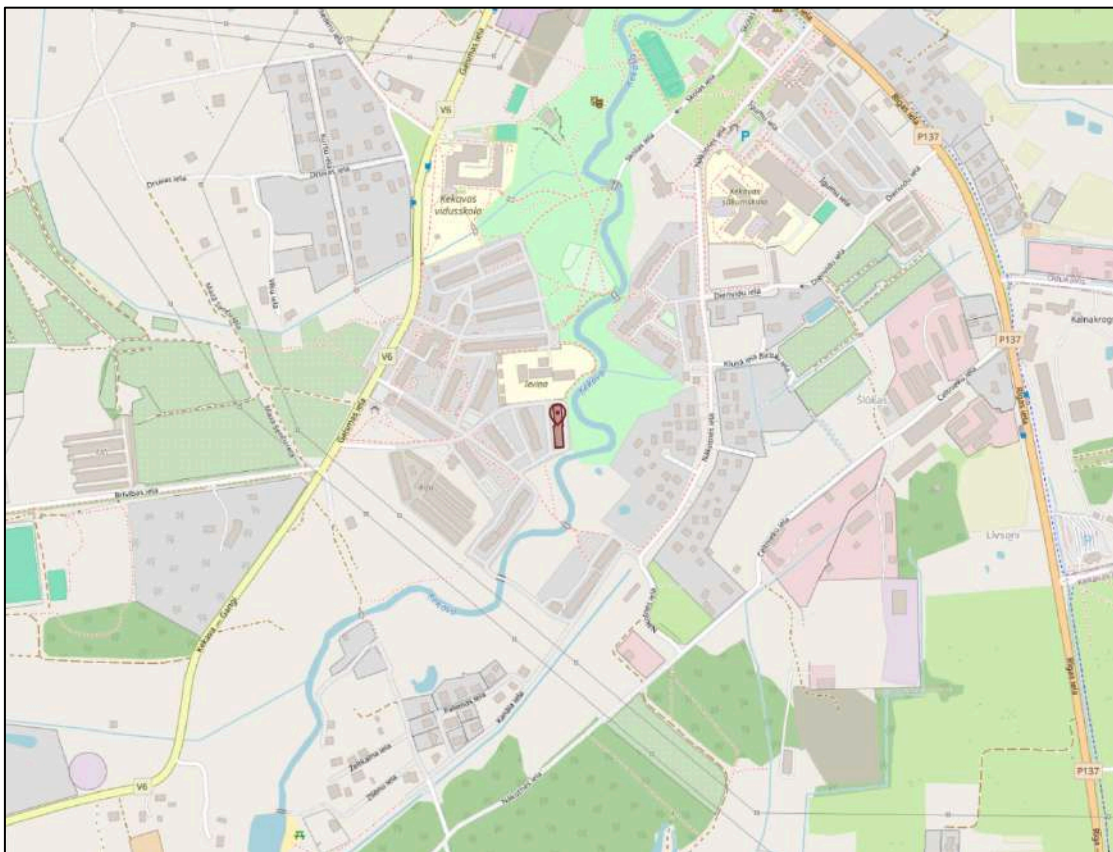
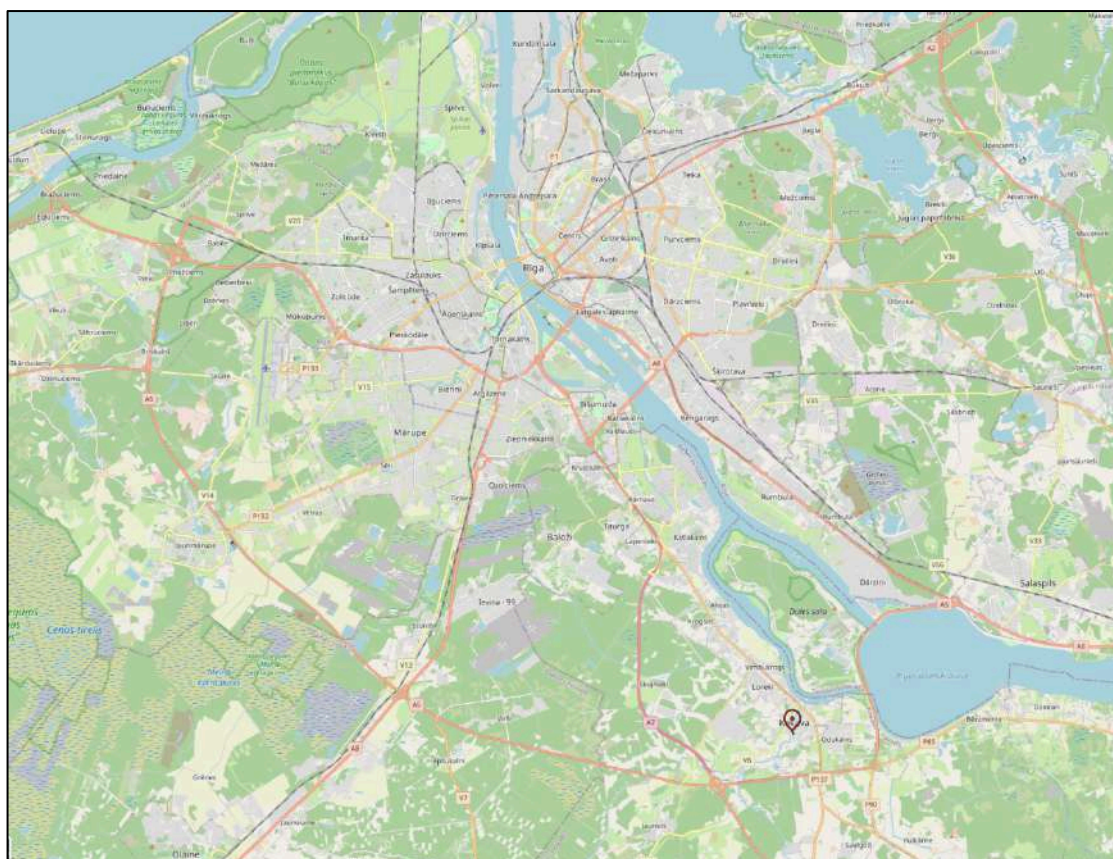
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU  
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                 | 9  |
| 5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS .....                                       | 9  |
| 5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....                | 10 |
| 5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....                                   | 10 |
| 5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....                         | 12 |
| 5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS .....                                         | 12 |
| 5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA .....                       | 12 |
| 5.7 PIESPIEDU 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: <https://geolatvija.lv>

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



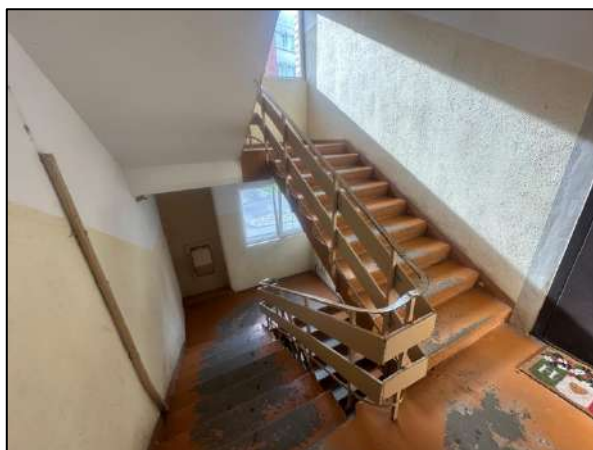
Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju

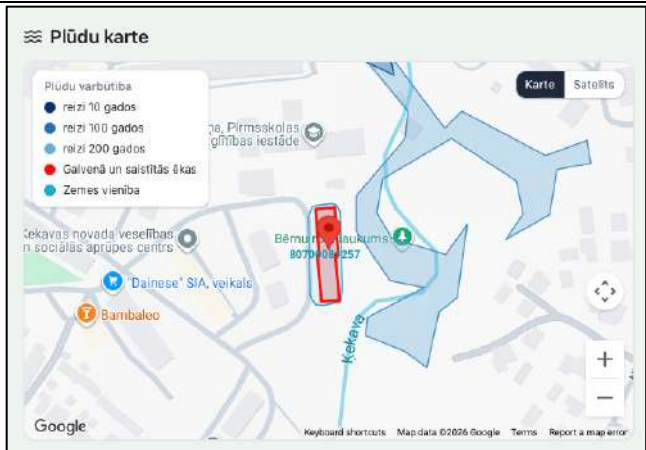


Skats uz dzīvojamo mājas ieeju



Trepju telpa

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

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adrese:</b>                                                                                                                       | Ķekavas novads, Ķekava, Gaismas iela 19 k.11 - 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Kadastra nr.:</b>                                                                                                                 | 0709001882                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vērtējamā objekta sastāvs:</b>                                                                                                    | <p>Vērtējamais objekts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dzīvoklis Nr.13;</li> <li>➤ 3356/295215 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vērtējamā objekta raksturojums:</b>                                                                                               | <p>Platība: ZG – 33,56 m<sup>2</sup><br/>Kadastrs.lv – 33,5 m<sup>2</sup> (ārtelpu: 0 m<sup>2</sup>)</p> <p>Tehniskais stāvoklis: Apmierinošs/Slikts</p> <p>Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamās platības</p> <p>Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības</p> <p>Īpaši uzlabojumi: -</p> <p>Nelikumīgās celtniecības pazīmes: nav</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Īpašumtiesības:</b>                                                                                                               | <p>Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas, Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2176 – 13 uz MIKUS MERKLINS vārda.</p> <p><b>Pamats:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2024.gada 11.decembra mantojuma apliecība (akts par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) reģ.Nr.8392.</li> <li>➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām</li> </ul> <p><b>Vērtējums</b></p> <p>Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.</p> |
| <b>Apgrūtinājumi:</b>                                                                                                                | <p>Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai <b>AS Grand Credit</b>.</p> <p>Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis:</b>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Pasūtītājs:</b>                                                                                                                   | <b>AS Grand Credit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Īpašie pieņēmumi:</b>                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Noteiktās vērtības:</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Piespiedu pārdošanas vērtība:                                                                                                        | <b>22 000 EUR</b> (divdesmit divi tūkstoši eiro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:</b>                                                                     | 2026. gada 06. augustā                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vērtējamā objekta atskaides sastādīšanas un parakstīšanas datums:</b>                                                             | 2026. gada 12. augustā                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)</b>                                                                                     | Nav zināma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Plūdu karte:</b>                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Klimata pārmaiņu riski: krasta erozija karstuma viļņu risks savvaļas ugunsgrēku risks vētras risks īpaši smagi nokrišņu risks</b> | <p>Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.</p> <p>Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).</p> <p>Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>                                                                                                                                                                              |

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Ķekavā, Gaismas ielā 19 k-11, Ķekavas pilsētas centrālajā daļā. Apkārti raksturo daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, izveidota sociālā un komerciālā infrastruktūra, kā arī laba sabiedriskā transporta pieejamība. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram — Brīvības piemineklim — ir aptuveni 18–20 km.

Vērtējamā objekta tuvumā atrodas ikdienai nepieciešamie infrastruktūras objekti — pārtikas veikali, aptiekas, izglītības iestādes, pašvaldības un sadzīves pakalpojumu objekti. Gaismas ielas 19 kvartālā izvietotas arī pašvaldības un sabiedriskās nozīmes iestādes; publiski pieejamā informācija norāda, ka Gaismas ielā 19 k-11 atrodas PII "Ieviņa" ēka, bet Gaismas ielā 19 k-8 atrodas sociālās aprūpes un bāriņtiesas pakalpojumu adreses. Ķekava Tuvumā pieejams Ķekavas centrs, skolas, bērnudārzi, tirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī Ķekavas novada pašvaldības administratīvās iestādes.

Piekluve vērtējamam objektam ir nodrošināta pa asfaltētu pašvaldības ielu un iekškvartāla piebraucamajiem ceļiem. Satiksmes savienojums ar Rīgu un citām apdzīvotām vietām ir ērts gan ar privāto autotransportu, gan sabiedrisko transportu — tuvākās autobusu pieturas atrodas Gaismas ielas un Ķekavas centra apkārtnē, aptuveni 200–500 m attālumā no vērtējamā objekta. Apkārtne izbūvēti gājēju ceļi, iekšpagalmu piebraucamie ceļi, autostāvvietas un zaļās zonas. Pašvaldības informācijā norādīts, ka Gaismas ielas 19 kvartālā, tostarp pie k-11 korpusa, veikti iekšpagalmu labiekārtošanas darbi.

### 4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

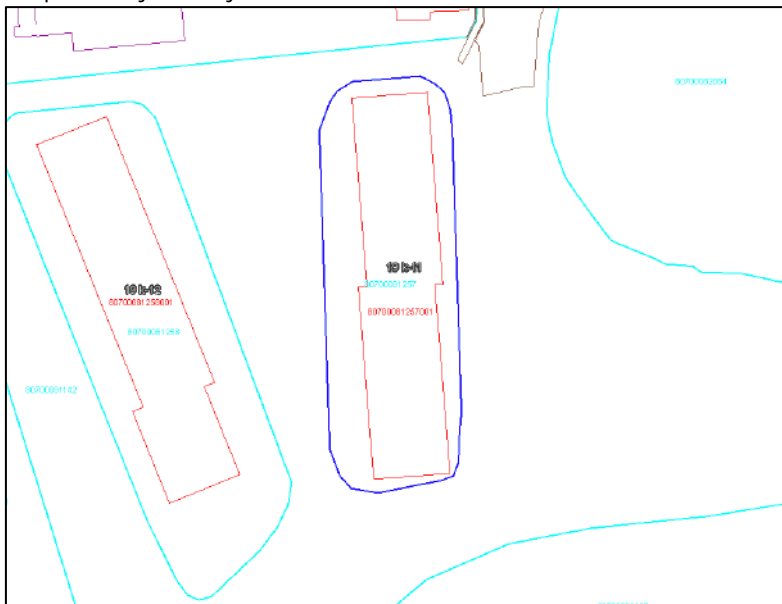
#### Ēka:

ekspluatācijas uzsākšanas gads 1977  
konstruktīvais risinājums (sērija) 103.sērija  
stāvu skaits ēkā 5  
lifts Nav  
kāpņu telpas stāvoklis Apmierinošs  
ēkas ārdurvis Koka, nav slēdzama

#### tehniskais stāvoklis kopumā Labs

dzīvojamai mājai funkcionāli Ietilpst vērtējamā objekta sastāvā:

saistītie zemes gabali



#### Dzīvoklis:

Telpu grupas kadastra apzīmējums 80700081257001013  
stāvs ēkā 5  
novietojums ēkā -  
dzīvojamo istabu skaits 1  
telpu eksplikācija

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums               | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Plotība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Istaba                  | Dzīvojamā telpa     | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 17.2            | -                                  |
| 2                         | Virtuve                 | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 8.1             | -                                  |
| 3                         | Ģeitenis                | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 5.3             | -                                  |
| 4                         | Vannas istaba / tualete | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 2.9             | -                                  |

| Telpu grupas plāns              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|---------------|---|---|-----------|---|---|--------------|---|---|--------|---|---|------|---|---|
| kopējā platība                  | ZG – 33,56 m <sup>2</sup><br>Kadastrs.lv – 33,5 m <sup>2</sup> (ārtelpu: 0 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| inženierkomunikācijas           | <table><tr><th>Komunikāciju veids</th><th>Centrālie tīkli</th><th>Vietējie tīkli</th></tr><tr><td>Elektroapgāde</td><td>X</td><td>-</td></tr><tr><td>Ūdensvads</td><td>X</td><td>-</td></tr><tr><td>Kanalizācija</td><td>X</td><td>-</td></tr><tr><td>Apkure</td><td>X</td><td>-</td></tr><tr><td>Gāze</td><td>X</td><td>-</td></tr></table> | Komunikāciju veids | Centrālie tīkli | Vietējie tīkli | Elektroapgāde | X | - | Ūdensvads | X | - | Kanalizācija | X | - | Apkure | X | - | Gāze | X | - |
| Komunikāciju veids              | Centrālie tīkli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vietējie tīkli     |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| Elektroapgāde                   | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                  |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| Ūdensvads                       | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                  |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| Kanalizācija                    | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                  |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| Apkure                          | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                  |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| Gāze                            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                  |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| Patvaļīgas celtniecības pazīmes | Nav (pieņemts)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| iekštelpu raksturojums          | Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas). Vērtētājam neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā.                                                                                                                                           |                    |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |
| tehniskais stāvoklis kopumā     | <b>Slihts (pieņemts)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                 |                |               |   |   |           |   |   |              |   |   |        |   |   |      |   |   |

## 5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

### 5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 06. augustā.

"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 – tātad 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 labprātīgas 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 rastas 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 piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

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

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

Vērtība tiek noteikta eiro.

## 5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

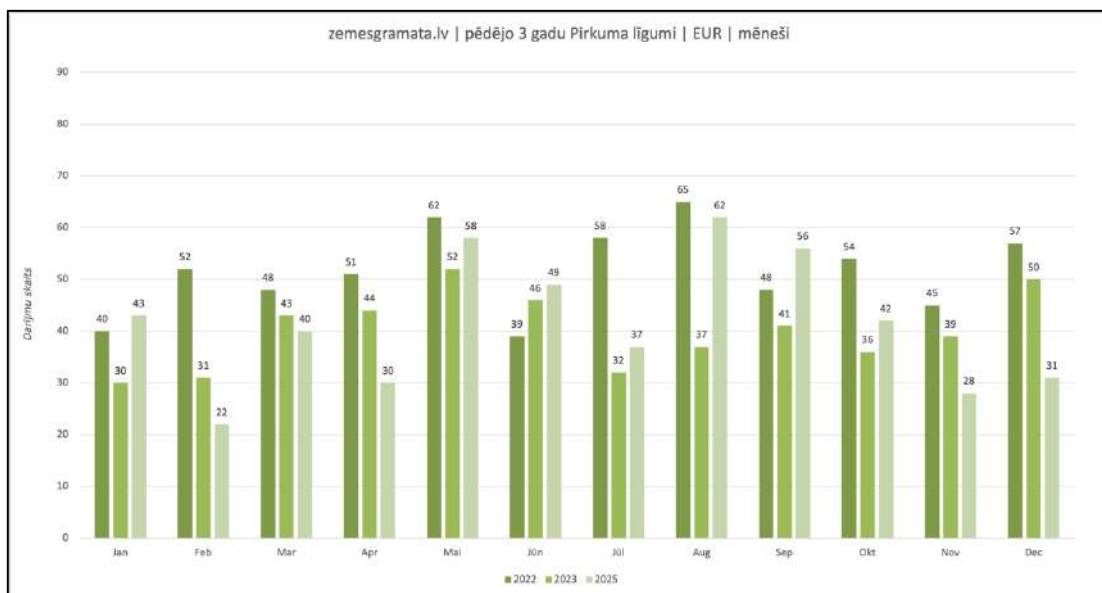
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

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

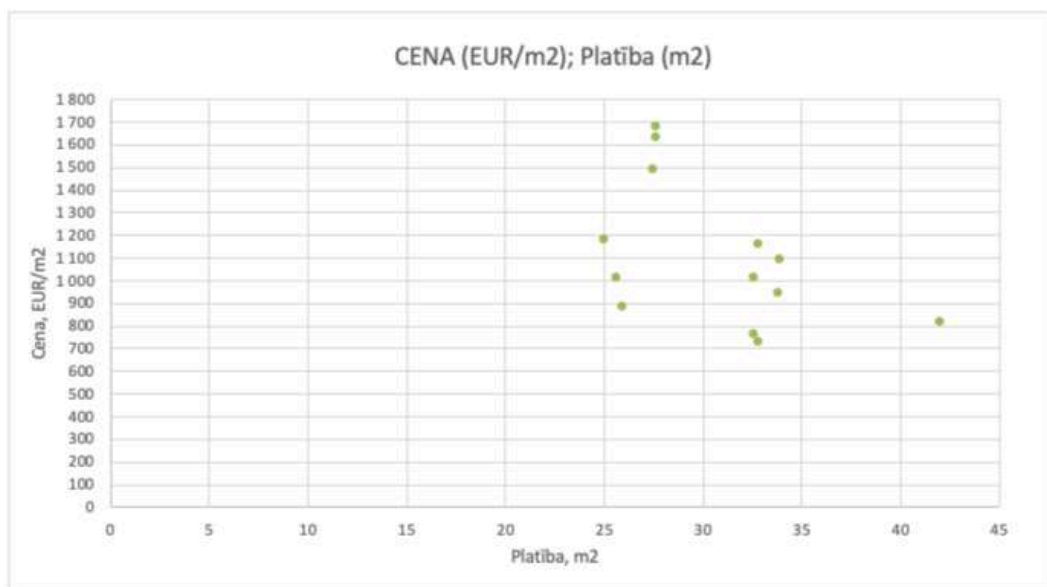
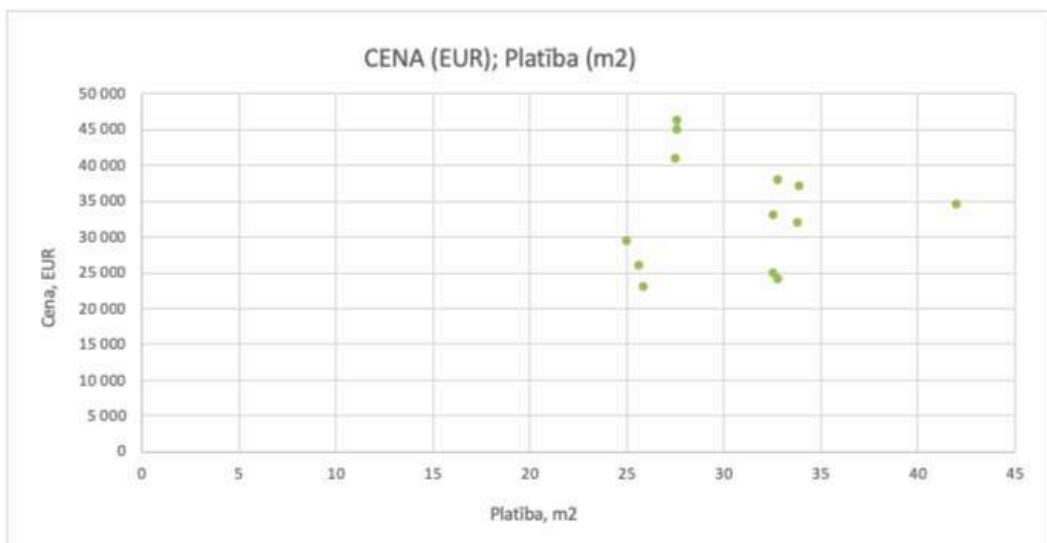
Analizējot Ķekavā izvietoto sērījveida dzīvokļu tirgu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās (īpaši pētīts 1-istabu dzīvokļu tirgus), vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija: [/https://www.zemesgramata.lv](https://www.zemesgramata.lv), "Pirkuma līgumi"/
- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika:



- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu Cenas/platības analīze:

|                 |                                     |         |            |              |           |
|-----------------|-------------------------------------|---------|------------|--------------|-----------|
| Periods         | Pēdējo 2 gadu laikā                 | max     | EUR 45 000 | 1 m2 max     | EUR 1 630 |
| Projekts        | <b>1-ist. dzīvokļi (Sērijveida)</b> | min.    | EUR 23 000 | 1 m2 min     | EUR 732   |
| Vieta           | Ķekava                              | Vidēji  | EUR 32 333 | 1 m2 vidēji  | EUR 1 061 |
| Darījumu skaits | 12                                  | Mediāna | EUR 32 500 | 1 m2 mediana | EUR 1 014 |



- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums <https://www.ss.com/lv/>;
  - ✓ Piedāvājums ir ierobežots.
  - ✓ Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
  - ✓ Uz vērtēšanas datumu ss.lv eksponēti šādi dzīvokļi:

| Sludinājumi                                                                                                                                    | datums | Iela               | Ist. | m <sup>2</sup> | Stāvs | Sērija | Cena, m2 | Cena     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|------|----------------|-------|--------|----------|----------|
| <input type="checkbox"/>  Pārdod 1-istabas dzīvokli         |        | Gaismas 19 k-13 13 | 1    | 35             | 3/5   | Renov. | 1,600 €  | 56,000 € |
| <input type="checkbox"/>  Pārdod gaišu studio tipa dzīvokli |        | Gaismas 2A         | 1    | 28             | 5/6   | Jaun.  | 1,821 €  | 51,000 € |

- 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 kļuva ievērojami dārgāki. 2024 gada sākumā EURIBOR 6 mēnešu likme bija ap 4% (pašreiz ap 2,7%), 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 kļūst 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;
- Inženierkomunikācijas;
- Funkcionāli saistītais zemes gabals IR dzīvokļa īpašuma sastāvā.

### Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.

## 5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

|                          |                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ➤ <b>Ienākumu pieeja</b> | netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību                                                                                                    |
| ➤ <b>Izmaksu pieeja</b>  | 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 |
| ➤ <b>Tirgus pieeja</b>   | tiek izmantota šajā vērtējumā                                                                                                                                                                                          |

## 5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

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

/LVS 401:2013 p.3.21.1./

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](https://kadastrs.lv) norādītā kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cena katram salīdzinošajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m<sup>2</sup> cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

### Salīdzinošo objektu raksturojums:



Darījuma ID: 2243935; PDF kopijas datums: 12-08-2026

#### **Gaismas iela 6 - 83, Ķekava, Ķekavas nov. (Darījums, avots: VZD)**

**Cena:** 38 000 € (1 159 €/m<sup>2</sup>, iekštelpām 1 159 €/m<sup>2</sup>)

**Darījuma datums:** 24/11/2025

32.8 m<sup>2</sup> (ārtelpas 0.0 m<sup>2</sup>)

1 istabas

3/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

**Objekts:** Dzīvoklis; Uzcelšanas gads: 1986

**Būves ārsienu materiāls:** Ķieģeļi

**Iegādātās domājamās daļas:**

- telpām: 1/1
- būvei: 82/14461
- zemei: 82/14461

**Kadastra nr.:** 80709001012

#### **Gaismas iela 6, Ķekava, Ķekavas nov. (Sludinājums, avots: ss)**

**Cena:** 40 000 € (1 212 €/m<sup>2</sup>)

**Sludinājuma datums:** 27/10/2025

33.0 m<sup>2</sup>

1 istabas

3/5 stāviem

**Objekts:** Dzīvoklis; 602. sērija

**Būves ārsienu materiāls:** Paneļu - ķieģeļu

**Kadastra nr.:**

#### **Sludinājuma teksts**

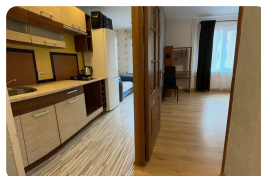
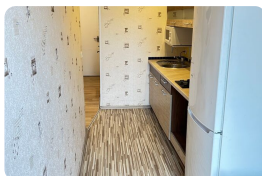
Pārdodu gaišu un saulainu vienistabas dzīvokli.

Lieliska lokācija ar ērtu satiksmi uz Rīgu gan ar personīgo auto, gan sabiedrisko transportu- dažu metru attālumā atrodas sabiedriskā transporta pietura.

Netālu atrodas bērnudārzs, ambulance, skolas, veikali, stadions, sporta halle, skeitparks, peldbaseins, peldvietas, veloceliņi aktīvai atpūtai, pakomāti. Klusi un draudzīgi kaimiņi.

Zeme īpašumā

Dzīvoklis bez parādiem un apgrūtinājumiem.



Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

<http://cenubanka.lv/lv/object/2243935>

**Nākotnes iela 10 - 1, Ķekava, Ķekavas nov. (Darījums, avots: VZD)**

**Cena:** 34 500 € (821 €/m<sup>2</sup>, iekštelpām 1 009 €/m<sup>2</sup>)

**Objekts:** Dzīvoklis; Uzcelšanas gads: 1982

**Darījuma datums:** 02/02/2024

**Būves ārsienu materiāls:** Mākslīgie materiāli

42.0 m<sup>2</sup> (ārtelpas 7.8 m<sup>2</sup>)

**Iegādātās domājamās daļas:**

1 istabas

• telpām: 1/1

1/3 stāviem

• būvei: 140/5471

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

**Kadastra nr.:** 80709002590

**Nākotnes iela 10, Ķekava, Ķekavas nov. (Sludinājums, avots: ss)**

**Cena:** 36 000 € (857 €/m<sup>2</sup>)

**Objekts:** Dzīvoklis; Specprojekts

**Sludinājuma datums:** 12/12/2023

**Būves ārsienu materiāls:** Ķieģeļu-paneļu

42.0 m<sup>2</sup>

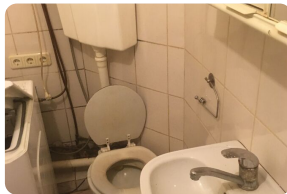
**Kadastra nr.:**

1 istabas

1/3 stāviem

**Sludinājuma teksts**

Pārdodas 1istabas dzīvoklis ar lielu istabu un lodžiju. Pat nezinu, ko lai piebilst. Dzīvoklis kā dzīvoklis. Nav eioremonts.



**Gaismas iela 19 k-6 - 44, Ķekava, Ķekavas nov. (Darījums, avots: VZD)**

**Cena:** 23 000 € (888 €/m², iekštelpām 888 €/m²)

**Objekts:** Dzīvoklis; Uzcēšanas gads: 1970

**Darījuma datums:** 16/05/2025

**Būves ārsienu materiāls:** Ķieģeļi

25.9 m² (ārtelpas 0.0 m²)

**Iegādātās domājamās daļas:**

1 istabas

• telpām: 1/1

5/5 stāviem

• būvei: 1300/260593

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

• zemei: 1300/260593

**Kadastra nr.:** 80709002095

**Gaismas iela 19 k-6, Ķekava, Ķekavas nov. (Sludinājums, avots: ss)**

**Cena:** 23 000 € (920 €/m²)

**Objekts:** Dzīvoklis; Renovēta māja

**Sludinājuma datums:** 16/05/2025

**Būves ārsienu materiāls:** Ķieģeļu

25.0 m²

**Kadastra nr.:**

1 istabas

5/5 stāviem

**Sludinājuma teksts**

Pārdod 1.istabu dzīvokli renovētā mājā ar parkinga vietām.

-Attīstīta infrastruktūra;

-Renovēta māja;

-Gudra un izdevīga izvēle arī nākotnē;

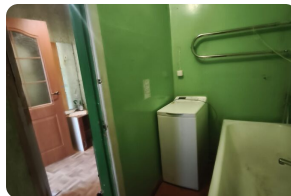
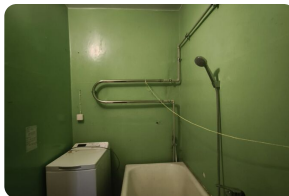
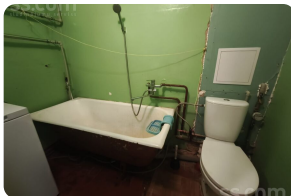
-Energoefektīvā māja ir daudz zemāks elektroenerģijas patēriņš;

-Vidējais faktiskais enerģijas ietaupījums ir 70%

-Gada nodoklis uz 10 gadiem ar 90% atlaidi;

-Renovētam mājoklim ir patstāvīga iekšēja mikroklimata, temperatūras un mitruma nodrošināšana, pelējuma  
prevencija un trokšņa mazināšana;

-Mainīts jumts, stāvvadi, notekcaurules, logi, radiatori, mājas pamati un pagrabs siltināts un renovēts, remontēta  
kāpņu telpa;[...]



Aprēķini (tirgus vērtība):

| Salīdzinājamie objekti                                        |  | A                                                                                            | B                                                                                   | C                                                                                   | VO                                               |
|---------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                               |  | Gaismas iela 6 - 83, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123                                           | Nākotnes iela 10 - 1, Ķekava, Ķekavas nov./, LV-2123                                | Gaismas iela 19 k-6 - 44, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123                             | Gaismas iela 19 k-11 - 13, Ķekava, Ķekavas nov., |
| parametri                                                     |  |                                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                  |
| Informācijas avots                                            |  | VZD NĪTIS dati                                                                               | VZD NĪTIS dati                                                                      | VZD NĪTIS dati                                                                      |                                                  |
| Cena, EUR                                                     |  | 38 000                                                                                       | 34 500                                                                              | 23 000                                                                              |                                                  |
| Cena, EUR (dzīvoklis)                                         |  | 38 000                                                                                       | 34 500                                                                              | 23 000                                                                              |                                                  |
| Cena, EUR (zeme zem ēkas)                                     |  | 0                                                                                            | 0                                                                                   | 0                                                                                   |                                                  |
| Darījuma / Sludinājuma datums                                 |  | 24/11/2025                                                                                   | 02/02/2024                                                                          | 16/05/2025                                                                          |                                                  |
| Darījums / Sludinājums                                        |  | Tirgus darījums                                                                              | Tirgus darījums                                                                     | Tirgus darījums                                                                     |                                                  |
| Aprēķinu platība, m2                                          |  | 32,80                                                                                        | 34,20                                                                               | 25,90                                                                               | 33,50                                            |
| Dzīvokļa platība, m2                                          |  | 32,80                                                                                        | 42,00                                                                               | 25,90                                                                               | 33,50                                            |
| Ārtelpas, m2                                                  |  | 0,00                                                                                         | 7,80                                                                                | 0,00                                                                                | 0                                                |
| Cena, EUR/m2                                                  |  | 1159                                                                                         | 1009                                                                                | 888                                                                                 |                                                  |
| 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, %                                            |  | 0%                                                                                           | 5%                                                                                  | 5%                                                                                  |                                                  |
| Laiks kopš darījuma                                           |  | 9 mēneši                                                                                     | 30 mēneši                                                                           | 15 mēneši                                                                           |                                                  |
| komentārs                                                     |  | Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikta darījums un vērtēšanas datumu    | Šī segmenta tirgū novērots cenu PIEAUGUMS kopš veikta darījums un vērtēšanas datumu | Šī segmenta tirgū novērots cenu PIEAUGUMS kopš veikta darījums un vērtēšanas datumu |                                                  |
| koriģētā cena, EUR/m2                                         |  | 1159                                                                                         | 1059                                                                                | 932                                                                                 |                                                  |
| kritēriji                                                     |  |                                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                  |
| salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzināmo objektu |  |                                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                  |
| Novietojums pilsētā (makro)                                   |  | Ķekava                                                                                       |                                                                                     | Ķekava                                                                              |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Novietojums apkaimē (mikro)                                   |  | iekšpagalmā                                                                                  |                                                                                     | iekšpagalmā                                                                         |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Ēkas sērija / projekts                                        |  | Renovēta ēka                                                                                 |                                                                                     | Specprojekts                                                                        |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | -5%                                                                                          | slīktāks                                                                            | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Novietojums ēkā                                               |  | 3/5 stāvs                                                                                    |                                                                                     | 1/3 stāvs                                                                           |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | -5%                                                                                          | slīktāks                                                                            | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Trepjutelpas tehniskais stāvoklis                             |  | Apmierinošs                                                                                  |                                                                                     | Apmierinošs                                                                         |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                 |  | apmierinošs                                                                                  |                                                                                     | gandrīz apmierinošs                                                                 |                                                  |
| Dzīvokļa platība                                              |  | -15%                                                                                         |                                                                                     | slīktāks                                                                            |                                                  |
| Dzīvokļa platība                                              |  | m2 pret VO: -0,70                                                                            |                                                                                     | m2 pret VO: 0,70                                                                    |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Ārtelpas, m2                                                  |  | 0,00                                                                                         |                                                                                     | 7,80                                                                                |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | -5%                                                                                 | slīktāks                                         |
| Īpašumtiesības (zeme)                                         |  | IR īpašumā                                                                                   |                                                                                     | NAV īpašumā (noma)                                                                  |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 5%                                                                                  | labāks                                           |
| Dzīvokļa plānojums                                            |  | 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,G,Ū(s,a),K,A                                                                |                                                                                     | Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A                                                       |                                                  |
| Vietējās: -                                                   |  | Vietējās: -                                                                                  |                                                                                     | Vietējās: -                                                                         |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Autostāvvietas/Noliktava                                      |  | Nav                                                                                          |                                                                                     | Nav                                                                                 |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Papildus aprīkojums                                           |  | Iebūvēta virtuve                                                                             |                                                                                     | Nav                                                                                 |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | -5%                                                                                          | slīktāks                                                                            | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| Patvaļīga būvniecība                                          |  | NAV                                                                                          |                                                                                     | NAV                                                                                 |                                                  |
| korekcija, %                                                  |  | 0%                                                                                           | vienlīdzīgi                                                                         | 0%                                                                                  | vienlīdzīgi                                      |
| KOPĒJĀ KOREKCIJA, %                                           |  | -30%                                                                                         |                                                                                     | -10%                                                                                |                                                  |
| KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2                                         |  | 811                                                                                          |                                                                                     | 953                                                                                 |                                                  |
| KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2                                         |  | 811                                                                                          |                                                                                     | 953                                                                                 |                                                  |
| KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2                                         |  | 811                                                                                          |                                                                                     | 953                                                                                 |                                                  |
| svara koeficients, %                                          |  | 33%                                                                                          |                                                                                     | 33%                                                                                 |                                                  |
| VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA                                            |  | 874                                                                                          |                                                                                     | TIRGUS VĒRTĪBA, EUR                                                                 |                                                  |
| EUR/m2                                                        |  | 874                                                                                          |                                                                                     | 29 000                                                                              |                                                  |

## 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 29 000 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Riski/kritēriji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | korekcija |            |
| <b>Tirgus ekspozīcijas risks</b> - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši 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 1 450  |
| <b>Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās)</b> - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.                                                                                                                                                               | 5%        | EUR 1 450  |
| <b>Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās)</b> - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0%        | EUR 0      |
| <b>Laika un nenoteiktības faktors</b> - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%        | EUR 1 450  |
| <b>Finansēšanas faktors</b> - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.                                                                                                                                                              | 5%        | EUR 1 450  |
| <b>Papildus izmaksu faktors</b> - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5%        | EUR 1 450  |

Kopējā korekcija: 25% EUR 7 250

Piespiedu pārdošanas vērtība: EUR 22 000

## 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, 2026. gada 06. augustā visiespējamākā vērtējamā objekta:

**piespiedu pārdošanas vērtība ir 22 000 EUR**  
(DIVDESMIT DIVI TŪKSTOŠI EIRO)

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

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaite analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitei pieņemumiem 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

# PIELIKUMI

**GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa  
Kekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2176 - 13  
Kadastra numurs: 80709001882  
Gaismas iela 19 k-11 - 13, Ķekava, Ķekavas nov.

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali                                                                                                                     | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 13. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8070 900 0767).<br>Žurn. Nr. 300000503546, lēmums 07.07.2003., tiesnese Ināra Zariņa                   | 3356/295215   | 33.56 m²         |
| 2.1. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 8071 900 1882 uz 8070 900 1882. Ieraksts izdarīts saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu.<br>Žurn. Nr. 300002086663, lēmums 01.06.2007., tiesnese Indra Kreicberga |               |                  |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                                                                                | Domājamā daļa | Summa       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 1.1. Īpašnieks: GERDA MERKLINA, personas kods 171263-11607.                                                                                                                           | 1             |             |
| 1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 13.                                                                                                                         |               |             |
| 1.3. Pamats: 2000. gada 26. oktobra pirkuma līgums.<br>Žurn. Nr. 300000503546, lēmums 07.07.2003., tiesnese Ināra Zariņa                                                              |               | 1224.16 LVL |
| 2.1. Persona: GERDA MERKLINA, personas kods 171263-11607. Īpašuma tiesība izbeigusies.                                                                                                | 0             |             |
| 2.2. Īpašnieks: MIKUS MERKLINS, personas kods 120291-11571.                                                                                                                           | 1             |             |
| 2.3. Pamats: 2024.gada 11.decembra mantojuma apliecība (akts par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) reģ.Nr.8392.<br>Žurn. Nr. 300008166843, lēmums 20.12.2024., tiesnese Dainīda Sarma |               |             |

| II daļas 2.iedaļa<br>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt un apgrūtināt ar citām lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 15. decembra hipotēkas līgums.<br>Žurn. Nr. 300000949780, lēmums 22.12.2004., tiesnese Baiba Kļava<br>Dzēsts<br>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300002391008)                                                                                           |
| 2.1. Līdz ar Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedalā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000949780, 15.12.2004) dzēst.<br>Žurn. Nr. 300002391008, lēmums 06.03.2008., tiesnese Sarmīte Stūrmane                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu vai tā daļu iekļāt, atsavināt, sadalīt, pārdot, jebkādā veidā apgrūtināt, iznomāt (izīrēt) un/vai nodot patapinājumā. Pamats: 2008.gada 28. februāra hipotēkas līgums Nr.28-02/019-D/2.<br>Žurn. Nr. 300002391010, lēmums 07.03.2008., tiesnese Sarmīte Stūrmane<br>Dzēsts<br>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002412967) |
| 4.1. Līdz ar Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "GRAND CREDIT", nodokļu maksātāja kods 50003952521, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedalā ar Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002391010, 03.03.2008) dzēst.<br>Žurn. Nr. 300002412967, lēmums 07.04.2008., tiesnese Ināra Zabarovska                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "Grand Credit", registrācijas numurs 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iekļāt, iznomāt (izīrēt) un/vai nodot patapinājumā un apgrūtināt ar lietu tiesībām.                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II daļas 2.iedaļa<br>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi                 |
| 5.2. Pamats: 2025.gada 8.janvāra hipotēkas līgums Nr.08-01/25002/D/2.<br>Žurn. Nr. 300008239128, lēmums 15.01.2025., tiesnese Sandra Zeļre |

| IV daļas 1., 2. iedaļa<br>Ķīlas tiesības un tās pamats                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Summa        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.1. Nostiprināta pirmā hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu Ls 3000, - apmērā. Procentu likme mainīga: sešu mēnešu RIGIBOR plus 2,6% gadā. Līgumsods: 0,2% dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš: nokavējuma līgumsodam pēc bankas pieprasījuma; procentiem attiecīgā maksājuma perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2004. gada 15. decembra hipotēkas līgums, 2004. gada 15. decembra aizdevuma (kredīta) līgums Nr.Nr.2004/2499/HK,<br>Žurn. Nr. 300000949780, lēmums 22.12.2004., tiesnese Baiba Kļava<br>Dzēsts<br>Saisīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001059211), 2.1 (300001512599); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300002391008) | 3900.00 LVL  |
| 2.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu Ls 12000,38. Procentu likme: 17,5% gadā. Līgumsods: 0,5% dienā no nokavētā maksājuma summas vai 3% dienā no aizdevuma pamatsummas. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: katru mēnesi 10.datumā. Kreditors: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521. Pamats: 2008.gada 28. februāra aizdevuma līgums Nr.28-02/019-D/1, 2008.gada 28. februāra hipotēkas līgums Nr.28-02/019-D/2.<br>Žurn. Nr. 300002391010, lēmums 07.03.2008., tiesnese Sarmīte Stūrmane<br>Dzēsts<br>Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300002412967)                                                                              | 24000.76 LVL |
| 3.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Akciju sabiedrība "Grand Credit", reģistrācijas numurs 50003952521.<br>3.2. Pamats: 2025.gada 8.janvāra aizdevuma līgums, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hopotēku Nr.08-01/25002/D/1, 2025.gada 8.janvāra hipotēkas līgums Nr.08-01/25002/D/2.<br>Žurn. Nr. 300008239128, lēmums 15.01.2025., tiesnese Sandra Zeļre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16000.00 EUR |

| IV daļas 3.iedaļa<br>Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Summa        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000949780, 15.12.2004) - palielināta nodrošināmā prasījuma summa līdz LVL 5850, ko veido aizdevums LVL 4500 un iespējamie blakus prasījumi LVL 1350. (Aizdevums tiek palielināts par LVL 1500) Pamats: 2005. gada 25. aprīļa līgums par grozījumiem aizdevuma līgumam Nr. 2004/2499/HK, 2005. gada 25. aprīļa līgums par grozījumiem hipotēkas līgumam.<br>Žurn. Nr. 300001059211, lēmums 28.04.2005., tiesnese Skaidrīte Temļakova<br>Dzēsts<br>Saisīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300002391008) | 10660.00 LVL |
| 2.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000949780, 15.12.2004) - palielināta nodrošināmā prasījuma summa līdz 10660,00, tajā skaitā aizdevuma summa Ls 8200,00 (aizdevums palielināts par Ls 3700,00). Pamats: 2006. gada 17. jūnija līgums par grozījumiem aizdevuma (kredīta) līgumam Nr. 2004/2499/HK, 2006. gada 17. jūnija līgums par grozījumiem hipotēkas līgumam.<br>Žurn. Nr. 300001512599, lēmums 26.06.2006., tiesnese Olīta Blūmfelde<br>Dzēsts<br>Saisīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.2 (300002391008)                           |              |
| 3.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001059211, 25.04.2005).<br>3.2. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001512599, 20.06.2006).<br>3.3. Pamats: 2008.gada 28. februāra Nordea Bank Finland Plc nostiprinājuma līgums.<br>Žurn. Nr. 300002391008, lēmums 06.03.2008., tiesnese Sarmīte Stūrmane                                                                                                                                                                                                                                         |              |

| IV daļas 4., 5. iedaļa<br>Ķīlas tiesību dzēsumi                                                                                                                                                                                                                                     | Summa        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000949780, 15.12.2004). Pamats: 2008.gada 28. februāra Nordea Bank Finland Plc nostiprinājuma lūgums.<br><i>Žurn. Nr. 300002391008, lēmums 06.03.2008., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>                         | 10660.00 LVL |
| 2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300002391010, 03.03.2008). Pamats: 2008.gada 1. aprīļa Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "GRAND CREDIT" nostiprinājuma lūgums.<br><i>Žurn. Nr. 300002412967, lēmums 07.04.2008., tiesnese Ināra Zabarovska</i> | 24000.76 LVL |

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Maksims Mališko. Pieprasījums izdarīts 28.07.2026 11:28:59.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu reķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27. aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:38



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība             | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 80709001882     | -         | 33,5 m <sup>2</sup> | 2176                          | 13                                 | Ķekava, Ķekavas novads    |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 8699          | 23.12.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                    |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 29540         | 01.01.2025                  | -                                                                                                                                                |
| Prognozētā kadastrālā vērtība             | 8699          | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam                    |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 8699          | 23.12.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |
| Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 29540         | 01.01.2025                  | . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa                                                              |
| Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā | 8699          | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam                    |

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

| Kadastra apzīmējums                              | Adrese                                                        |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 80700081257001013                                | Gaismas iela 19 k-11 - 13, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123      |
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis                                                     |
| Lietošanas veids:                                | 1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 5                                                             |
| Telpu skaits:                                    | 4                                                             |
| Ēkas apsekošanas datums:                         | 29.04.1999                                                    |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                             |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                      |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 7722          | 22.12.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                 |
| Universālā kadastrālā vērtība | 26532         | 01.01.2025                  | -                                                                                                                             |
| Prognozētā kadastrālā vērtība | 7722          | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

Page 1 of 3

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:38

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 33.5 |
| Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):          | 33.5 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 33.5 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 17.2 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 16.3 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | 0    |
| Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):        | 0    |
| Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):    | 0    |
| Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

**Telpas**

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums               | Telpas veids        | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Istaba                  | Dzīvojamā telpa     | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 17.2            | -                                  |
| 2                         | Virtuve                 | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 8.1             | -                                  |
| 3                         | Gaitenis                | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 5.3             | -                                  |
| 4                         | Vannas istaba / tualete | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.5          | -                     | -                      | 2.9             | -                                  |

**Reģistrētie labiekārtojumi**

| Labiekārtojuma veids                                                | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Apkure. Centralizētā                                                |                     |                                               |
| Aukstā ūdensapgāde                                                  |                     |                                               |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē |                     |                                               |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          |                     |                                               |
| Elektroapgāde                                                       |                     |                                               |
| Gāzes apgāde                                                        |                     |                                               |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids           |                     |                                               |
| Karstā ūdensapgāde                                                  |                     |                                               |

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

| Kadastra apzīmējums | Adrese                                              | Domājamā daļa |
|---------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| 80700081257         | Gaismas iela 19 k-11, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123 | 3356/295215   |

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

| Kadastra apzīmējums | Adrese                                              | Domājamā daļa | FSO |
|---------------------|-----------------------------------------------------|---------------|-----|
| 80700081257001      | Gaismas iela 19 k-11, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123 | 3356/295215   | -   |

**Īpašnieki**
[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

Page 2 of 3

Ekrānizdruka

04/08/2026, 13:38

**Zemesgrāmata**

| Nosaukums                    | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| Ķekavas pagasta zemesgrāmata | 20.12.2024    | -                 |
| Ķekavas pagasta zemesgrāmata | 01.06.2007    | -                 |
| Ķekavas pagasta zemesgrāmata | 07.07.2003    | -                 |

**Dokumenti**

| Dokumenta veids                                                                                                                                               | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējietāde                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------------------------------------|
| Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām | 12.04.2001       | 1-2/1         | Latvijas Republikas Tieslietu ministrija               |
| Pirkuma līgums                                                                                                                                                | 26.10.2000       | -             | Ķekavas pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisija |

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
S3-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *112*

*Girts Spēlmanis*

vārds, uzvārds

*080182-10505*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2008. gada 25. jūnijā*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 26. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 26. jūnijam*

datums



*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559