“DZELMES”-15, LIELAUCE, LIELAUCES PAGASTS, DOBELES NOVADS
KADASTRA NR. 4676 900 0044



2026. GADA 3. SEPTEMBRIS

LINIKO

2026. gada 3. septembris
Reģ. Nr. 26- 188

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas "**Dzelmes"-15, Lielaucē, Lielauces pagastā, Dobeles novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- **3-istabu dzīvokļa Nr. 15** ar kadastra Nr. Nr. 4676 900 0044, kopējā platībā 68,3 m^2, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 650/13362 domājamās daļas no būves, kas atrodas "Dzelmes"-15, Lielaucē, Lielauces pagastā, Dobeles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Lielauces pagasts zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 103-15, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā.

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 15** ar kadastra Nr. 4676 900 0044, kas atrodas "Dzelmes"-15, Lielaucē, Lielauces pagastā, Dobeles novadā, 2026. gada 2. septembrī noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** ir **EUR 4 600** (četri tūkstoši seši simti eiro).

Ivars Gerulats
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanā izmantotie dokumenti: 5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **5**
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS **6**
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS **7**
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS **7**
Labākā un efektīvākā izmantošana 7
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori: 8
Īpašie pieņēmumi 8
VĒRTĪBAS APRĒĶINS **8**
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita 8
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju 9
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana 10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU **11**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **12**
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI **13**
P I E L I K U M I **14**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**Dzīvoklis Nr. 15**
Īpašuma adrese	"Dzelmes"-15, Lielauce, Lielauces pagasts, Dobeles novads
Vērtēšanas apstākļi	Vērtējot nekustamo īpašumu, nebija iespējama iekštelpu apsekošana
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.
Kadastra numurs	4676 900 0044
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	103-15
Īpašuma tiesības	MUDĪTE GALĀŅINA
Īpašuma sastāvs	Platības
3-istabu dzīvoklis	**68,3 m^2,** kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 650/13362 domājamās daļas no būves
Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis uz apsekošanas brīdi netiek apdzīvots.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2. nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**EUR 4 600**
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 15. jūlijs
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka: • nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam; • dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





Avots: https://www.balticmaps.eu/

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



dzīvokļa logi



dzīvokļa ārdurvis



kāpņu telpa

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts
3-istabu dzīvoklis Nr. 15 ar kadastra Nr. 4676 900 0044, kopējā platībā 68,3 m^2, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 650/13362 domājamās daļas no būves, kas atrodas "Dzelmes"-15, Lielaucē, Lielauces pagastā, Dobeles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Lielauces pagasts zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 103-15.

Vērtētājs veica ēkas, kurā atrodas vērtēšanas objekts, apskati, taču vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana dabā. Vērtība noteikta, pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi, bez Objekta iekštelpu apsekošanas.

Vērtēšanas mērķis
Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.
Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietošanai publisko izsoļu portālā.
Ņemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība. Vērtētājs balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī risku izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības
Īpašuma tiesības reģistrētas Lielauces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 103-15. uz MUDĪTES GALĀŅINAS vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi
Zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2. nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi.

Vērtēšanā izmantotie dokumenti
Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka.
VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums
Lielauces pagasts ir viena no Dobeles novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Īles, Vecauces, Vītiņu un Zebrenes, kā arī Saldus novada Blīdenes un Zvārdes pagastiem.
Lielākās apdzīvotās vietas ir Lielauce (pagasta centrs), Ķieģeļceplis, Ražotāji.

Lielauce ir ciems Dobeles novada Lielauces pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta austrumu daļā Lielauces ezera dienvidu krastā pie autoceļa P104 31 km no novada centra Dobeles un 110 km no Rīgas. Lielaucē atrodas pagasta pārvalde, tautas nams, bibliotēka, veikals. Iedzīvotāju skaits ~270. Daudzdzīvokļu māja, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis atrodas ciemata centrālajā daļā. Apkārtni veido daudzdzīvokļu un privātās dzīvojamās mājas. Novietojums ciemata daļā uzskatāms kā labs.

Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir 1983. gadā celta "lauku projekts" paneļu/dzelzsbetona konstrukcijas. Daudzdzīvokļu ēkai ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija un centralizētā siltumapgāde. Daudzdzīvokļu ēka ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 3-stāvu ēkas 3. stāvā, vidus daļā. Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā vidēji labs.

3-istabu dzīvokļa kopējā platība- 68,3 m^2, t.sk., dzīvokļa platība (bez ārtelpas)- 61,6 m^2, dzīvojamā platība- 40,2 m^2, lodžija- 6,7 m^2.

Dzīvokļa plānojums: ieeja dzīvoklī no koplietošanas kāpņu telpas un dzīvokļa gaiteni, kas savieno virtuvi ar pieliekamo, trīs izolētas dzīvojamās istabas, vannas istabu un tualeti.

Dzīvokļa plānojums *(pēc LR VZD Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem)*

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	2.55	2.55	16.8	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	2.55	2.55	13.7	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	8.1	-
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	2.55	2.55	9.7	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	8.0	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	1.4	-
7	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	0.5	-
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	0.9	-
9	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	2.5	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	0.0	-	-	6.7	-

Tehniskā stāvokļa raksturojums

Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana dabā.

Veicot vizuālo apskati no ārpuses tika konstatēts, ka dzīvoklim ir vecie koka logi, koka konstrukciju ārdurvis. Kopumā dzīvokļa pieņemtais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Iekārtas:
- sanitārtehniskās iekārtas - standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Inženierkomunikācijas:
- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem siltumapgādes tīkliem.

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS

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 /LVS 401:2013/.

Piespiedu pārdošanas vērtība

Terminu „piespiedu pārdošana" bieži 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 pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas" situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi:

Ierobežots mārketings. Izsoles sludinājumi tiek publicēti portālā www.izsoles.ta.gov.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu. Ņemot vērā esošo tirgus situāciju, vērtētājs uzskata, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 30-50%.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Dzīvokļu tirgus Lielaucē, Lielauces pagastā ir mazaktīvs. No 2023- 2026.gadā reģistrēti 12 darījumi ar dzīvokļiem.
Dotajā brīdī piedāvājumā ir 2 dzīvokļi ciematā. Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir 2-3 reizers augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros. Darījumos pārsvarā tiek uzrādītas dzīvokļu kadastrālās vērtības.
Darījumi ar sērijveida dzīvokļiem Lielaucē ir notikuši 1 800 - 13 000 EUR

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis uz apsekošanas brīdi netiek apdzīvots
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:
Pozitīvie:
- dzīvoklis atrodas 3. stāvā;
- dzīvoklim ir lodžija;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;

Negatīvie:
- novietojums novadā;
- zemes domājamās daļas nav īpašumā;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- dzīvokļu pieprasījums tirgū.

Īpašie pieņēmumi
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam;
- dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas. Reģionā dzīvokļu īres tirgus nav attīstīts.

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā nav pielietojama, jo vērtēšanas objekts ir daļa no kopējā īpašuma, tas ir pakļauts gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Lielauces ciematā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies divus pārdotus un vienu piedāvājumā esošu dzīvokli. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu īpašumu kopplatības, bez ārtelpām, viena kvadrātmetra cenas.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē īpašos darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Tirgus vērtības aprēķins

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	Dzelmes-24, Lielauce	Dzelmes-4, Lielauce	Niedras-11, Lielauce	**Dzelmes-15, Lielauce**
P/P laiks - mēnesis, gads	10.2024.	08.2025.	piedāvājums	
Projekts (sērija)	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts
Istabu skaits	3	3	3	3
Stāvs (kurš no cik)	3 no 3	2 no 3	3 no 3	3 no 3
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	7	3	5	3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	labs	apmierinošs	gandrīz labs	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums	standarta	standarta	standarta	standarta
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs/slikts	apmierinošs/slikts	apmierinošs	apmierinošs/slikts
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	nav	nav	nav	nav
Ārtelpa	10.3	7.1		6.7
Iebūvētās mēbeles/sadzīves tehnika	virtuves mēbeles, sadzīves tehnika			
Apkure	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Dzīvokļa cena, EUR	**13000**	**4000**	**12700**	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	93.5	62.2	54.0	61.7
Cena, EUR/m2	**139**	**64**	**235**	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus- atsavināts no pašvaldības īrniekam/ piedāvājums	0%	50%	-25%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	**13000**	**6000**	**9525**	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	**139**	**96**	**176**	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība	13%		-3%	
Atrašanās vieta ciematā/pagastā				
Izvietojums ēkā		-3%		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	-30%		-20%	
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis			-10%	
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	0%			
Ārtelpa	-2%		3%	
Iebūvētās mēbeles/sadzīves tehnika				
Apkure				
Kopējā korekcija, %	**-19%**	**-3%**	**-30%**	
Koriģētā m^2 cena, EUR	**105**	**94**	**123**	
			Vidējā m^2 cena, EUR	**107**

Tirgus vērtība, EUR	**6 630**
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	**6 600**

Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos 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 vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- ***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.
- ***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.
- ***Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.*** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- ***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.
- ***Papildus izmaksu riski.*** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- ***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.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Tirgus vērtība EUR	**6 600**
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	0%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	30%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	1980
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	**4 620**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	**4 600**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 15** ar kadastra Nr. 4676 900 0044, kas atrodas "Dzelmes"-15, Lielaucē, Lielauces pagastā, Dobeles novadā, 2026. gada 2. septembrī noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 4 600** (četri tūkstoši seši simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Gerulats*
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131
*Personai ir notikusi uzvārda maiņa no Šapkins uz Gerulats. Līdz datu aktualizēšanai vērtējuma pielikumā pievienotajā sertifikātā ir norādīts iepriekšējais uzvārds.

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

P I E L I K U M I

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
46769000044	-	68.3 m²	103	15	Lielauces pagasts, Dobeles novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
46760040073003015	"Dzelmes" - 15, Lielauce, Lielauces pag., Dobeles nov., LV-3723

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	10
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	68.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	68.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	61.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	40.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	21.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	6.7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	2.55	2.55	16.8	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	2.55	2.55	13.7	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	8.1	-
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.55	2.55	2.55	9.7	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	8.0	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	1.4	-

7	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	0.5	-
8	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	0.9	-
9	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.55	2.55	2.55	2.5	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	0.0	-	-	6.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Dokuments

Datums:	24.11.2020

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
46760040073003	"Dzelmes", Lielauce, Lielauces pag., Dobeles nov., LV-3723	650/13362	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.