

**“KĻĀVIŅI”, JUMPRAVAS PAGASTS,  
OGRES NOVADS  
KADASTRA NR. 7448 005 0047**



2026. GADA 17. MARTS

2026. gada 17. marts  
Reģ. Nr. 26- 49

Nekustamā īpašuma,  
kas atrodas “**Kļāviņi**”, **Jumpravas pagastā, Ogres novadā**  
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111  
zvērīnātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma Nr. 7448 005 0047, kas atrodas “Kļāviņi”, Jumpravas pagastā, Ogres novadā un reģistrēts Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 192, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 74480050047)- 0,69 ha platībā.

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 ar kadastra Nr. 7448 005 0047, kas atrodas “Kļāviņi”, Jumpravas pagastā, Ogres novadā, 2026. gada 12. martā noteiktā

**vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 4 700 (četri tūkstoši septiņi simti 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

<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA</b> .....	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVĪETOJUMS</b> .....	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI</b> .....	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS</b> .....	<b>5</b>
Vērtēšanas objekts.....	5
Vērtēšanas mērķis .....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi .....	5
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti .....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS</b> .....	<b>6</b>
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes raksturojums .....	6
<b>VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS</b> .....	<b>8</b>
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS</b> .....	<b>9</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS</b> .....	<b>9</b>
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS</b> .....	<b>9</b>
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	9
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana .....	10
<b>SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU</b> .....	<b>14</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS</b> .....	<b>14</b>
<b>PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI</b> .....	<b>15</b>
<b>PIELIKUMI</b> .....	<b>16</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Zemes gabals</b>
Īpašuma adrese	“Kļāviņi”, Jumpravas pagasts, Ogres novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma
Kadastra numurs	7448 005 0047
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	192
Īpašuma tiesības uz zemi	Fiziska persona
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 74480050047)	<b>0,69 ha</b>
Esošais izmantošanas veids	Zeme zem citai personai piederošas dzīvojamās apbūves
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļuma II. daļas 2. nodaļā un III. daļas 1. nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi.  VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.  Uz zemes atrodas neregistrēta dzīvojamā mājas. Īpašumtiesības vērtētājam nav zināmas.
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>EUR 4 700</b>
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 12. marts
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts brīvs no atsavināšanas aizlieguma, uz to nav vērstas piedziņas.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

**VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI**

skats no piebraucamā ceļa



skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals ar elektrības pieslēgumu



zemes gabals



zemes gabals ar esošo apbūvi



zemes gabals ar esošo apbūvi

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7448 005 0047, kas atrodas "Kļāviņi", Jumpravas pagastā, Ogres novadā un reģistrēts Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 192.

### **Vērtēšanas objekts\***

- zemes vienība 0,69 ha platībā (kadastra apzīmējums 74480050047), kā arī ar zemi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

*\*- apsekojot vērtēšanas objektu vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas būve-dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 74480050047001), kas reģistrēta VZD Kadastra informācijā, bet nav reģistrēta zemesgrāmatā. Īpašumtiesības uz minēto būvi vērtētājam nav zināmas. Turpmāk vērtējumā apbūves vērtības noteikšana nav šī vērtējuma mērķis. Zemes vērtības aprēķinā esošā apbūve tiek uzskatīta par zemes apgrūtinājošu faktoru.*

### **Vērtēšanas mērķis**

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātai tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējums nedrīkst būt izmantots 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. Vērtētāji balstās uz analītiķu veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

### **Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības**

Īpašuma tiesības reģistrētas Jumpravas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 192 uz fiziskas personas, vārda.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatas nodaļījumu II daļas 2. iedaļā un III daļas 1. iedaļā.

VZD Kadastra pārļūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.

Uz zemes atrodas neregistrēta dzīvojamā mājas. Īpašumtiesības vērtētājam nav zināmas.

### **Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti**

- Zemesgrāmatu nodaļījuma izdruka;
- VZD Kadastra pārļūka informācijas sistēmas izdruka.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta, novietojums

Jumpravas pagasts ir viena no Ogres novada administratīvajām teritorijām Daugavas krastā novada dienvidaustrumos. Robežojas ar Lēdmanes pagastu, Lielvārdes pagastu, Birzgales pagastu un Aizkraukles novada Skrīveru pagastu.

Lielākās apdzīvotas vietas ir Jumprava (pagasta centrs), Dzelmē un Viešļi.

Pagastu šķērso autoceļš (A6) Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža.


Jumpravas pagastam cauri iet dzelzceļa līnija Rīga-Daugavpils un atrodas dzelzceļa stacija Jumprava.

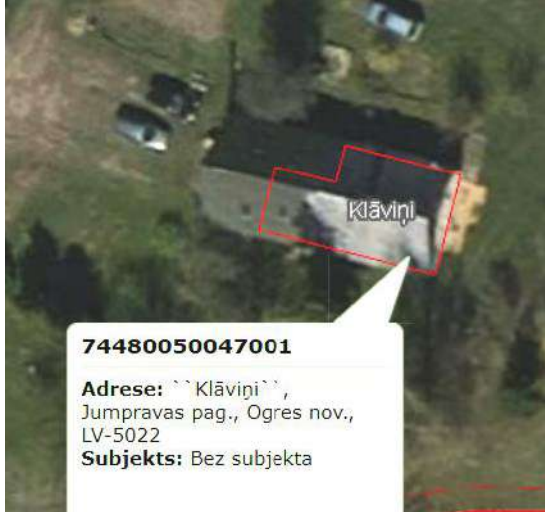
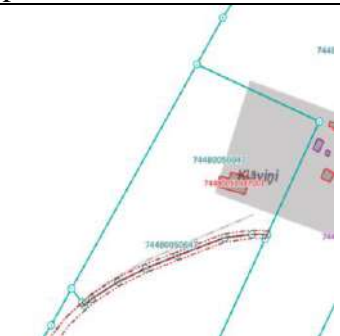
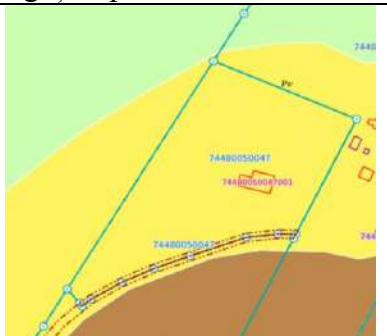

Vērtēšanas objekts novietots pagasta dienvidu daļā, starp autoceļu A6, apdzīvotu vietu Dzelmē un grants karjera teritoriju. Apkārtni veido viensētas, privātmāju apbūve, lauksaimniecības zemes platības, Daugavas upe, dabas objekts Tentēnu liepa. Līdz Dzelmēi ~ 3 km; līdz Skrīveriem ~12 km, līdz Lielvārdei ~15 km.

Vērtēšanas objekta novietojums pagastā ir vidēji labs.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa A6 pa servitūta piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes vienības ir vidēji laba.

### Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	74480050047
Zemesgabala platība	0,69 ha
	
Apraksts	Nošķeltam taisnstūrim līdzīgas formas, viena mala robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības un piemājas saimniecības zemes platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: 1/s izmantojamā zeme- 0,42 ha; aramzeme, dārzs; zem ēkām- 0,2 ha; zem ceļiem- 0,02 ha; pārējā zeme- 0,05 ha.
Labiekārtojums	Daļu zemes platības veido dārzs un koku apstādījumi. Daļu platības veido pagalmi un piemājas zeme, bez labiekārtojuma.
Inženierkomunikācijas	Elektrības pieslēgums

Apbūve					
<b>Aprūtinājumi</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Reģistrācijas datums</b>	<b>Tips</b>	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
3	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0202	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0119	ha
-	01.02.2025	7311020107	Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.1234	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0202	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0202	ha
LIZ kvalitātes novērtējums	30 balles				
Augsnes tipi	Pv- velēnu podzolētā				
<a href="http://www.geolatvija.lv">www.geolatvija.lv</a> dati:					
pamata karte	augšņu tips	topogrāfija			
					

## 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 pārdošana**

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 izvairīties no 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 lejup slīdoša 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 mārketingis.

Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā [www.izsoles.ta.gov.lv](http://www.izsoles.ta.gov.lv), aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelņu 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

Dzīvojamai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas Jumpravas un blakus esošo pagastu teritorijās ir robežās 1 - 5,0 eur/m<sup>2</sup>.

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,5- 2,0 eur/m<sup>2</sup>. Pārsvarā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

## 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	Zeme zem citai personai piederošas dzīvojamās apbūves
Labākais izmantošanas veids	Neatbilst labākajam izmantošanas veidam

### Tirgus vērtību ietekmējošie faktori

<p><i>Pozitīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• novietojums pagastā;</li> <li>• piekļūšanas iespējas;</li> </ul>	<p><i>Negatīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uz zemes atrodas citai personai piederoša dzīvojamā apbūve;</li> </ul>
--	--

### 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;
- vērtēšanas objekts brīvs no atsavināšanas aizlieguma, uz to nav vērstas piedziņas.
- 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, vērtētājs uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.


Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.


### Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

### Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Jumpravas pagasts, Ogres novads
	
Pārdevuma laiks	11.2024.
Pārdevuma cena, EUR	6 000
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	3 000
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, labiekārtojuma un komunikācijām, apaudzis ar krūmājiem un kokiem. Konfigurācija- izstiepta taisnstūra formas. Atrodas Dzelmē ciemata tuvumā, starp autoceļu A6 un Daugavas upi, robežojas ar upes krastu. Novietojums ir vidēji labs, piekļūšana ir apmierinoša. Zemes gabalam ir ierobežotas apbūves iespējas.

Objekts Nr.2	Jumpravas pagasts, Ogres novads
	
Pārdevuma laiks	09.2024.
Pārdevuma cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, m2	7 400
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, labiekārtojuma un komunikācijām, daļu platības veido apaugums. Konfigurācija- rombveida formas. Atrodas starp Skrīveriem un Dzelmēm, autoceļa A6 malā, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu. Novietojums ir vidēji labs, piekļūšana ir laba. Zemes gabalā iespējams veikt apbūvi.

Objekts Nr.3	Kaibala, Lielvārdes pagasts, Ogres novads
	
Pārdevuma laiks	07.2024.
Pārdevuma cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, m2	3 200
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, daļēji labiekārtots, 3F elektrības pieslēgums. Konfigurācija- taisnstūra formas. Atrodas Kaibalas ciematā, starp autoceļu A6 un Daugavas upi. Novietojums ir labs, piekļūšana ir vidēji laba. Zemes gabalā iespējams veikt apbūvi.

	Jumpravas pagasts, Ogres novads	Jumpravas pagasts, Ogres novads	Kaibala, Lielvārdes pagasts, Ogres novads	"Kļāviņi", Jumpravas pagasts, Ogres novads
Pārdošanas cena, EUR	6 000	15 000	10 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	5%	5%	5%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6 300	15 750	10 500	

Zemes platība, m <sup>2</sup>	3 000	7 400	3 200	<b>6 900</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 kv m nosacītā pārdošanas cena, eur/m <sup>2</sup>	2.10	2.13	3.28	<b>1.14</b>

## Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pilsētā/ kvartālā	0%	0%	-5%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	-5%	0%	
Zemes gabala platība	-10%	1%	-9%	
Zemes gabala labiekārtojums, būves/izbūves	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	5%	0%	-3%	
Zemes gabala attīstība, izmantošana, apbūves iespējas	30%	0%	0%	
Inženierkomunikāciju pieejamība	10%	10%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi- esošā apbūve	-50%	-50%	-50%	
Ūdenskrātuves tuvums, ainaviskums	-30%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-45%</b>	<b>-44%</b>	<b>-67%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1.16</b>	<b>1.19</b>	<b>1.08</b>	<b>1.14</b>

Aprēķinātā vērtējamā objekta Tirgus vērtība, EUR	7 890
<b>Vērtēšanas objekta Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>7 900</b>

### Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos aprēķināšana

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 prognozējamās 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.

### Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

<b>Tirgus vērtība EUR</b>	<b>7 900</b>
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	40%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	3160
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	4 740
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR</b>	<b>4 700</b>

## SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7448 005 0047, kas atrodas “Kļāviņi”, Jumpravas pagastā, Ogres novadā, 2026. gada 12. martā noteiktā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 4 700** (četri tūkstoši septiņi simti 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 apmaksā 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:

- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un aprūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji 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 novērtētāju 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. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 balstīsies nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

# PIELIKUMI



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74480050047	Klāviņi	0.69 ha	192	-	Jumpravas pagasts, Ogres novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1257	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1685	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1257	23.12.2025	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	1685	01.02.2025	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

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Adrese
74480050047	1/1	"Klāviņi", Jumpravas pag., Ogres nov., LV-5022

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Adrese
74480050047001	1/1	"Klāviņi", Jumpravas pag., Ogres nov., LV-5022

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4200
t.sk. Aramzemes platība:	0.3100
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1100
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.0500

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.6900	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0202	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0119	ha
-	01.02.2025	7311020107	Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.1234	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0202	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0202	ha

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

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 Junsts

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors