DZELZCEĻA IELA 10, PĻAVIŅAS, AIZKRAUKLES NOVADS KADASTRA APZĪMĒJUMI 32130010145001; 32130010145002; 32130010145004; 32130010145005



2026. GADA 7. SEPTEMBRIS

LINIKO

2026. gada 7. septembris
Reģ. Nr. 26- 192

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Dzelzceļa ielā 10, Pļaviņās, Aizkraukles novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis ½ domājamai daļai no nekustamā īpašuma- apbūves, kas atrodas Dzelzceļa ielā 10, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: ½ domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32130010145001)- 106,8 m^2 platībā; ½ domājamā daļa no trim palīgbūvēm.

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.

½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma- apbūves, kas atrodas Dzelzceļa ielā 10, Pļaviņās, Aizkraukles novadā 2026. gada 4. septembrī noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 4 800** (četri tūkstoši astoņi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

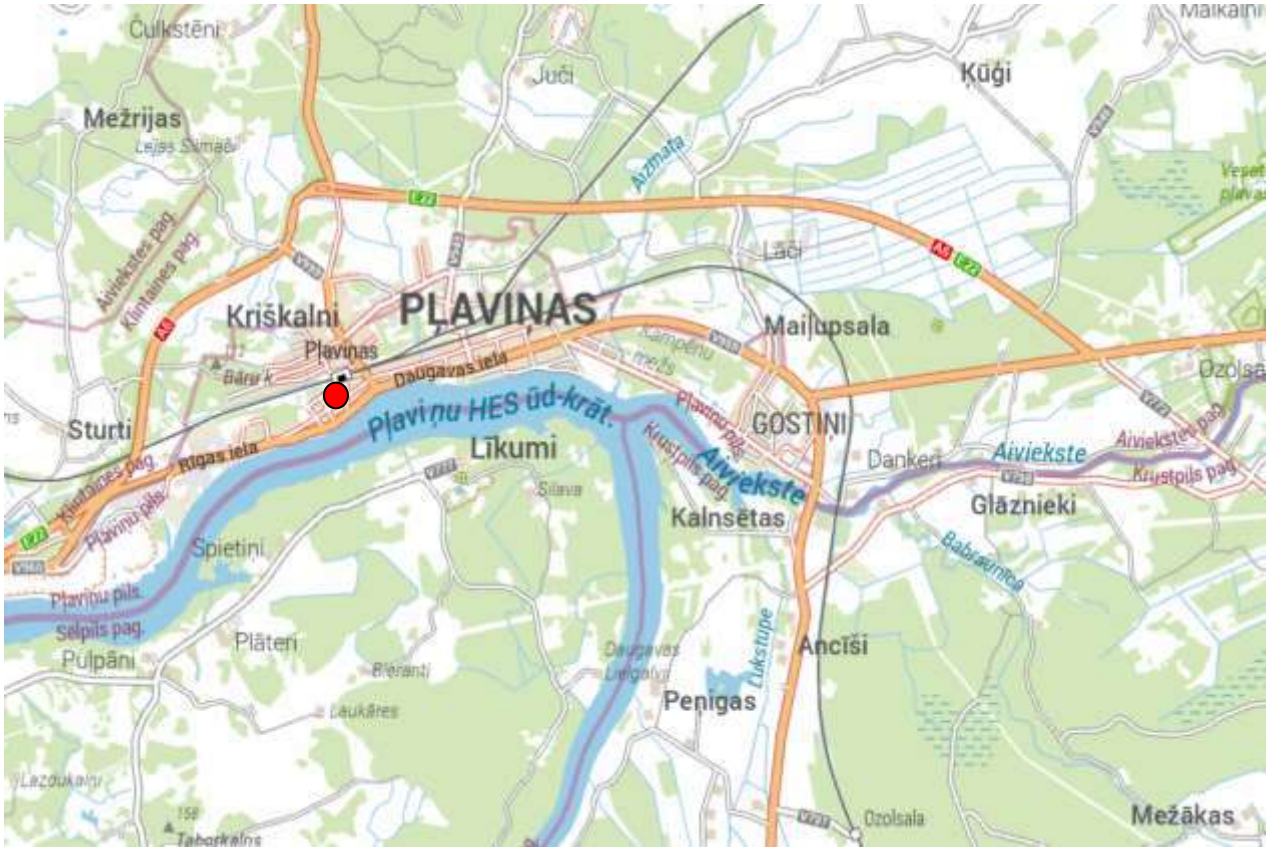
GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi 5
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti 5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **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 9
Īpašie pieņēmumi 9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS **9**
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita 9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju 9
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana 12
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU **13**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **13**
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI **14**
PIELIKUMI **15**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**½ domājamā daļa no būvēm**
Īpašuma adrese	Dzelzceļa iela 10, Pļaviņas, Aizkraukles novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana no ārpuses
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Kadastra numurs	3213 001 0145
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Nav reģistrētas
Īpašuma tiesības uz apbūvi	½ domājamā daļa- bezmantnieka manta, nav reģistrētas; ½ domājamā daļa- fiziska persona
Īpašuma tiesības uz zemi	½ domājamā daļa reģistrēta uz Aizkraukles novada pašvaldības vārda
Īpašuma sastāvs	Platība
½ domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32130010145001)	**106,8 m^2**
½ domājamā daļa no šķūņa (kadastra apzīmējums 32130010145002)	**22,2 m^2**
½ domājamā daļa no šķūņa (kadastra apzīmējums 32130010145004)	**30,5 m^2**
½ domājamā daļa no šķūņa (kadastra apzīmējums 32130010145005)	**16,3 m^2**
Esošais izmantošanas veids	Divu dzīvokļu dzīvojamā māja ar palīgbūvēm.
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**EUR 4 800**
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



dzīvojamās māja



dzīvojamās māja



dzīvojamās māja



dzīvojamās māja



palīgbūve 002



palīgbūves 004/005

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts ½ domājamai daļai no nekustamā īpašuma- būvēm, kas atrodas Dzelzceļa ielā 10, Pļaviņās, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Vērtēšanas objekts

- ½ domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 32130010145001)
- ½ domājamā daļa no šķūņa (kadastra apzīmējums 32130010145002)
- ½ domājamā daļa no šķūņa (kadastra apzīmējums 32130010145004)
- ½ domājamā daļa no šķūņa (kadastra apzīmējums 32130010145005),

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

Vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu un palīgbūvju 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, iekštelpu un palīgbūvju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, būvju 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.

½ domājamā daļa- bezmantnieka manta.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti:

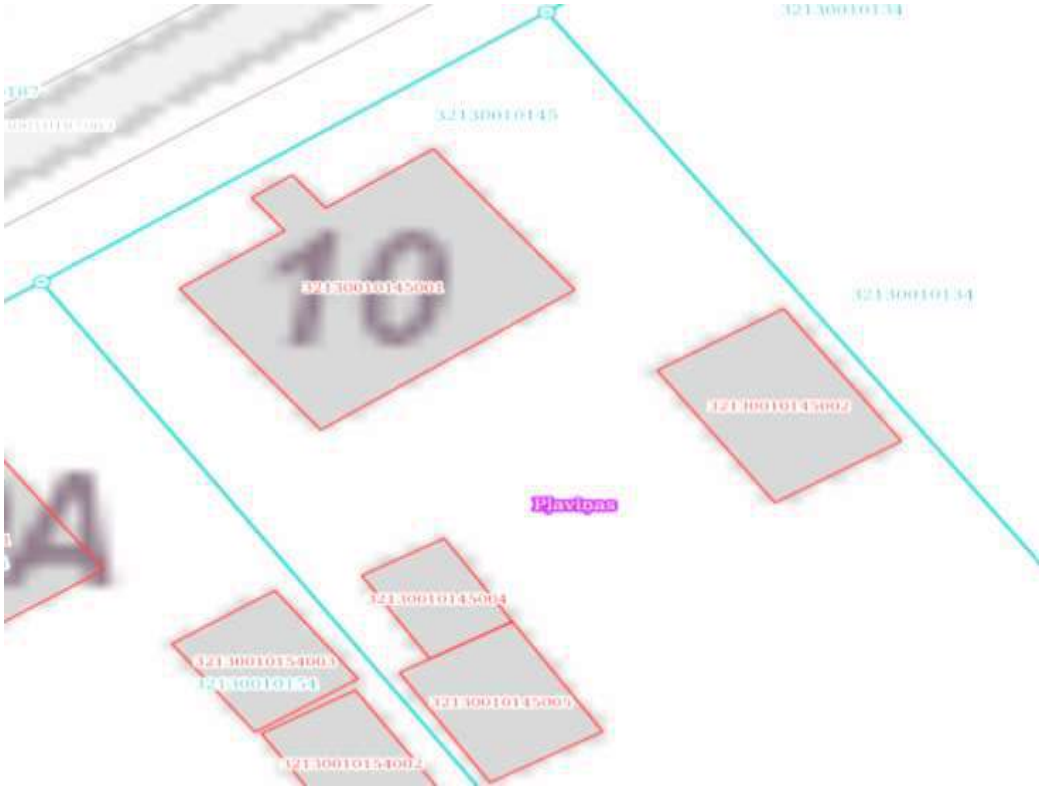
VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.

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 centra daļā, kvartālā starp Dzelzceļa, Raiņa, Pasta un Kaļķu ielām. Tuvākie infrastruktūru veidojošie objekti- dzīvojamās mājas, pašvaldības pārvaldes administratīvā ēka, dzelzceļa stacijas ēka ar laukumu. Piebraukšana pie vērtēšanas objekta pa Dzelzceļa ielu. Piekļūšana ir laba.

Apbūves raksturojums



www.lvmgeo.lv

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32130010145001)
Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.
Ēkas izmantošanas veids- 2-stāvu divu dzīvokļu dzīvojamā māja. Ēka celta 1926. 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 tiek apdzīvota. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas telpu platības.
Ēkas kopējā platība- 106,8 m^2, t. sk., dzīvojamā- 67,8 m^2:
- telpu grupa 001- 46,9 m^2;
- telpu grupa 002- 56,1 m^2;
- koplietošanas telpas- 3,8 m^2.

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūra konstrukciju	apmierinošs
Ārsienas, apdare	Vieglbetona/apmetums	apmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Jumts	Azbestcementa loksnes	apmierinošs
Logi	Koka/PVC konstrukciju	apmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas	apmierinošs

Inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Ūdensapgāde	aka
Kanalizācijas sistēma	nosēdaka
Apkures sistēma	krāsns/plīts

Palīgbūves

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts	Kopējā platība m^2
32130010145002	Šķūnis	Koka konstrukciju sienas, azbestcementa jumts, apmierinošā tehniskā stāvoklī.	22,2
32130010145004	Šķūnis	Koka konstrukciju sienas, azbestcementa jumts, apmierinošā tehniskā stāvoklī.	30,5
32130010145005	Šķūnis	Koka konstrukciju sienas, azbestcementa jumts, apmierinošā tehniskā stāvoklī.	16,3

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 - Divu dzīvokļu dzīvojamā māja ar palīgbūvēm.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori
Pozitīvie faktori:
- novietojums pilsētas daļā;
- piebraukšanas iespējas;

Negatīvie faktori:
- zeme nav īpašumā;
- domājamo daļu realizācija tirgū.

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	***Kalna iela, Pļaviņas***
   	
Pārdošanas laiks	07.2025.
Pārdošanas cena, EUR	22 000
Zemes gabala platība, m2	1 472
Ēkas platība, m²	58
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1955. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka ar sūkni, kanalizācija- centralizētā. Divas palīgēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals ir labiekārtots. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

Objekts Nr.2	***Raiņa iela, Pļaviņas***
   	
Pārdošanas laiks	12.2025.
Pārdošanas cena, EUR	25 000
Zemes gabala platība, m2	2 269
Ēkas kopējā platība (bez pagraba), m²	122.3
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā māja, celta 1913. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- centralizētā, kanalizācija- centralizētā. Divas koka/mūra palīgēka, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals ir labiekārtots. Atrodas pilsētas centrālajā daļā. Novietojums kvartālā un pilsētā labs.

Objekts Nr.3	***Raiņa iela, Pļaviņas***
   	
Pārdošanas laiks	04.2024.
Pārdošanas cena, EUR	35 000
Zemes gabala platība, m2	1 667
Ēku kopējā platība, m²	67,7
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1960. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/vidējs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- centralizētā, kanalizācija- vietējā nosēdaka. Divas koka/vieglbetona palīgēkas. Zemes gabals ir labiekārtots. Atrodas centra rajonā. Novietojums kvartālā un pilsētā labs.

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	**Vērtēšanas objekts**
	Kalna iela, Pļaviņas	Raiņa iela, Pļaviņas	Raiņa iela, Pļaviņas	**Dzelzceļa iela 10, Pļaviņas**
Darījuma laiks	07.2025.	12.2025.	04.2024.	

Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	22 000	25 500	35 000	
A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	22 000	25 500	35 000	

Zemes gabala platība, m²	***1472***	***2269***	***1667***	
Ēkas kopējā platība, m²	***58.0***	***122.3***	***67.7***	***106.8***

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

1. Novietojums pilsētā/kvartālā				
2.Piebraukšanas iespējas, lielo ielu tuvums				
3.Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte			-25%	
4. Ēkas lielums	15%	-3%	14%	
5.Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums		-5%		
6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids	-10%	-10%	-10%	
7.Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids	-5%	-5%	-5%	
8. Zemes platība, īpašumtiesības	-15%	-18%	-14%	
9.Zemes gabala konfigurācija, labiekārtojums				
10.Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis				
11. Apgrūtinājumi				
Kopējā korekcija, %	**-15%**	**-41%**	**-40%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	**18 700**	**15 045**	**21 000**	**18 248**
Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļoti, EUR				**18 200**

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana

Vērtētājs iegūst visa nekustamā īpašuma kopējo vērtību. Tālāk no kopējās vērtības tiek aprēķināta vērtēšanas objekta- 1/2 domājamās daļas vērtība. Nekustamais īpašums nav reāli sadalīts atbilstoši domājamām daļām. Līdz ar to nekustamo īpašumu tirgū domājamo daļu pārdošana ir stipri ierobežota, sagaidāmā interese no pircēju puses būs maza, nesakārtoto īpašuma attiecību dēļ. Reālie īpašuma pircēji varētu būt pārējo domājamo daļu īpašnieki, kuriem būtu vēlme iegūt visu nekustamo īpašumu par iespējami zemāku cenu. Iepriekš minētā iemesla dēļ, domājamo daļu vērtība tiek samazināta ar korekcijas koeficientu- 0,75.
Balstoties uz veikto datu analīzi par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana, konkrētajā gadījumā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos tiek pieņemta 70% apmērā no tirgus vērtības.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	18 200
1/2 domājamās daļas nosacītā vērtība, EUR	9 100
Korekcija par 1/2 domājamās daļas realizāciju tirgū	0.75
Koriģētā 1/2 domājamās daļas tirgus vērtība, EUR	6 825
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos (70% no tirgus vērtības), EUR	4 778
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noapaļojot, EUR	**4 800**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma- būvēm, kas atrodas Dzelzceļa ielā 10, Pļaviņās, Aizkraukles novadā 2026. gada 4. septembrī noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 4 800** (četri tūkstoši astoņi 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

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32130010145	-	0.1285 ha	100000557736	-	Pļaviņas, Aizkraukles novads

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
32130010145001	1/1	Dzelzceļa iela 10, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	106.8
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dviņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1926
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	106.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	103
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	103
Dzīvokļu platība (kv.m.):	103
Dzīvojamā platība (kv.m.):	67.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	35.2
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.):	3.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	3.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32130010145001001	Dzelzceļa iela 10 - 1, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4

Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2001
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	2.55	-	-	18.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	10.7	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	4.6	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.15	-	-	13.5	-

32130010145001002	Dzelzceļa iela 10 - 2, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2001
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	2.55	-	-	17.1	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	6.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	13.4	-
4	Priekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.3	-	-	3.7	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.15	-	-	15.4	-

32130010145001901	-

Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2001
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	Koplietošanas telpas	Koplietošanas iekštelpa	1	2.55	-	-	3.8	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1926
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1926
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1926
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1926

Reģistrētie labiekārtojumi

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

32130010145002	1/1	Dzelzceļa iela 10, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.2
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1973
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	22.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	22.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	22.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.2
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	1973
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1973
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1973

32130010145004	1/1	Dzelzceļa iela 10, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	30.5
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1973
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	30.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	30.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	30.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	30.5
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	1973
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1973
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1973

32130010145005	1/1	Dzelzceļa iela 10, Pļaviņas, Aizkraukles nov., LV-5120

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	16.3
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1973
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	16.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	16.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	16.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	16.3
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:	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	1973
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1973
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1973

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