

ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU



PRIME EXPERTS

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA

Sprīdīša iela 2 - 4,
Skrīveri, Skrīveru
pag., Aizkraukles
nov., LV-5125



2026. gada 3.jūnijā

Nr. 03/06/26/2-1

**LR Zemgales apgabaltiesas lecirknis Nr.114
Zvērinātai Tiesu Izpildītājam
Pārsmai Bērziņai**

Saskaņā ar Jūsu 28.05.2026. pieprasījumu Nr. 16859/114/2026-NOS izpildu lietā Nr. 01574/114/2025, mūsu savstarpējo vienošanos un darba uzdevumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma **Sprīdīša iela 2 - 4, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov., LV-5125, kadastra Nr. 32829000679**, 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 **Sprīdīša iela 2 - 4, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov., LV-5125, kadastra Nr. 32829000679**, kas vērtēšanas dienā sastāv no dzīvokļa nr. 4 ar kopējo platību 48,6 m², saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 486/11502 domājamām daļām no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala, aprēķinātā, visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 31. maijā (noapaļojot):
• 11 000 EUR* (vienpadsmit 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 piespiedu.

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.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība noteikta kā brīva no zemesgrāmatā reģistrētajiem apgrūtinājumiem, aizliegumiem un ķīlām.

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
1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts	3
2. Īpašuma detalizēts raksturojums	4
3. Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls	7
4. Īpašuma atrašanās vieta	7
5. Novērtējamā īpašuma ģeogrāfiskais novietojums	8
6. Labākais izmantošanas veids	9
7. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu	9
8. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts	9
9. Vērtējuma metodikas izvēle.	10
10. Īpašuma vērtējums	11
11. Slēdziens	16
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

ATSKAITE PAR DZĪVOKĻA NOVĒRTĒŠANU

1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts

Novērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Sprīdīša iela 2 - 4, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov., LV-5125, kadastra Nr. 32829000679 , kas vērtēšanas dienā sastāv no dzīvokļa nr. 4 ar kopējo platību 48,6 m ² , saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 486/11502 domājamām daļām no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala - turpmāk tekstā "īpašums" / "vērtējamais īpašums".
Kadastra numurs dzīvokļa īpašumam	32829000679
Kadastra apzīmējums dzīvokļa telpu grupai	32820100463001004
Kadastra apzīmējums daudzdzīvokļu ēkai	32820100463001
Kadastra apzīmējums zemes gabalam, uz kura atrodas daudzdzīvokļu ēka	32820100463
Kadastra apzīmējums zemes gabalam, kura domājamās daļas ir dzīvokļa īpašuma sastāvā	32820100463
Īpašuma tiesības uz īpašumu	ANDA TROPA
Dzīvokļa īpašuma juridiskais apraksts	Zemgales Rajona Tiesa Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 820 4
Vērtējuma pasūtītājs	Latvijas republikas Zemgales apgabaltiesas iecirknis Nr. 114, zvērināta tiesu izpildītāja Pārsla Bērziņa
Vērtējuma pasūtīšanas mērķis	Vērtējums sagatavots iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirknis Nr. 114
Vērtējuma uzdevums	Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana atbilstoši situācijai vērtēšanas dienā
Apskates/vērtēšanas datums	2026. gada 31. maijā
Apskati veica un atskaiti sagatavoja	Sertificēta vērtētāja asistente Amanda Skutele
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 3. jūnijā
Vērtējuma sagatavošanā izmantotie dokumenti	1. Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts; 2. Informatīvā izdrukā no kadastra sistēmas teksta datiem.
Apgrūtinājumi, ķīlas un aizliegumi	<p>Atzīme - vērsta 4763,06 EUR piedziņa, tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: UAB LEGAL BALANCE INVEST, reģistrācijas Nr. 306113214 Lietuvā. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no hipotēkas un ar to saistītiem aizliegumiem un ķīlām.</u></p> <p>Atzīme - vērsta 500 EUR piedziņa. Piedzinējs: Latvijas valsts, maksājuma saņēmējs: Valsts kase, reģistrācijas kods 90000050138. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no hipotēkas un ar to saistītiem aizliegumiem un ķīlām.</u></p> <p>Atzīme - vērsta 609,85 EUR piedziņa. Piedzinējs: Aktiva Finance Group OÜ, reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no hipotēkas un ar to saistītiem aizliegumiem un ķīlām.</u></p> <p>Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Pamats: 2025.gada 1.oktobra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr. 31.4/17.18.3/104893 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no hipotēkas un ar to saistītiem aizliegumiem un ķīlām.</u></p>
Piezīmes	Vērtētajam 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	Ķieģeļu specprojekts	Ēkas būvniecības gads	1989.	Lifts	Nav
Stāvu skaits	3	Kāpņu telpa	Koplietošanas telpas labā tehniskā stāvoklī, koka logi, koka ārdurvis.		
Pamati Ārsienas	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)				
Jumta segums	Dzelzsbetona paneļi, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks Ruberoīds				
Dzīvokļa kopējā platība	48,6 m² saskaņā ar VZD datiem				
Istabu skaits dzīvoklī	2				
Griestu augstums	2,50 m				
Stāvs	2/3				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	<i>Pieņemts - vērtēšanas dienā dzīvoklis ir apmierinošā stāvoklī, tehniskais un estētiskais stāvoklis ir apmierinošs, interjers neatbilst mūsdienu prasībām.</i>				
Elektroapgāde	centralizēta				
Ūdens apgāde	centralizēta				
Kanalizācija	centralizēta				
Gāzes apgāde	centralizēta				
Apkure	centralizēta				
Ēkas tehniskais stāvoklis	Ķieģeļu specprojekts, 1989. gads. Ēkas fasādes stāvoklis ir labs koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ir labs.				

2. Īpašuma detalizēts raksturojums

Dzīvokļa īss apraksts:

Dzīvoklis atrodas ķieģeļu specprojekta 3 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas 2. stāvā. Divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 48,6 m², saskaņā ar VZD datiem. Nav ārtelpu. Dzīvokļa telpu augstums 2,50 m.

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

Koplietošanas telpas labā tehniskā stāvoklī, koka logi, koka 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.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar VZD datiem:

1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	16.8	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	8.3	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	11.7	-
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	7.5	-
5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	0.9	-
6	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.4	-
7	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.0	-

Dzīvojamā ēka, kur atrodas vērtējamais īpašums, atrodas uz/pie zemes gabaliem:

Adrese	Kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Domājamās daļas īpašumā
Sprīdīša iela 2, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov., LV-5125	32820100463	0,4428	486/11502



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 vējuplūdu 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.

Apzīmējumi

Ūdens līmeņa atzīmes

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:

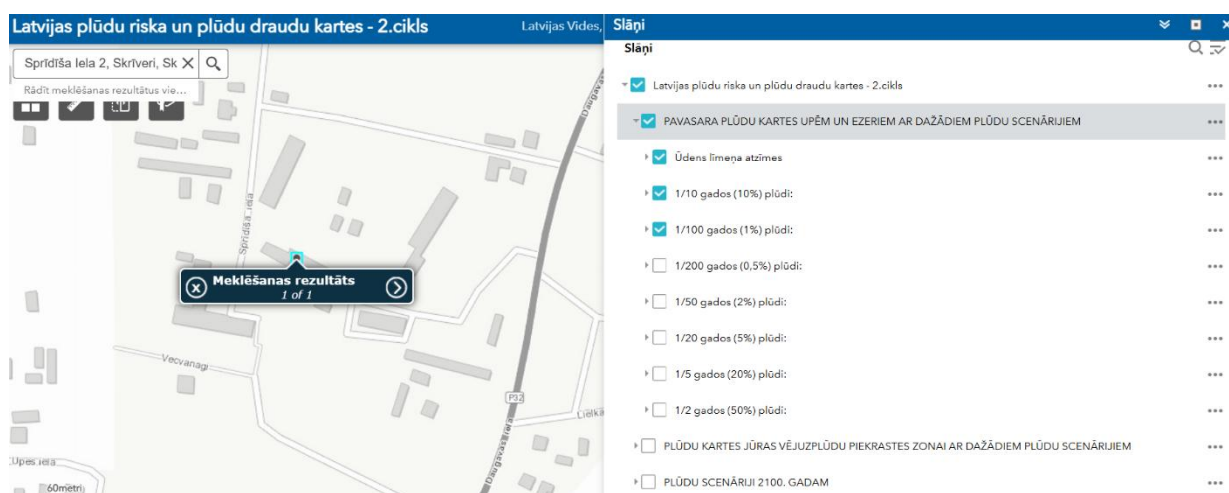
Apdraudētās lauksaimniecības zemes

LS

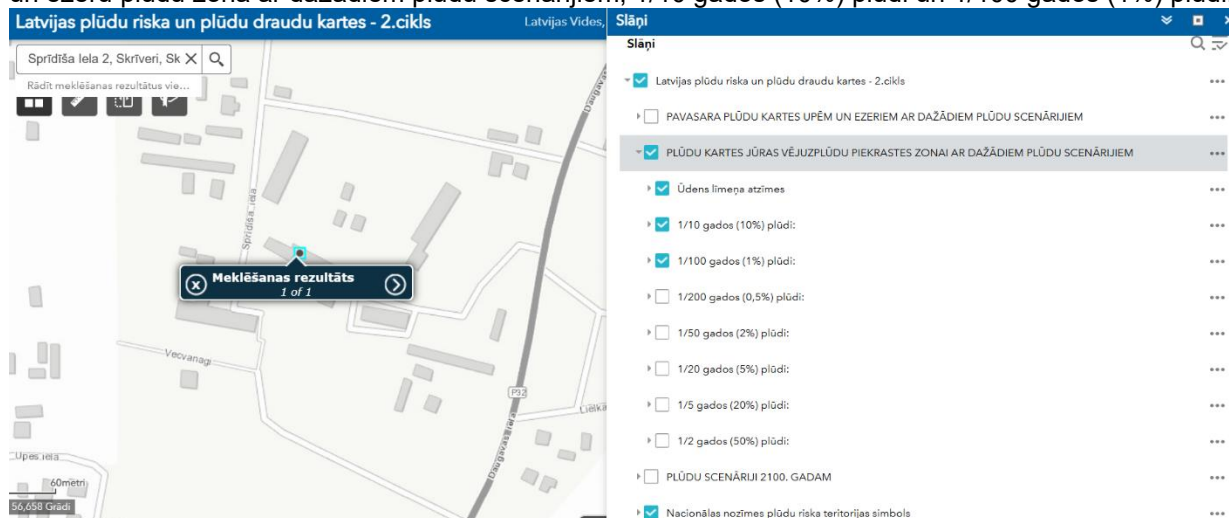
Ūdens dziļums

- 0 - 0.5 m
- 0.5 - 1 m
- 1 - 2 m
- 2 - 3 m
- > 3 m

Nacionālais 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 vējuzplūdu piekrastes zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.

3. Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēka



Daudzdzīvokļu ēka



Dzīvojamās mājas ārdurvis

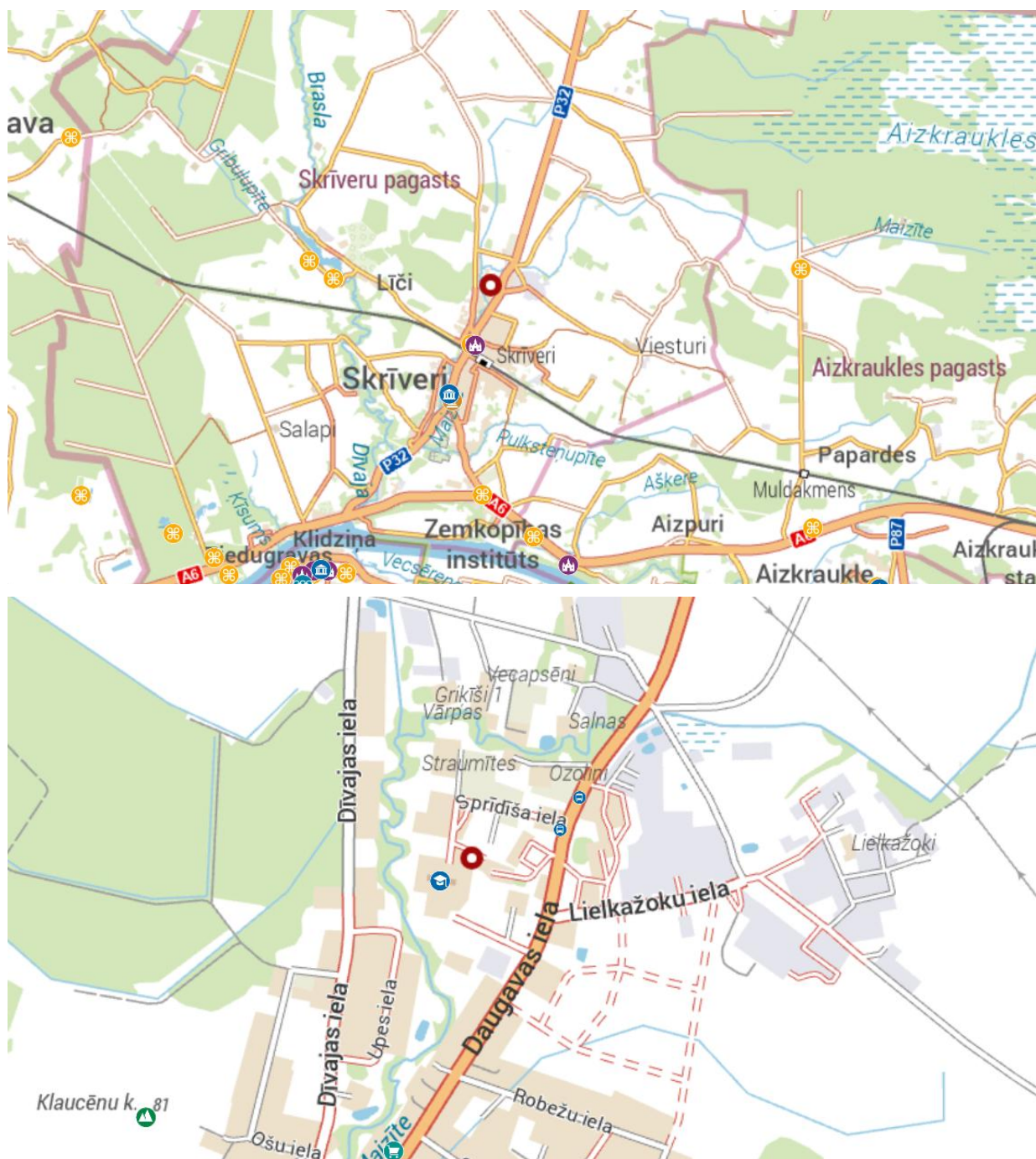
4. Īpašuma atrašanās vieta

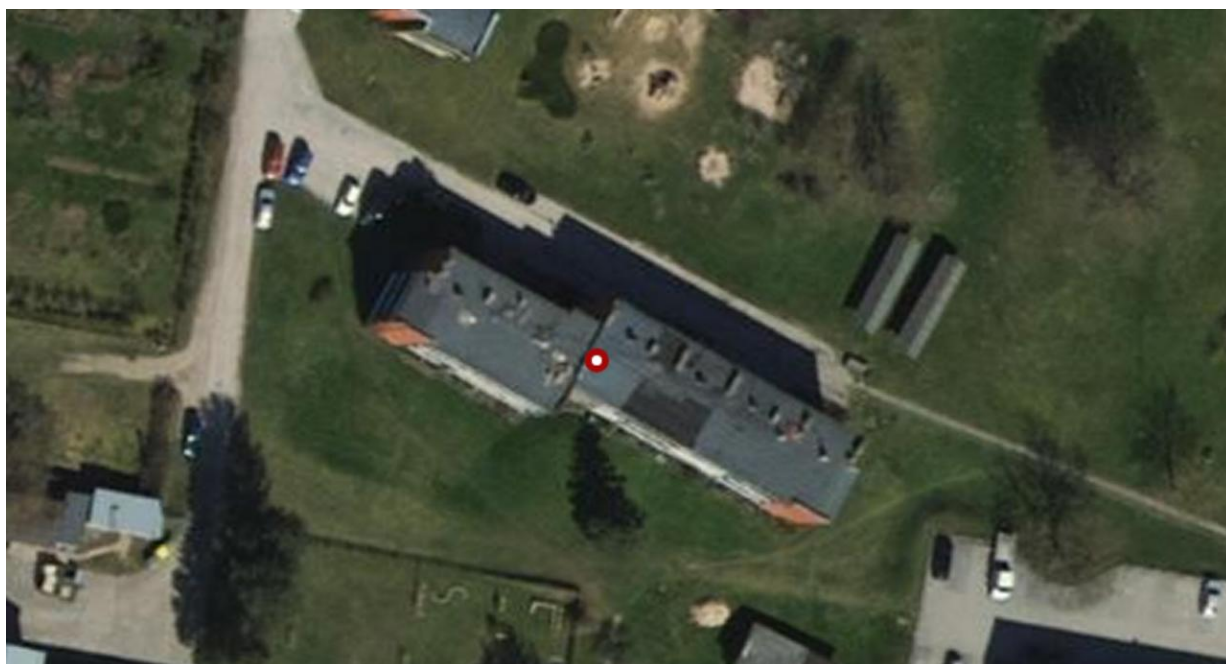
Novērtējamais īpašums atrodas Skrīveros, ielu kvartālā, ko veido Dīvajas, Sprīdīša, Daugavas, Upes iela. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu ēkas un darījumu apbūve, kā arī privātmājas un rūpnieciskās apbūves zona.

Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, DUS, atpūtas vietas, stadions u.c.) atrodas apmēram 1km attālumā. Infrastruktūra kopumā definējama kā daļēji attīstīta. Pie novērtējamā objekta atrodas pirmsskolas izglītības iestāde, mūzikas un mākslas skola, poliklīnika, pārtikas veikali un kafejnīcas. Starppilsētu autobusu pietura atrodas aptuveni 400 m attālumā uz Daugavas ielas.

Piebraucamās ielas ir asfalta seguma un ir kopumā labā stāvoklī. Piebraukšana pie ēkas iespējama ar personisko autotransportu. Iespēja novietot autotransportu pie daudzdzīvokļu ēkas un gar blakus esošajā ielām.

5. Novērtējamā īpašuma ģeogrāfiskais novietojums





Avots: Jāņa Sēta ©

6. 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**.

7. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu

Pozitīvie faktori:

- infrastruktūras objekti atrodas īpašuma tuvumā;
- dzīvoklis novietots 3 stāvu ēkas 2. stāvā;
- īpašumā ir domājamās daļas no zemes gabala.

Negatīvie faktori:

- dzīvoklim nav ārtelpas;
- daudzdzīvokļu māja nav renovēta;
- tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekšējā apdare, santehnikas un virtuves aprīkojums ir apmierinošā stāvoklī.

8. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts

Saskaņā ar Arco Real Estate datiem 2026. gada martā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojams cenu palielinājums – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 1,8 %, martā pieaugot līdz 928 EUR/m². Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos gada pirmajā ceturksnī palielinājās. Kopumā dzīvokļu cenas pirmajā ceturksnī pieauga par vidēji 5 %. Līdz ar to cenu pieaugums šogad jau lielāks nekā iepriekšējā gadā kopumā. Par cenu palielinājuma iemeslu joprojām var uzskatīt dzīvokļu nepietiekamo piedāvājumu visos Rīgas mikrorajonos. Dzīvokļu piedāvājums martā nedaudz palielinājās. Martā sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums bija augstākais pēdējo gadu laikā.

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2026. gada sākuma dzīvokļu cenas palielinājās par 2 - 7 %. Lielākās cenu izmaiņas tika novērotas Imantā, kur tās šogad palielinājās par 7 %. Arī Pļavniekos šogad sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums bija salīdzinoši lielāks nekā citos mikrorajonos – cenas palielinājās par vidēji 6 %. Pārējos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 5 %. Vismazākās cenu izmaiņas bija vērojamas cenu ziņā lētākajā mikrorajonā – Bolderājā.

Martā Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājumu skaits lielākoties palielinājās. Piedāvājums palielinājās jau otro mēnesi pēc kārtas. Visvairāk piedāvājumu skaits martā pieauga Purvciemā (+18 %). Dzīvokļu piedāvājumu skaits martā visvairāk palielinājās Zolitūdē (+30 %). Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas martā saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 1 123 EUR/m². Viena

kvadrātmetra zemākā vidējā cena martā bija Bolderājā (695 EUR/m²), kas arī palielinājās, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi.

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

	EUR/m ²	No iepriekšējā mēneša	Pret 2025. gada sākumu
Ogre	896	+1,4%	+6%
Kauguri	827	0%	+5%
Salaspils	850	+0.2%	+2%
Jelgava	766	0%	+3%

Aptuvenās cenas šajā reģionā dzīvokļiem pilsētās vidēji svārstās no 220 - 550 EUR/kv.m., ārpus pilsētām 100 – 240 EUR/kv.m. Vidējā divu istabu dzīvokļu cena ēkās, kas celtas 1954.-1999.g. Vidzemē pilsētās ir 30 000 EUR, ārpus pilsētām 13 500 EUR.

Gada laikā Skrīveros notikuši 3 darījumi, cenu amplitūda bija 67 līdz 697 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. Divu gadu laikā notikuši 15 darījumi, bet trīs gadu laikā – 22 darījumi. Ss.com reklāmu portālā ir pieejami aptuveni 3 piedāvājumi Skrīveros, kuru cenu robežas ir no 141 EUR/kv.m. līdz 736 EUR/kv.m.

9. Vērtējuma metodikas izvēle.

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 piespiedības.

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 vērtējamā 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 korigēto 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 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.

Vērtējumā 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 Turgus pieeja.

10. Īpašuma vērtējums

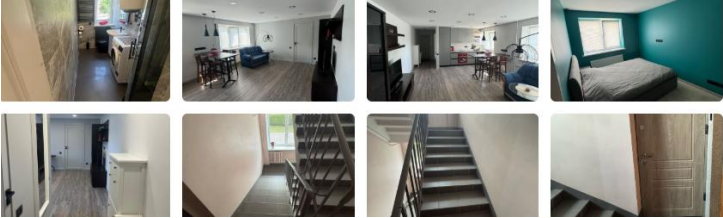
Izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr.1	
Dzīvokļa adrese	Pīlādžu iela 1 - 1, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.
Darījuma cena, EUR	15 000
Darījuma laiks	02.2025
Stāvs	1/2
Projekts (sērija)	kokmateriālu ēka ar apdari
Istabu skaits	2
Dzīvokļa kopplatība	42,50
Ārtelpu platība	0,00
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	labs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	laba
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	apmierinoša
Logi	PVC
Radiatori	nav/ malkas apkures krāsns
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	ir
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	nav datu
Vizuālais materiāls	      
Piezīmes	2 istabu dzīvoklis atrodas 2 stāvu kokmateriālu ēkas ar apdari 1. stāvā. Nav ārtelpas. Īpašumā ir zemes gabala domājamās daļas. Ēkā nav lifta. Daļēji ir virtuves iekārta, daļēji tehnika, sanitārtehniskās telpas gandrīz labā stāvoklī. Interjers daļēji atbilst mūsdienu prasībām. Apkure ar malkas krāsni.

Salīdzināmais īpašums Nr.2	
Dzīvokļa adrese	Daugavas iela 141 - 24, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.
Darījuma cena, EUR	16 000
Darījuma laiks	04.2025
Stāvs	3/3
Projekts (sērija)	Vieglbetonu specprojekts (1988)
Istabu skaits	2
Dzīvokļa kopplatība	53,60

Ārtelpu platība	0,00
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	apmierinošs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	apmierinoša
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	apmierinoša
Logi	koka
Radiatori	elektriskie radiatori, malkas krāsns
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	ir
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	nav datu
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	2 istabu dzīvoklis atrodas 3 stāvu vieglbetona bloku specprojekta 3. stāvā. Nav ārtelpas. Īpašumā ir zemes gabala domājamās daļas. Ēkā nav lifts. Ir virtuves iekārta un tehnika, sanitārtehniskās telpas gandrīz labā stāvoklī. Interjers neatbilst mūsdienu prasībām. Apkure ar malkas krāsni vai elektriskajiem radiatoriem.

Salīdzināmais īpašums Nr.3	
Dzīvokļa adrese	Daugavas iela 88 - 5, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.
Darījuma cena, EUR	21 740
Darījuma laiks	07.2025
Stāvs	2/3
Projekts (sērija)	Hruščova laika projekts (1966)
Istabu skaits	2
Dzīvokļa kopplatība	41,20
Ārtelpu platība	0,00
Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis	labs
Dzīvokļa iekšējā apdarē izmantoto materiālu kvalitāte	laba
Sanitārtehnisko telpu tehniskais stāvoklis	labs
Virtuves iekārtas un tehnikas kvalitāte	laba
Logi	PVC
Radiatori	metāla
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	nav
Ēkas energoefektivitātes rādītājs apkurei	nav datu
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	2 istabu dzīvoklis atrodas 3 stāvu Hruščova laika projekta 2. stāvā, remontēta kāpņu telpa. Nav ārtelpas. Īpašumā nav zemes gabala domājamās daļas. Ēkā nav lifts. Ir virtuves iekārta un tehnika, sanitārtehniskās telpas labā tehniskā stāvoklī. Interjers atbilst mūsdienu prasībām, apsildāmas grīdas vannas istabā, veikts remonts. Centralizēta apkure.

Avots: cenubanka.lv

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums nr.1			Salīdzināmais īpašums nr.2			Salīdzināmais īpašums nr.3		
	Sprīdīša iela 2 - 4, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Pīlādžu iela 1 - 1, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.			Daugavas iela 141 - 24, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.			Daugavas iela 88 - 5, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.		
Salīdzināmā īpašuma pārdevuma cena, EUR	---	15 000			16 000			21 740		
Istabu skaits	2	2			2			2		
Projekts (sērija)	Ķieģeļu specprojekts (1989)	Koka māja ar apdari (1900)			Vieglbetonu specprojekts (1988)			Hruščova laika projekts (1966)		
Stāvs	2/3	1/2			3/3			2/3		
Dzīvokļa platība, m²	48,60	42,50			53,60			41,20		
- t.sk. ārtelpas m²	0,00	0,00			0,00			0,00		
Aprēķinos izmantotā dzīvokļa platība, m²	48,60	42,50			53,60			41,20		
Dzīvokļa platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	353			299			528		
Darījuma apstākļi		02.2025			04.2025			07.2025		
Korekcijas procents - darījuma apstākļi		0%			0%			0%		
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam - tirgus situācija		2%			2%			0%		
Korekcijas procents - īpašumā zemes gabala domājamās daļas		0%			0%			3%		
Darījuma apstākļu pārrēķinu procents		2%			2%			3%		
Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m²		360			304			544		
		Salīdzināmais īpašums attiecībā pret vērtējamo īpašumu								
Korekcijas rādītāji		%	EUR/m²	Vārdiski	%	EUR/m²	Vārdiski	%	EUR/m²	Vārdiski
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		3%	11	sliktāks	3%	9	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs
4. Apkure		5%	18	sliktāks	5%	15	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs
5. Apkārtojo objektu ietekme		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
6. Kopā korekcijas:		8%			8%			0%		
7. Ēkas stāvoklis / projekta sērija / energoefektivitāte		-2%	-7	labāks	0%	0	līdzvērtīgs	-2%	-11	labāks
8. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-3%	-11	labāks	0%	0	līdzvērtīgs	-15%	-82	labāks
9. Dzīvokļa platība (iekštelpu) m²		-2%	-7	mazāks	2%	6	lielāks	-2%	-11	mazāks
10. Ārtelpu platība m²		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
11.Kopā korekcijas:		-7%			2%			-19%		
12. Lietošanā autostāvvietas / noliktava		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
13. Papildaprīkojums / virtuves iekārta / santehnika		2%	7	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs	-1%	-5	labāks
15. Dokumentācija / pārbūves legalizācija		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
16. Interjers / apdarē izmantoto materiālu kvalitāte		-2%	-7	labāks	0%	0	līdzvērtīgs	-10%	-54	labāks
17. Kopā korekcijas:		0%			0%			-11%		
18. Visu korekciju summa		1%			10%			-30%		
Salīdzināmo īpašumu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR/m²		EUR 364			EUR 335			EUR 380		
Salīdzināmo īpašumu platības 1 m² vidējā koriģētā cena		360								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR		EUR 17 000								

Nekustamā ģpašuma 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 ģpašumu atbilstoši tirgus vērtības definīcijas prasībām;
- 4) tirgus areāls var būt ierobežots, neatbilstošs pārdodamā ģpašuma specifikai;
- 5) reklāma un marketings izmaksas var būt neatbilstoši tirgus vērtības prasībām.

No vērtēšanas teorijas viedokļa vērtētājiem ir būtiski apzināties, ka piespiedu pārdošanas gadījumi var izpausties darījumos ar nekustamiem ģpašumiem, 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 aptuvenus rādītājs kā tirgus vērtība.

Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām var aprēķināt divējādi: - vai nu tiešā veidā, izmantojot informāciju par līdzīga rakstura ģpašumu pārdevumiem piespiedu izsolēs, vai arī netiešā veidā, aprēķinot izsolāmā ģpašuma 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 ģpašumu 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 ģpašuma tirgus vērtību, kāda tā būtu, ģpašumu nosacīti realizējot brīvā un konkurējošā tirgū. Tālāk seko ar konkrētā ģpašuma 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 ģpašuma 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, ģpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie ģpašumi. Nekustamu ģpašumu 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 ģpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka ģpašuma stāvoklis līdz ģpašuma 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 ģpašumā*. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par ģpašuma kvalitāti. Par šo situāciju un papildus pazeminājumu obligāti ir jābūt norādei vērtējumā.

Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un ģpašuma 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		17 000
Riski	Novērtējums	
Tirgus ekspozīcijas risks	10%	€ 1 700
Fiziskā stāvokļa risks	10%	€ 1 700
Laika un nenoteiktības faktors	5%	€ 850
Finansēšanas faktors	10%	€ 1 700
Papildus izmaksu faktors	0%	€ 0
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	0%	€ 0
Kopā:	35%	€ 5 950

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem - riska faktoru summa naudas izteiksmē ir 5 950 EUR. Lai noteiktu objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība tiek koriģēta par riska faktoru summas vērtību: 17 000 – 5 950 = **11 000 EUR.**

11. Slēdziens

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Sprīdīša iela 2 - 4, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov., LV-5125, kadastra Nr. 32829000679**, kas vērtēšanas dienā sastāv no dzīvokļa nr. 23 ar kopējo platību 48,6 m², saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 486/11502 domājamām daļām no daudzdzīvokļu ēkas un zemes gabala, aprēķinātā, visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 31. maijā (noapaļojot):

- **11 000 EUR* (vienpadsmit 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 10. aprīlī noteiktā piespiedu pārdošanas 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.

03.06.2026.

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 PIENĒMUMI 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 nelielina 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 atklājamās 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.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *148*

Toms Blate

vārds, uzvārds

051275-11573

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2017. gada 11. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 12. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 11. decembrim

datums




Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

