



**JAUNJELGAVAS NOVADS, SECES PAGASTS,  
"TUPNEŠI"  
KADASTRA NR. 3278 007 0290**



2021. GADA 19. FEBRUĀRIS

SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911, biroja adrese: Katoļu iela 6, Jēkabpils, LV-5201, tālr. 29287969, e-pasts: liniko@inbox.lv

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131



2021. gada 19. februāris  
Reģ. Nr. 21- 58

Nekustamā īpašuma  
**Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Tupneši"**  
novērtējums

Jaunjelgavas novada dome

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.3278 007 0290, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Tupneši" un reģistrēts Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000438008, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts: zemes gabals 0,67 ha, noliktava 1300,1 m<sup>2</sup> platībā.

Vērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Jaunjelgavas novada domes lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Nekustamā īpašuma ar Nr.3278 007 0290, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Tupneši", 2021. gada 17. februārī noteiktā

**tirgus vērtība, ir EUR 3 800** (trīs tūkstoši astoņi simti eiro).

Ivars Šapkins  
Nekustamā īpašuma vērtētājs  
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131)



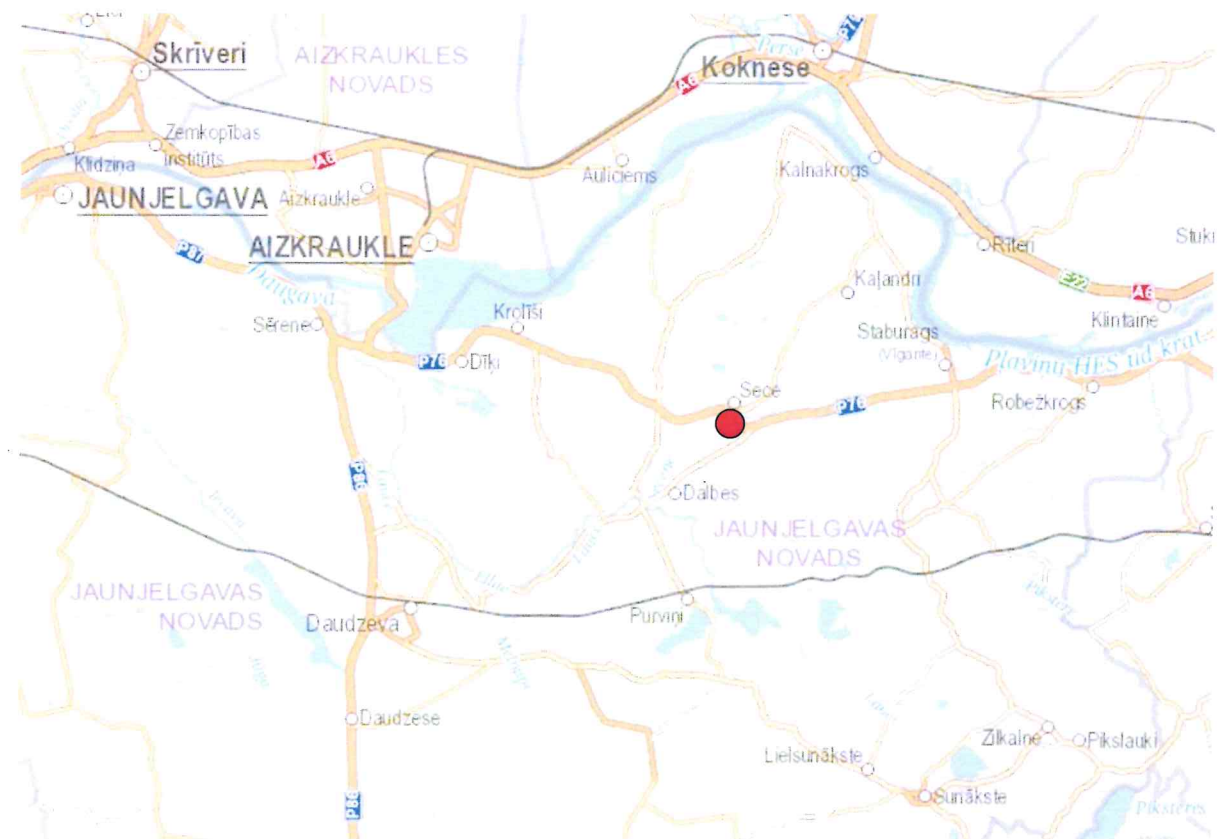
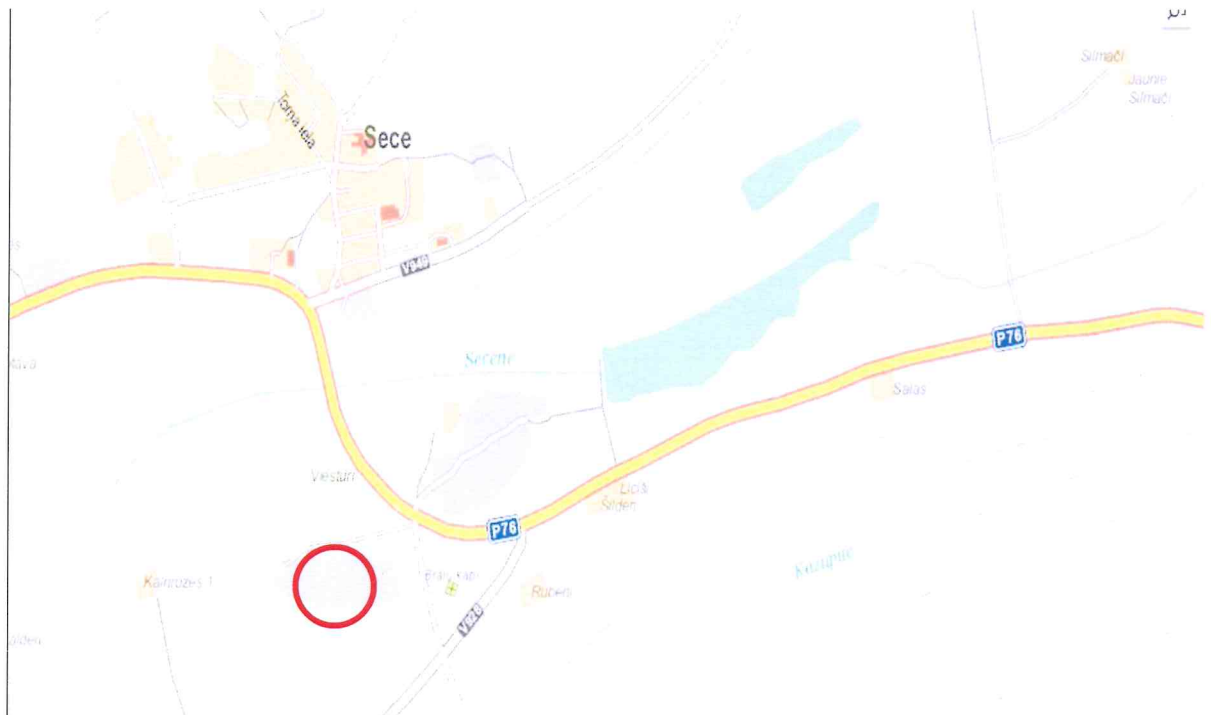
## SATURS

<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....</b>	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS .....</b>	<b>6</b>
Vērtēšanas objekts: .....	6
Vērtēšanas mērķis .....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....	6
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....	6
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija .....	6
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>7</b>
Atrašanās vieta, novietojums .....	7
Zemes raksturojums .....	7
Apbūves raksturojums .....	8
<b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....</b>	<b>9</b>
Tirgus vērtības definīcija .....	9
Vērtēšanas pieejas .....	9
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>10</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....</b>	<b>10</b>
Labākā un efektīvākā izmantošana .....	10
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	10
Īpašie pieņēmumi .....	11
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita .....	11
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju .....	11
<b>SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU .....</b>	<b>14</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>15</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>16</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Noliktavas ēka ar zemes gabalu</b>
Īpašuma adrese	Jaunjelgavas novads, Seces pagasts, "Tupneši"
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtība atsavināšanas vajadzībām
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate
Kadastra numurs	3278 007 0290
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000438008
Īpašumtiesības uz zemi un apbūvi	Jaunjelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000020824
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apz. 32780070290)	<b>0,67 ha</b>
Apbūve	
<b>noliktava</b> (kadastra apz. 32780070290001)	<b>1300,1 m<sup>2</sup></b>
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskās ražošanas būve- noliktava, sliktā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jaunjelgavas novada spēkā esošo teritorijas plānojumu: Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remontā un teritorijas sakopšanā.
Aprūtinājumi	
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 3 800</b>
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2021. gada 17. februāris
Īpašie pieņēmumi	

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Jaunjelgavas novads, Seces pagasts, "Tupneši"

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats no piebraucamā ceļa



Noliktava



Noliktava



Noliktava



Nojume



Nojume



Noliktavas iekštelpa



Noliktavas iekštelpa



Noliktavas iekštelpa



Noliktavas iekštelpa



Nojume



Teritorija

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.3278 007 0290, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Tupneši" un reģistrēts Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000438008.

### Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 0,67 ha platībā (kadastra apzīmējums 32780070290),
- noliktava (kadastra apzīmējums 32780070290001),

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

**Apsekojot nekustamo īpašumu dabā vērtētājs konstatēja, ka noliktavas ēkā un teritorijā atrodas sadzīves un rūpnieciskās izcelsmes daļēji sašķīroti atkritumi. Iespējamās atsavināšanas gadījumā pircējam būs jāveic esošo atkritumu utilizācija un nogādāšana atkritumu poligonā. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas esošo atkritumu likvidācijai, kas samazina aprēķināto vērtēšanas objekta tirgus vērtību.**

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

### Vērtēšanas mērķis

Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Jaunjelgavas novada domes lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

### Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000438008 uz Jaunjelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000020824, vārda.

### Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

### Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas apliecība.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati;
- VZD Būves tehniskās inventarizācijas plāns;
- Zemes robežu plāns.
- Jaunjelgavas novada teritorijas plānojums.



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta, novietojums

Seces pagasts ir viena no Jaunjelgavas novada administratīvajām teritorijām tā centrālajā daļā. Robežojas ar sava novada Daudzseses, Sērenes, Staburaga un Sunākstes pagastiem, Viesītes novada Viesītes pagastu un pa Daugavu ar Kokneses novada Kokneses pagastu un Pļaviņu novada Klintaines pagastu. Lielākās apdzīvotās vietas ir Sece (pagasta centrs), Biķernieki, Dalbes, Kaļandri, Kampāni, Pinkas, Purviņi, Škutāni, Šļūkas, Ziedāni.


Upes: Daugava, Lauce, Pālpīte, Secene.

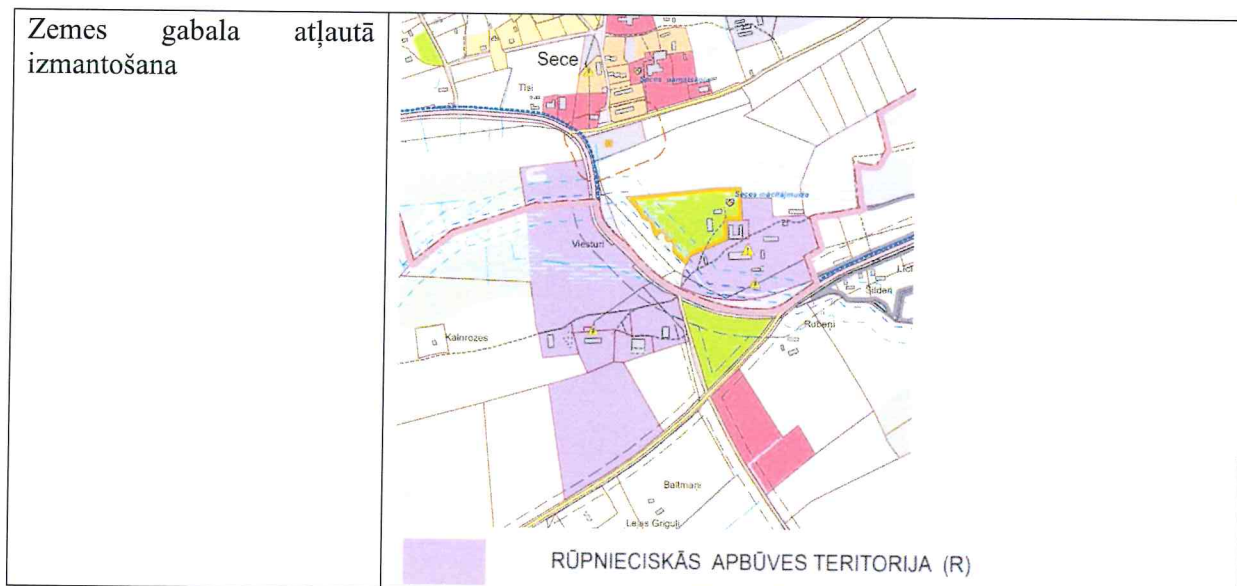
Ūdenstilpes: Dancenes dīķis, Lāčpurva dīķi, Nātraines dīķis, Skolas dīķis, Pinku dīķis, Centra dīķis.

Secē ir ciems Jaunjelgavas novada Seces pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies Secenes upes krastā pie autoceļa P76 23 km no novada centra Jaunjelgavas un 105 km no Rīgas. Secē atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, bērnudārzs, luterāņu baznīca.

Vērtēšanas objekts novietots Seces ciemata nomalē, starp autoceļu Jēkabpils-Jaunjelgava un vietējās nozīmes ceļu. Apkārtējo teritoriju veido ražošanas apbūves teritorija, kapi un ciemata apbūve. Piebraukšana pie zemes gabala no autoceļa pa piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir vidēji laba.

### Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	32780070290
Zemesgabala platība	0,67 ha
Konfigurācija, novietojums	
Apraksts	Daļēji regulāras formas, ar vienu malu robežojas ar piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar ražošanas un lauksaimniecības platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām- 0,64 ha; zem ceļiem- 0,03 ha.
Labiekārtojums	Teritorija labiekārtota ar grants seguma laukumu un piebraucamo ceļu. Daļa platības ir aizaugusi ar krūmājiem un kokiem.
Apbūve	Noliktava ar nojumi
Apgrūtinājumi	-



### Apbūves raksturojums

**Noliktava** (kadastra apzīmējums 32780070290001)

*Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.*

Ēka celta 1990. gadā, kā kartupeļu noliktava. Pēdējos gados ēka tikusi maz izmantota, pēdējo reizi kā atkritumu šķirotava. Uz apskates dienu ēka netiek ekspluatēta. Daļa iekštelpu, zem nojumes un ēkai pieguļošā teritorija ir nokrauta ar sadzīves un rūpnieciskas izcelsmes atkritumiem.

**Veicot vizuālo apskati tika konstatēti ārsienu, pārseguma un jumta seguma bojājumi. Kopumā ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Vērtētājam trūkst informācijas vai ēkas tehniskais stāvoklis ir uzskatāms kā avārijas. Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka pēc papildus līdzekļu ieguldījuma remontā un pārbūvē, ēku būs iespējams ekspluatēt.**

Ēkas kopējā platība 1300,1 m<sup>2</sup>, t.sk.:

- noliktava- 877,4 m<sup>2</sup>, griestu augstums 7,0 m;
- nojumes- 422,7 m<sup>2</sup>.

*Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.*

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukciju	apmierinošs
Ārsienas	Dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļu	apmierinošs
Jumts	Savienotais, ruberoida	neapmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas	neapmierinošs
Inženiertīkli	Elektroapgāde- centralizēto tīklu pievads	

## VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

**Tirgus vērtība** ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

### **Tirgus pieeja**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

### **Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

### **Izmaksu pieeja**

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

### TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Reģiona novados lauksaimnieciskās ražošanas objektu- ražošanas, darbnīcu, noliktavu, fermu, administratīvo ēku piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Pārsvarā tiek piedāvāti lielo rūpnīcu un lauku saimniecību ražošanas objekti, kuri likvidācijas, bankrota vai privatizācijas rezultātā tika privatizēti vai sadalīti pa atsevišķām ēkām un būvēm. Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem, atkarībā no platības, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikācijām, izmantošanas veida un iespējām ir robežās no 5 - 30 EUR/m<sup>2</sup>.

Tirgū ļoti reti nonāk jaunas, nesen uzceltas, mūsdienu prasībām atbilstošas ēkas. Galvenokārt tirgū nonāk ēkas, kas jau gadiem netiek izmantotas, vai arī ir pielāgotas citas ražošanas nodrošināšanai. Uz doto brīdi nedzīvojamo ēku nekustamā īpašuma tirgū piedāvājums un arī pieprasījums reģionā ir neliels, un tirgus situāciju var raksturot kā neaktīvu.

Līdzīgi objekti lauku apvidū pamatā netiek iznomāti, bet pirkti pašu vajadzībām.

Šāda tipa īpašumi tiek iegādāti, lai pēc to pārbūves un remonta tos varētu pielāgot konkrētas komercdarbības vai ražotnes iespējām, pārsvarā tirdzniecībai, kokapstrādē, tehnikas novietnes, remonta darbnīcu, noliktavu vajadzībām u.c.

Nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, īpašumu pārdošanas prakse, nosaka- 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju, uzskata, ka šobrīd pircēji ieņem nogaidošu pozīciju un līdz ar to prognozējams, ka papildzināsies nekustamā īpašuma ekspozīcijai nepieciešamais laiks.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu, lai vērtējamo Objektu pārdotu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

### ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir 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	Lauksaimnieciskās ražošanas būve- noliktava, sliktā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jaunjelgavas novada spēkā esošo teritorijas plānojumu: Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remontā un teritorijas sakopšanā.

### Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

<p><i>Pozitīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• piebraukšana ir laba;</li> <li>• atrodas autoceļa un ciemata tuvumā;</li> <li>• teritorija labiekārtota ar laukumu un piebraucamo ceļu.</li> </ul>	<p><i>Negatīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ēkas tehniskais stāvoklis, nepieciešami lieli finanšu ieguldījumi;</li> <li>• apkārtējā teritorija ir aizaugusi, nesakopta;</li> <li>• nepieciešami ieguldījumi nekustamā īpašuma atbrīvošanai no atkritumiem;</li> </ul>
--	---

### Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem neminētiem nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības 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 ēkas iznomāšana esošajā stāvoklī tirgū nav iespējama, bez ēkas atbrīvošanas no atkritumiem.

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā nav pielietojama, jo vērtēšanas objekts ir pakļauts gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

### Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģiona novados. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies četrus pārdotas līdzīgus objektus. 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 salīdzinošo objektu pārdošanas cenas.

**Salīdzināmie objekti:**

## Objekts Nr.1

Adrese	Salas nov., Salas pagasts
Pārdošanas laiks	07.2019.
Pārdošanas cena, EUR	4 000
Zemes gabala platība, ha	0,384
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	1205
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas noliktavas ēka: dzelzsbetona konstrukciju/azbestcements plākšņu sienas, jumts, netiek izmantota. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrības pievads. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas 4 km no Salas ciemata, vietējā ceļa malā. Novietojums apmierinošs.

## Objekts Nr.2

Adrese	Jaunjelgavas nov., Sērenes pagasts
Pārdošanas laiks	05.2019.
Pārdošanas cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, ha	0,3544
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	1 643
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas noliktavas ēka: dzelzsbetona/ķieģeļu mūra konstrukciju, tiek izmantota. Ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrība. Zemes gabals labiekārtots ar grants seguma piebraucamo ceļu. Atrodas Sērenes ciemata nomalē, autoceļa Jēkabpils-Jaunjelgava tuvumā. Novietojums vidēji labs.

## Objekts Nr.3

Adrese	Jēkabpils nov., Zasas pagasts
Pārdošanas laiks	07.2019.
Pārdošanas cena, EUR	4 300
Zemes gabala platība, ha	0,7247
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	532
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas bijušā katlu māja: dzelzsbetona/ķieģeļu mūra konstrukciju, netiek izmantota. Ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrības pievads. Zemes gabals labiekārtots ar grants seguma piebraucamo ceļu. Atrodas Zasas ciemā. Novietojums labs.

## Objekts Nr.4

Adrese	Krustpils nov., Variešu pag.
Pārdošanas laiks	08.2019.
Pārdošanas cena, EUR	6 700
Zemes gabala platība, ha	0,664
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	806
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas darbnīcas-noliktavas ēka un palīgēka: dzelzsbetona/mūra/metāla konstrukciju, tiek izmantotas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrības pievads. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas 3 km no Variešu ciemata, vietējā ceļa malā. Novietojums vidējs.

### Tirgus pieejas aprēķins

	Salas nov., Salas pagasts	Jaunjelgavas nov., Sērenes pagasts	Jēkabpils nov., Zasas pagasts	Krustpils nov., Variešu pag.	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas/piedāvājuma laiks	07.2019.	07.2019.	07.2019.	08.2019.	
Pārdošana/piedāvājuma cena, EUR	4 000	10 000	4 300	6 700	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
<b>Koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>4 000</b>	<b>10 000</b>	<b>4 300</b>	<b>6 700</b>	

Zemes gabala platība, ha	0,38	0,35	0,72	0,66	0,67
Pamatēkas platība, m <sup>2</sup>	1 205	1 643	532	806	877
Ēkas platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, eur/m <sup>2</sup>	3	6	8	8	
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	4 000	10 000	4 300	6 700	

*Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:*

Novietojums reģionā, novadā, infrastruktūras attīstība, piebraucamie ceļi	5%	-5%	0%	%	
Ēkas/telpu kopējais tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju tehniskais stāvoklis	20%	-35%	25%	-20%	
Ēkas lielums, platības	3%	5%	-3%	-1%	
Ēkas plānojums, konstruktīvais risinājums	10%	0%	10%	0%	
Ēkas plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums	0%	-5%	0%	0%	
Zemes platība	3%	3%	0%	0%	
Papildus telpas, palīgēkas	3%	0%	0%	-10%	
Citi faktori	0%	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>44%</b>	<b>-37%</b>	<b>32%</b>	<b>-21%</b>	
<b>Īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>5 760</b>	<b>6 300</b>	<b>5 676</b>	<b>5 293</b>	<b>5 757</b>

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	5 800
Nepieciešami ieguldījumi nekustamā īpašuma atbrīvošanai no atkritumiem, EUR	2 000
<b>Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>3 800</b>

## SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU

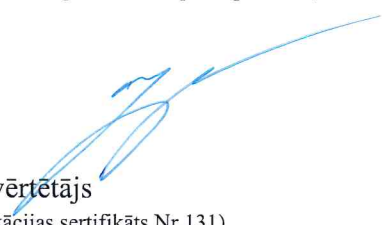
Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 007 0290, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Tupneši" , 2021. gada 17. februārī, aprēķinātā

**tirgus vērtība, ir EUR 3 800** (trīs 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 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 apliecinoši 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 balstās 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**



