

Nekustamā īpašuma – zemes gabala
½ domājamās daļas

Jelgavas novada Glūdas pagastā, “Viesturi 321”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja:
Sergeja Krivonosa maksātnespējas procesa administratore Daiga Sprōģe

Novērtējuma datums: 2026. gada 27. marts

**Fiziskās personas Sergeja Krivonosa maksātspējas procesa
administratorei Daigai Sprōģei**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala ½ domājamās daļas
Jelgavas novada Glūdas pagastā, “Viesturi 321”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļas (turpmāk
tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5452 003 0968	Glūdas pagasta ZG nodaļums:	100000154845
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	5452 003 0968		
Atļautā izmantošana:	<i>Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā.</i>		
Pieklūšanas iespējas:	<i>Pieklūve nekustamajam īpašumam nodrošināta pa zemes ceļu, kas pieder pašvaldībai.</i>		
Komunikācijas:	<i>Blakus esošajiem īpašumiem ir centralizēta elektroapgāde.</i>		
Piezīmes:	<i>Apskates laikā zemes gabalā tika konstatēts izrakums, kas pēc formas un dziļuma ir interpretējams kā būvniecības sagatavošanas darbs. Publiski pieejamajā Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) netika konstatēta informācija par saskaņotu būvniecības ieceri vai izsniegtu būvatļauju attiecībā uz vērtējamo īpašumu.</i>		

Īpašnieki:

Īpašnieki:	<i>½ d.d. Sergejs Krivonoss; ½ d.d. Ramona Jaunsubrēna</i>
------------	--

Zemes gabala raksturojums:

Platība, m ² :	710	Forma:	<i>Trapeceveida.</i>
---------------------------	-----	--------	----------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma norakstu: - Nav ierakstu. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem: - Applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija 0.0677 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0677 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0708 ha; - Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu 0.0709 ha.</i>
--	---

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	27.03.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Īpašuma apskate tika veikta bez ierobežojumiem.</i>		

ESG (Environmental, social and governance) faktori:

Vides, sociālie, pārvaldības, risku faktori		Avots
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem	Ir riski.	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte, ekrāna šāviņu skat. vērtējuma atskaitē
1/10 gados		
1/100 gados		
Informācija par krasta erozijas riskiem ("Coastal erosion")	Nav risku.	-
Informācija par karstuma cilņu riskiem ("Heatwave")	Nav risku.	-
Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem ("Wildfire")	Nav risku.	-
Informācija par vētras riskiem ("Storms")	Nav risku.	-
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegš) riskiem ("Heavy precipitation")	Nav risku.	-
Informācija par vides piesārņojumu	Nav risku.	https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map skat. vērtējuma atskaitē
Energoefektivitātes sertifikāts, klase	Nav apbūves.	-

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Vērtējuma uzdevums ir noteikt Sergejam Krivosam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību Objekta apskates datumā – 2026. gada 27. martā, ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus situāciju attiecīgajā datumā. Vērtējums tiek veikts īpašnieka Sergeja Krivososa maksātspējas procesa vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

tirgus vērtība Sergejam Krivosam piederošajai 1/2 domājamai daļai,

kas 2026. gada 27. martā ir

1 700 EUR (viens tūkstotis septiņi simti eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība Sergejam Krivosam piederošajai 1/2 domājamai daļai,

kas sastāda 75% no tirgus vērtības, un 2026. gada 27. martā ir

1 300 EUR (viens tūkstotis trīs simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

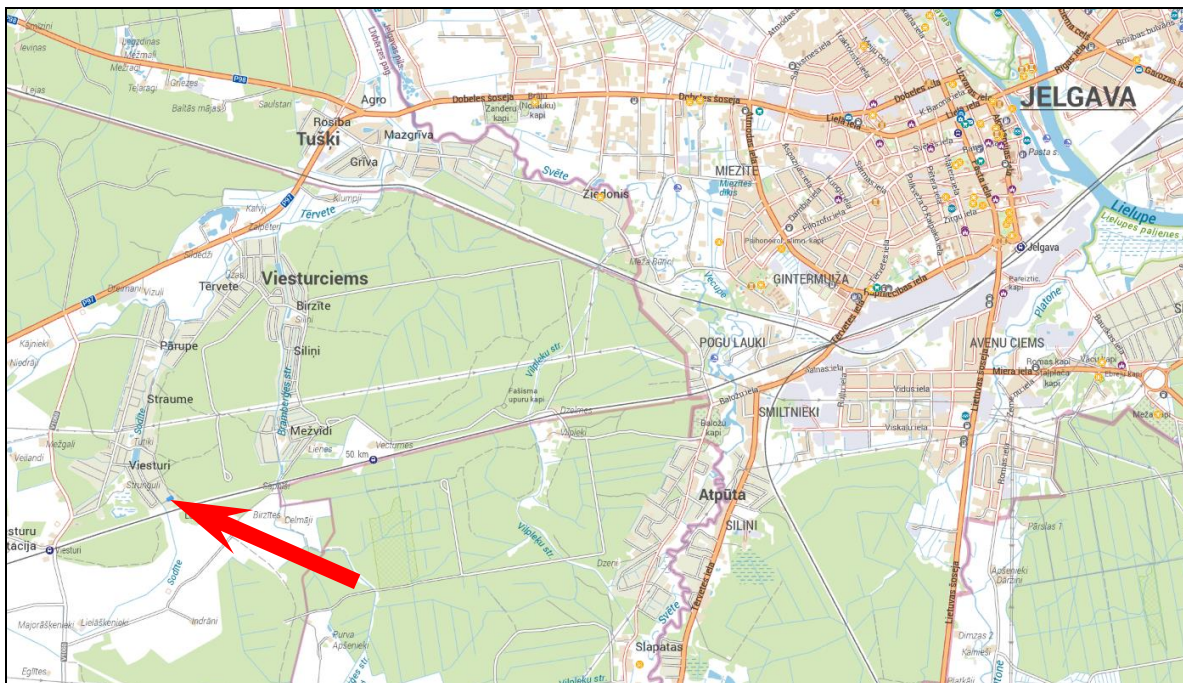
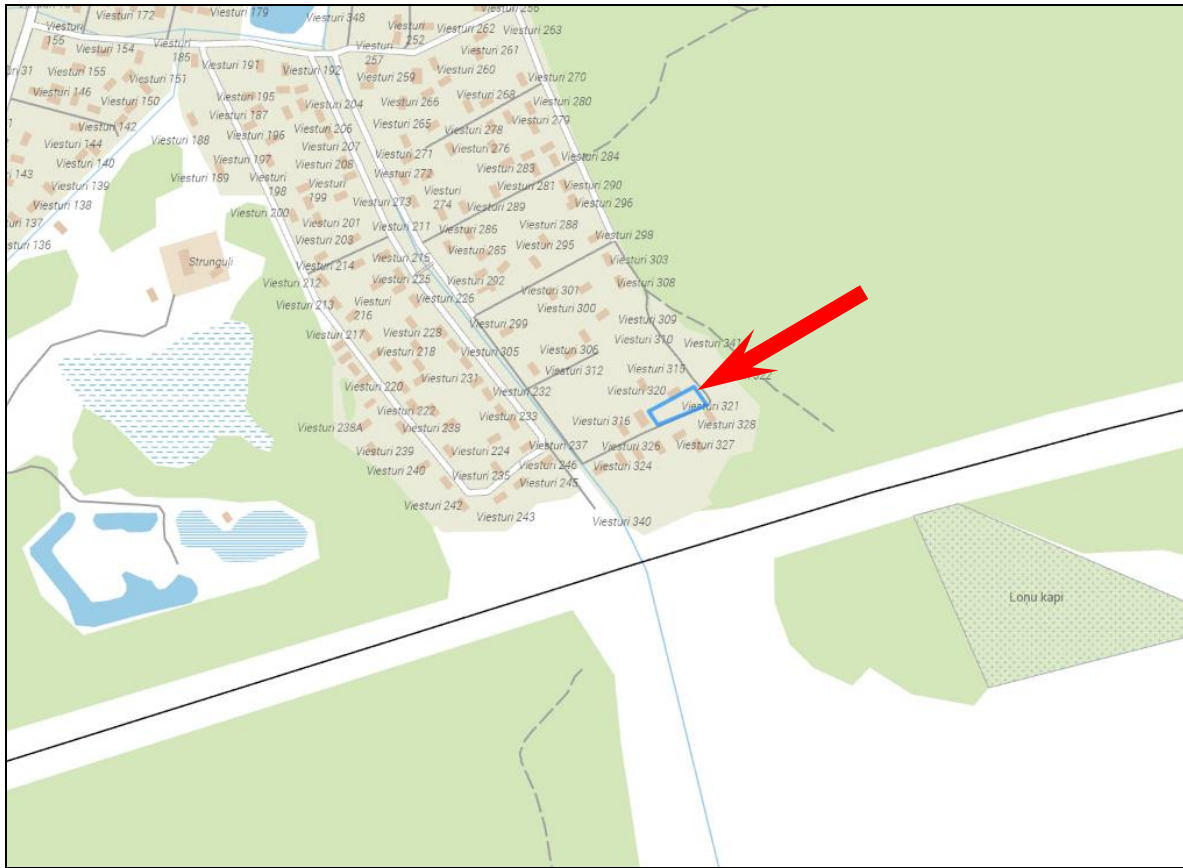
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.5. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas+	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: balticmaps.eu

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Jelgavas novada Glūdas pagastā, dārzkopības kooperatīva “Viesturciems” teritorijā, aptuveni 12 km attālumā no Jelgavas pilsētas centra. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās mājas, vasarnīcu apbūve un neapbūvēti zemes gabali. Kopumā teritorijas apbūves blīvums vērtējams kā augsts, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā ir labā un apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē ir apzaļumota, reljefs pārsvarā līdzens.

Pieklūšana īpašumam nodrošināta pa ielu ar grants un zemes segumu, kas vērtējama kā apmierinošā līdz daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Satiksmes intensitāte gar vērtējamo īpašumu ir zema.

Tuvākās apkārtnes sociālā infrastruktūra kopumā ir apmierinoša. Sabiedriskā transporta pietura “Viesturi RAF” atrodas aptuveni 1 km attālumā no īpašuma, no kuras kursē sabiedriskais autobuss Nr. 19. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

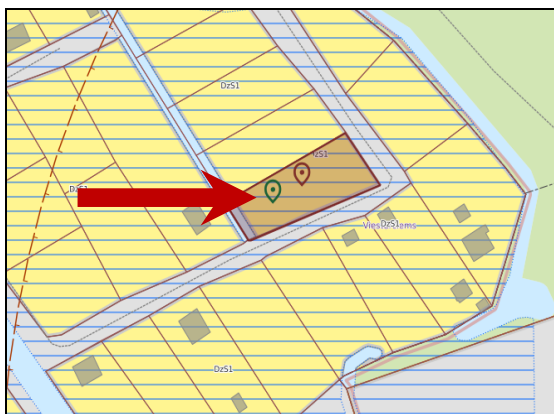
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	710 m ² ;
forma:	trapeceveida;
reljefs:	līdzens;
inženiertīkli:	blakus esošajiem īpašumiem ir centralizētais elektroapgādes pieslēgums;
labiekārtojums:	dekoratīvie stādījumi, zālājs
nožogojums:	ir;
apbūve:	nav.



Avots:kadastrs.lv

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija
- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu

Papildu informācija

- Zemes vienība: 54520030968 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Viesturciems"

