

ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU



PRIME EXPERTS

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA

"Veckalni 87",
Dzērumi, Ķekavas
pag., Ķekavas nov.,
LV-2113





Nr. 15/07/26/2-1

2026. gada 15. jūlijā

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

Saskaņā ar Jūsu 06.07.2026 pieprasījumu Nr. 18771/081/2026-NOS izpildu lietā Nr. 04689/081/2026, mūsu savstarpējo vienošanos un darba uzdevumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma **“Veckalni 87”, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113, kadastra Nr. 80700181310**, 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 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 **“Veckalni 87”, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113, kadastra Nr. 80700181310**, kas vērtēšanas dienā sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 710 m², dārza mājas jaunbūves ar kopējo platību 134,6 m², siltumnīcas jaunbūves ar kopējo platību 11,9 m² un saimniecības ēkas jaunbūves ar kopējo platību 15,7 m², aprēķinātā visvairāk iespējamā

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 7. jūlijā, ir:

- **11 400 EUR (vienpadsmit tūkstoši četri simti 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 būves iekšējā apdare ir būvdarbu stadijā, bez apdares.*

Piespiedu pārdošanas vērtība lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanas iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajā vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

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

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

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. Galvenā informācija par vērtējamo īpašumu	3.lpp.
2. Informācija par vērtējumu	4.lpp.
3. Īpašuma raksturojums	4.lpp.
NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	6.lpp.
NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	10.lpp.
4. Labākais izmantošanas veids	10.lpp.
5. Darba pamatojums un vērtēšanas metodika	10.lpp.
6. Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	11.lpp.
7. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts	12.lpp.
8. Īpašuma vērtējums	13.lpp.
9. Slēdziens	19.lpp.
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	20.lpp.
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21.lpp.
PIELIKUMI	Kļūda! Grāmatzīme nav definēta..lpp.

1. Galvenā informācija par vērtējamo īpašumu

Īpašuma veids	Nekustamais īpašums
Īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 710 m ² , dārza mājas jaunbūve ar kopējo platību 134,6 m ² , siltumnīcas jaunbūve ar kopējo platību 11,9 m ² un saimniecības ēkas jaunbūve ar kopējo platību 15,7 m ² – turpmāk tekstā “vērtējamais īpašums”/”īpašums”
Īpašuma adrese	“Veckalni 87”, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113
Kadastra numurs	80700181310
Kadastra apzīmējums ēkām	80700181310001 – dārza mājas jaunbūve; 80700181310002 – siltumnīcas jaunbūve; 80700181310003 – saimniecības ēkas jaunbūve.
Zemesgrāmatas nodaļums	Rīgas rajona tiesa Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 2496
Īpašumtiesības	Ina Grīnberga
Pašreizējā izmantošana	Dārza mājas jaunbūve ar zemi
Labākā izmantošana	Dzīvojamā māja ar zemi
Apgrūtinājumi un ķīlas	- Atzīme - noteikts aizliegums bez "AS "SEB banka", nodokļu maksātāja kods 40003151743" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2012.gada 15.novembra aizdevuma līguma Nr.EMR-1320 (ar hipotēku) pārjaunojums. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no hipotēkas un ar to saistītiem apgrūtinājumiem un ķīlām.</u> - Atzīme - vērsta 326,33 EUR piedziņa.Piedziniņš: Ķekavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048491. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2024.gada 14.novembra nostiprinājuma lūgums, Ķekavas novada pašvaldības 2024.gada 27.augusta lēmums-izpildrīkojums Nr.3 3/24/159 "Par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā". - Atzīme - vērsta 16886.84 EUR piedziņa.Piedziniņš: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores aizvietotāja Dāvja Pastara 2026.gada 29.jūnija nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas tiesas izdots 2026.gada 29.maija izpildu raksts Nr. 09011014 lietā Nr. C771544025. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no šiem apgrūtinājumiem, aizliegumiem un ķīlām.</u>
Energosertifikācija	Ēkas energosertifikāts vai pagaidu energosertifikāts nepieciešams, attiecīgo ēku pārdodot, izīrējot vai iznomājot, saskaņā ar Ēku energoefektivitātes likumu. 7.pants. Ēkas energosertifikācija (1) Ēkas energosertifikāciju veic: 1) projektējamai, pārbūvējamai vai atjaunojamai ēkai, lai to pieņemtu ekspluatācijā vai pārdotu; 2) ēkas daļai projektējamā, pārbūvējamā vai atjaunojamā ēkā, lai pārdotu šo ēkas daļu, ja tai ir paredzēta individuāla energonesēja vai siltumenerģijas uzskaite; 3) ekspluatējamai ēkai, lai to pārdotu, izīrētu vai iznomātu; 4) ekspluatējamās ēkas daļai, kuras kopējā telpu platība pārsniedz 50 kvadrātmetrus, lai to pārdotu, izīrētu vai iznomātu, ja šai ēkas daļai ir individuāla energonesēja vai siltumenerģijas uzskaite; 5) (izslēgts ar 08.10.2020. likumu); 6) gadījumos, kad ēkas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu par ēkas energosertifikāciju; 7) publiskai ēkai, kuras iekštelpu platība ir lielāka par 250 kvadrātmetriem un kuru izmanto valsts vai pašvaldības iestāde; 8) valstij vai pašvaldībai piederošai publiskai ēkai, kuras kopējā iekštelpu platība pārsniedz 250 kvadrātmetrus; 9) dzīvojamai ēkai, izņemot gadījumu, kad visām tās daļām ir individuāla apkures sistēma.

	(2) Eksploatējamās ēkas energosertifikācija nav jāveic, lai pārdotu, izīrētu vai iznomātu to ēkas daļu, kurai nav individuāla energoņesēja vai siltumenerģijas uzskaites. (21) Eksploatējamās ēkas daļas energosertifikāciju var neveikt, lai šo ēku pārdotu, izīrētu vai iznomātu, ja ir spēkā esošs attiecīgās ēkas energosertifikāts vai pagaidu energosertifikāts. (3) Ēku energosertifikācijas kārtību nosaka Ministru kabinets.
Ēkas energosertifikāts	Vērtētājam nav iesniegts, nav atrodams ēku energosertifikātu reģistrā.

2. Informācija par vērtējumu

Vērtējuma pasūtītājs	Latvijas Republikas Rīgas Apgabaltiesas iecirknis Nr.81 Zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējums sagatavots iesniegšanai Latvijas Republikas Rīgas apgabaltiesas iecirknim Nr. 81
Vērtēšanas mērķis	Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana atbilstoši situācijai vērtēšanas dienā
Vērtēšanas datums	2026. gada 7. jūlijā
Apskati veica un atskaiti sagatavoja	Sertificēta vērtētāja asistents Amanda Skutele
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 15. jūlijā
Izmantotā dokumentācija	Dokumentu kopijas: • Zemesgrāmatas nodalījuma izraksts; • Pieprasījums par nekustamā īpašuma novērtēšanu; • Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; • ESG faktoru apkopojums un izvērtējums.
Papildinformācija	Vērtētājam nav pieejama būves kadastrālās uzmērīšanas lieta un citi dokumenti, kas apliecinātu, vai ēkas stāvoklis un būvniecības atbilst normatīvo aktu prasībām. Nav datu par būves nodošanu ekspluatācijā, būvprojektu un ierīkotajām komunikācijām. Vērtēšanas dienā nav nodrošināta iespēja iekļūt īpašumā, sekojoši pēc apskates vērtējums tiek veikts pieņemot, ka telpas ir būvdarbu stadijā, bez apdares.

3. Īpašuma raksturojums

Atrašanās vieta	Ķekavas novada, Ķekavas pagasta, Dzērumi, dārza māju kooperatīvā.
Rajona un tuvākās apkārtnes raksturojums	Apkārtne pamatā ir raksturojama kā līdzīga tipa apbūve, blakus atrodas dārza un dzīvojamo māju apbūves teritorija ar privātapbūvi. Esošās mājas ir 20. un 21.gs būvētās dzīvojamās mājas. Apkārtējās apbūves fons kopumā pievilcīgs. Piebraucamā iela gar dārza mājām ir ar zemes un grants segumu un ir apmierinošā tehniskās stāvoklī. Apkārtējās apbūves fons pievilcīgs. Dzērumi ir apdzīvota vieta Ķekavas novada Ķekavas pagastā. Izvietojusies pagasta dienvidos Misas krastos 18 km no novada centra Ķekavas un 35 km no Rīgas centra. Dzērumos atrodas mobilo sakaru tornis, 800m attālumā no novērtējamā objekta atrodas veikals. Aptuveni kilometra attālumā no novērtējamā objekta atrodas starppilsētu autobusa pietura, no kuras kursē autobuss uz Rīgu. Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, DUS, atpūtas vietas, stadions u.c.) atrodas novada centrā - Ķekavā. Starppilsētu autobusa pietura atrodas aptuveni 800m attālumā.

Zemes gabals	Kadastra Apz. 8070 018 1310
platība:	710 kv.m  SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS, DzS1, DzS2, DzS3, DzS4)
konfigurācija:	Četrstūra, neregulāras formas.
reljefs:	Līdzens.
mitrums:	Zemesgabala apskates laikā nav novērotas paaugstināta mitruma pazīmes.
piebraukšanas iespējas:	Tiešā piebraukšana ir pa apmierinošā stāvoklī esošu grants un zemes seguma ceļu, piederība – pašvaldība.
nožogojums:	Metāla pinuma žogs pa perimetru īpašumam.
inženiertehniskās komunikācijas:	Elektroapgāde – centrālais pieslēgums. Saskaņā ar VZD topogrāfiskajiem datiem nav konstatēts ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums. VZD datos konstatēta apkure, apkures veids nav zināms, tiek pieņemts cietā kurināmā apkures krāsns.

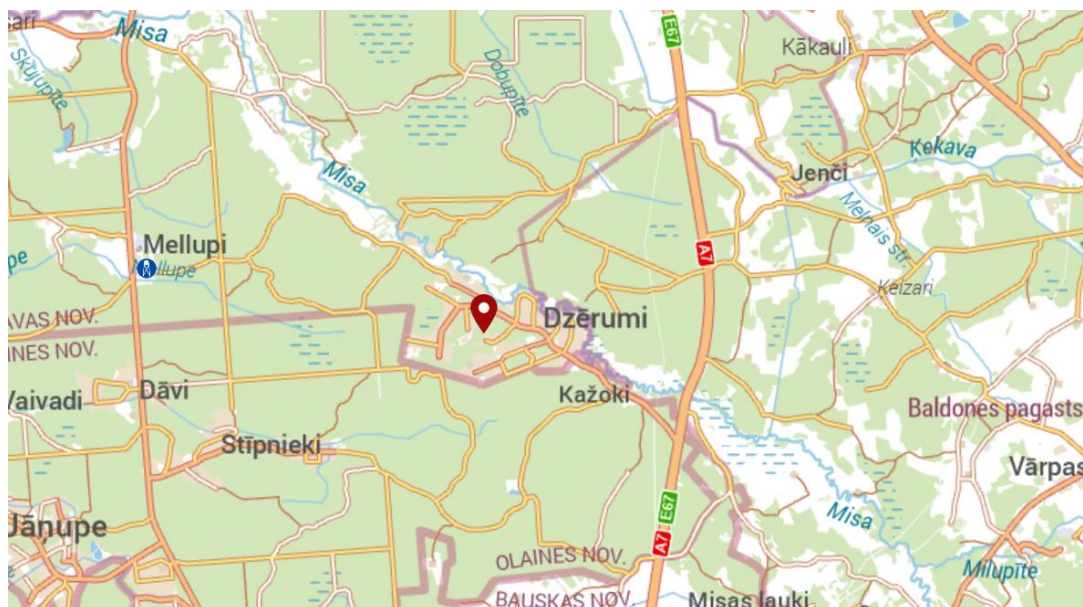
Labiekārtojums:	
	Žogs.

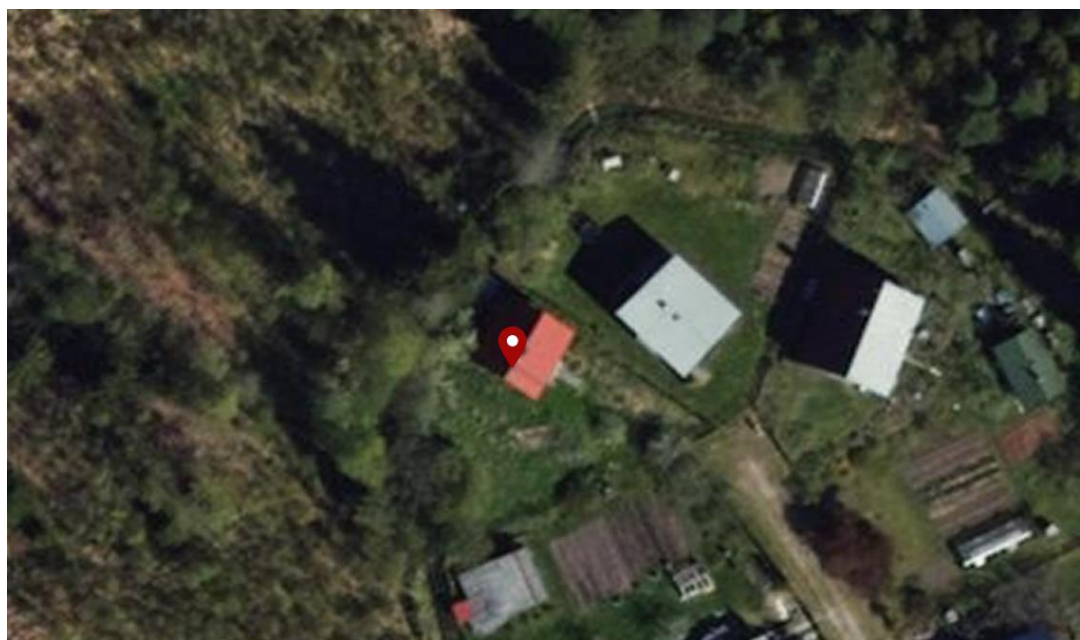
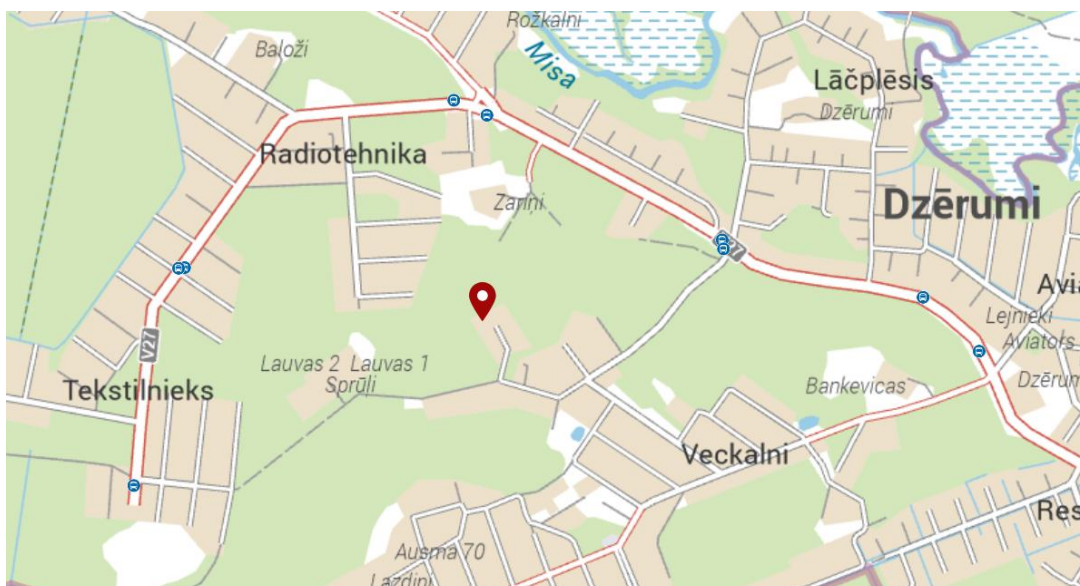
Dārza mājas jaunbūve	Kadastra apzīmējums 8070 018 1310 001
Būvniecības gads	Ēkas būvniecības uzsākta 1999. gadā Nav datu par ēkas nodošanu ekspluatācijā un ēkas tehnisko projektu.
Ēkas apjoms:	2 stāvu ēka
Ēkas kopējā platība:	134,6 m ²
Kopējais telpu skaits:	11
Plānojums pēc VZD datiem:	1.stāvs – trīs istabas, virtuve, gaitenis, saimniecības telpa, tualete, veranda; 2. stāvs – divas istabas, priekštelpa; -1 stāvs – pagrabtelpas.
Ēkas konstruktīvie elementi saskaņā ar VZD datiem:	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
jumts	Azbestcimenta loksnes
ārdurvis / iekšdurvis	Koka / nav datu
logi	PVC, daļā nav uzstādīti logi
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums saskaņā ar VZD datiem:	
ūdensapgāde	Netika konstatēts
kanalizācija	Netika konstatēts
elektroapgāde	Centrālais pieslēgums
siltumapgāde / apkure	Pieņemts cietā kurināmā krāsns
Telpu apdare:	Vērtēšanas dienā nav nodrošināta iespēja iekļūt īpašumā, sekojoši pēc ēkas ārējā stāvokļa novērtēšanas, vērtējums tiek veikts pieņemot, ka telpas ir bez apdares, būvniecības stadijā.
Ārējā apdare:	Sliktā stāvoklī, mainīts jaunbūves jumts, daļa ēkas atrodas bez apdares, iespējama mitruma iekļūšana telpās.
Kopējais ēkas konstruktīvais un tehniskais stāvoklis:	Būvniecības stadijā, tiek pieņemts, ka iekšējā apdare, inženiertehniskais risinājums un interjers ir būvniecības stadijā, bez apdares, neatbilst mūsdienu prasībām, nepieciešami uzlabojumi.
Papildinformācija:	Pēc VZD datiem uz zemes gabala atrodas siltumnīcas un saimniecības ēkas jaunbūves. Tiek pieņemts, ka tās atrodas apmierinošā/ sliktā tehniskā stāvoklī.

ESG faktoru apkopojums par dzīvojamo māju	
Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Tiek pieņemts cietā kurināmā apkures krāsns
Apsildāmā platība (kvm)	Nav datu
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav
Ventilācija (ir/nav, kāda)	Ir, dabiskā

Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	Nav
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	-
Sertifikāta derīguma datums	-
Energoefektivitātes klase apkurei / primārai neatjaunojamai enerģijai	-
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	-
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	-
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	-
Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) – jā/nē	Nē
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai – jā/nē	Nē
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav uzstādīti saules paneļi; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c.; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	Nē
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	-
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	Nav ierīkota elektroauto uzlādes stacija
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	Ir
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Apmēram 700m attālumā
Pieejamība personām ar invaliditāti	Ierobežota

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





©Jāņa sēta

Plūdu riska un plūdu draudu kartes dati

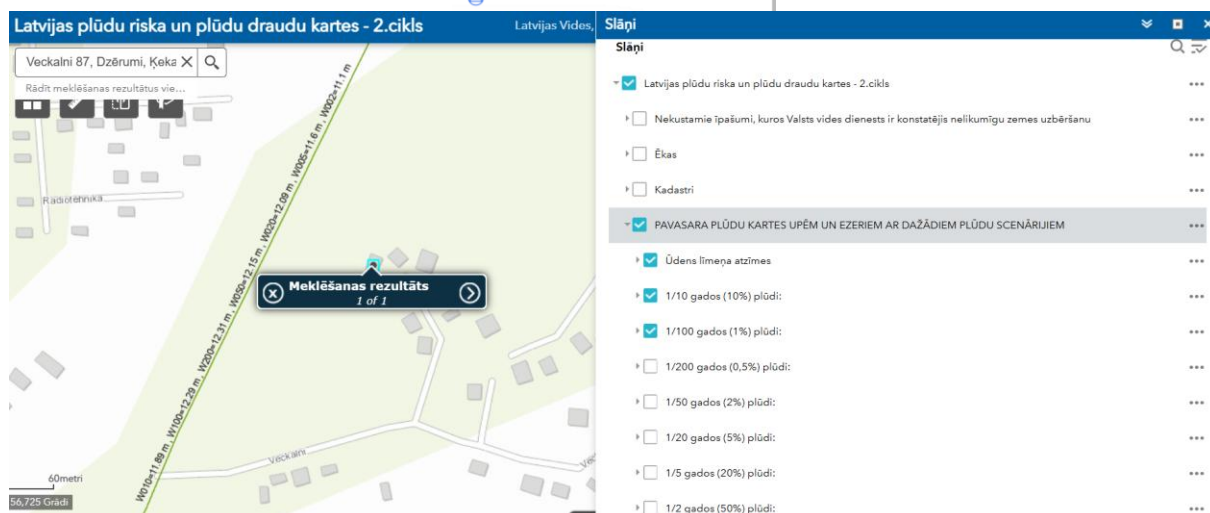
Plūdu kartēs sniedzamās informācijas saturu un veidu nosaka Ministru kabineta 2009. gada 24. novembra noteikumi Nr. 1354 "Noteikumi par sākotnējo plūdu riska novērtējumu, plūdu kartēm un plūdu riska pārvaldības plānu".

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

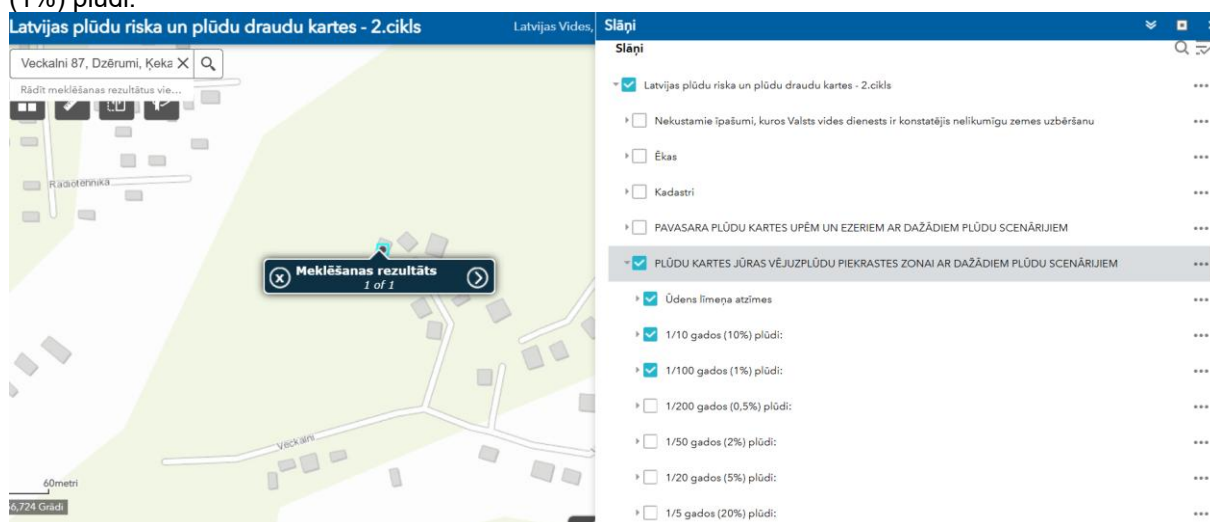
- mazas varbūtības plūdi – ārkārtēji, ekstremāli plūdi, kas atkārtojas reizi 200 gados vai retāk;
- vidējas varbūtības plūdi – plūdi, kas atkārtojas reizi 100 gados vai retāk;
- lielas varbūtības plūdi – bieži plūdi, kas atkārtojas reizi 10 gados vai biežāk.

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.

- 1/10 gados (10%) plūdi:
- Apdraudētās lauksaimniecības zemes
- LS
- Ūdens dziļums
- 0 - 0.5 m
 - 0.5 - 1 m
 - 1 - 2 m
 - 2 - 3 m
 - > 3 m
- 1/100 gados (1%) plūdi:
- Apdraudētās lauksaimniecības zemes
- LS
- Ūdens dziļums
- 0 - 0.5 m
 - 0.5 - 1 m
 - 1 - 2 m
 - 2 - 3 m
 - > 3 m
- Nacionālas nozīmes plūdu riska teritorijas simbols



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.



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

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



Dārza mājas jaunbūve un tās teritorija



Dārza mājas jaunbūve un tās teritorija



Piebraucamais ceļš

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. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un vērtējamā īpašuma raksturu, vērtētāji secināja, ka labākais un efektīvākais īpašuma izmantošanas veids ir – **Dzīvojamā māja ar zemi.**

5. Darba pamatojums un vērtēšanas metodika

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.

Piespiedu pārdošanas vērtība lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams

laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanas iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajā vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Vērtēšanas metodika. Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir Tirgus pieeja (1), Ienākumu (2) un Izmaksu (3) pieejas.

(1) Tirgus pieeja 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 vērtējamajām ēkām un telpām vairāk, nekā maksā citas ēkas un telpas ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi.
Pieņēmums Nr.2:	Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēku, telpu vai zemes kopējās platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
Pieņēmums Nr.3:	Vērtējamo īpašumu tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.
Pieņēmums Nr. 4:	Īpašums nav apgrūtināts ar īres vai nomas līgumiem.
Pieņēmums Nr.5	Aprēķins veikts ar pieņēmumu, ka objekta telpas un aprīkojums ir būvniecības stadijā, bez apdares.

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

- Darījuma apstākļi.
- Atrašanās vieta.
- Apkārtnē.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
- Būves platība.
- Apgrūtinājumi.
- Aprīkojums.
- Zemes platība.
- Piebraukšanas iespējas.
- Citi faktori.

(2) Ienākumu pieeja ir nekustamo īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz īpašumu attiecināmo nākotnes ienākumu kapitalizēšanu. Ar minēto metodi tiek noteikta nekustamā īpašuma pašreizējā vērtība, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālo papildus investīciju apjomu. Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atērēšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj noteikt īpašuma vērtību no nomas tirgus pozīcijām.

(3) Aizvietošanas izmaksu pieeja ir īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz ēku un cita īpašuma aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma rezultātā. Ar aizvietošanas izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par īpašumu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības īpašuma vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Ja nepastāv jauna līdzvērtīga īpašuma radīšanai nepieciešamā laika problēma, nozīmīgas, ar būvdarbiem saistītas neērtības un riski, tad cena, ko pircējs būtu gatavs maksāt par vērtējamo īpašumu, nebūtu lielāka par moderna ekvivalenta izveidošanas izmaksām. Ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanos un ārējo faktoru radītos zudumus, vērtējamais īpašums var būt mazāk pievilcīgs par aizvietojošo moderno ekvivalentu. Tādēļ sākotnējās aizvietošanas izmaksas samazina, izmantojot atbilstošas nolietojuma korekcijas.

Vērtējamā pielietojamo vērtēšanas metožu izvēle. Augstāk minētā informācija, kā arī vērtēšanas uzdevums liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama Tirgus pieeja. Ienākumu pieeja īpašuma vērtības aprēķināšanai netiks pielietota, jo privātmāju īres tirgus ir vāji attīstīts.

6. Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie faktori:

- Dzīvojamās mājas inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums – elektrība, apkure;
- Zemes platība.

Negatīvie faktori:

- Vāji attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Saskaņā ar VZD datiem nav ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums;
- Apmierinošas kvalitātes piebraucamais ceļš;
- Teritorija nav labiekārtota;
- Dārza mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts būvniecības stadijā, bez apdares;
- Dārza māja un palīgēkas nav nodotas ekspluatācijā;
- Daļai no dārza mājas nav izbūvētas ārsienas, pakļauta nelabvēlīgai dabas ietekmei.

7. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts

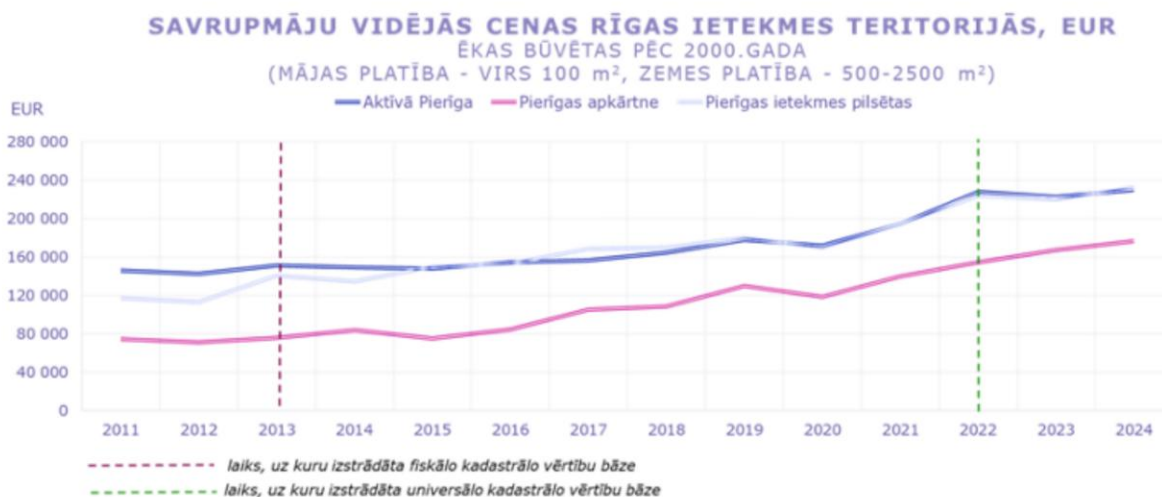
Pēc Arco Real Estate datiem 2025.gada pirmajā pusgadā privātmāju tirgus Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē bija aktīvāks nekā attiecīgajā periodā gadu iepriekš. Kopējais privātmāju darījumu skaits pieauga par vairāk nekā 13 %, un līdzīgs kāpums (+13 %) tika fiksēts gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē. Tajā pašā laikā, salīdzinot ar 2024. gada otro pusgadu, darījumu skaits 2025. gada pirmajā pusē bija par 5 % mazāks. Jāatzīmē, ka lielākais privātmāju darījumu apjoms pēdējo 11 gadu laikā tika sasniegts 2021. gadā.

Privātmāju cenas Rīgā 2025. gada pirmajā pusgadā pieauga – vidēji par 8 %. Arī Rīgas apkārtnē bija vērojams cenu kāpums, kas šajā periodā sasniedza vidēji 3 %. Pēdējos gados samazinājās interese par privātmājām, kurām nepieciešami ievērojami ieguldījumi atjaunošanā, gan Rīgā, gan tās apkārtnē. Vienlaikus pieprasījums pēc dārgām un ekskluzīvām privātmājām ar cenu virs 300 000 eiro saglabājas arī 2025. gadā. Rīgas apkārtnē šādu darījumu skaits bija līdzīgs iepriekšējā gada līmenim, savukārt Rīgā tas būtiski pieauga, salīdzinot ar 2024. gadu.

Jaunu privātmāju būvniecības aktivitāte pēdējo četru gadu laikā ir samazinājusies, salīdzinot ar 2021. gadu, kad izsniegto būvatļauju skaits bija ievērojami lielāks. 2025. gada pirmajā pusgadā izsniegto būvatļauju skaits bija par 1 % mazāks nekā 2024. gada otrajā pusgadā. Salīdzinot ar 2024. gada pirmo pusgadu, viena dzīvokļa māju jaunbūvē izsniegto būvatļauju skaits bija par 4 % zemāks. Arī 2025. gadā privātmājas pārsvarā tiek celtas pašu vajadzībām, nevis pārdošanai.

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas turpina pieaugt arī 2025. gadā. Šī gada vidū, salīdzinot ar 2024. gada vidu, būvniecības izmaksas dzīvojamajām ēkām palielinājās par 2 %. Ņemot vērā izmaksu pieaugumu, privātmāju cenas gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē, kur būvniecība ir aktīvāka, turpina augt. Rīgas apkārtnē cenu kāpums 2025. gadā bija līdzīgs būvniecības izmaksu pieaugumam. Arī 2023. un 2024. gadā privātmāju cenu pieaugums šajā teritorijā nepārsniedza būvniecības izmaksu kāpumu.

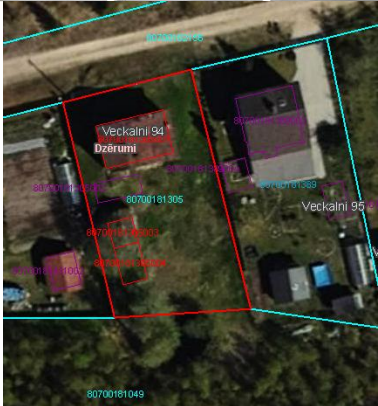
Privātmāju cenu līmeni galvenokārt nosaka tādi faktori kā atrašanās vieta, ēkas uzcelšanas gads, pieejamās komunikācijas, zemesgabala platība, izmantotie būvmateriāli un iekšējās apdares kvalitāte. Pieaugot darījumu skaitam un uzlabojoties kreditēšanas iespējām, privātmāju cenas Rīgas apkārtnē 2025. gadā turpina palielināties. 2025. gada pirmajā pusgadā cenas Rīgas apkārtnē pieauga vidēji par 3 %, bet darījumu vidējā cena sasniedza 747 EUR/m².



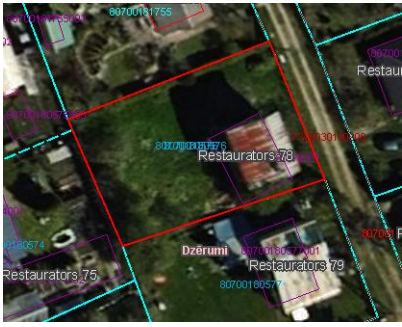
Gada laikā Dzērumos noticis 31 darījums ar privātmājām, cenu diapazons ir 103 – 1915 EUR/kv.m., atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, apdares materiālu kvalitātes, atrašanās vietas, ēkas platības, tehniskā stāvokļa, apdares materiālu kvalitātes, pie ēkas esošā zemes gabala platības, ēkas novietojuma, apkārtnes, ērtību un citu labumu esamības. Divu gadu laikā notikuši 69 darījumi, bet trīs gadu laikā – 102 darījumi. Pēc ss.com reklāmas mājaslapas, Dzērumos ir aptuveni 22 piedāvājumi, cenu diapazons ir 12 900 EUR līdz 305 000 EUR.

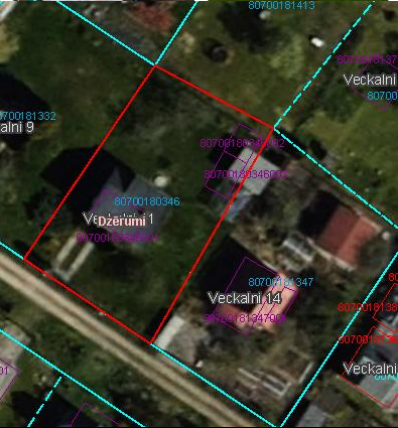
8. Īpašuma vērtējums

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr. 1	
Atrašanās vieta:	Veckalni 94, Dzērumi, Kekavas pag., Kekavas nov.  
Kopējā platība, m²:	141,1 (t.sk. pagrabtelpas 29,7) <i>Aprēķinā tiek izmantota ēkas platība bez pagrabtelpām.</i>
Zemesgabala platība, m²:	718
Īpašuma izskats:	2 stāvu jaunbūve
Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošs, grants seguma ceļš, piederība - pašvaldība
Darījuma apstākļi:	Pārdots 07.2025.
Darījuma cena:	17 000 EUR
Energoefektivitātes rādītāji:	Nav datu
Piezīmes:	2000. gadā būvēta ķieģeļu mūra ēka, nav ielikti logi. Ēkas konstrukcijas kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī, būvniecības stadijā. Dzīvojamās telpas būvniecības stadijā. Metāla lokšņu jumta segums. Telpas nav apkurinātas. Nav reģistrēts ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums, centrālais elektrības pieslēgums. Zemes gabala konfigurācija neregulāra četrstūra formā. Teritorija nav labiekārtota – ir uzstādīts metāla pinuma žogs. Ir saimniecības ēka sliktā stāvoklī, neliels dīķis.

Salīdzināmais īpašums Nr. 2

Atrašanās vieta:	Restaurators 78, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.  
Kopējā platība, m²:	122,5 (t.sk. pagrabtelpas 37,5) <i>Aprēķinā tiek izmantota ēkas platība bez pagrabtelpām.</i>
Zemesgabala platība, m²:	610
Īpašuma izskats:	2 stāvu dārza māja.
Piekļūšanas iespējas:	Apmierinošs grants un zemes piebraucamais ceļš, piederība – jaukta statusa kopīpašums.
Darījuma apstākļi:	Pardots 08.2024.
Darījuma cena:	35 000 EUR
Energoefektivitātes rādītāji:	Nav datu
Piezīmes:	1988. gadā būvēta dārza māja ar apdari. Ēkas konstrukcijas kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamās telpas tiek pieņemtas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Metāla lokšņu jumta segums. Apkure ar cieto kurināmo. Vietējais ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums, centrālais elektrības pieslēgums. Nav reģistrēta vannas istaba, ir reģistrēta tualete. Nav labiekārtota teritorija. Nav saimniecības ēkas.

Salīdzināmais īpašums Nr. 3	
Atrašanās vieta:	Veckalni 11, Dzērūmi, Kekavas pag., Kekavas nov.         
Kopējā platība, m²:	84,3 (t.sk. ārtelpas 29,0) <i>Aprēķinā tiek izmantota ēkas platība bez ārtelpām.</i>
Zemesgabala platība, m²:	600
Īpašuma izskats:	2 stāvu dārza māja
Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošs, grants seguma piebraucamais ceļš, piederība - pašvaldība
Darījuma apstākļi:	Pārdots 07.2025.
Darījuma cena:	20 000 EUR
Energoefektivitātes rādītāji:	Nav datu
Piezīmes:	1990. gadā būvēta vieglbetona bloku ēka ar apdari. Ēkas konstrukcijas kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamās telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī. . Ir 2. stāva izbūve, kas nav pabeigta un ir pakļauta mitruma ietekmei. Azbestcimenta lokšņu jumta segums. Apkure ar kamīnu un malkas krāsni. Vietējais ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums. Zemes gabala konfigurācija neregulāra četrstūra formā. Teritorija ir daļēji labiekārtota – žogs, dekoratīvie koki. Ir saimniecības ēka – pirts.

Avots: cenubanka.lv

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums nr.1		Salīdzināmais īpašums nr.2		Salīdzināmais īpašums nr.3	
	"Veikalni 87", Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Veikalni 94, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		Restaurators 78, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		Veikalni 11, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	
Salīdzināmā īpašuma pārdevuma cena, EUR	---	17 000		35 000		20 000	
Dzīvojamās ēkas kopējā platība, m²	134,60	141,10		122,50		84,30	
Pagrabtelpu/garāžu platība, m²	40,80	29,70		37,50		0,00	
Ārtelpu platība, m²	0,00	0,00		0,00		29,00	
Zemes gabala platība, m²	710	718		610		600	
Dzīvojamās ēkas platības 1 m² nosacītā vērtība, EUR, bez ārtelpām, pagraba telpām	----	153		412		362	
Darījuma apstākļi		07.2025		08.2024		10.2022	
Korekcijas procents atbilstoši darījuma apstākļiem		0%		0%		0%	
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam - tirgus situācijas izmaiņas		0%		2%		0%	
Darījuma apstākļu pārrēķinu procents		0%		2%		0%	
Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m², bez ārtelpām, pagraba telpām		153		420		362	
Korekcijas rādītāji		Salīdzināmais īpašums attiecībā pret vērtējamo īpašumu					
1. Atrašanās vieta		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
1.1. ūdenstilpņu tuvums / skats no īpašuma		0%	0	0%	0	0%	0
1.2. apkārtējās apbūves fons / apkārtējo objektu ietekme		0%	0	0%	0	0%	0
1.3. piebraukšanas iespējas / ceļa kvalitāte		0%	0	0%	0	0%	0
1.4. infrastruktūras līmenis, attālums līdz tiem		0%	0	0%	0	0%	0
1.5. pilsētas tuvums		0%	0	0%	0	0%	0
1.6. dokumentācija / ēkas nodošana ekspluatācijā		0%	0	-3%	-13	-3%	-11
1. korekcijas kopā:		0%		-3%		-3%	
2. Īpašuma apjoma korekcija		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
2.1. dzīvojamās ēkas iekštelpu platība		3%	5	-2%	-8	-5%	-18
2.2. zemes gabala platība		0%	0	1%	4	1%	4
2.3. palīgēkas		0%	0	0%	0	-2%	-7
2.4. pagrabtelpas/garāža		2%	3	0%	0	2%	7
2. korekcijas kopā:		5%		-1%		-4%	
3. Labiekārtojuma līmenis / komunikācijas		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
3.1. ūdensapgāde		0%	0	-5%	-21	-5%	-18
3.2. kanalizācija		0%	0	-5%	-21	-5%	-18
3.3. apkures veids / izbūvēts kamīns		0%	0	-5%	-21	-5%	-18
3.4. teritorijas labiekārtojums		0%	0	0%	0	0%	0
3. korekcijas kopā:		0%		-15%		-15%	
4. Dzīvojamās ēkas tehniskais stāvoklis		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
4.1. fiziskais nolietojums/ tehniskais stāvoklis		0%	0	-5%	-21	-3%	-11
4.2. energosertifikāta rādījumi		0%	0	0%	0	0%	0
4.3. celtniecībā izmantotie materiāli/ apdare		0%	0	-5%	-21	-3%	-11
4. korekcijas kopā:		0%		-10%		-6%	
5. Dzīvojamās ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis		0%	0	-10%	-42	-10%	-36
6. Ārtelpas		0%	0	0%	0	-2%	-7
7. Ēku reģistrācija zemesgrāmatā / dokumentācija		0%	0	0%	0	0%	0
8. Īpašuma aprīkojums - santehnika / virtuves iek. u.c.		0%	0	-5%	-21	-2%	-7
Pārrēķinu procents		5%		-44%		-42%	
Salīdzināmo īpašumu Dzīvojamās ēkas platības 1 m² koriģētā cena, EUR, bez ārtelpām, pagraba telpām		EUR 160		EUR 235		EUR 210	
Salīdzināmo īpašumu platības 1 m² vidējā koriģētā cena, EUR, bez ārtelpām, pagraba telpām		EUR 202					
Vērtējamā īpašuma visiespējamākā tirgus vērtība, EUR		EUR 19 000					

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 pieņēmumu 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 ielgt 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 jānodrošina 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 EUR

19 000

Riski	Novērtējums	
Tirgus ekspozīcijas risks	15%	€ 2 850
Fiziskā stāvokļa risks	10%	€ 1 900
Laika un nenoteiktības faktors	5%	€ 950
Finansēšanas faktors	10%	€ 1 900
Papildus izmaksu faktors	0%	€ 0
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	0%	€ 0
Kopā:	40%	€ 7 600

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem - riska faktoru summa naudas izteiksmē ir 7 600 EUR. Lai noteiktu objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība tiek koriģēta par riska faktoru summas vērtību: $19\,000 - 7\,600 = \underline{\underline{11\,400\,EUR}}$.

9. Slēdziens

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **“Veckalni 87”, Dzērumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2113, kadastra Nr. 80700181310**, kas vērtēšanas dienā sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 710 m², dārza mājas jaunbūves ar kopējo platību 134,6 m², siltumnīcas jaunbūves ar kopējo platību 11,9 m² un saimniecības ēkas jaunbūves ar kopējo platību 15,7 m², aprēķinātā visvairāk iespējamā

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 7. jūlijā, ir:

- **11 400 EUR (vienpadsmit tūkstoši četri simti 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 būves iekšējā apdare ir būvdarbu stadijā, bez apdares.*

2026. gada 7. jūlijā 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 pārlicību 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.

15.07.2026.

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148

T. Blate

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

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.