

ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU



PRIME EXPERTS

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA

Rāmavas iela 13 -
6, Rāmava,
Ķekavas pag.,
Ķekavas nov., LV-
2111





Nr. 7/09/26/2-1

2026. gada 7. septembrī

**LR Rīgas apgabaltiesas lecirknis Nr.81
Zvērinātam Tiesu Izpildītājam
Andrim Sporem**

Saskaņā ar Jūsu 01.09.2026. pieprasījumu Nr. 24656/081/2026-NOS izpildu lietās Nr.00923/041/2023; Nr.01635/081/2025; Nr.07029/081/2026, mūsu savstarpējo vienošanos un darba uzdevumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma **Rāmavas iela 13 - 6, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111, kadastra Nr. 80709001579**, novērtējumu.

Darba uzdevums bija noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas dienā, ņemot vērā zemāk atskaitē minētos nosacījumus un pieņēmumus. Novērtēšanas atskaite paredzēta Tiesu izpildītāja izsoles rīkošanai. Vērtējums nevar tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts pamatojoties un mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver ziņas par vērtējamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā.

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Rāmavas iela 13 - 6, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111, kadastra Nr. 80709001579**, kas vērtēšanas dienā sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 40,3 m², saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 403/4469 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, aprēķinātā visvairāk iespējamā

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 2. septembrī, ir:

• 29 000 EUR* (divdesmit deviņi tūkstoši eiro),
ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

**Ņemot vērā to, ka vērtētājiem netika nodrošināta objekta telpu apskate, kā arī informācija un dokumentācija par objektu, vērtējums tiek veikts pieņemot, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.*

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 piespiedšanas.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus.

Priecājamies par iespēju ar Jums sadarboties!

Ar cieņu,
SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S.Rubina

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

Atzinums par nekustamā īpašuma novērtējumu	1.lpp.
1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts	3.lpp.
2. Īpašuma detalizēts raksturojums	4.lpp.
NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	6.lpp.
3. Īpašuma atrašanās vieta	7.lpp.
NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	8.lpp.
4. Labākais izmantošanas veids	9.lpp.
5. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu	9.lpp.
6. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts	9.lpp.
7. Tirgus vērtības definīcija	9.lpp.
8. Īpašuma vērtējums	11.lpp.
9. Slēdziens	17.lpp.
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18.lpp.
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19.lpp.
PIELIKUMI	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta..lpp.

ATSKAITE PAR DZĪVOKĻA NOVĒRTĒŠANU

1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts

Novērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Rāmavas iela 13 - 6, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111, kas vērtēšanas dienā sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 40,3 m ² , saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 403/4469 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala – turpmāk tekstā „īpašums”/ „vērtējamais īpašums”				
Kadastra numurs	80709001579				
Telpu grupas kadastra apzīmējums	80700070522001006				
Zemes gabala kadastra apzīmējums	80700070522				
Īpašuma tiesības uz īpašumu	Margarita Slobodenjuka				
Īpašuma juridiskais apraksts	Dzīvokļa īpašums ir reģistrēts Rīgas rajona tiesa Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2582 - 6				
Vērtējuma pasūtītāji	Latvijas republikas Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 81, zvērināta tiesu izpildītāja Andris Spore				
Vērtējuma pasūtīšanas mērķis	Vērtējums sagatavots iesniegšanai Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 81				
Vērtējuma uzdevums	Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana atbilstoši situācijai vērtēšanas dienā				
Apskates/vērtēšanas datums	2026. gada 2. septembrī				
Apskati veica un atskaiti sagatavoja	Sertificēta vērtētāja asistents Amanda Skutele				
Atskaides sagatavošanas datums	2026. gada 7. septembrī				
Vērtējuma sagatavošanā izmantotie dokumenti	1. Zemesgrāmatas nodalījuma izraksts; 2. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; 3. ESG parametru apkopojums un izvērtējums.				
Apgrūtinājumi un ķīlas	Atzīme - vērsta 482.28 EUR piedziņa. Piedzinējs: Ķekavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048491. <u><i>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no piedziņām un ar to saistītiem aizliegumiem un ķīlām.</i></u>				
Plānojums/pārbūve	- Vērtētājam nav pieejama dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lieta. - Vērtētājam netika nodrošināta objekta telpu apskate, kā arī informācija un dokumentācija par objektu, vērtējums tiek veikts pieņemot, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī, nav veiktas nesaskaņotas pārbūves.				

INFORMĀCIJA PAR ĒKU UN DZĪVOKLI					
Sērija / tips	Specprojekts	Ēkas celšanas gads	Nav zināms	Lifts	Nav
Stāvu skaits	2	Kāpņu telpa	Koplietošanas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ārdurvis metāla, slēdzamas ar koda atslēgu.		
Pamati Ārsienas Jumts	Dzelzsbetona, betona bloki Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks Azbestcimenta loksnes				
Dzīvokļa kopējā platība Istabu skaits dzīvoklī Griestu augstums Stāvs	40,3 m ² saskaņā ar VZD kadastra datiem 1 2,8 m 1/2				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Pieņemts - vērtēšanas dienā dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī, tehniskais un estētiskais stāvoklis ir apmierinošs, interjers neatbilst mūsdienu prasībām.				
Elektroapgāde Ūdens apgāde Kanalizācija Gāzes apgāde Apkure Ēkas tehniskais stāvoklis	centralizēta centralizēta centralizēta - centralizēta apkures sistēma Ēkas celšanas gads nav zināms, Specprojekts, nav renovēta. Mājas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.				

2. Īpašuma detalizēts raksturojums

Dzīvokļa īss apraksts:

Īpašums atrodas Specprojekta 2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā, nav lifta. Vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 40,3 m². Dzīvokļa telpu augstums 2,8 m. Nav ārtelpas.

Dzīvokļa ērtības pēc VZD datiem: centralizēta apkure, aukstā ūdensapgāde, pods/pisuārs/bidē, vanna/duša, elektroapgāde, kanalizācija.

Koplietošanas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī, metāla ārdurvis.

Netika nodrošināta iespējas iekļūt dzīvokļa īpašumā, lai noteiktu tehnisko un apdares stāvokli. Sekojoši - vērtējums tiek veikts, pieņemot, ka telpas ir apmierinošā stāvoklī, nav veiktas nesaskaņotas pārbūves.

Telpu kopējās platības sadalījums pa platību veidiem:

1	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	6.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	8.0	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	21.4	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	4.0	-

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kur atrodas vērtējamais īpašums, atrodas uz zemesgabala, kura domājamās daļas ir īpašumā.

Adrese	Kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Domājamās daļas īpašumā
Rāmavas iela 13, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111	80700070522	0,0772	403/4469



Plūdu riska un plūdu draudu kartes dati

Plūdu kartēs sniedzamās informācijas saturu un veidu nosaka Ministru kabineta 2009. gada 24. novembra noteikumi Nr. 1354 "Noteikumi par sākotnējo plūdu riska novērtējumu, plūdu kartēm un plūdu riska pārvaldības plānu".

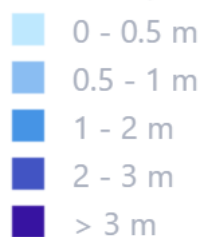
Plūdu kartēs attēlotas pavasara plūdu un jūras vējuzplūdu applūšanas riska zonas trīs plūdu riska scenārijiem:

- mazas varbūtības plūdi – ārkārtēji, ekstremāli plūdi, kas atkārtojas reizi 200 gados vai retāk;
- vidējas varbūtības plūdi – plūdi, kas atkārtojas reizi 100 gados vai retāk;
- lielas varbūtības plūdi – bieži plūdi, kas atkārtojas reizi 10 gados vai biežāk.

Iespējamo plūdu postījumu vietu kartes attēlo plūdu riskam pakļautās teritorijas platību, bet plūdu riska kartes attēlo plūdu iespējamās nelabvēlīgās sekas, piemēram, apdraudēto iedzīvotāju skaitu, apdraudēto infrastruktūru un apbūvi, potenciāli piesārņojošos objektus, apdraudēto kultūrvēsturisko mantojumu u.c.

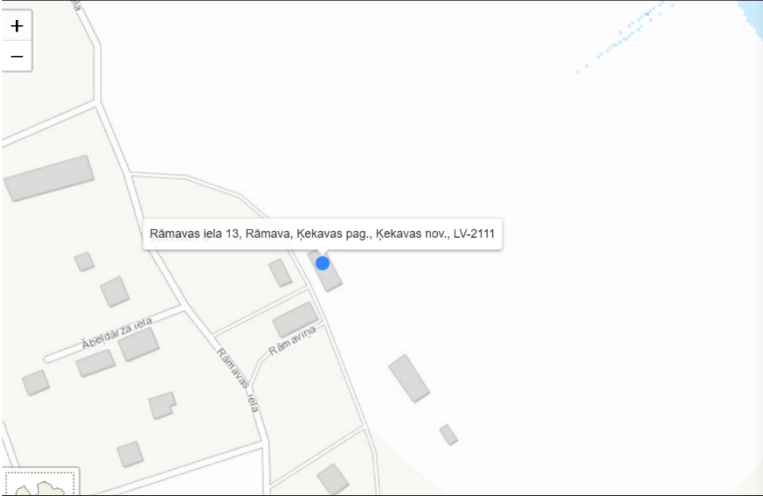
Legenda

Ūdens dziļums



PLŪDU RISKA INFORMĀCIJAS SISTĒMA
Kartes slāņi
Hidrologa komentārs
Par PRIS
LV/EN

+
-



Rāmavas iela 13, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Slāņu izvēle

☐ OpenStreetMap pamatkarte
☒ ArcGIS topogrāfiskā pamatkarte
☐ ArcGIS ortofoto pamatkarte

3. cikla pavasara plūdu kartes
2. cikls

Reizi 10 gados
Reizi 100 gados
Reizi 200 gados

3. cikla jūras vējuzplūdu kartes

Reizi 10 gados
Reizi 100 gados
Reizi 200 gados

[Plūdu karšu izstrādes metodika un modeļoto teritoriju saraksts](#)

Ledus plūdu risks (ICEREG projekta rezultāts)

Reizi 10 gados
Reizi 100 gados
Reizi 200 gados

Klimata pārmaiņu scenāriji RCP8.5

2050. gadam
2070. gadam
2100. gadam

Projekta "Ledus plūdu pārvaldība Latvijā un Lietuvā klimata pārmaiņu

Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums neatrodas pavasara upju un ezeru plūdu zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.

PLŪDU RISKA INFORMĀCIJAS SISTĒMA

Kartes slāņi Hidrologa komentārs Par PRIS LV/EN

+

-

Rāmanas iela 13, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Abelāru iela

Rāmanas iela

Rāmava

PLŪDU RISKA INFORMĀCIJAS SISTĒMA

Kartes slāņi Hidrologa komentārs Par PRIS LV/EN

+

-

Rāmanas iela 13, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111

Abelāru iela

Rāmanas iela

Rāmava

Slāņu izvēle

☐ OpenStreetMap pamatkarte
 ☒ ArcGIS topogrāfiskā pamatkarte
 ☐ ArcGIS ortofoto pamatkarte

3. cikla pavasara plūdu kartes

2. cikls

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados

Reizi 200 gados

3. cikla jūras vējuzplūdu kartes

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados

Reizi 200 gados

[Plūdu karšu izstrādes metodika un modeļoto teritoriju saraksts](#)

Ledus plūdu risks (ICEREG projekta rezultāts)

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados

Reizi 200 gados

Klimata pārmaiņu scenāriji RCP8.5

2050. gadam

2070. gadam

2100. gadam

Projekta "Ledus plūdu pārvaldība Latvijā un Lietuvā klimata pārmaiņu ietekmē" ICEREG 11-001360 rezultāti

Slāņu izvēle

☐ OpenStreetMap pamatkarte
 ☒ ArcGIS topogrāfiskā pamatkarte
 ☐ ArcGIS ortofoto pamatkarte

3. cikla pavasara plūdu kartes

2. cikls

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados

Reizi 200 gados

3. cikla jūras vējuzplūdu kartes

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados

Reizi 200 gados

[Plūdu karšu izstrādes metodika un modeļoto teritoriju saraksts](#)

Ledus plūdu risks (ICEREG projekta rezultāts)

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados

Reizi 200 gados

Klimata pārmaiņu scenāriji RCP8.5

2050. gadam

2070. gadam

2100. gadam

Projekta "Ledus plūdu pārvaldība Latvijā un Lietuvā klimata pārmaiņu ietekmē" ICEREG 11-001360 rezultāti

Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums neatrodas jūras vējuplūdu piekrastes zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



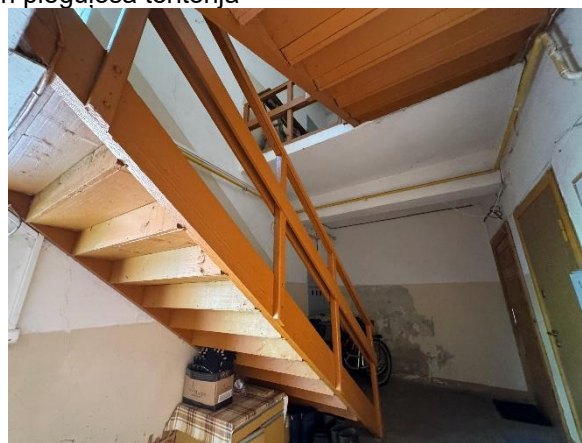
Daudzdzīvokļu māja un pieguļošā teritorija



Daudzdzīvokļu māja un piegulošā teritorija



Daudzdzīvokļu mājas ārdurvis



Kāpņu telpa

3. Īpašuma atrašanās vieta

Novērtējamais īpašums atrodas Rāmavā, ko veido dzīvojamo māju un darījuma apbūve. Apkārtējā apbūve pārsvarā ir daudzdzīvokļu mājas un privātā apbūve.

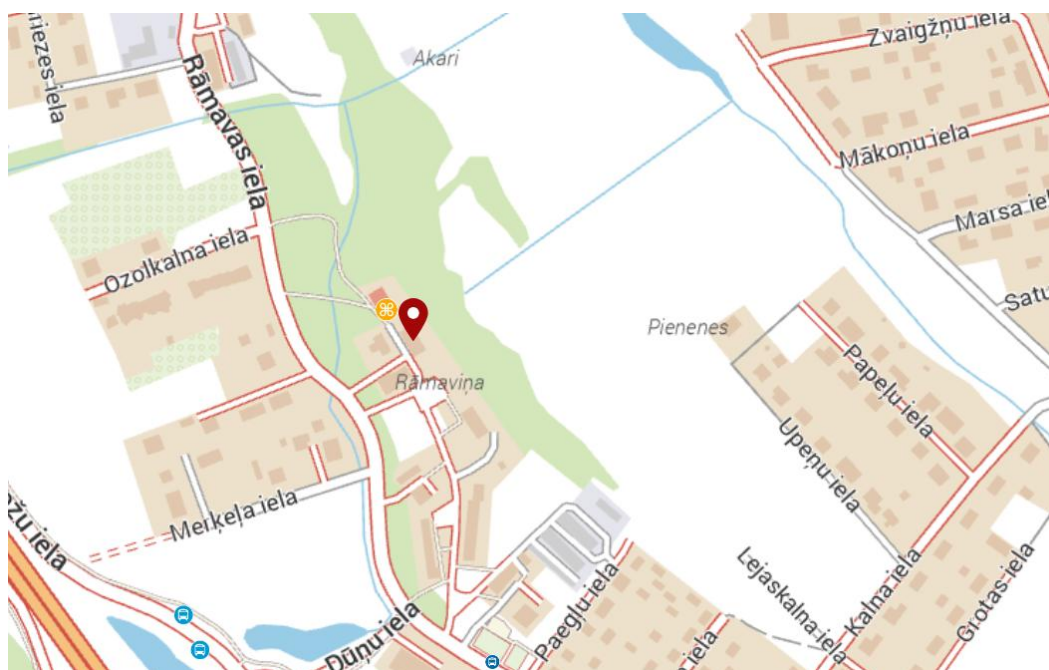
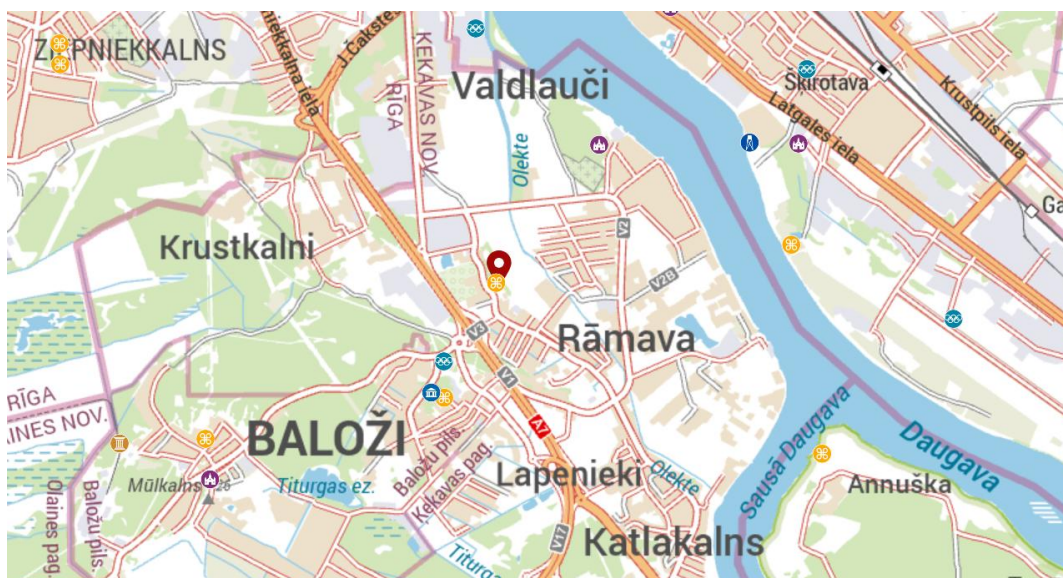
Piegulošās teritorijas labiekārtojums ir labs. Pie ēkas iespējams novietot automašīnu. Piebraucamās ielas ir asfalta seguma un ir labā tehniskā stāvoklī.

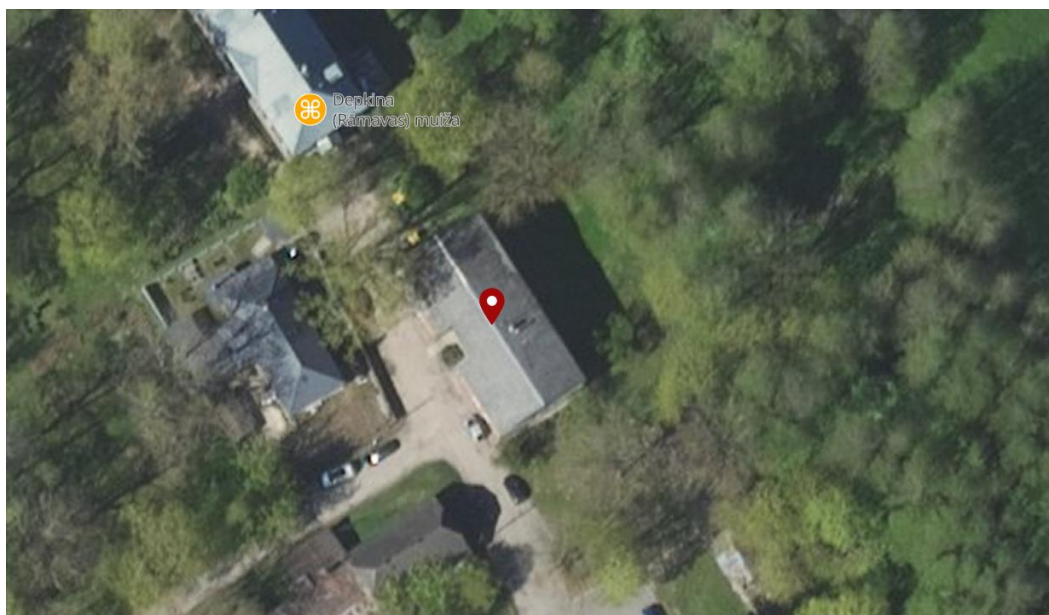
Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, DUS, atpūtas vietas, stadions u.c.) atrodas līdz 2 km rādiusā ap novērtējamo īpašumu. Visi sabiedrībai nepieciešamie infrastruktūras objekti – skolas, interešu izglītības iestādes, veikali, medicīnas iestādes atrodas aptuveni 2 km no novērtējamā objekta – Baložos. Līdz Rīgas centram ir aptuveni 20-30 min ar automašīnu.

Autobusu pietura (12) atrodas aptuveni 550m attālumā no novērtējamā īpašuma uz Baložu ielas. 400m attālumā atrodas starppilsētu autobusa pietura.

Piebraukšana pie ēkas iespējama ar personisko autotransportu, autostāvvietā atrodas daudzdzīvokļu mājas pagalmā, gar ielu un citām blakus esošām ielām.

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





©Jāņa sēta

4. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.*

Labākais izmantošanas veids novērtējamam īpašumam ir – **dzīvoklis**.

5. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu

Pozitīvie faktori:

- sabiedriskā transporta pieturvietas un infrastruktūras objekti atrodas īpašuma tuvumā;
- autostāvvietu esamība, labi piebraucamie ceļi;
- īpašumā ietilpst domājamās daļas no zemes gabala.

Negatīvie faktori:

- dzīvoklim nav ārtelpas;
- īpašums atrodas daudzdzīvokļu mājas 1. stāvā;
- daudzdzīvokļu māja nav renovēta;
- daļēji attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.

6. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts

2026. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojamas cenu izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā pieauga līdz 947 EUR/m². Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas gada laikā ir palielinājušās par apmēram 9 %. 2023. gadā sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas samazinājās par 7%. 2024. gadā vidējo kvadrātmetra cenu lejupslīde apstājās - gada laikā tās lielākajā daļā apkaimju nemainījās vairāk par 1%. 2025. gadā sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas atkal palielinājās. Dzīvokļu piedāvājumu skaits jūlijā palielinājās, tomēr tas joprojām bija zemāks nekā iepriekšējā gada jūlijā. 2026. gada jūlijā Rīgas lielākajos mikrorajonos bija gandrīz 1 200 dzīvokļu piedāvājumu.

2026. gada jūlijā vislielākais vidējo kvadrātmetra cenu palielinājums kopš gada sākuma ir noticis Imantā (12%), Āgenskalnā (10%). Citās Rīgas apkaimēs cenu palielinājums nepārsniedz 9% robežu, vismazākais vidējo kvadrātmetra cenu palielinājums bija Teikā un Bolderājā.

2026. gada aprīlī dārgākie sērijveida dzīvokļi bija 119. un 104. sērijas ēkās, savukārt lētākie dzīvokļi kopumā bija lietuviešu projektu un Hruščova laika ēkās. Jūlijā lielākās sērijveida dzīvokļu vidējās

kvadrātmetra cenas Rīgā bija Teikas un Āgenskalna apkaimē, bet zemākās sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas – Bolderājas un Vecmīlgrāvja apkaimē.

Rīgas apkārtnes sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas; to izmaiņas janvārī:

	EUR/m ²	No iepriekšējā mēneša	Pret 2026. gada sākumu
Ogre	972	+0%	+10%
Kauguri	883	+0%	+7%
Salaspils	907	+0,6%	+7%
Jelgava	800	+0%	+4%

Jūlijā Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits gan palielinājās, gan samazinājās. Tomēr kopumā piedāvājuma skaits bija augstāks nekā iepriekšējā mēnesī. Visvairāk piedāvājumu skaits jūlijā palielinājās Zolitūdē (+26 %), bet visvairāk samazinājās Ziepniekkalnā (-10 %).

Jauno projektu ēkās Rīgā ir palielinājies darījumu skaits ar dzīvokļiem. 2025. gada pirmajā pusē tas bija gandrīz par pusi lielāks nekā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā. Kopumā 2025. gada pirmajā pusē Rīgā ir notikuši 1284 darījumi ar dzīvokļiem jauno projektu ēkās, kas sadalās starp pilsētas centru ar 181 darījumu (14%) un pārējām pilsētas dzīvojamām apkaimēm ar 1103 darījumiem (86%).

Lielākā daļa no darījumiem ar jauno projektu ēkās esošiem dzīvokļiem notika ar darījuma summu robežās starp 100 un 150 tūkstošiem eiro, savukārt otrs populārākais darījumu summu robežas bija no 150 līdz 200 tūkstošiem eiro. Tirgū populārākie ir dzīvokļi ar 2 istabām. Cenu robežā zem 50 tūkstošiem eiro ir notikuši tikai 23 darījumi, no kuriem 19 ir notikuši ārpus Rīgas pilsētas centra.

Analizējot tirgū piedāvājumā esošos dzīvokļu jauno projektu ēkās, secināms, ka 2025. gada vidū piedāvājums kopumā bija par aptuveni 4% zemāks nekā pagājušā gada beigās. Pilsētas centrā piedāvājumā esošo dzīvokļu skaits samazinājās tikai par 1%, savukārt apkaimēs ārpus centra tas bija pat par 5% mazāks. Ja salīdzina piedāvājumā esošo sludinājumu skaita situāciju 2025. gada vidū un 2024. gada vidū, var secināt, ka piedāvājums ir samazinājies no 700 līdz 640 piedāvājumiem.

Sludinājumos prasītā viena kvadrātmetra cena par dzīvokli jaunā projektā ēkās Rīgas centrā bija 2988 EUR/m², savukārt ārpus pilsētas centrālās daļas piedāvājuma cena bija zemāka – apmēram 2230 EUR/m².

Eiropas Centrālās bankas lēmumi kopš 2024. gada vidus samazināt galveno refinansēšanas operāciju, aizdevumu iespējas uz nakti un noguldījumu iespējas uz nakti procentu likmes ir pozitīvs signāls. Sakarā ar to ir samazinājušās Euribor likmes, kas tieši ietekmē hipotekāro kredīšanu dzīvokļu iegādei. Euribor likmju samazinājums rada pozitīvu ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgus aktivitāti un cenām. Tomēr tiek prognozēts, ka turpmāka galveno procentu likmju samazināšana no Eiropas Centrālās bankas puses nav gaidāma, un tās saglabāsies esošajā līmenī ar noguldījumu iespējas uz nakti likmi apmēram 2% līmenī. Pašreizējais bāzes likmju līmenis tiek uzskatīts par neitrālu – tas vairs nebremzē ekonomikas izaugsmi, bet vienlaikus arī palīdz saglabāt cenu stabilitāti. Pircēji, kas hipotekārā kredīta ikmēneša maksājumu vēlas padarīt mazāku, mēdz izvēlēties garāku kredīta atmaksas termiņu, pārorientēties uz mazākas platības dzīvokļiem vai jauno projektu dzīvokļu vietā izvēlēties mājokli sērijveida ēkā.

Gada laikā Rāmavā notikuši 3 darījumi ar dzīvokļiem, cenu amplitūda bija 360 EUR/kv.m līdz 1049 EUR/kv.m., atkarībā no mājas tehniskā stāvokļa, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, platības, plānojuma un apdares darbos izmantoto materiālu kvalitātes, dzīvokļa novietojuma ēkā, kā arī dzīvojamās mājas atrašanās vietas. Ss.com reklāmu portālā ir pieejams aptuveni 1 piedāvājums Rāmavā, kura cena ir 1098 EUR/kv.m.

7. Tirgus vērtības definīcija (LVS 401: 2013).

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.

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

Vērtējuma metodikas izvēle:

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *tirgus (1)*, *ieņēmumu (2)* un *izmaksu (3)* metodes.

Salīdzināmo darījumu jeb tirgus metode balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem.

Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

Pieņēmums Nr.1:	Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamu īpašumu vairāk, nekā maksā cits īpašums ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi.
Pieņēmums Nr.2:	Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts dzīvokļa platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
Pieņēmums Nr.3:	Vērtējama īpašuma tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dots process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.
Pieņēmums Nr.4:	Īpašums nav apgrūtināts ar īres vai nomas līgumiem.
Pieņēmums Nr. 5:	Aprēķins veikts ar pieņēmumu, ka objekta telpas un aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.

Izmantojot Tirgus pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

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

Aprēķinot dzīvokļa vērtību, izmantojot *Tirgus pieeju* salīdzināšanas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo īpašumu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma apstākļi.
- Atrašanās vieta.
- Apkārtnē.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
- Dzīvokļa platība.
- Dzīvokļa apgrūtinājumi.
- Aprīkojums.
- Stāvs kurā atrodas dzīvoklis.
- Piebraukšanas iespējas.
- Citi faktori.

Vērtējamā pielietojamo vērtēšanas metožu izvēle.

Izmaksu pieeja (metode) netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

Augstāk minētā informācija, kā arī vērtēšanas uzdevums liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama Tirgus pieeja.

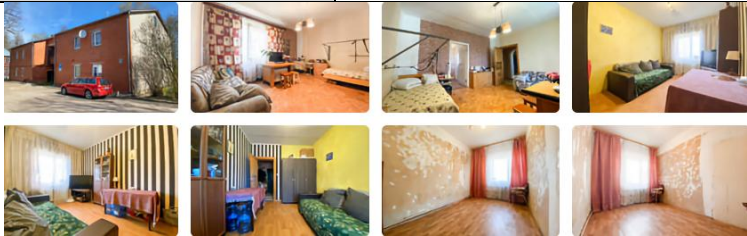
8. Īpašuma vērtējums

Izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr.1	
Dzīvokļa adrese	Rāmavas iela 21 - 4, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Darījuma apstākļi	09.2025
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	Labs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	Laba

Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	Labs
Santehnikas kvalitāte	Laba
Logi	PVC
Radiatori	Padomju laika konvektori
Iekšdurvis	Koka
Ārtelpas	Ir
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	Ir
Energoefektivitātes rādītāji	Nav datu
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	Vienas istabas dzīvoklis, atrodas ēkas 1.stāvā, nav lifta. Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī, iebūvētas virtuves mēbeles un iekārtas.

Salīdzināmais īpašums Nr.2	
Dzīvokļa adrese	Rānavas iela 13 - 9, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Darījuma apstākļi	12.2024
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	Labs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	Laba
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	Labs
Santehnikas kvalitāte	Laba
Logi	PVC
Radiatori	Ķeta posmu
Iekšdurvis	Finierēta koka
Ārtelpas	Nav
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	Ir
Energoefektivitātes rādītāji	Nav datu
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	Trīs istabu dzīvoklis, atrodas ēkas 1. stāvā, nav lifta. Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī, iebūvētas virtuves mēbeles un iekārtas, pieciešami kosmētiski uzlabojumi.

Salīdzināmais īpašums Nr.3	
Dzīvokļa adrese	Rānavas iela 23 - 31, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Darījuma apstākļi	12.2024
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	Labs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	Laba
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	Labs
Santehnikas kvalitāte	Laba
Logi	PVC
Radiatori	Metāla
Iekšdurvis	Finierēta koka
Ārtelpas	Ir
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	Ir
Energoefektivitātes rādītāji	Nav datu

Vizuālais materiāls	
Piezīmes	Trīs istabu dzīvoklis, atrodas ēkas 2.stāvā, nav lifta. Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī, iebūvētas virtuves mēbeles un iekārtas, nepieciešams kosmētiskais remonts.

Avots: cenubanka.lv

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums nr.1	Salīdzināmais īpašums nr.2	Salīdzināmais īpašums nr.3						
	Rāmavas iela 13 - 6, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Rāmavas iela 21 - 4, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Rāmavas iela 13 - 9, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Rāmavas iela 23 - 31, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.						
Salīdzināmā īpašuma pārdevuma cena, EUR	---	38 500	54 800	89 000						
Istabu skaits	1	1	3	3						
Projekts (sērija)	Specprojekts	Specprojekts (1988)	Specprojekts	Specprojekts (1990)						
Stāvs	1/2	1/4	1/2	2/4						
Dzīvokļa platība, m²	40,30	36,70	58,90	76,90						
- t.sk. ārtelpas m²	0,00	7,20	0,00	6,00						
Dzīvokļa platības 1 m² pārdevuma cena (bez ārtelpu platības), EUR/m²	----	1 305	930	1 255						
Darījuma apstākļi		09.2025	12.2024	12.2024						
Korekcijas procents - īpašumtiesības		0%	0%	0%						
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam - tirgus situācija		0%	2%	2%						
Korekcijas procents - īpašumā zemes gabala domājamās daļas		0%	0%	0%						
Darījuma apstākļu pārrēķinu procents		0%	2%	2%						
Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m² (bez ārtelpu platības)		1305	949	1280						
		Salīdzināmais īpašums attiecībā pret vērtējamo īpašumu								
Korekcijas rādītāji		%	EUR/m²		%	EUR/m²		%	EUR/m²	
1. Ēkas novietojums pilsētā		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
2. Pagalma / fasādes ēka		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
3. Dzīvokļa novietojums ēkā/lifts		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	-3%	-38	labāks
4. Piebraukšana		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
5. Apkārtojo objektu ietekme		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
6. Kopā korekcijas:		0%			0%			-3%		
7. Ēkas tehniskais stāvoklis / renovēta / projekta sērija		-2%	-26	labāks	0%	0	līdzvērtīgs	-2%	-26	labāks
8. Energoefektivitātes rādītāji		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
9. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5%	-65	labāks	-2%	-19	labāks	-5%	-64	labāks
10. Dzīvokļa platība (iekštelpu) m²		-3%	-39	labāks	3%	28	sliktāks	5%	64	sliktāks
11. Ārtelpu platība m²		-5%	-65	labāks	0%	0	līdzvērtīgs	-5%	-64	labāks
12. Kopā korekcijas:		-15%			1%			-7%		
13. Lietošanā autostāvvietas / noliktava		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
14. Papildaprīkojums / virtuves iekārta / santehnika		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
15. Dokumentācija/ pārbūves legalizācija		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
16. Interjers / apdarē izmantoto materiālu kvalitāte		-5%	-65	labāks	-2%	-19	labāks	-5%	-64	labāks
17. Kopā korekcijas:		-5%			-2%			-5%		
18. Visu korekciju summa		-20%			-1%			-15%		
Salīdzināmo īpašumu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR/m² (bez ārtelpu platības)		EUR 1 044			EUR 940			EUR 1 088		
Salīdzināmo īpašumu platības 1 m² vidējā koriģētā cena		1 024								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR		EUR 41 000								

Nekustamā īpašuma novērtējuma piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva tirgus nosacījumiem, un tā nevar tikt traktēta kā tirgus vērtība. Būtiskākie nosacījumi, kas atšķir piespiedu pārdevumu izsolē no pārdevuma atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem ir sekojoši:

- 1) tirgus ekspozīcijas laiks nav pietiekošs, lai atbilstu tirgus vērtībai;
- 2) tikai pircējs ir labprātīgs, bet pārdevējs ir spiests piekrist pārdošanai un pircējs to zina;
- 3) pircējs ne vienmēr ir zinošs, tāds, kas informēts par īpašumu atbilstoši tirgus vērtības definīcijas prasībām;
- 4) tirgus areāls var būt ierobežots, neatbilstošs pārdodamā īpašuma specifikai;
- 5) reklāma un marketinga izmaksas var būt neatbilstoši tirgus vērtības prasībām.

No vērtēšanas teorijas viedokļa vērtētājiem ir būtiski apzināties, ka piespiedu pārdošanas gadījumi var izpausties darījumos ar nekustamiem īpašumiem, kas notikuši gan izsoļu ceļā, gan bez tām.

Vispārējā gadījumā, sakarā ar konkrētā pārdevuma cenu veidojošo pieņemumu subjektīvo raksturu, vērtētājam izsoles darījuma cenu paredzēt ir grūti. Līdz ar to ir jāapzinās, ka prognozēta piespiedu pārdošanas vērtība ir daudz lielākā mērā aptuvenš rādītājs kā tirgus vērtība.

Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām var aprēķināt divējādi: - vai nu tiešā veidā, izmantojot informāciju par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem piespiedu izsolēs, vai arī netiešā veidā, aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību un pēc tam to koriģējot izsoles vajadzībām.

1. Ja ir uzkrāts un analizēts pietiekami liels informācijas apjoms par izsolēm, prognozējamo piespiedu pārdošanas vērtību var aprēķināt **tiešā veidā**, izmantojot salīdzināmo pārdevumu metodi. Korekcijai izmantojami gan parastie tirgus vērtību raksturojošie kritēriji (atrašanās vieta, lietošanas veids, tehniskais stāvoklis utt.), bet arī specifiskie, ar izsoli saistītie kritēriji.

2. Ja informatīvā bāze par līdzīgu īpašumu pārdevumiem izsolēs ir ierobežota vai nepietiekama, piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām aptuveni var prognozēt, vispirms visām vērtēšanas standartu un labas prakses prasībām atbilstoši aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību, kāda tā būtu, īpašumu nosacīti realizējot brīvā un konkurējošā tirgū. Tālāk seko ar konkrētā īpašuma izsoli saistīto papildus faktoru (risku) analīze, līdzīgi kā vērtējumos ar salīdzināmo pārdevumu metodi izdarot attiecīgas korekcijas aprēķinātajā tirgus vērtībā.

Ieteicamākais ir pirmais ceļš, tomēr tā izmantošanas iespējas ierobežo nepieciešamās informācijas trūkums.

Piespiedu pārdevuma izsolē specifiskie riski

Piespiedu pārdošanas gadījumos darbojas vairāki faktori (riski), kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību. Šie faktori jeb riski ietekmē visas galvenās darbojošās personas, kas iesaistītas piespiedu pārdošanas procesā. Galvenie riski ir sekojoši:

Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši 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 risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā

šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētājam *nevar nodrošināt iespēju iekļūt* vērtējamajā īpašumā. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Par šo situāciju un papildus pazeminājumu obligāti ir jābūt norādei vērtējumā.

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 *pirms* darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot 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 izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

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

Riska faktoru uzskaitījums ir orientējošs, un katrā konkrētā gadījumā tas var būt atšķirīgs. Vērtējumā ir jānodod konstatēto riska faktoru uzskaitījums un katra atzīmētā faktora skaitliskā interpretācija procentuālam tirgus vērtības pazeminājumam.

Tātad - risks (riski) ir tie faktori, kas argumentē par labu tam, ka nekustamā īpašuma objekta piespiedu pārdošanas vērtībai ir jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru ievērtēšana ļauj maksimāli tuvu nonākt pie īpašuma cenas, kas saprātīgi apmierinātu pircēju un būtu augstākā iespējamā no izsoles dalībnieka viedokļa.

Īpašuma Tirgus vērtība daļai EUR		41 000
Riski	Novērtējums	
Tirgus ekspozīcijas risks	10%	€ 4 100
Fiziskā stāvokļa risks	5%	€ 2 050
Laika un nenoteiktības faktors	5%	€ 2 050
Finansēšanas faktors	10%	€ 4 100
Papildus izmaksu faktors	0%	€ 0
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	0%	€ 0
Kopā:	30%	€ 28 700

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem - riska faktoru summa naudas izteiksmē ir 12 300 EUR. Lai noteiktu objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība tiek koriģēta par riska faktoru summas vērtību: 41 000 – 12 300 = **29 000 EUR.**

9. Slēdziens

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Rāmavas iela 13 - 6, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2111, kadastra Nr. 80709001579**, kas vērtēšanas dienā sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 40,3 m², saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 403/4469 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, aprēķinātā visvairāk iespējamā

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 2. septembrī, ir:
• 29 000 EUR* (divdesmit deviņi tūkstoši eiro),
 ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

**Ņemot vērā to, ka vērtētājiem netika nodrošināta objekta telpu apskate, kā arī informācija un dokumentācija par objektu, vērtējums tiek veikts pieņemot, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.*

2026. gada 2. septembrī noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ņemot vērā šī vērtējuma pielikumā Nr. 1, kas ir neatņemama šī vērtējuma sastāvdaļa, minētos galvenos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus un 1. un 5. punktā minētos apgrūtinājumus un faktorus; to izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības.

SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S.Rubina

Vērtētājs
 "LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148

T. Blate

Vērtētāja asistents

A. Skutele

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par informācijas pareizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem LVS 401: 2013.

07.09.2026.

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148

T. Blate

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pielikums Nr.1**GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

1. Tiek pieņemts, ka klienta, vērtētājam iesniegtie, nekustamā īpašuma dokumenti atbilst patiesībai.
2. Tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav norādīts vērtējuma 1. punktā.
3. Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantota vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs neuzņemas garantiju par šīs informācijas atbilstību patiesībai, ja par to neliecina pievienotie dokumenti.
4. Vērtētājs ir pārbaudījis iesniegto dokumentu autentiskumu un no citiem iegūtās informācijas un datu atbilstību patiesībai pēc vislabākajām iespējām.
5. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukcijas stāvokļu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām izpētes metodēm.
6. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto vērtējumu un nav lietojami atrauti no šī vērtējuma konteksta.
7. Šis vērtējums nevar tikt izmantots citiem nolūkiem kā vien tam, kā ir minēts šī vērtējuma uzdevumā, un tas attiecas tikai uz esošo īpašuma izmantošanas veidu, ja vērtējumā nav minēts citādi.
8. Veicot novērtējumu uz vērtēšanas datuma brīdi, netika ņemti vērā nekādi juridiski līgumi vai saistības, kas nav zināmi vērtētājam un kuri varētu mainīt minētā īpašuma vērtību.
9. Šis vērtējums kopumā vai kādi tā secinājumi, punkti vai fragmenti nav izpaužami trešajām pusēm, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
10. Šis novērtējums nav pamats prasīt vērtētājam dot liecību tiesā vai kur citur, saistībā ar šo vērtējumu par vērtējamo īpašumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
11. Vērtējumā iekļautie papildus materiāli (projekti, fotogrāfijas u.c.) tiek lietoti tikai ar nolūku dot pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo īpašumu.