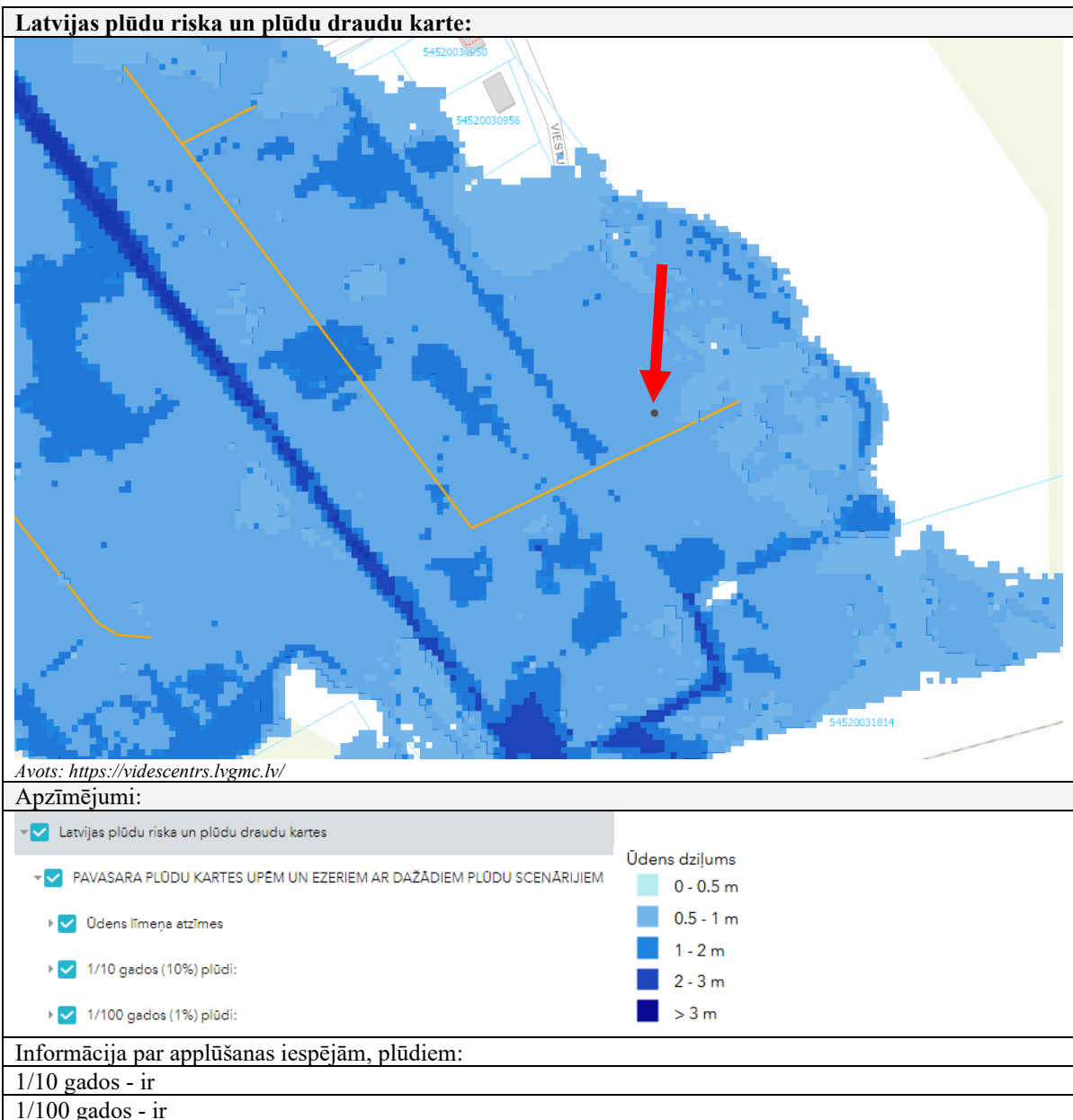
Informācija par vides piesārņojumu



Avots: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map>

Apzīmējumi:

- Piesārņojuma areāls
- Vietas kategorija**
- Potenciāli piesārņots
- Piesārņots
- Nav piesārņots



1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz izrakumu



Skats uz pašvaldības ceļu

2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība. Vērtējums paredzēts maksātnespējas procesa vajadzībām.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – 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.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašuma daļu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pret darbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu un to daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

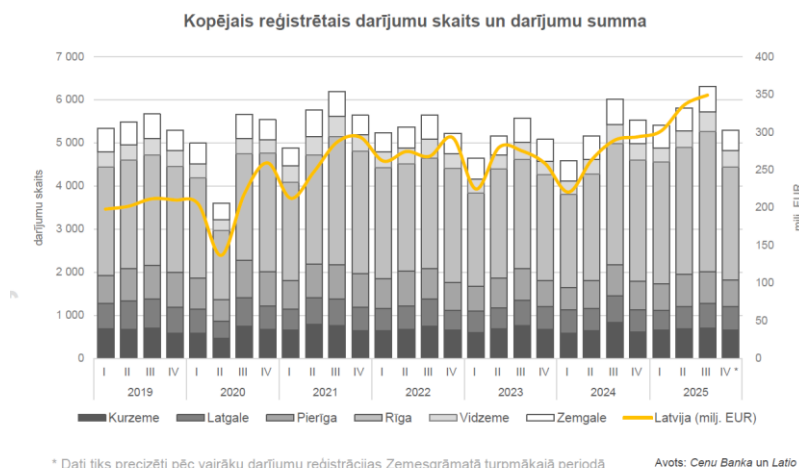
Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana apbūvei saskaņā ar teritorijas plānojumu.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtēšanā tika izmantota informācija no publiski pieejamiem un profesionāliem datu avotiem, tostarp zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami dati, kā arī SIA “Vindeks” vairāk nekā 24 gadu profesionālajā darbībā uzkrātā tirgus informācija. Vērtētāji analizēja darījumus ar līdzīga rakstura objektiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājuma struktūru un dinamiku.



Analizējot nekustamo īpašumu darījumu aktivitāti Latvijā pēdējo divu gadu periodā, secināms, ka darījumu skaits kopumā saglabājas relatīvi stabilā līmenī, ar mērenām svārstībām pa ceturkšņiem. Reģionu griezumā lielākais darījumu skaits joprojām tiek reģistrēts Rīgā un Pierīgā, savukārt pārējos Latvijas reģionos, tai skaitā Zemgalē, darījumu aktivitāte ir zemāka, bet stabila. Kopumā tirgū nav novērojamas krāsas darījumu skaita svārstības, kas liecina par relatīvi stabilu nekustamo īpašumu tirgus aktivitāti.

Savukārt, kopējā darījumu summa Latvijā pēdējo divu gadu laikā uzrāda pieaugošu tendenci, kas norāda uz nekustamo īpašumu cenu līmeņa pieaugumu un darījumu vērtības palielināšanos. Neskatoties uz procentu likmju līmeņa izmaiņām un ekonomisko nenoteiktību, nekustamo īpašumu tirgus saglabā aktivitāti, un darījumu summas pieaugums liecina, ka tirgus dalībnieki turpina iegādāties nekustamos īpašumus, pieaugot darījumu vidējām summām. Kopumā tirgus situācija pēdējo gadu laikā vērtējama kā stabila ar mērenu cenu pieauguma tendenci.

Kopumā makroekonomiskie rādītāji raksturo tirgu stabilizācijas fāzē, kur investīciju aktivitāte saglabājas, bet darījumu dinamiku joprojām ierobežo augstākas procentu likmes un piesardzīga pircēju uzvedība. Pieprasījums arvien vairāk balstās uz konkrētā objekta kvalitāti, atrašanās vietu un izmantošanas potenciālu, nevis uz strauju ekonomisko izaugsmi.

Saskaņā ar publiski pieejamām ekonomikas prognozēm, 2026. gadā sagaidāma mērena ekonomikas stagnācija un inflācijas noturība, lai gan gada otrajā pusē iespējama pakāpeniska izaugsmes atjaunošanās, inflācijai mazinoties. Investīciju aktivitāti var ierobežot piesardzīga investoru attieksme un finansējuma nosacījumi, kā rezultātā tirgū dominēs vietējie investori un relatīvi mazāka apjoma darījumi. Prognozes saglabājas pakļautas būtiskai nenoteiktībai, tostarp saistībā ar Eiropas fondu izmantošanas efektivitāti un monetārās politikas attīstību. Kopumā sagaidāms, ka investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim.

Veicot Glūdas pagastā esošo zemes gabalu ar platību no 400 m² līdz 1 000 m² piedāvājumu analīzi, tika konstatēts, ka aktīvajā piedāvājumā ir seši zemes gabali. To piedāvājuma cenas svārstās no 4 000 EUR līdz 15 000 EUR jeb no 9,88 EUR/m² līdz 22,06 EUR/m².

Darījumu analīze liecina, ka pēdējo 12 mēnešu laikā Glūdas pagastā reģistrēti 14 darījumi ar zemes gabaliem, kuru darījumu cenas svārstījušās no 2 000 EUR līdz 15 000 EUR jeb aptuveni no 3 EUR/m² līdz 22 EUR/m². Darījumu cenu ietekmē vairāki faktori, tostarp zemes gabala atrašanās vieta, platība, inženierkomunikāciju pieejamība, piekļuve, apkārtējā apbūve un citi ar īpašuma izmantošanu saistīti apstākļi.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Glūdas pagastā;
- pieejams elektrības pieslēgums;
- pašvaldības piebraucamais ceļš;
- zemes gabals ir nožogots.

Negatīvie:

- piebraucamais ceļš ar zemes segumu;
- pastāv applūšanas riski.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

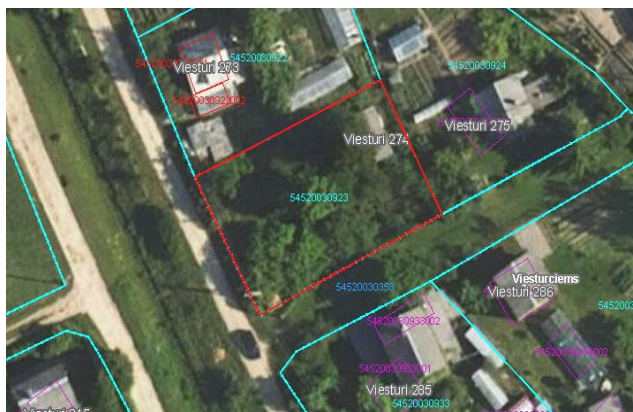
Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Katra konkrētā zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Tādēļ šādu īpašumu šobrīd var uzskatīt par salīdzinoši riskantu ieguldījumu.

Salīdzināmie īpašumi:

īpašums *Viesturi 274, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 640 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 08.2025. par 2 400 EUR jeb 3,8 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
5452 003 0923.



Īpašums *Tērvete 161, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 630 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 07.2025. par 6 000 EUR jeb 9.5 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
5452 003 1151.



Īpašums *Viesturi 211, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 590 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 04.2025. par 2 000 EUR jeb 3,4 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
5452 003 0870.



Īpašums *Straume 276, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 951 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 12.2025. par 4 420 EUR jeb 4,6 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
5452 003 1439.

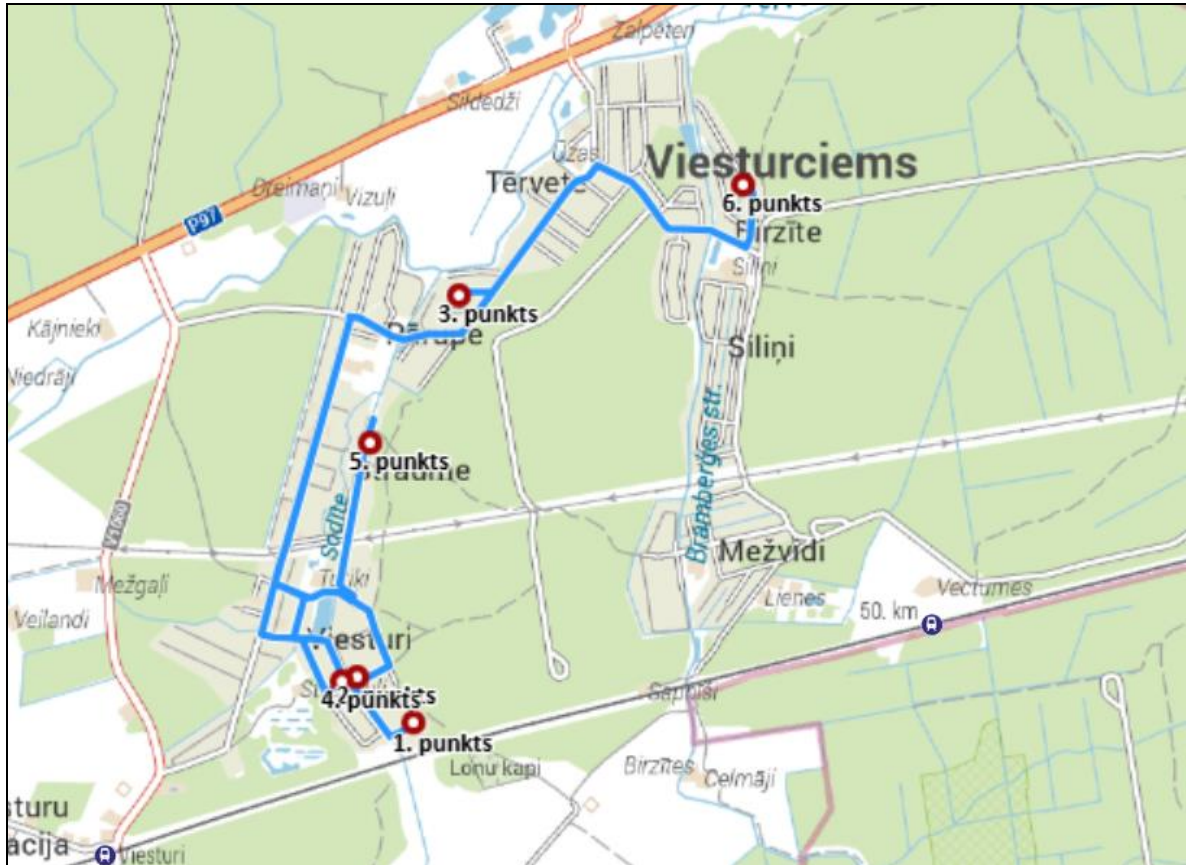


Īpašums *Birzīte 214, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 690 m². Īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 11.2025. par 6 800 EUR jeb 9.9 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
5452 003 0556.



Vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu novietojums kartē.



1.	Viesturi 321, Viesturciems, LV-3040	1 min, 0,36 km
2.	Viesturi 274, Viesturciems, LV-3040	5 min, 2,53 km
3.	Tērvete 161, Viesturciems, LV-3003	4 min, 2,34 km
4.	Viesturi 211, Viesturciems, LV-3040	5 min, 1,47 km
5.	Straume 276, Viesturciems, LV-3040	7 min, 4,06 km
6.	Birzīte 214, Viesturciems, LV-3003	

Nosakot vērtējamās zemes tirgus vērtību, tiek izvērtēta salīdzināmo zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtnējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtnējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4		Salīdzināmais objekts nr.5	
	Viesturi 321, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov	Viesturi 274, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov		Tērvete 161, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov		Viesturi 211, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov		Straume 276, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov.		Birzīte 214, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov.	
Zemes gabala platība, m ²	710	640		630		590		951		690	
Pārdevuma cena, EUR		2400		6000		2000		4420		6800	
Darījuma laiks		08.2025.		07.2025.		04.2025.		12.2025.		11.2025.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		3.8		9.5		3.4		4.6		9.9	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi											
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3.75		EUR 9.52		EUR 3.39		EUR 4.65		EUR 9.86	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3.75		EUR 9.52		EUR 3.39		EUR 4.65		EUR 9.86	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3.75		EUR 9.52		EUR 3.39		EUR 4.65		EUR 9.86	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi	0%	labāks	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%	labāks	-10%
		EUR 3.75		EUR 8.57		EUR 3.39		EUR 4.42		EUR 8.87	
5. Zemes funkcionālie parametri:											
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums		sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- gruntsūdens līmenis, applūstoša teritorija		līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		-10%		5%		5%		-10%
		EUR 3.94		EUR 7.71		EUR 3.56		EUR 4.64		EUR 7.98	
Pārreķinu koeficients		5%		-19%		5%		0%		-19%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0.2		-EUR 1.8		EUR 0.2		EUR 0.0		-EUR 1.9	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 3.9		EUR 7.7		EUR 3.6		EUR 4.6		EUR 8.0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2520		EUR 4860		EUR 2100		EUR 4409		EUR 5508	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3		0.1		0.3		0.2		0.1	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 4.7									
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 3 370									

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 370. Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu tika noteikta Sergejam Krivosam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas nosacītā tirgus vērtība.

Domājamās daļas tirgus vērtība noteikta, pamatojoties uz visa nekustamā īpašuma tirgus vērtību, proporcionāli attiecinoši to uz īpašniekam piederošo domājamo daļu. Tā kā Sergejam Krivosam pieder 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, domājamās daļas nosacītā tirgus vērtība aprēķināta šādi:

$$3\ 370\ \text{EUR} / 2 = 1\ 685\ \text{EUR}.$$

Noapaļojot, īpašuma 1/2 domājamās daļas nosacītā tirgus vērtība ir **1 700 EUR**.

3.5. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājiem un īpašuma daļas potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma daļas piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma daļas piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopti sekojošā tabulā.

Īpašuma daļas piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība, EUR:	1 700
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	2%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	5%
Papildus izmaksu riski	3%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	5%
Izsvērtie riska faktori kopā:	25%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	425
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	1 275

Piespiedu pārdošanas vērtība Sergejam Krivonosam piederošajai 1/2 domājamai daļai ir **1 300 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma daļas novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība Sergeja Krivonosa piederošajai 1/2 domājamai daļai,
kas 2026. gada 27. martā ir **1 700 EUR** (viens tūkstotis septiņi simti eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība Sergejam Krivonosam piederošajai 1/2 domājamai daļai,
kas sastāda 75% no tirgus vērtības, 2026. gada 27. martā ir
1 300 EUR (viens tūkstotis trīs simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamās īpašuma daļas apskati klātienē veica asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**