

**"JAUNSPODRI" - 1,
MAZZALVES PAGASTS, AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NR. 3266 900 0098**



2025. GADA 6. OKTOBRIS

2025. gada 6. oktobris
Reģ. Nr. 25- 276

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 1**,
kas atrodas **“Jaunspodri”-1, Mazzalves pagastā, Aizkraukles novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērīnātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- **1-istabu dzīvokļa Nr. 1** ar kadastra Nr. 3266 900 0098, kopējā platība 50,4 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 504/1717 domājamās daļas no būves un zemes, kas atrodas “Jaunspodri”-1, Mazzalves pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Mazzalves pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000790296 1, 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 izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 1** ar kadastra Nr. 3266 900 0098, kas atrodas “Jaunspodri”-1, Mazzalves pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 4. oktobrī noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 1 100 (viens tūkstotis viens simts eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA “LINIKO”, reģ. Nr. 55403012911

IVARS ŠAPKINS - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

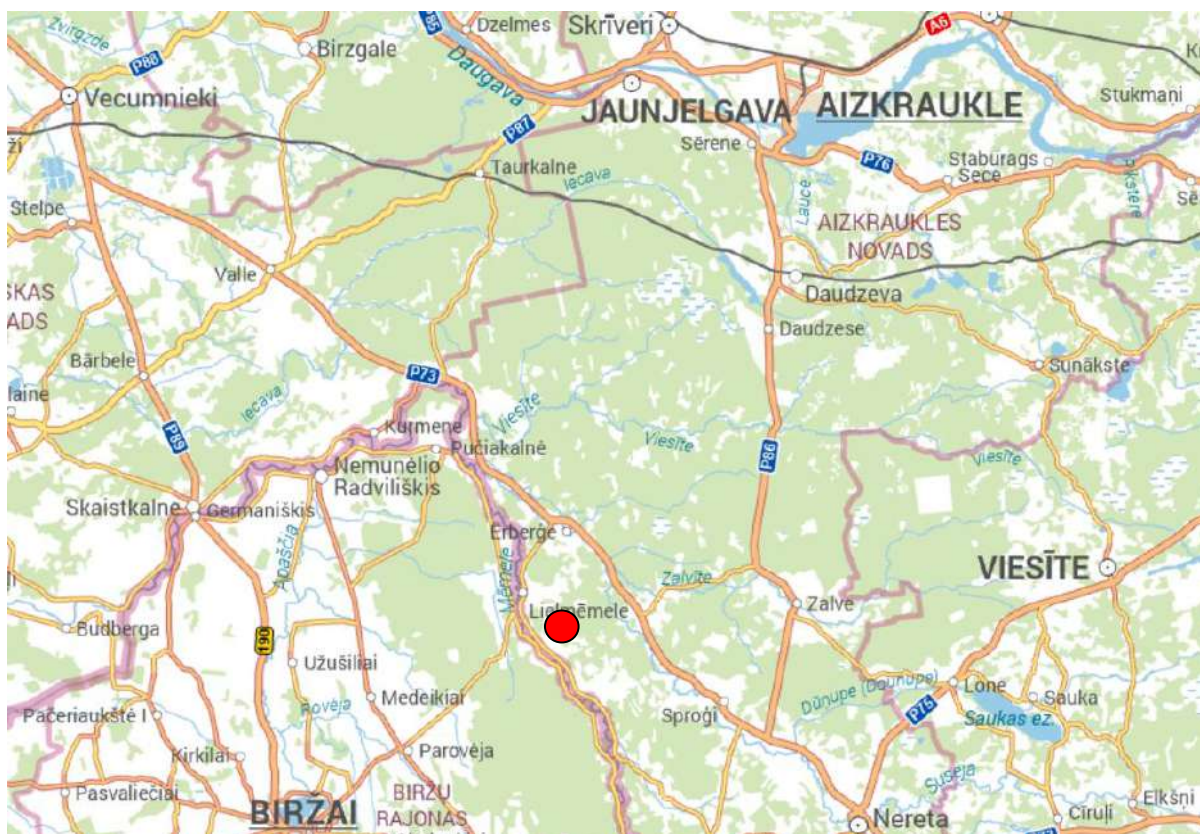
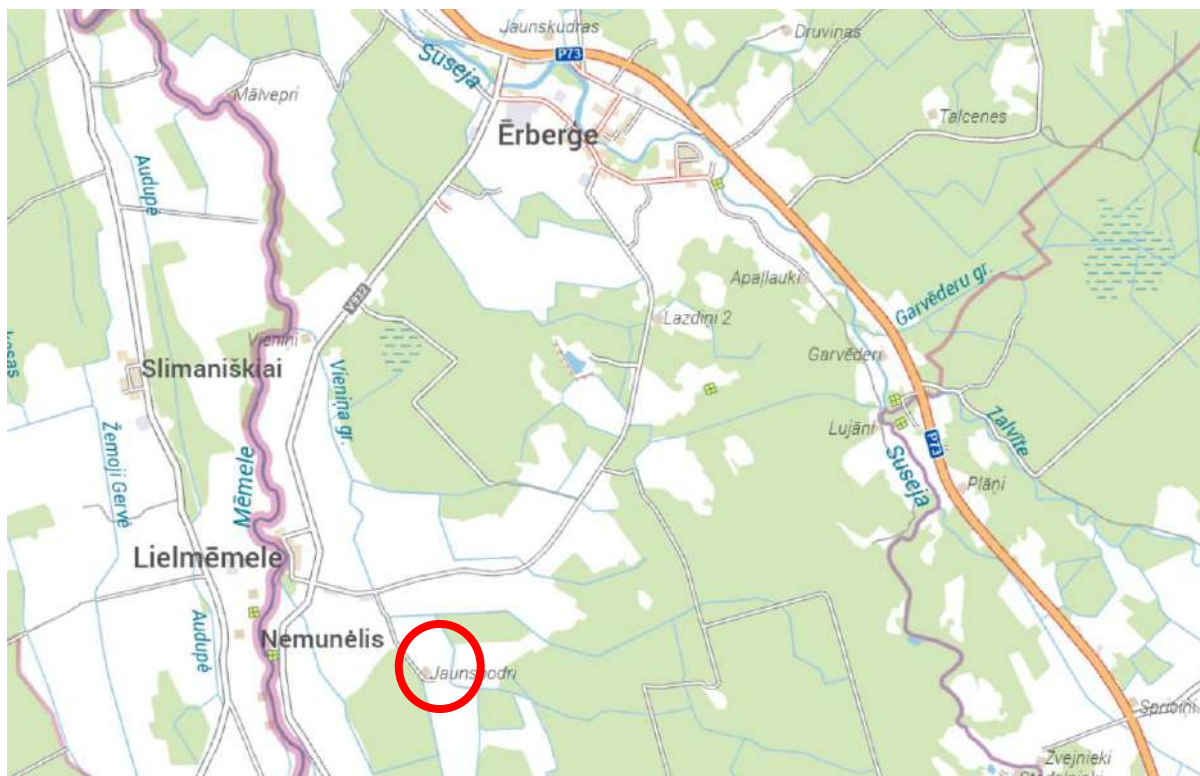
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	6
Vērtēšanā izmantotie dokumenti:	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS.....	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:.....	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	10
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	10
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana	12
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	13
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
P I E L I K U M I	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvoklis Nr. 1
Īpašuma adrese	“Jaunspodri”-1, Mazzalves pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.
Kadastra numurs	3266 900 0098
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000790296 1
Īpašuma tiesības	fiziska persona
Īpašuma sastāvs	Platības
2-istabu dzīvoklis	50,4 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 504/1717 domājamās daļas no būves un zemes
Esošais izmantošanas veids	Nelabiekārtots dzīvoklis, neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nav apdzīvojams
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000790296 1 II. daļas 2. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 1 100 (viens tūkstotis viens simts eiro)
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 4. oktobris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Jaunspodri”-1, Mazzalves pagasts, Aizkraukles novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



daudzdzīvokļu ēka



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



virtuve



virtuve



dzīvojamā istaba



dzīvojamā istaba

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts*

2-istabu dzīvoklis Nr. 1 ar kadastra Nr. 3266 900 0098, kopējā platība 50,4 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 504/1717 domājamās daļas no būves un zemes, kas atrodas “Jaunspodri”-1, Mazzalves pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Mazzalves pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000790296 1.

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.

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 kārtība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Mazzalves pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000790296 1 uz fiziskas personas vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000790296 1 II. daļas 2. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi.

Vērtēšanā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatu nodaļējuma izdruka;
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Mazzalves pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļrietumos, Sēlijā, Mēmeles kreisajā krastā, Lietuvas pierobežā. Robežojas ar sava novada Zalves, Pilskalnes un Daudzeses pagastiem, kā arī Bauskas novada Kurmenes un Valles pagastiem.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Ērberģe (pagasta centrs), Lielmēmele, Krasti, Vecmēmele.

Pagasta teritoriju šķērso autoceļi P73 Vecumnieki-Nereta-Subate, vietējās nozīmes ceļš Ērberģe-Lielmēmele-Gricgale-Pilskalne.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta rietumu daļā, starp Mēmeles upi, autoceļiem P73 Vecumnieki-Subate, Nereta-Gricgale-Ērberģe un Lielmēmele-Ērberģe. Līdz Lielmēmeles ciematam ~ 1 km, līdz Ērberģei ~ 6 km.

Apkārti veido Lielmēmeles ciemata apbūve, viensētas.

Vērtēšanas objekta novietojums pagastā ir apmierinošs.

Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir 1972. gadā celta koka konstrukciju ar ķieģeļu apmūrējumu trīs dzīvokļu māja. Dzīvoklis atrodas 2-stāvu ēkas 1. stāvā.

Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā apmierinošs.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība- 50,4 m², dzīvojamā platība- 30,1 m².

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

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.1
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.4
3	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.0
4	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	13.0
5	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	14.2
6	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	15.9
7	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.8

Tehniskā stāvokļa raksturojums

Veicot vizuālo apskati vērtētājs konstatēja, ka dzīvokļa plānojums ir nestandarta. Dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nav atbrīvots no mēbelēm un mantām. Dzīvoklis nav apdzīvojams, bez papildus līdzekļu ieguldījuma.

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- ūdensapgāde- aka pagalmā;
- apkure- krāsns/plīts.

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 lejupslidoša 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 laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma iekļāšana 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

Dzīvojamā sektorā potenciālie pircēji daudz rūpīgāk izvērtē katru īpašumu. Galvenais vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta ar labu infrastruktūru un labu satiksmi. Ap pilsētu tuvākajos pagastos dzīvokļu cenas ir par 30-70% zemākas kā pilsētā. Reģiona mazpilsētās un ciematos dzīvokļu tirgus aktivitāte ir zema. Būtiski dzīvokļu tirgu ietekmē Aizkraukles pilsētas, lielo autoceļu un dzelzceļa tuvums.

Liela nozīme ir mājas apsaimniekošanas un uzturēšanas faktoram, kā arī mājas komunālo pakalpojumu maksa, svarīgākā apkures maksa. Pozitīvs faktors, ka vairāku māju dzīvokļos ir iespējams izbūvēt autonomo apkures sistēmu.

Vidējā dzīvokļa cena ir 3000 - 10000 EUR. Tālāk no pagasta centra dzīvokļu cenas ir 2-3 reizes mazākas un gadā notiek 1-2 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas gadījumi. Pieprasītākie ir divu un trīs istabu dzīvokļi. Pircēji dot priekšroku daļēji labiekārtotiem dzīvokļiem ar malkas apkuri. Aizkraukles novadā lielākais darījumu skaits ar dzīvokļiem ir Neretas, Skrīveru, Kokneses ciematos.

Dzīvokļu piedāvājums pagastu ciematos ir mazs. Vidēja sērijveida dzīvokļa cena ir no 100 līdz 250 EUR/m², neremontētiem, daļēji labiekārtotiem/nelabiekārtotiem dzīvokļiem ir no 20 līdz 100 EUR/m².

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/.

Esošais izmantošanas veids	Nelabiekārtots dzīvoklis, neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nav apdzīvojams
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Negatīvie:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;
- dzīvoklis nav atbrīvots no mēbelēm un mantām.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- 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.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģiona lauku apdzīvotās vietās. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus dzīvokļus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu īpašumu kopplatības, bez ārtelpas viena kvadrātmetra cenas. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē 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	"Mežvidi"-1, Viesītes pagasts, Aizkraukles nov.	"Bešas"-2 , Zalve, Zalves pagasts, Aizkraukles nov.	"Lakstīgalas", Mazzalves pagasts, Aizkraukles nov.	"Jaunspodri"-1 , Mazzalves pagasts, Aizkraukles nov.
P/P laiks - mēnesis, gads	03.2025.	01.2024.	07.2024.	
Projekts (sērija)	50. gadu/ koka konstrukciju	60. gadu/ ķieģeļu mūra	60. gadu/ koka ar ķieģeļu apmūrējumu	70. gadu ķieģeļu mūra
Istabu skaits	2	3	2	2
Stāvs (kurš no cik)	2 no 2	1 no 1	1 no 2	1 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	3	3	2	1
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Neapdzīvojams
Dzīvokļa plānojums	standarta	standarta	standarta	standarta
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs/s likts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs/slikt s
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Inženierkomunikācijas	ūdensapgāde- aka pagalmā	ūdensapgāde- aka pagalmā	ūdensapgāde- aka pagalmā	ūdensapgāde- aka pagalmā
Sanitārā telpa	āra tualete	āra tualete	āra tualete	nav
Apkure	krāsns	krāsns	krāsns	krāsns
Dzīvokļa cena, EUR	1 700	2 374	2 261	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	50,3	69,1	43,9	50,4
Cena, EUR/m2	34	34	52	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus- atsavināts īrniekam no pašvaldības	20%	20%	20%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	2 040	2 849	2 713	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	41	41	62	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība		7%	-3%	
Atrašanās vieta reģionā/novadā/pagastā	10%			
Izvietojums ēkā	-5%			
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	-30%	-30%	-30%	
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	
Zemes kopīpašuma domājamās daļas				
Inženierkomunikācijas				
Sanitārā telpa				
Apkure				
Kopējā korekcija, %	-25%	-33%	-43%	
Koriģētā m ² cena, EUR	30	28	35	
Vidējā m ² cena, EUR				31
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR		1 574		
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR		1 600		

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 darījuma 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	1 600
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	5%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	0%
Papildus izmaksu riski	10%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	30%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	480
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	1 120
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	1 100

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 1** ar kadastra Nr. 3266 900 0098, kas atrodas “Jaunspodri”-1, Mazzalves pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 4. oktobrī noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 1 100** (viens tūkstotis viens simts eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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 Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32669000098	-	50.4 m ²	100000790296	1	Mazzalves pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	865	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1737	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	865	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1737	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32660110099001001	"Jaunspodri" - 1, Mazzalves pag., Aizkraukles nov., LV-5133

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	27.09.2023
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	50.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	50.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	50.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.1	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.4	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.0	-
4	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	13.0	-
5	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	14.2	-
6	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	15.9	-
7	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā. Artēziskā		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 27.09.2023

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
32660110130	"Jaunspodri", Mazzalves pag., Aizkraukles nov., LV-5133	504/1717

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
32660110099001	"Jaunspodri", Mazzalves pag., Aizkraukles nov., LV-5133	504/1717	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Lapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors