

**ODZIENAS IELA 4A-1 , PĻAVIŅAS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NR. 3213 900 0665**



2026. GADA 15. JŪLIJS

2026. gada 15. jūlijs
Reģ. Nr. 26- 154

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Odzienas ielā 4A-1, Pļaviņās, Aizkraukles novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- **2-istabu dzīvokļa Nr. 1** ar kadastra Nr. 3213 900 0665, kopējā platībā 36,7 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 367/2009 domājamās daļas no trīs būvēm un zemes, kas atrodas Odzienas ielā 4A-1, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Pļaviņas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 476- 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. 34213 900 0665, kas atrodas Odzienas ielā 4A-1, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, 2026. gada 15. jūlijā noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 1 500** (viens tūkstotis pieci simti eiro).

Ivars Gerulats
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 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

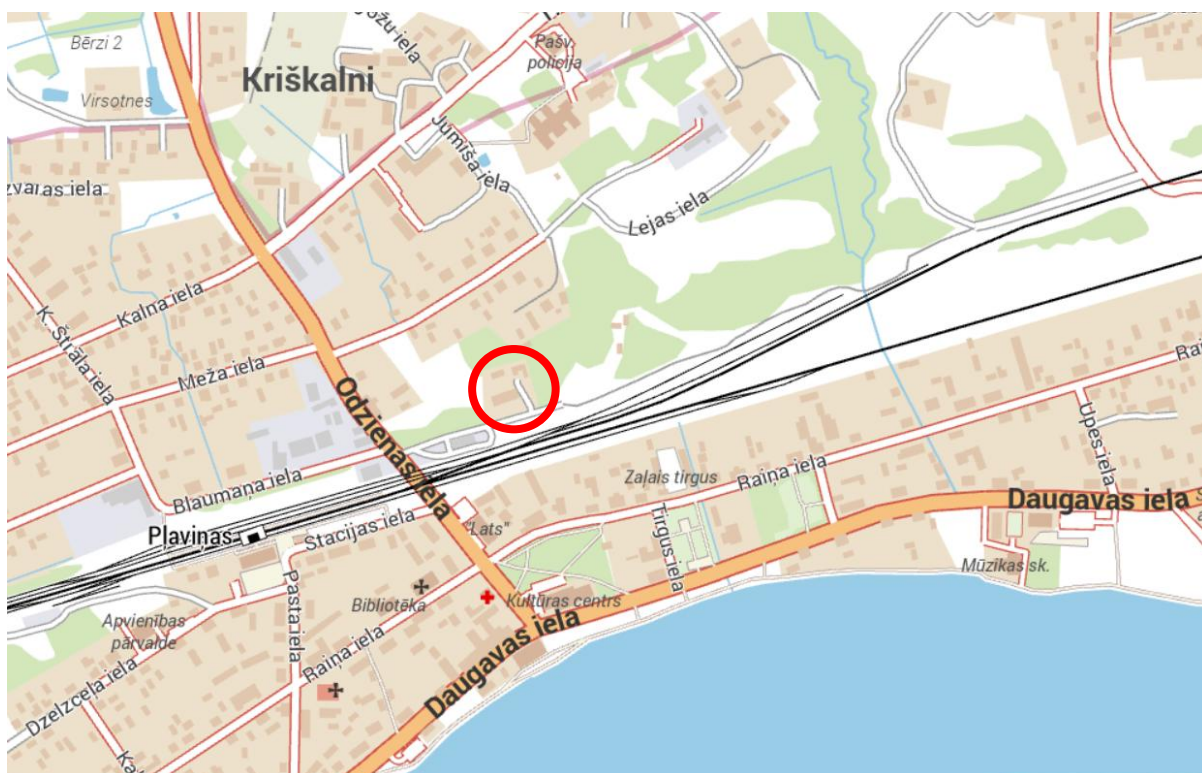
SATURS

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvoklis Nr. 1
Īpašuma adrese	Odzienas iela 4A-1, Pļaviņas, Aizkraukles novads
Vērtēšanas apstākļi	Vērtējot nekustamo īpašumu, nebija iespējama iekštelpu apsekošana
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.
Kadastra numurs	3213 900 0665
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	476- 1
Īpašuma tiesības	Fiziska persona
Īpašuma sastāvs	Platības
2-istabu dzīvoklis	36,7 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 367/2009 domājamās daļas no trīs būvēm un zemes
Esošais izmantošanas veids	Nelabiekārtots dzīvoklis uz apsekošanas brīdi netiek apdzīvots.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļuma II. daļas 2. nodaļā un III. daļas 1. nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 1 500
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 15. jūlijs
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka: • nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam; • dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



daudzdzīvokļu ēka



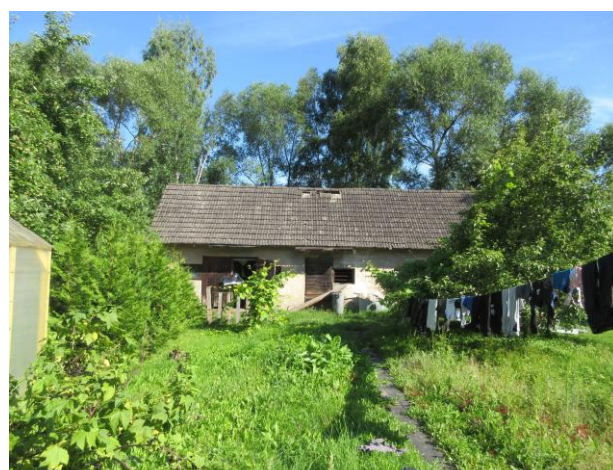
daudzdzīvokļu ēka



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



koplietošanas palīg būve

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts

2-istabu dzīvoklis Nr. 1 ar kadastra Nr. 3213 900 0665, kopējā platībā 36,7 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 367/2009 domājamās daļas no trīs būvēm un zemes, kas atrodas Odzienes ielā 4A-1, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Pļaviņas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 476- 1.

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

Vērtēšanas mērķis

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

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šnepstam. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam publisko izsoļu portālā.

Nemot 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 Pļaviņas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 476-1. Īpašnieks- fiziska persona.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļuma II. daļas 2. nodaļā un III. daļas 1. nodaļā reģistrētie apgrūtinājumi.

Vērtēšanā izmantotie dokumenti

Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka.

VZD Kadastra pārlūka informācijas 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.

Daudzdzīvokļu māja, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis atrodas pilsētas centrālajā daļā, starp Meža, Odzienes ielām un dzelzceļa līniju. Apkārti veido daudzdzīvokļu un privātās dzīvojamās mājas. Novietojums pilsētas daļā uzskatāms kā apmierinošs.

Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir būvēta 1959. gadā, ķieģeļu konstrukcijas daudzdzīvokļu māja. Ēkas tips atbilst „50. gadu” projekta daudzdzīvokļu ēkai.

Dzīvoklis atrodas 1-stāvu ēkas stūra daļā. Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā vidēji labs.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība- 36,7 m², dzīvojamā platība- 24,9 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.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	-	-	10.9	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	-	-	14.0	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	5.7	-
4	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	4.1	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	0.9	-
6	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	1.1	-

Tehniskā stāvokļa raksturojums

Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana dabā.

Veicot vizuālo apskati no ārpuses tika konstatēts, ka dzīvoklim ir jauni PVC logi, koka konstrukciju ārdurvis. Iekšējās ir iesākti remonta darbi. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, nav apdzīvojams bez papildus līdzekļu ieguldījuma.

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- ūdensapgāde- nav;
- kanalizācija- āra tualete;
- 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 mārketingš. Izsoles sludinājumi tiek publicēti portālā www.izsoles.ta.gov.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma 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

Dzīvokļu tirgus Pļaviņās ir vidēji aktīvs, 2026. gadā ir vērojama stabila dzīvokļu pirkšanas-pārdošanas dinamika. 2025- 2026.gadā reģistrēti 52 darījumi ar dzīvokļiem, t.sk., 1-istabas dzīvokļi- 21; 2-istabu dzīvokļi- 24; 3;4-istabu dzīvokļi- 7.

Dotajā brīdī piedāvājumā ap 4-6 dzīvokļi pilsētā. Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 10-15 % augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Vidēja sērijveida dzīvokļa cena Pļaviņās 2025.-2026. gadā bija 150- 300 eur/m², remontētu un uzlabotu sērijveida dzīvokļa cena ir 300 - 500 eur/m², nelabiekārtoti, nestandarta dzīvokļu cena ir 50- 150 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/.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Esošais izmantošanas veids	Nelabiekārtots dzīvoklis uz apsekošanas brīdi netiek apdzīvots.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:*Pozitīvie:*

- dzīvoklim ir PVC logi;

Negatīvie:

- novietojums pilsētas daļā;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- dzīvoklim nav sanitārās telpas;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;

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;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS**Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita**

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

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

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

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem pilsētā. 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 ārtelpām, viena kvadrātmetra cenas.

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

Tirgus vērtības aprēķins

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	Odzienas iela 5	Stacijas iela 1, Pļaviņas	Odzienas iela 3, Pļaviņas	Odzienas iela 4A-1
P/P laiks - mēnesis, gads	piedāvājums	08.2024.	11.2025.	
Projekts (sērija)	pirmskara koka	50. gadu ķieģeļu mūra	pirmskara koka	50. gadu ķieģeļu mūra
Istabu skaits	2	3	1	2
Stāvs (kurš no cik)	1 no 2	1 no 2	2 no 2	1 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no 1 līdz 10)	3	2	3	1
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	slikts	apmierinošs	neapdzīvojams
Dzīvokļa plānojums	nestandarta	nestandarta	nestandarta	nestandarta
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Sanitārā telpa	nav	tualete	tualete	nav
Inženierkomunikācijas/apkure	ūdensapgāde/ kanalizācija apkure- krāsns/plīts	ūdensapgāde/ kanalizācija apkure- krāsns/plīts	ūdensapgāde/ kanalizācija apkure- krāsns/plīts	apkure- plīts/krāsns
Cits				PVC logi
Dzīvokļa cena, EUR	2900	5000	4000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	49	54.9	42.2	36.7
Cena, EUR/m ²	59	91	95	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus- atsavināts no pašvaldības īrniekam	-15%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	2465	5500	4000	
Koriģētā 1/m ² pārdošanas cena	50	100	95	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība	6%	9%	3%	
Atrašanās vieta pilsētā		-5%	-5%	
Izvietojums ēkā				
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	-20%	-15%	-20%	
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	10%			
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	0%			
Sanitārā telpa		-10%	-10%	
Inženierkomunikācijas/apkure		-10%	-10%	
Cits			10%	
Kopējā korekcija, %	-4%	-31%	-32%	
Koriģētā m² cena, EUR	46	69	64	
Vidējā m² cena, EUR				60
Tirgus vērtība, EUR	2 193			
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	2 200			

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	2 200
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	0%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	30%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	660
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	1 540
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noapaļojot, EUR	1 500

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 1** ar kadastra Nr. 3213 900 0665, kas atrodas Odzienes ielā 4A-1, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, 2026. gada 15. jūlijā noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 1 500** (viens tūkstotis pieci 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

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.

PIELIKUMI



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32139000665	-	36,7 m ²	476	1	Pļaviņas, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2816	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	2112	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	2816	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2816	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2112	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	2816	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32130011601004001	Odzienas iela 4A - 1, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	06.03.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	36.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	36.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	24.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.8
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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	-	-	10.9	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	-	-	14.0	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	5.7	-
4	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	4.1	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	0.9	-
6	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	-	-	1.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
32130010498	Odzienas iela 4A, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120	367/2009

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
32130011601004	Odzienas iela 4A, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120	367/2009	-
32130011601009	Odzienas iela 4A, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120	367/2009	Jā
32130011601010	Odzienas iela 4A, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120	367/2009	Jā

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