



2026.gada 28.janvārī

Atzinums par 3/10 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Asaru ielā, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, LV-2111**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Strižko

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 3/10 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 004 0244, kas atrodas **Asaru ielā, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, LV-2111**, ir reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0020 6957, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Viss nekustamais īpašums **Asaru ielā, Rāmavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, LV-2111** sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1703 m<sup>2</sup>, kas ir koplietošanas piebraucamais ceļš.

Ņemot vērā īpašuma sastāvu un funkcijas, jāsecina, ka šim īpašumam ir visai ierobežots pircēju loks, un tā potenciālie pircēji varētu būt pieguļošo zemes gabalu īpašnieki. Novērtējamo īpašumu varētu iegādāties detālplānojumā esošo objektu – zemes gabalu īpašnieki kopīgā īpašumā kā domājamās daļas, ar mērķi netraucēti organizēt kopīpašuma apsaimniekošanu. Vērtētājiem ir zināmi arī gadījumi, kad ciematu iekšējie ceļi tika uzdāvināti pašvaldībai, un tā uzņēmās šo ceļu apsaimniekošanu, bet nevar apgalvot, ka katra pašvaldība šādu dāvanu pieņems.

Vērtējamā zemes gabala īpašuma tiesības lielākai daļai īpašnieku. Pēdējais darījums no vērtēšanas Objekta ceļa daļām notika 2018.gada 14.septembrī uz pirkuma līguma pamata, kas notika saistībā ar dzīvojamās mājas pirkumu, tādēļ nav tirgus rādītājs, pārdodot ceļa daļu atsevišķi. Kopējās darījuma summas bija no 10-40 EUR.

Ņemot vērā iepriekš minētos apsvērumus, vērtētāji secināja, ka nav pieejams pietiekams informācijas daudzums, lai objektīvi noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Vērtējamam īpašumam ir ļoti šaurs pircēju loks.

**Šādos apstākļos vērtētāji 2025. gada 26.janvārī\* iesaka noteikt simbolisku vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām – 50 (piecdesmit) eiro.**

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

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

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

**\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datumā.**

**Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.**

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

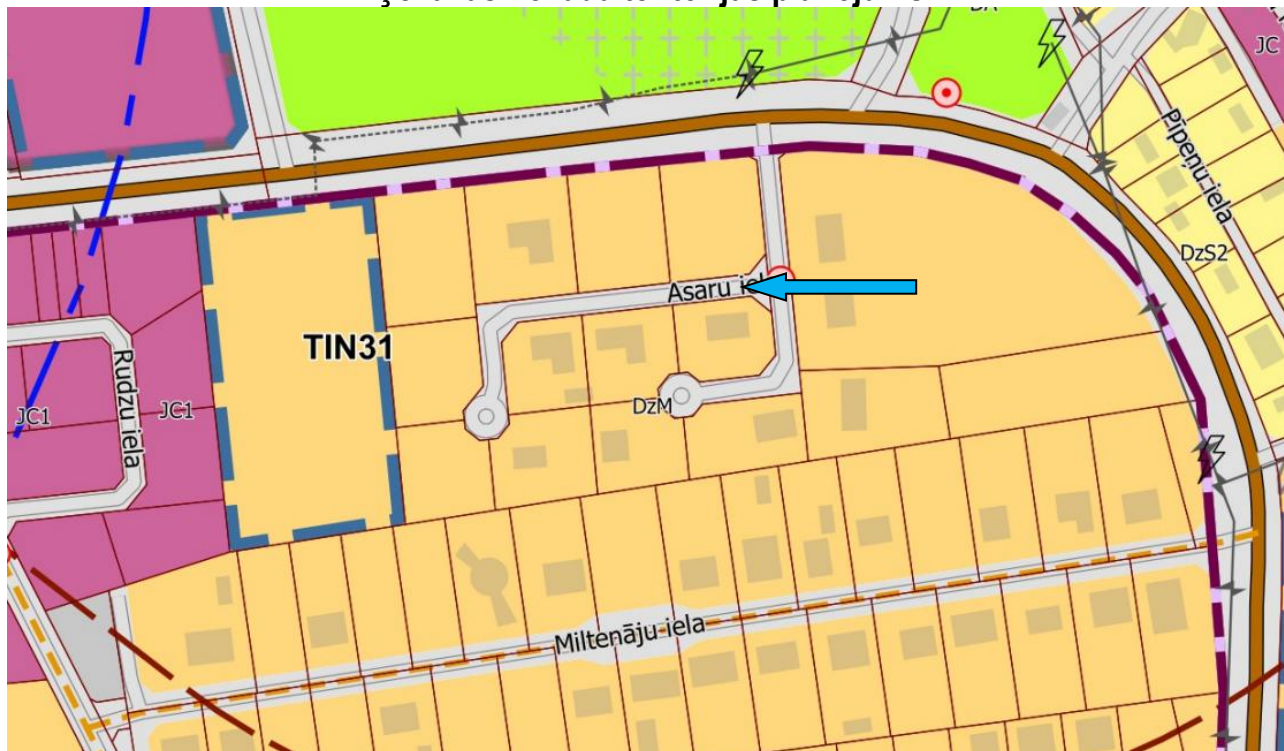
|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                               | 3/10 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Asaru ielā, Rāmvā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, LV-2111.</b>                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                              | Jānis Strižko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                               | Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                                 | 2026.gada 20.janvāris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                                 | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.6 Īpašumtiesības                                                    | Saskaņā ar Zemesgrāmatu:<br>ARNOLDS BONDARIS – 3/10 domājamās daļas                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | 3/10 domājamās daļas no zemes gabala (koplietošanas piebraucamais ceļš) ar kopējo platību 1703 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                            | Koplietošanas piebraucamais ceļš.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu           | Transporta infrastruktūras teritorija (TR).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                                      | Zemes gabals – piebraucamais ceļš.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                                  | Zemesgrāmatas datorizdruka.<br>Zemes robežu plāna kopija.<br>LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ).<br>Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.kekava.lv">www.kekava.lv</a> )                                                                                                      |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | Visam zemes gabalam saskaņā ar Zemesgrāmatu:<br>Atzīme - aizsargjosla gar Asaru ielu - sarkanā līnija - 0.1703 ha.<br>Atzīme - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu - 0.1703 ha.<br>Atzīme - aizsargjosla ap Katlakalna kapsētu - 0.1703 ha.<br>Šie apgrūtinājumi neietekmē piespiedu pārdošanas vērtību, jo vērtēšanas objekts ir koplietošanas piebraucamais ceļš. |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Nav zināmi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv>



## Ķekavas novada teritorijas plānojums



Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

### 3. FOTOATTĒLI

Vērtēšanas objekts





**Sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:**

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

**Ierobežojošie faktori:**

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika pieņemts baltoties uz pasūtītāja sniegtiem fotoattēliem, tas netika pārbaudīts dabā vai ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

**Neatkarības apliecinājums**

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

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

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

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis



**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**



EN ISO/IEC 17024  
S3-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **97**

*Marks Tarvids*

vārds, uzvārds  
**020482-13064**  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*2006. gada 5. jūnija*  
datums

Sertifikāts piešķirts  
*2021. gada 6. jūnijā*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2026. gada 5. jūnijam*  
datums



*Dainis Funsts*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS**

**Kompetences sertifikāts  
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

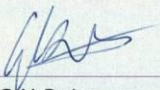
**SIA "Interbaltija"**  
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no  
**2008. gada 4. septembra**  
datums

Sertifikāts izsniegts  
**2023. gada 18. septembrī**  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
**2028. gada 17. septembrim**  
datums

  
G.N. Reinsons  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



  
V. Žuromskis  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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