VIDZEMES IELA 55, PĻAVIŅAS, AIZKRAUKLES NOVADS KADASTRA APZĪMĒJUMS 32130011153003



2026. GADA 7. SEPTEMBRIS

LINIKO

2026. gada 7. septembris
Reģ. Nr. 26- 191

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Vidzemes ielā 55, Pļaviņās, Aizkraukles novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis daļas no nekustamā īpašuma- dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32130011153003), kas atrodas Vidzemes ielā 55, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: dzīvojam mājas (kadastra apzīmējums 32130011153003)- 39,2 m^2 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 izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā.

Daļas no nekustamā īpašuma dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32130011153003), kas atrodas Vidzemes ielā 55, Pļaviņās, Aizkraukles novadā 2026. gada 4. septembrī noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** ir **EUR 2 600** (divi 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

LINIKO
SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911
IVARS GERULATS- 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

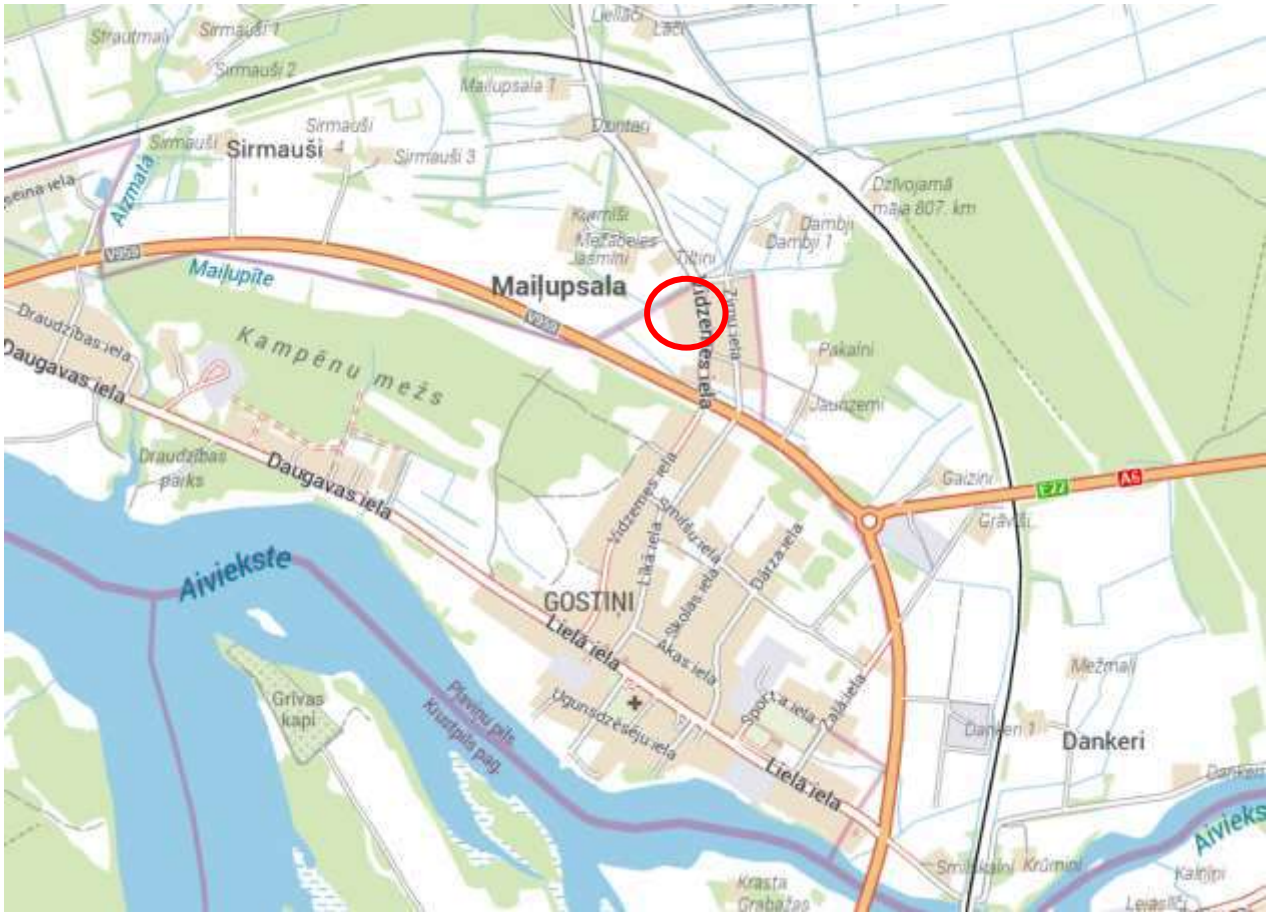
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi 5
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti 5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
Atrašanās vieta, novietojums 6
Apbūves 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 pieejas izvēle un aprēķinu gaita 9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju 9
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana 9
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU **13**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **13**
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI **14**
PIELIKUMI **15**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**Dzīvojamā māja bez zemes**
Īpašuma adrese	Vidzemes iela 55, Pļaviņas, Aizkraukles novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana no ārpuses
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Kadastra numurs	3213 001 1153
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Nav reģistrētas
Īpašuma tiesības uz apbūvi	Bezmantnieka manta
Īpašuma tiesības uz zemi	Reģistrētas uz Valsts vārda
Īpašuma sastāvs	Platība
dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32130011153003)	**39,2 m²**
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja, netiek apdzīvota.
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**EUR 2 600**
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 4. septembris
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka: • nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam; • dzīvojamās mājas platība atbilst LR VZD Kadastra informācijā reģistrētajai.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





Avots: https://balticmaps.eu/

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



dzīvojamās māja



dzīvojamās māja



dzīvojamās māja



dzīvojamās māja

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts daļai no nekustamā īpašuma- dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32130011153003), kas atrodas Vidzemes ielā 55, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Vērtēšanas objekts

- dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32130011153003),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate. Vērtējums veikts balstoties uz būvju apskati no ārpuses un LR VZD datos pieejamo informāciju par apbūves platībām un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Aprēķini tika veikti pieņemot, ka dzīvojamās mājas un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikts, būvjes platības atbilst LR VZD reģistrētajām.

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. Vērtējums nedrīkst būt izmantots 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 vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtētājs balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Bezmantnieka manta.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti:

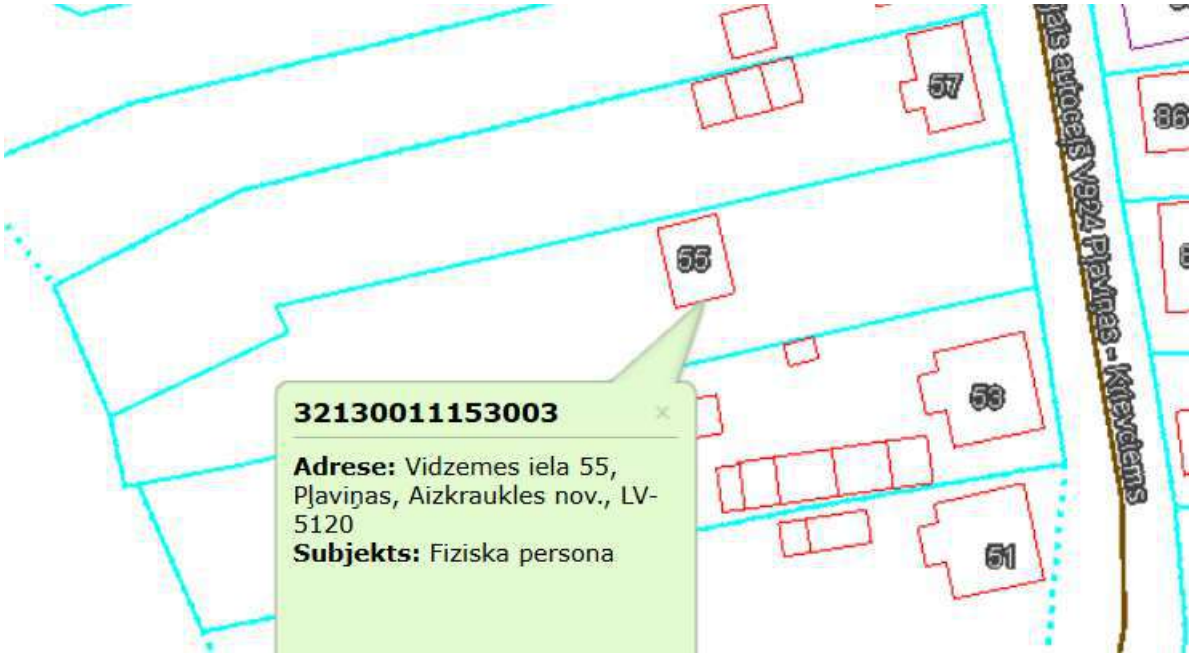
VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Pļaviņas ir pilsēta Aizkraukles novadā, Daugavas labajā krastā lejpus Aiviekstes ietekas. Robežojas rietumos ar Klintaines pagastu, ziemeļos ar Aiviekstes pagastu, dienvidos ar Aiviekstes upi, un Daugavas upi. Pilsētu šķērso autoceļš A6 Rīga-Daugavpils, kuram aiz pilsētas ziemeļu robežas uzbūvēts apvedceļš. Sākas autoceļi P37 uz Gulbeni un P78 uz Ērgļiem. Pļaviņas šķērso arī dzelzceļa līnija Rīga - Krustpils un sākas dzelzceļa līnija uz Gulbeni. Iedzīvotāju skaits~ 2800.
Vērtējamais objekts atrodas pilsētas nomalē austrumu daļā, apdzīvotu vietu Gostiņi un Maiļupsla tuvumā, kvartālā starp autoceļu A6, Vidzemes ielu un pilsētas teritorijas robežu. Tuvākie infrastruktūru veidojošie objekti- dzīvojamās mājas, apvedceļš. Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa A6 pa Vidzemes ielu. Piekļūšana ir laba.

Apbūves raksturojums



www.kadastrs.lv

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32130011153003)
Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.
Ēkas izmantošanas veids- 1-stāvu dzīvojamā māja. Ēka celta 2006 gadā.
Vērtētājiem netika nodrošināta iekštelpu apskate. Apraksts veikts balstoties uz ēkas apskates no ārpuses un LR VZD pieejamo informāciju par ēkas platībām, plānojumu un nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām. Apsekojot īpašumu dabā, vērtētājs konstatēja, ka ēka netiek apdzīvota. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikts.

Ēkas telpu platības.
Ēkas kopējā platība- 39,2 m^2, t. sk., dzīvojamā- 14,1 m^2.

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.0	-	-	14.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	13.5	-
3	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	11.6	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukciju	apmierinošs/slikts
Ārsienas, apdare	Ķieģeļu mūra	apmierinošs/slikts
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs/slikts
Jumts	Viļņotās bitumena loksnes	apmierinošs/slikts
Logi	Koka konstrukciju	apmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas	apmierinošs

Inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Ūdensapgāde	aka
Kanalizācijas sistēma	
Apkures sistēma	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 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 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 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 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 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

No 2025. gada sākumam līdz 2026. gada jūnijam Pļaviņās ir noticis 23 pirkuma darījums ar dzīvojamām mājām. Pašlaik piedāvājumā ir 2 līdzīga tipa mājas.
Pārsvarā tiek tirgotas nelabiekārtotas vai daļēji labiekārtotas 20.gs., sākumā un 40-70.gados celtās dzīvojamās mājas, kurām ir nepieciešams remonts un pārbūves.
Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 3 000- 15 000 EUR, vai 100- 400 eur/m^2.

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 - dzīvojamā māja, netiek apdzīvota.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori
Pozitīvie faktori:
- piebraukšanas iespējas;

Negatīvie faktori:
- novietojums pilsētas daļā;
- būves tehniskais stāvoklis;
- apbūves platība ir maza;
- zeme nav īpašumā.

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;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi);
- nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam;
- dzīvojamās mājas platība atbilst LR VZD Kadastra informācijā reģistrētajai.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, 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 šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence individuālās mājas izīrēt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Pļaviņas pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies trīs pārdotas līdzīgas mājas. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. 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. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši salīdzināmo objektu pārdošanas summas.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	***Vidzemes iela, Pļaviņas***
   	
Pārdošanas laiks	06.2026.
Pārdošanas cena, EUR	3 630
Zemes gabala platība, m2	942
Ēkas platība, m²	35
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1870 gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete. Palīgēka sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav labiekārtots. Novietojums kvartālā un pilsētā apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.

Objekts Nr.2	***Meža iela, Pļaviņas***
   	
Pārdošanas laiks	12.2025.
Pārdošanas cena, EUR	6 500
Zemes gabala platība, m2	1 245
Ēkas kopējā platība, m²	49.9
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1955. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete. Palīgēka sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals ir labiekārtots. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

Objekts Nr.3	***Daugavas iela, Pļaviņas***
   	
Pārdošanas laiks	09.2025.
Pārdošanas cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, m2	1 446
Ēku kopējā platība, m²	55.2
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1964. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- centralizētā, kanalizācija- vietējā noēdaka. Divas koka palīgēkas. Zemes gabals ir labiekārtots. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	**Vērtēšanas objekts**
	Vidzemes iela, Pļaviņas	Meža iela, Pļaviņas	Daugavas iela, Pļaviņas	**Vidzemes iela 55, Pļaviņas**
Darījuma laiks	06.2026.	12.2025.	09.2025.	

Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	3 630	6 500	10 000	
A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma īpašos apstākļus	20%	0%	0%	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	20%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 356	6 500	10 000	

Zemes gabala platība, m²	***942***	***1245***	***1446***	
Ēkas kopējā platība, m²	***34.8***	***49.9***	***55.2***	***39.2***

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

1. Novietojums pilsētā/kvartālā		-10%	-10%	
2. Piebraukšanas iespējas, lielo ielu tuvums				
3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte	10%	-10%	-20%	
4. Ēkas lielums		-3%	-5%	
5. Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums				
6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids				
7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids				
8. Zemes platība, īpašumtiesības	-10%	-12%	-14%	
9. Zemes gabala konfigurācija, labiekārtojums				
10. Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	
11. Apgrūtinājumi				
Kopējā korekcija, %	**0%**	**-40%**	**-54%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	**4 356**	**3 900**	**4 600**	**4 285**
Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļoti, EUR				**4 300**

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.

Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

Tirgus vērtība EUR	**4 300**
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	0%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	10%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	**40%**
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	1720
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	2 580
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	**2 600**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Daļas no nekustamā īpašuma- dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32130011153003), kas atrodas Vidzemes ielā 55, Pļaviņās, Aizkraukles novadā 2026. gada 4. septembrī noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** ir **EUR 2 600** (divi 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

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32130011153003	1/1	Vidzemes iela 55, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	39.2
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	2006
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2008

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	39.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	39.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	39.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	39.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	14.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	25.1
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

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32130011153003001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2008

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.0	-	-	14.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	13.5	-
3	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.0	-	-	11.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	48.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	112.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2006
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	2006
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2006
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	2006

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

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