## Zemesgrāmatu apliecība

**Aizkraukles zemesgrāmatu nodaļa**

**Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 1000 0043 8008**

**Kadastra numurs: 3278 007 0290**

**Nosaukums: Tupneši**

**"Tupneši", Seces pag., Aizkraukles raj.**

I.daļa 1.iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūli un reālnastas	Kopīpašuma dom.daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3278 007 0290.		0,67 ha
1.2.	Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 3278 007 0290 001).		
Žurnāls Nr. 300002473182 (19.06.2008), lēmuma datums: 07.07.2008, tiesnesis Evita Sietniece			
II.daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Domājamā daļa	Summa, par kādu iegūts īpašums(Ls)
1.1.	Īpašnieks: Seces pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043738.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 3. aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 1-18/783.		
Žurnāls Nr. 300002473182 (19.06.2008), lēmuma datums: 07.07.2008, tiesnesis Evita Sietniece			

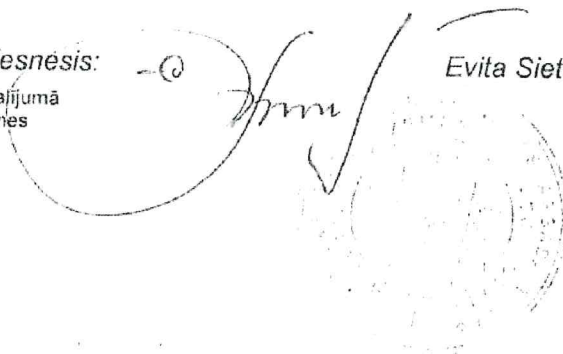
Kancelejas nodeva Ls 18,00 samaksāta

Žurnāla Nr. 300002473182, datums 19.06.2008., lēmuma datums: 07.07.2008.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis:

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļējuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes

Evita Sietniece



Zemes zem ēkām platība:	0.6400
Zemes zem ceļiem platība:	0.0300
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Noliktavu apbūve	1002	0.6700	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
32780070290001	1/1	13480	"Tupneši", Seces pag., Jaunjelgavas nov., LV-5124	Noliktava
Kadastrālā vērtība (EUR):		13480		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2021		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		8285 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		1300.1		
Galvenais lietošanas veids:		1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi		
Būves tips:		12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas		
Eksploatācijas uzsākšanas gads:		1990		
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		09.02.2006		

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

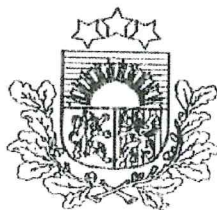
Kopējā platība (kv.m.):	1300.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	1300.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1300.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	877.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	422.7
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 (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	
32780070290001001	-	
Kadastrālā vērtība (EUR):		13480
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2021
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		8285 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Nosaukums:		Noliktava
Lietošanas veids:		1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		1
Telpu skaits:		6



LATVIJAS REPUBLIKA  
Aizkraukles rajona  
Seces pagasta  
Nekustamā īpašuma  
TUPNEŠI

kadastra N<sup>o</sup> - 3278 007 0290

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Robežas noteiktas pamatojoties uz Seces pagasta padomes 17.11.2005.gada sēdes protokola izrakstu Nr.13 11.§

Robežu plāns sastādīts pēc 15.12.2005.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1 000

zemes kopplatība ir 0.67 ha

IZSNIEGTA ZEMESGRĀMATU  
APLIECĪBA

VALSTS ZEMES DIENESTS  
Vidusdaugavas reģionālā nodaļa

Kadastra pārvaldes  
Aizkraukles raj. biroja vadītāja

G. Baiba

17. 02. 2006

### TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Kartupeļu pagrabs	1300.1

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001	1251	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Telpa	33.2		7.00	
1	2	Prickštelpa	18.4		7.00	
1	3	Telpa	31.2		7.00	
1	4	Pagrabs	794.6		7.00	
1	5	Nojume		385.9	7.00	
1	6	Nojume		36.8	7.00	
<b>Kopā</b>			<b>877.4</b>	<b>422.7</b>		
<b>Nedzīvojamo telpu platība</b>			<b>1300.1</b>			



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *131*

*Ivars Papkins*

vārds, uzvārds

*440366-11182*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2013. gada 30. maijā*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2018. gada 31. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 30. maijam*

datums



*Dainis Junsts*

LIVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors