

**DZĪVOKLIS NR. 49
DRAUDZĪBAS ALEJA 8, JĒKABPILS,
JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NUMURS 5601 900 0231**



2025. GADA 20. OKTOBRIS

2025. gada 20. oktobris
Reģ. Nr. 25- 286

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 49**,
kas atrodas **Draudzības alejā 8-49, Jēkabpilī, Jēkabpils novads**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- **3-istabu dzīvokļa Nr. 49** ar kadastra Nr. 5601 900 0231, kopējā platība 71 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 647/26466 domājamās daļas no zemes un būves, kas atrodas Draudzības alejā 8-49, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 963-49, 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. 49** ar kadastra Nr. 5601 900 0231, kas atrodas Draudzības alejā 8-49, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2025. gada 16. oktobrī noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 16 000** (sešpadsmit tūkstoši 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

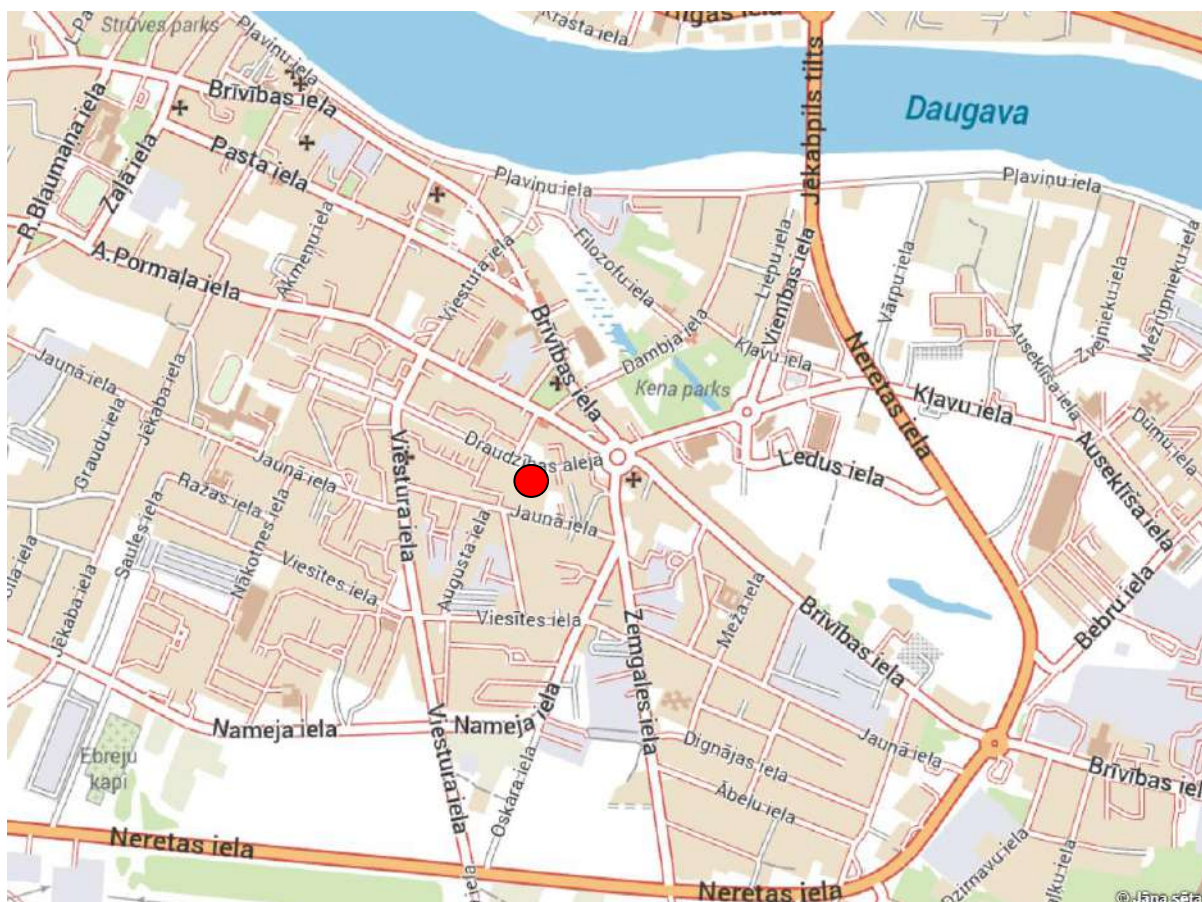
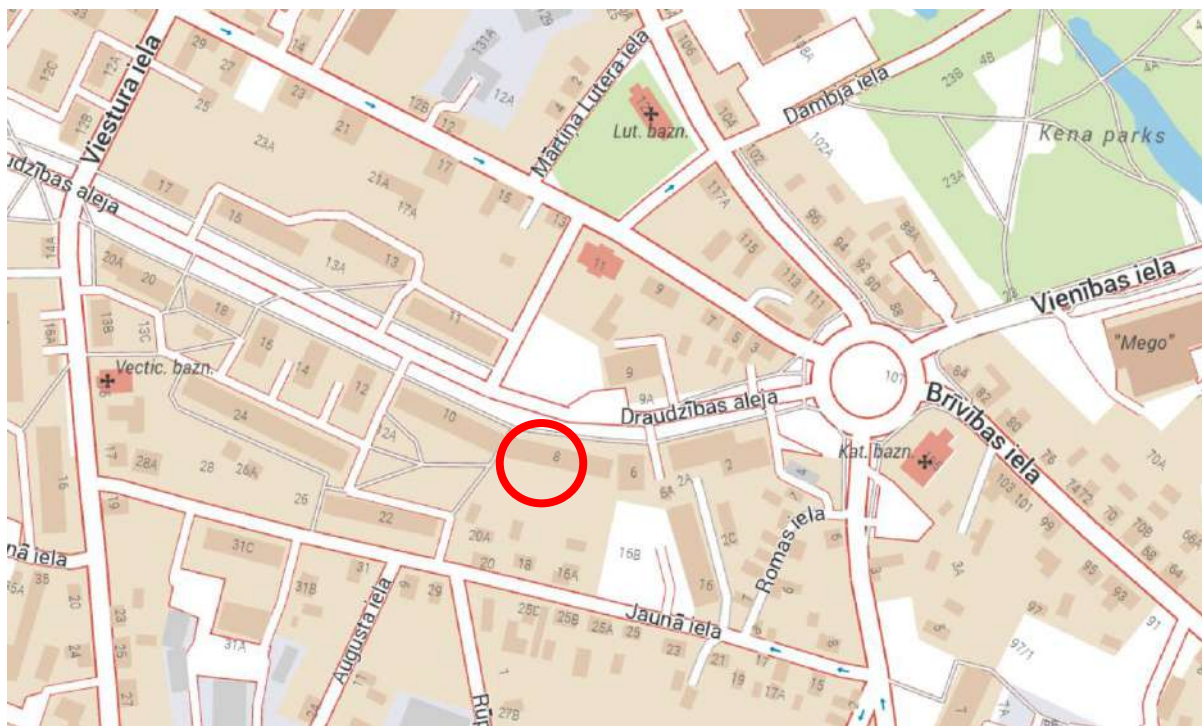
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	5
Vērtēšanā izmantotie dokumenti:	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
Labākā un efektīvākā izmantošana	8
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:	8
Īpašie pieņēmumi.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	9
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana.....	11
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. 49
Īpašuma adrese	Draudzības aleja 8-49, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Vērtēšanas apstākļi	Vērtējot nekustamo īpašumu, nebija iespējama iekštelpu apsekošana
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.
Kadastra numurs	5601 900 0231
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	963-49
Īpašuma tiesības	½ domājamā daļa fiziska persona ½ domājamā daļa fiziska persona
Īpašuma sastāvs	Platības
3-istabu dzīvoklis	64,7 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 647/26466 domājamās daļas no zemes un būves
Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi reģistrēti Zemesgrāmatas nodaļuma II daļas 2. iedaļā
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 16 000
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 16. oktobris
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/>

Draudzības aleja 8-49, Jēkabpils, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



daudzdzīvokļu ēka



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



dzīvokļa ārdurvis



kāpņu telpa



kāpņu telpa

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts

3-istabu dzīvoklis Nr. 49 ar kadastra Nr. 5601 900 0231, kopējā platība* 64,7 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 647/26466 domājamās daļas no zemes un būves, kas atrodas Draudzības alejā 8-49, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 963-49.

**- Zemesgrāmatā reģistrētā dzīvokļa platība ir 64,7 m². VZD Kadastra pārlikuma informācijā reģistrētā dzīvokļa kopējā platība ir 71 m². Platību atšķirības radušās ārtelpu uzskaites rezultātā.*

Vērtētājs veica ēkas, kurā atrodas vērtēšanas objekts apskati. 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.

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 Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 963-49 uz

½ domājamo daļu fiziskai personai;

½ domājamo daļu fiziskai personai.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 963-49 II. daļas 2. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi.

Vērtēšanā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdrukā;
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Objekts atrodas pilsētas Jēkabpils pusē, Draudzības alejas dzīvojamo māju rajonā. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu mājas. Tuvākie lielākie vietējo infrastruktūru veidojošie objekti: administratīvās ēkas, notārs, automazgātava.

Ēkas novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms kā vidēji labs.



Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir būvēta XX gs., 60. gadu beigās, dzelzsbetona paneļu/ķieģeļu konstrukcijas daudzdzīvokļu māja. Ēkas tips atbilst „70. gadu” projekta daudzdzīvokļu ēkai. Dzīvoklis atrodas 5-stāvu ēkas 3. stāvā, vidus daļā.

Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā labs. Kāpņu telpa ir vidējā tehniskā stāvoklī, veikts remonts.

3-istabu dzīvokļa kopējā platība- 71 m², t.sk., dzīvokļa platība (bez ārtelpām)- 64,8 m²; dzīvojamā platība – 48,3 m², divi balkoni- 6,2 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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	17.5
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	18.4
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.4
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	7.7
5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	1.1
6	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.2
7	koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	5.5
8	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	3.1
9	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	3.1

Tehniskā stāvokļa raksturojums

Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana dabā. Vērtētājs pieņem, ka dzīvokļa apdare un tajā esošās sanitārtehniskās iekārtas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Veicot vizuālo apskati no ārpuses tika konstatēts, ka dzīvoklim ir standarta koka logi, metāla konstrukciju ārdurvis.

Iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas - standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī.
- gāzes plīts - standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem gāze apgādes 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 mārketingš. 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

Dzīvokļi ir aktīvākais segments nekustamā īpašuma tirgū Jēkabpilī.

Jēkabpils pilsētā pieprasītākie dzīvojamie rajoni ir centram tuvāk esošās Draudzības alejas-Rīgas, Jaunās ielas, Rīgas- Viesītes, Bebru- Neretas ielu. Krustpils daļā Krasta, Skaubiša, Dārza- Palejas ielas. Mazāk pieprasīti ir Celtnieku, Auseklīša ielu, Pils rajons, Madonas ielas, tur dzīvokļu cenas ir 10-20% lētākas. Maz pieprasīts ir Ķieģeļu-Slimnīcas ielu rajons, kurā dzīvokļu cenas ir par 30-50% lētākas, kā citos pilsētas rajonos.

Pieprasītākie ir visu sēriju divu, trīs un četru istabu dzīvokļi, tie ir „lauku projekta” dzīvokļi Bebru ielas rajonā un „staļina” Pils rajonā, kuri ir lielākas platības par citu sēriju dzīvokļiem, to plānojums, virtuves lielums un ka tās ir 3.stāvu ēkas, nodrošina šo dzīvokļu pieprasījumu.

No 2025. gada sākuma Jēkabpilī ir noticis 186 pirkuma darījums ar dzīvokļiem. No tiem 52 darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem, 89 darījumi ar 2-istabu dzīvokļiem, 45 darījumi ar 3 un vairāk istabu dzīvokļiem.

Pārsvarā darījumi ar remontētiem dzīvokļiem, teicamā tehniskā stāvoklī, ir notikuši no 40 000 EUR līdz 62 000 EUR, jeb no 650 EUR/m² līdz 850 EUR/m². Darījumi ar daļēji remontētiem dzīvokļiem ir notikuši no 450 EUR/m² līdz 650 EUR/m², darījumi ar neremontētiem dzīvokļiem, apmierinošā tehniskā stāvoklī ir notikuši no 200 EUR/m² līdz 450 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- labiekārtots dzīvoklis.

Labākais izmantošanas veids- atbilst esošajam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie:

- novietojums pilsētas daļā;
- dzīvoklis atrodas 3.stāvā;
- dzīvoklim ir divi balkoni;
- īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemes gabala;

Negatīvie:

Īpašie pieņēmumi

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

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Jēkabpils pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus līdzīgu dzīvokli. 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	Draudzības aleja 10	Draudzības aleja 14	Viesītes iela 47	Draudzības aleja 20	Draudzības aleja 8-49
P/P laiks - mēnesis, gads	04.2024.	09.2025.	04.2025.	06.2025.	
Projekts (sērija)	70. gadu	60. gadu	lietuviešu	70. gadu	70. gadu
Istabu skaits	3	2	3	2	3
Stāvs (kurš no cik)	5 no 5	1 no 3	5 no 5	3 no 5	3 no 5
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no 1 līdz 10)	6	4	3	5	3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	diezgan labs	daļēji remontēts	apmierinošs	gandrīz labs	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums					
Ēkas tehniskais stāvoklis	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	nav	ir	ir	ir
Ārtelpas, platība, m2	3	nav	2.7	nav	6.2
Iebūvētas mēbeles					
Cits					
Dzīvokļa cena, EUR	27000	14000	23000	20000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	57.7	41.7	59.5	42.3	64.8
Cena, EUR/m2	468	336	387	473	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	27000	14000	23000	20000	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	468	336	387	473	
Projekts (sērija)		5%			
Istabu skaits/platība	-4%	-12%	-3%	-11%	
Atrašanās vieta pilsētā					
Izvietojums ēkā	10%	10%	10%		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	-30%	-10%		-20%	
Plānojums		5%			
Ēkas tehniskais stāvoklis					
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	0%	3%			
Ārtelpas, platība	2%	5%	2%	5%	
Iebūvētas mēbeles					
Cits					
Kopējā korekcija, %	-22%	6%	9%	-26%	
Koriģētā m² cena, EUR	367	357	423	349	
Vidējā m² cena, EUR					374
Tirgus vērtība, EUR	24 233				
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	24 200				

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	24 200
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	0%
Papildus izmaksu riski	10%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	35%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	8470
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	15 730
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	16 000

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 49** ar kadastra Nr. 5601 900 0231, kas atrodas Draudzības alejā 8-49, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2025. gada 16. oktobrī noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 16 000** (sešpadsmit tūkstoši 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 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 nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56019000231	-	71 m ²	963	49	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6256	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	14055	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	6256	01.01.2025	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	14055	01.01.2025	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
56010022425001049	Draudzības aleja 8 - 49, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	23.02.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	71
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	71
Dzīvokļu platība (kv.m.):	64.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	48.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	16.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	6.2
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	2.5	-	-	17.5	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	18.4	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.4	-
4	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	7.7	-
5	tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	1.1	-
6	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	2.2	-
7	koridors	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	5.5	-
8	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	3.1	-
9	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	3.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
56010022425	Draudzības aleja 8, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201	647/26466

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
56010022425001	Draudzības aleja 8, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201	647/26466	-

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

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors