



2026.gada 26.februārī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Celtnieku ielā 13, Ķekavā, Ķekavas novadā, LV-2123**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Ilga Keršteine

Ļoti cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 008 3318, kas atrodas **Celtnieku ielā 13, Ķekavā, Ķekavas novadā, LV-2123**, ir reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0056 2485 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala (kad.apz.8070 008 3034) ar kopējo platību 8663 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Celtnieku ielā 13, Ķekavā, Ķekavas novadā, LV-2123**, 2026.gada 24.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

36 000 (trīsdesmit seši tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

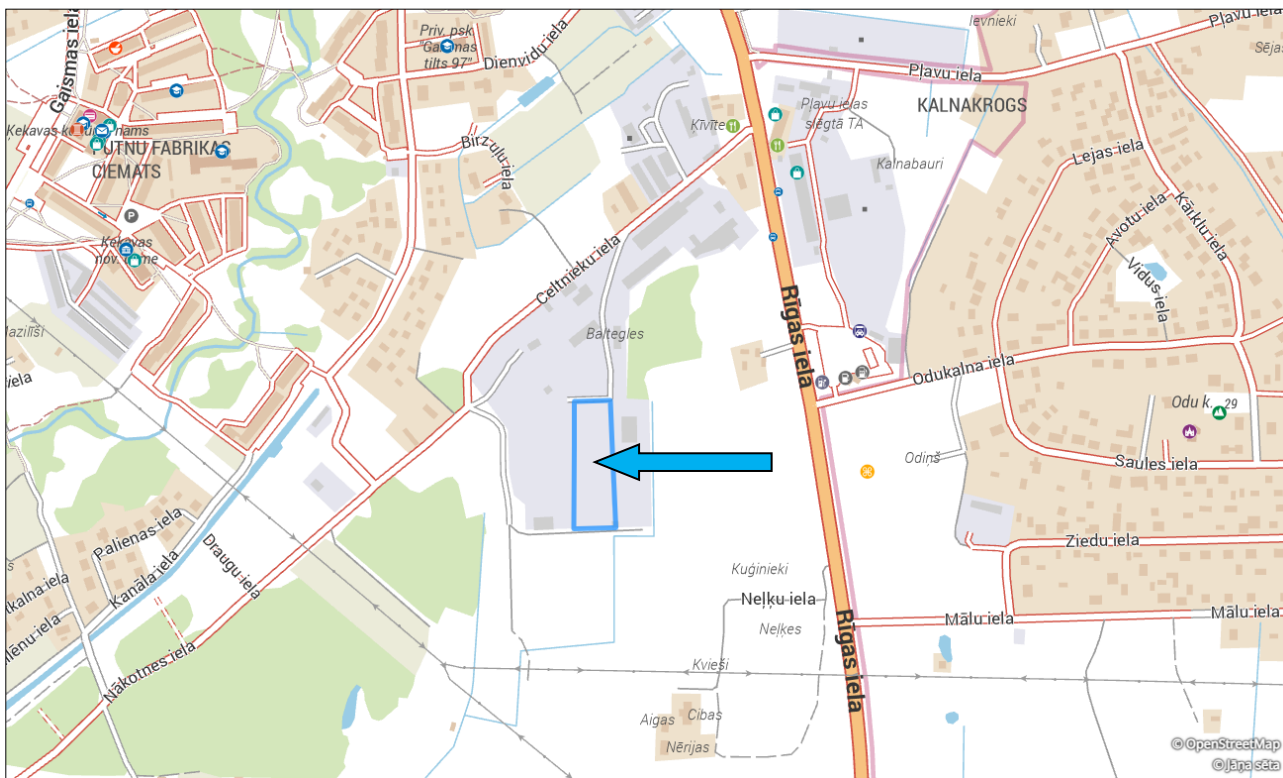
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Celtnieku ielā 13, Ķekavā, Ķekavas novadā, LV-2123
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Ilga Keršteine
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.februāris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: ANDRIS KRĒSLINŠ
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 8663 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots komercapbūves uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.kekava.lv) Informācija par zemes piesārņojumu https://pvps.vvd.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv : Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.8608 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	- zemesgrāmatā nav reģistrēts servitūts piebraukšanai vērtējamam īpašumam Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Atzīme - ceļa servitūta teritorija - 0.0225 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

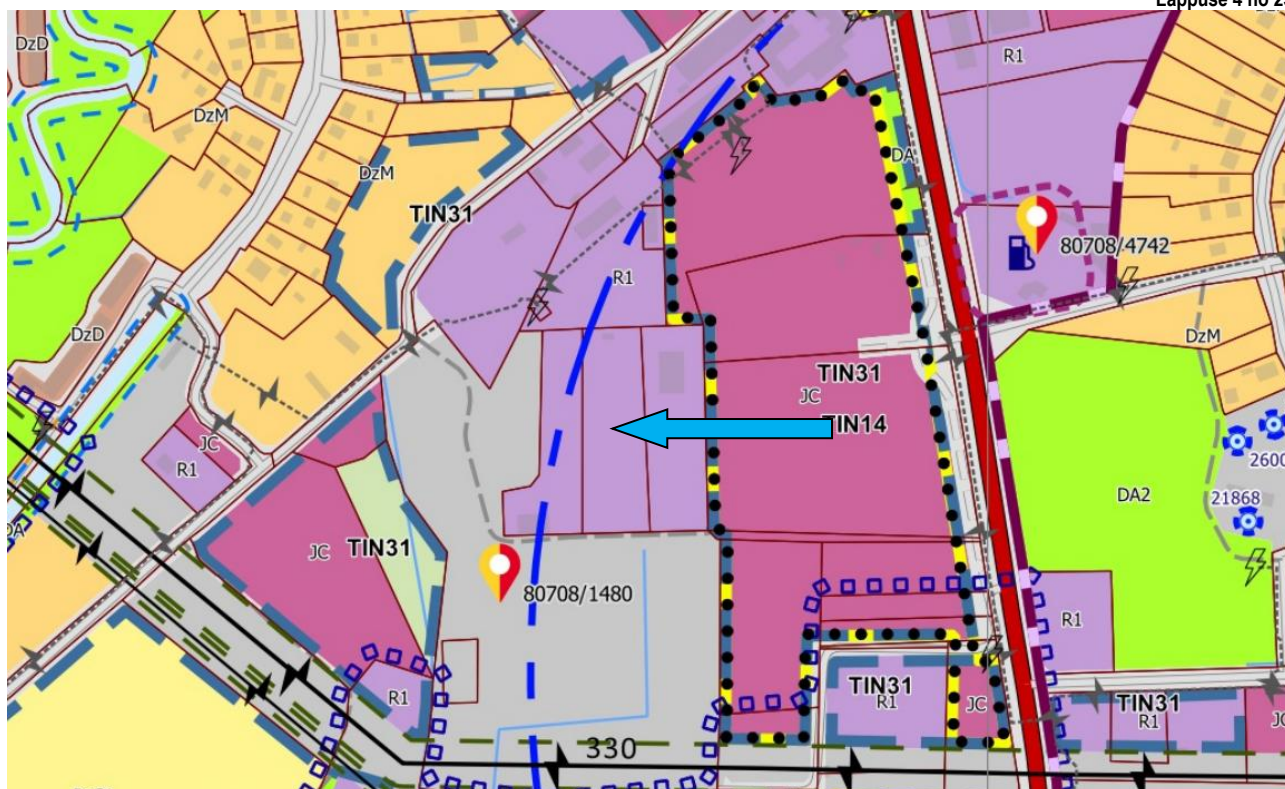
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv>



Ķekavas novada teritorijas plānojums

Nekustamā īpašuma Celtnieku ielā 13, Ķekavā, Ķekavas novadā, LV-2123 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana



Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

Ķīmiskā aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu

3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ķekavas novadā, Ķekavā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 20 km jeb 27 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		x			
Darba vietu pieejamība-		x			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		x			
Skolu pieejamība-		x			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		x			
Atpūtas vietu pieejamība-		x			
Labiekārtojuma atbilstība-				x	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		x			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			x		
Drošība-			x		
Īpašumu izskats-				x	
Tirgus pievilcība-			x		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ķekavas novadā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 8663 m² un kadastra apzīmējumu 8070 008 3034.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldībai piederošā Celtnieku ielas puses, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu un tālāk fiziski piekļūt vērtēšanas "Objektam" iespējams pāri citai juridiskai personai (Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ķekavas nami") piederošam īpašumam ar kad.Nr.8070 008 1712, bet juridiski piebraukšana nav sakārtota, jo nav reģistrēts servitūts par labu vērtējamam zemes gabalam.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar nelīdzenu reljefu. Vietnē <https://pvps.vvd.gov.lv> vērtēšanas objektam zemes piesārņojums nav reģistrēts.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komercapbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabals nav labiekārtots. Tajā atrodas būvgružu kaudzes, betona paneli, azbestbetona plāksnes, armatūras un tml.

Visu zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, komerciāla rakstura apbūve un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1).

4.6.2. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

4.6.2.1. Pamatinformācija

533. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu galvenokārt vieglās un lauksaimnieciskās ražošanas rūpniecības uzņēmumu darbībai un

attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 534. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 535. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
- 536. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 537. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 538. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 539. Noliktavu apbūve (14004).
- 540. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.6.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 541. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
- 542. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas).
- 543. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.

4.6.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
544.	Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10
545.	Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10
546.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10
547.	Transporta lineārā infrastruktūra	46	46	46	līdz 20	46	46
548.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	46	60	46	līdz 20	līdz 5	10
549.	Noliktavu apbūve	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10
550.	Energoapgādes uzņēmumu apbūve	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
551.	Biroju ēku apbūve	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10
552.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10
553.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	1200 m ²	60	46	līdz 20	līdz 5	10

⁴⁶ nenosaka

4.6.2.5. Citi noteikumi

554. Apbūve, kuras darbības nodrošināšanai nepieciešama B vai C kategorijas piesārņojošās darbības atļauja, ja to paredz detālplānojums.
555. Aizliegta darbība, kurai nepieciešama A kategorijas piesārņojošās darbības atļauja.
556. Vismaz 10 % no zemesgabala kopējās platības jāparedz apstādījumiem.
557. Detālplānojumā vai būvprojektā jāparedz pasākumi apkārtnējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu, paredzot – prettrokšņu sienas, aizsargstādījumus u.tml.
558. Ja Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) robežojas ar dzīvojamās vai publiskās apbūves teritorijām, izstrādājot detālplānojumu paredz buferzonu sev piederošajā teritorijā gar zemesgabala robežu, un realizējot būvprojektu to ierīko. Buferzonas platumu nosaka un pamato detālplānojumā vai būvprojektā, atkarībā no ražošanas uzņēmuma darbības veida un ietekmes uz apkārtnējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti, ņemot vērā sekojošus nosacījumus:
- 558.1. buferzonā, piemēram, tiek ierīkota vismaz 4 m plata mūžzaļo apstādījumu josla, kura piecu gadu laikā no apstādījumu joslas izveidošanas sasniedz vismaz 2 m lielu augstumu, vai nodrošina cita veida aizsardzību atbilstoši tehnoloģiskajiem procesiem objektā ;
- 558.2. buferzonas platumu atļauts samazināt, ja ir saņemts attiecīgs kaimiņu zemes vienības īpašnieka vai tiesiskā valdītāja saskaņojums.
559. Sanitārās vai drošības aizsargjoslas jaunveidojamiem ražošanas, komunālajiem un noliktavu objektiem nedrīkst pārsniegt zemesgabala robežas, izņemot gadījumus, ja tas ir saskaņots ar kaimiņu zemesgabalu īpašnieku un plānotais aprobežojums ierakstīts Zemesgrāmatā.
560. Priekšpagalmā, ārējā sānpagalmā un buferzonā nav atļauti atklāti izejvielu, ražošanas atlikumu, būvgružu un citu atkritumu uzglabāšanas laukumi.
561. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkāda veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1).

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir Zemes gabals, kas piemērots komercapbūves uzturēšanai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2026. gadā galvenokārt ietekmē procentu likmes, inflācija un kopējā ekonomiskā noskaņa Eiropā. Pēc straujā likmju kāpuma perioda 2022.–2024. gadā situācija ir stabilizējusies. ECB ir pārtraukusi agresīvo monetāro politiku, un 2026. gada sākumā procentu likmes atrodas ievērojami zemākā līmenī nekā maksimuma brīdī. Euribor ir tuvu 2 % robežai, kas nozīmē būtiski zemākus ikmēneša maksājumus hipotekāro kredītu ņēmējiem nekā pirms diviem gadiem. Tas uzlabo pircēju noskaņojumu un atgriež tirgū daļu no tiem, kuri iepriekš bija nogaidoši.

Vienlaikus ekonomikas izaugsme eirozonā joprojām ir mērena. Kara Ukrainā ietekme saglabājas kā ilgtermiņa riska faktors – tas ietekmē investoru noskaņojumu, aizsardzības budžetus, enerģijas politiku un kopējo reģiona risku uztveri. Tieši tāpēc 2026. gadā tirgus nav “uzkarsts”, bet drīzāk piesardzīgi aktīvs. Pircēji rūpīgi vērtē riskus, bankas rūpīgāk analizē maksātspēju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

Dzīvojamo īpašumu segmentā pieprasījums saglabājas, bet tas ir selektīvs. Vislabāk pārdodas energoefektīvi dzīvokļi jaunos projektos un kvalitatīvi renovēti īpašumi labās lokācijās. Pircēji arvien biežāk analizē kopējās mēneša izmaksas – kredīts plus komunālie maksājumi –, nevis tikai cenu par kvadrātmetru. Šajā ziņā vecais, energoefektivitātei neatbilstošais fonds zaudē konkurētspēju. Jaunie projekti ar labu pārvaldību un saprotamām uzturēšanas izmaksām saglabā vērtību stabilāk.

Sērījveida dzīvokļu tirgū 2026. gadā sagaidāma stagnācija vai ļoti mērens cenu pieaugums. Pieprasījums pēc 1–2 istabu dzīvokļiem saglabājas, jo tie ir pieejamāki gan jauniešiem, gan investoriem īres tirgum. Taču lielākais izaicinājums šim segmentam ir renovācijas izmaksas un tehniskais nolietojums. Ja māja nav sakārtota, tirgus cenu kāpumu neakceptē.

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām Pierīgā, īpaši līdz 150 m². Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušas būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

Komerčiālajā segmentā redzama kvalitātes migrācija. Biroju tirgū uzņēmumi izvēlas mazākas, efektīvākas telpas, bet labākās A klases ēkas ar moderniem risinājumiem saglabā stabilu pieprasījumu. Vājākās, nemodernizētās ēkas saskaras ar nomas spiedienu. Tirdzniecības telpās izšķirošais faktors ir cilvēku plūsma – galvenajās ielās un Klusajā centrā labākās 1. stāva telpas saglabā augstu nomas līmeni, bet sekundārās lokācijās īpašniekiem jābūt elastīgākiem. Industriālajā segmentā situācija ir stabila – noliktavu un loģistikas telpām saglabājas pieprasījums, un nomas līmenis ir relatīvi noturīgs.

Svarīga juridiska izmaiņa no 2026. gada 1. janvāra ir princips “parāds seko dzīvoklim”. Tas nozīmē, ka noteiktos gadījumos jaunais dzīvokļa īpašnieks var kļūt atbildīgs par iepriekšējā īpašnieka nenomaksātajiem rēķiniem (parasti līdz trīs gadu periodam un attiecībā uz mājas apsaimniekošanu, koplietošanas pakalpojumiem un uzkrājumiem). Tas padara parādu pārbaudi pirms darījuma būtiski svarīgāku nekā iepriekš.

Kopumā 2026. gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus nav ne pārkarsis, ne krīzē. Tas ir stabilizējies. Finansēšana ir pieejamāka nekā 2023.–2024. gadā, bet tirgus dalībnieki ir daudz piesardzīgāki. Lielākais pieaugums gaidāms kvalitatīvajā segmentā ar labu energoefektivitāti un pārvaldību. Savukārt novecojušiem, tehniski problemātiskiem objektiem var saglabāties cenu spiediens vai ilgāks pārdošanas laiks. Galvenie riski saistīti ar ģeopolitiku, enerģijas cenām un eirozonas izaugsmes tempu, taču bāzes scenārijā 2026. gads iezīmē stabilu, sabalansētu tirgus attīstību bez straujām svārstībām.

Lielākai daļai publiskajā piedāvājumā esošo zemes un komercīpašumu objektu prasītās cenas 2026. gadā joprojām neatbilst reālajam darījumu līmenim. Pārdevēju gaidas daudzos gadījumos balstās uz 2021.–2022. gada tirgus maksimuma noskaņojumu, savukārt pircēji un bankas vērtē īpašumus konservatīvāk, ņemot vērā procentu likmju cikla ietekmi, būvniecības izmaksas un ilgāku projekta realizācijas horizontu. Bankas selektīvi finansē attīstības projektus un praktiski nefinansē spekulatīvu zemes iegādi bez skaidras attīstības koncepcijas, saskaņota būvprojekta vai priekšlīgumiem ar nākamajiem nomniekiem. Pat kvalitatīvu zemes gabalu iegāde bez konkrēta attīstības plāna tiek finansēta ierobežoti, pieprasot lielāku pašu kapitāla līdzdalību. Investori komerczemes daudzstāvu apbūves segmentā 2026. gadā izteikti dod priekšroku fasādes zemes gabaliem ar izbūvētu piebraucamo ceļu, inženierkomunikācijām un skaidru apbūves regulējumu. Iekšpagalmu teritorijās attīstība bieži ir sarežģītāka – iespējama ilgstoša būvprojekta saskaņošana, nepieciešamība pēc lokālpārvaldes vai papildu satiksmes risinājumiem, kas paildzina projekta termiņu un palielina risku. Līdz ar to šādi zemes gabali tiek tirgoti ar būtisku cenu korekciju vai ilgstoši paliek bez darījumiem.

Investīciju apjoms komercplatību segmentā pēdējos gados apliecina, ka Latvijas tirgus joprojām ir interesants gan vietējiem, gan ārvalstu investoriem, taču investoru profils ir mainījies. Aktīvāki ir Baltijas un Skandināvijas kapitāla investori, kā arī vietējie attīstītāji, kuri fokusējas uz mazākiem, pārskatāmiem projektiem. Investīcijas no austrumu kaimiņiem ir būtiski sarukušas, savukārt Rietumu fondi izvēlas konservatīvus, stabilas naudas plūsmas objektus – galvenokārt noliktavas, loģistikas centrus un augstas kvalitātes biroju ēkas ar ilgiem nomas līgumiem. Kopējā aktivitāte ir mērena un cieši saistīta ar globālās ekonomikas svārstībām, procentu likmju dinamiku un ģeopolitisko situāciju reģionā.

Zemes gabali celtniecībai Rīgas mikrorajonos 2026. gadā tiek piedāvāti diapazonā aptuveni 60–120 EUR/m², savukārt tuvāk centram vai centra nomalēs – 100–250 EUR/m². Darījumu aktivitāte mikrorajonos ir augstāka, jo projekti ir mazāki, investīciju apjoms pārskatāmāks un pieprasījums pēc vidējās klases dzīvokļiem saglabājas stabils. Šajā segmentā turpina darboties lielākie attīstītāji, tostarp YIT, Merks un Bonava, kā arī vairāki vietējie vidēja izmēra attīstītāji, kuri realizē 1–3 ēku projektus ar pakāpenisku būvniecību.

Industriālās zemes Rīgas mikrorajonos tiek tirgotas līdz 50–70 EUR/m², savukārt Rīgas nomalēs un tuvākajā Pierīgā, pie stratēģiskajiem ceļiem un maģistrālēm, cenas pārsvarā ir 20–40 EUR/m². Tomēr labi pārredzamās vietās pie intensīvas satiksmes mezgliem vai lielveikaliem nelieli, ap 1500–3000 m² lieli zemes gabali var sasniegt 250–400 EUR/m², īpaši, ja tie piemēroti ātrās ēdināšanas vai mazumtirdzniecības objektiem. Starptautiskie zīmoli, piemēram, McDonald's vai Hesburger, joprojām izvērtē šādas lokācijas, taču lēmumi tiek pieņemti ilgāk un ar rūpīgāku tirgus analīzi nekā pirms dažiem gadiem.

Mazumtirdzniecības tīklu attīstība ir kļuvusi selektīvāka. Pēdējo gadu laikā zemes gabali tirdzniecības centru un veikalu būvniecībai Rīgas mikrorajonos tika iegādāti diapazonā 120–200 EUR/m², atsevišķos

gadījumos pārsniedzot 200 EUR/m² labās fasādes vietās ar augstu plūsmu. 2026. gadā jauni darījumi notiek retāk, un investori rūpīgi izvērtē iedzīvotāju blīvumu, konkurenci un autostāvvietu nodrošinājumu.

Industriālo objektu pārdošanas cenas kopumā ir saglabājušās iepriekšējo 2–3 gadu līmenī. Nelielām, sekundārām noliktavu, ražotņu un servisa ēkām līdz 500 m² cena parasti ir 350–500 EUR/m², ja objekts atrodas labā vietā un ar pieejamām komunikācijām. Lielākiem angāriem virs 500 m² cenas svārstās aptuveni 150–300 EUR/m², būtiski atkarībā no tehniskā stāvokļa, griestu augstuma, piekļuves kravas transportam un infrastruktūras. Modernām, energoefektīvām noliktavām ar ilgtermiņa nomniekiem cenas var būt augstākas, īpaši, ja objekts tiek tirgots kā investīciju produkts ar stabilu ienesīgumu.

Zemes gabali ielu fasādēs ar iespēju realizēt jaukta tipa komerciālu apbūvi 2026. gadā Rīgas centra rajonā tiek piedāvāti diapazonā no 100 līdz 350 EUR/m², savukārt Skanstes rajonā un citās attīstības teritorijās cenas atsevišķos gadījumos sasniedz 400 EUR/m² un vairāk. Cena ir tieši atkarīga no apbūves intensitātes, atļautā stāvu skaita, infrastruktūras izbūves pakāpes un juridiskā skaidrības līmeņa.

Ķekavas, Mārupes, Salaspils, Ropažu un Ādažu novados 2026. gadā komerczemes tirgus ir salīdzinoši stabils, taču darījumi notiek selektīvi un ar rūpīgu ekonomiskā pamatojuma izvērtēšanu. Lielas platības zemes gabali, īpaši virs 6000 m², tiek tirgoti un reāli darījumi notiek diapazonā aptuveni no 7 līdz 25 EUR/m². Cena primāri atkarīga no atrašanās vietas, inženierkomunikāciju pieejamības, piekļuves ceļiem un apbūves intensitātes iespējām. Šādu lielu komercplatību segmentā pircēji pārsvarā ir loģistikas, ražošanas vai noliktavu attīstītāji, kuri vērtē zemes ekonomisko lietderību ilgtermiņā. Ārpus stratēģiskām lokācijām cenu līmenis saglabājas tuvu diapazona apakšējai robežai, īpaši teritorijās ar ierobežotu infrastruktūru vai sarežģītāku piekļuvi.

Savukārt būtiski augstāks cenu līmenis ir zemes gabaliem, kas atrodas pie lielceļu fasādēm vai intensīvas satiksmes mezgļiem. Šādos gadījumos komerczemes cenas minētajos novados svārstās robežās no 30 līdz 65 EUR/m², atsevišķos gadījumos sasniedzot arī augšējo robežu, ja lokācija nodrošina augstu redzamību un komerciālo potenciālu.

Fasādes zemes gabali ir īpaši pieprasīti mazumtirdzniecības, autoservisu, degvielas uzpildes staciju un ātrās ēdināšanas attīstītāju vidū. Šeit izšķirošs faktors ir transporta plūsma un ērta piekļuve, kas tieši ietekmē komerciālās darbības efektivitāti. Tāpēc cenas šajā segmentā ir ievērojami augstākas nekā iekšzemes vai mazāk pieejamās teritorijās.

Mārupes un Ādažu novados, pateicoties augstākai attīstības intensitātei un labākai infrastruktūrai, fasādes gabalu cenas biežāk tuvojas diapazona augšējai robežai. Ķekavas, Salaspils un Ropažu novados cenu amplitūda ir plašāka, un būtiska loma ir konkrētajai mikrolokācijai.

Kopumā 2026. gadā komerczemes tirgus šajos novados ir funkcionējošs, taču bez strauja cenu kāpuma. Lielu platību gabali saglabā relatīvi pieejamu cenu līmeni, savukārt redzamās, stratēģiskās fasādes lokācijas saglabā augstāku vērtību un stabilu pieprasījumu.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Rīgas mikrorajonā Mežaparkā tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 90 – 150 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju

prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtētājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–3 gadu periodā.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Ķekavas novadā tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 7 – 15 EUR/m², kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtētājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–3 gadu periodā.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā	x		
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā		x	
3. Piebraukšanas iespējas		x	
4. Zemes gabala lielums	x		
5. Zemes gabala konfigurācija	x		
6. Zemes gabala reljefs		x	
7. Teritorijas labiekārtojums			x
8. Komunikāciju nodrošinājums		x	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)			x
10. Īpašuma attīstības potenciāls	x		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Ķekavas pag., Ķekavas nov. kad. nr. 8070 003 0183 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 13 898 m² (tai sk. sarkanās līnijas 757 m², aptuveni puse no teritorijas atrodas satiksmes infrastruktūras objektu attīstībai nepieciešamā teritorijā TIN72). Zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrības pieslēgums iespējas pie blakus gabaliem. Īpašums pārdots 2024. gada janvārī, pārdošanas cena bija EUR 160 000 jeb 12 EUR/m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Ceriņu iela 5, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov. kad. nr. 8080 001 0815 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 4 487 m² (tai sk. piebraucamā ceļa teritorija aptuveni 170 m²). Zemes gabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa zemes ceļu. Komunikācijas: elektrības, centrālā ūdens pieslēgumi iespējami pie blakus gabaliem. Īpašums pārdots 2024. gada septembrī, pārdošanas cena bija EUR 40 383 jeb 9 EUR/m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Ķekavas pag., Ķekavas nov. kad. nr. 8070 011 0219 sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 14 300 m² (tai sk. ceļu servitūtu teritorija 400 m²). Zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa asfalta ceļu. Komunikācijas: elektrības pieslēgums iespējas pie blakus gabaliem, zemes gabalu šķērso centrālais gāzes vads. Īpašums pārdots 2023. gada decembrī, pārdošanas cena bija EUR 212 500 jeb 15 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	160 000		40 383		212 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada janvāris	1,05	2024.gada septembris	1,10	2023.gada decembris	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	168 000		44 421		223 125	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m²	13 141		4 317		13 900	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	12,78		10,29		16,05	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,85	Sliktāks	1,10	Labāks	0,85
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,90	Sliktākas	1,05	Labākas	0,90
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,10	Mazāks	0,90	Lielāks	1,10
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs (būvgružu kaudzes) ...	Labāks	0,85	Labāks	0,85	Labāks	0,85
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Apgrūtinājumi (juridiski nesakārtota piebraukšana)...	Labāks	0,92	Labāks	0,92	Labāks	0,92
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, piebraukšana u.c.) ...	Lielāki	1,15	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	8,57		8,44		8,35	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	8,5
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība bez ceļu servitūtu/sarkano līniju teritorijas, m ²	8 438
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	72 000

5.5.1 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – 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;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		72 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,82	-12 960
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,80	-14 400
3. Finansēšanas faktors ...	0,90	-7 200
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,98	-1 440
Kopējais samazinājums	50,00%	-36 000
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		36 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 008 3318, kas atrodas **Celtnieku ielā 13, Ķekavā, Ķekavas novadā, LV-2123** un reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0056 2485, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 24.februārī* ir

36 000 (trīsdesmit seši tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **97**

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

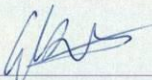
SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"