



**AIZKRAUKLES NOVADS, SECES PAGASTS, "NOLIKTAVA"
KADASTRA NR. 3278 007 0292**



2021. GADA 8. NOVEMBRIS

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

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

2021. gada 8. novembris
Reģ. Nr. 21- 311

Nekustamā īpašuma
Aizkraukles novads, Seces pagasts, "Noliktava"
novērtējums

SAŅEMTS
Jaunjelgavas apvienības pārvaldē
Nr. 21-311/2021/86
Ivars Šapkins
8.11.2021

Aizkraukles novada pašvaldība

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 007 0292, kas atrodas Aizkraukles novadā, Seces pagastā, "Noliktava" un reģistrēts Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000438000, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 32780070292)- 0,69 ha platībā, noliktava (kadastra apzīmējums 32780070292001)- 605,9 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 007 0292, kas atrodas Aizkraukles novadā, Seces pagastā, "Noliktava", 2021. gada 8. novembrī, noteiktā **tirgus vērtība**, ir **EUR 10 200** (desmit tūkstoši divi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

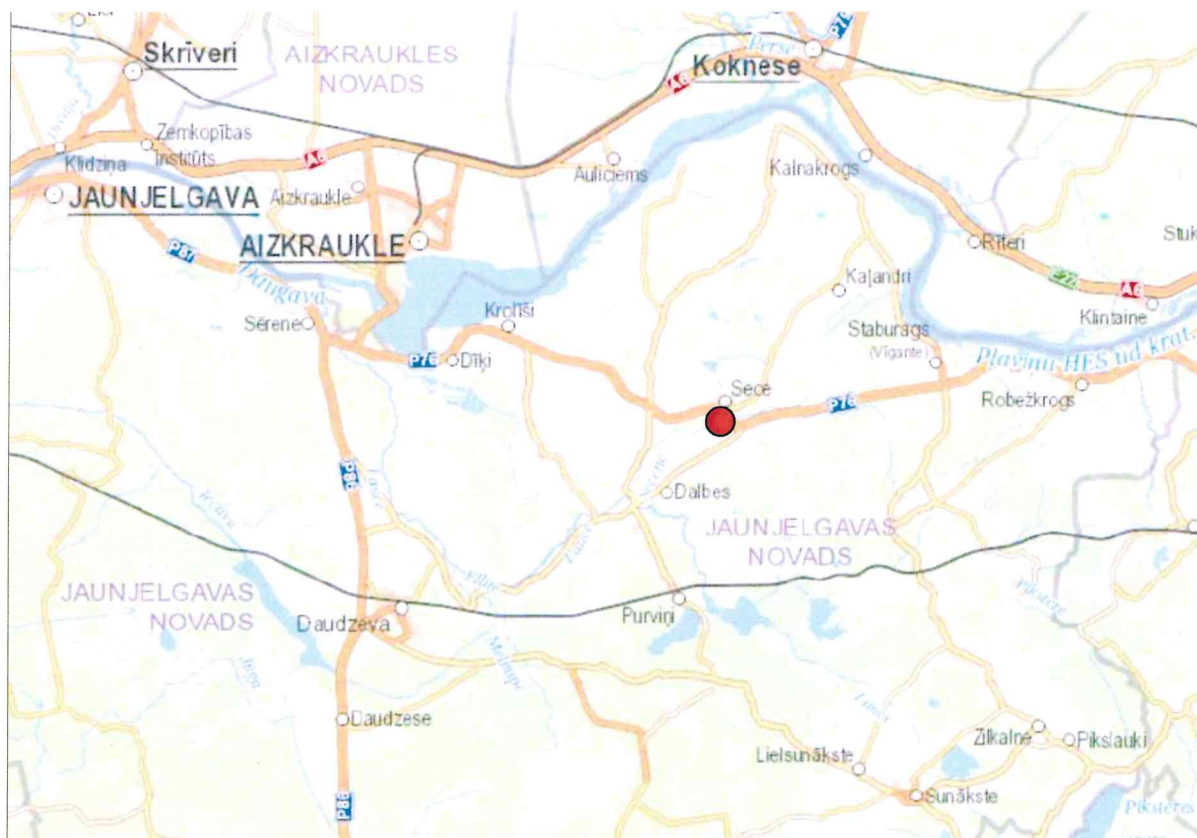
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts:	6
Vērtēšanas mērķis	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	6
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....	6
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
Atrašanās vieta, novietojums	7
Zemes raksturojums	7
Apbūves raksturojums	8
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	9
Tirgus vērtības definīcija	9
Vērtēšanas pieejas	9
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	10
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	10
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	10
Īpašie pieņēmumi	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	11
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	11
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju	11
Vērtības aprēķins izmantojot Ienākumu pieeju.....	14
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU.....	17
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	18
PIELIKUMI.....	19

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Noliktavas ēka ar zemes gabalu
Īpašuma adrese	Aizkraukles novads, Seces pagasts, "Noliktava"
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtība atsavināšanas vajadzībām
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate
Kadastra numurs	3278 007 0292
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000438000
Īpašumtiesības uz zemi un apbūvi	Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apz. 32780070292)	0,69 ha
Apbūve	
noliktava (kadastra apz. 32780070292001)	605,9 m²
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskās ražošanas būve- noliktava, apmierinošā tehniskā stāvoklī, tiek izmantota. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Aizkraukles novada spēkā esošo teritorijas plānojumu: Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījuma III. daļas 1. iedaļā reģistrēti apgrūtinājumi: 1.1. Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamiem īpašumiem ar kadastra Nr. 3278 007 0025; 3278 007 0169; 3278 007 0010- 0,02 ha. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ceļa servitūta teritorija 0.0200 ha. Esošie apgrūtinājumi noteikto tirgus vērtību būtiski neietekmē.
Tirgus vērtība	EUR 10 200
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2021. gada 04. novembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Aizkraukles novads, Seces pagasts, "Noliktava"

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats no piebraucamā ceļa



Noliktava



Noliktava



Noliktava



Nojume



Teritorijas labiekārtojums- asfaltbetona segums



Noliktavas iekštelpa



Noliktavas iekštelpa



Noliktavas iekštelpa



Noliktavas iekštelpa



Zemes gabals ar izbūvēm



Zemes gabals

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3278 007 0292, kas atrodas Aizkraukles novadā, Seces pagastā, "Noliktava" un reģistrēts Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000438000.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 0,69 ha platībā (kadastra apzīmējums 32780070292),
- noliktava (kadastra apzīmējums 32780070292001),

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

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 Aizkraukles 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 nodaļuma Nr. 100000438000 uz Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļuma III. daļas 1. iedaļā reģistrēti apgrūtinājumi:

1.1. Atzīme- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu par labu nekustamiem īpašumiem ar kadastra Nr. 3278 007 0025; 3278 007 0169; 3278 007 0010- 0,02 ha.

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ceļa servitūta teritorija 0.0200 ha.

Esošie apgrūtinājumi noteikto tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas apliecība.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati;
- VZD Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta (23.03.2009);
- Aizkraukles novada teritorijas plānojums.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Seces pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām tā centrālajā daļā. Robežojas ar sava novada Daudzeses, Sērenes, Staburaga un Sunākstes pagastiem, Viesītes novada Viesītes pagastu un Daugavas upi. Lielākās apdzīvotās vietas ir Sece (pagasta centrs), Biķernieki, Dalbes, Kaļandri, Kampāni, Pinkas, Purviņi, Škutāni, Šļūkas, Ziedāni.


Upes: Daugava, Lauce, Pāļupīte, Secene.

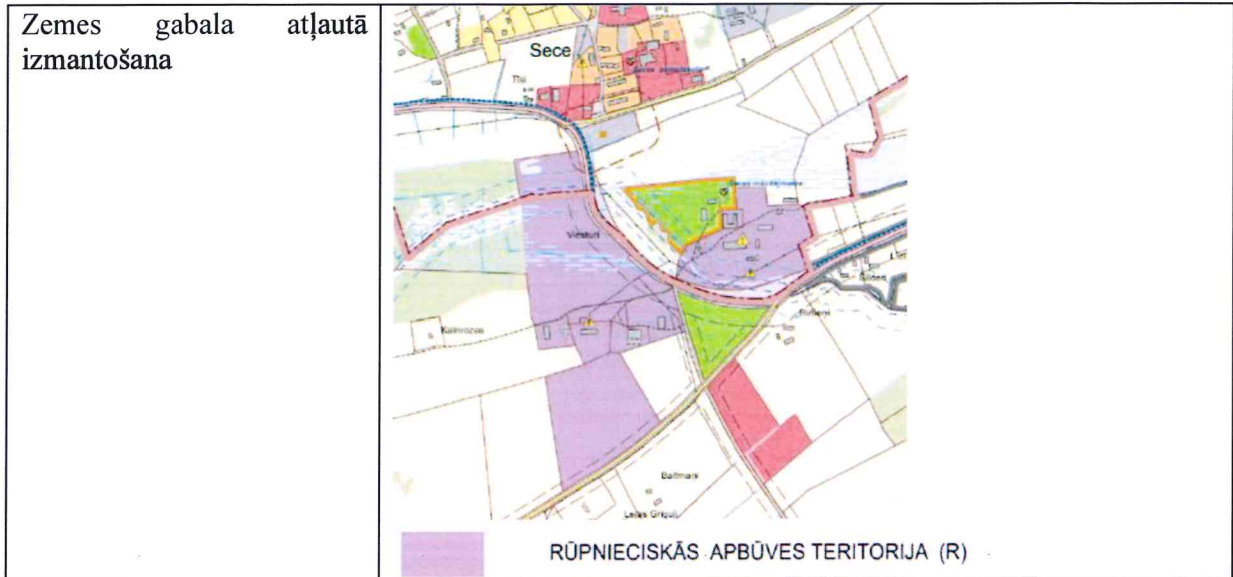
Ūdenstilpes: Dancenes dīķis, Lāčpurva dīķi, Nātraines dīķis, Skolas dīķis, Pinku dīķis, Centra dīķis.

Secē ir ciems Aizkraukles novada Seces pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies Secenes upes krastā pie autoceļa P76 23 km no novada centra Aizkraukles 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	32780070292
Zemesgabala platība	0,69 ha
Konfigurācija, novietojums	
Apraksts	Daļēji regulāras taisnstūrim līdzīgas formas, ar vienu malu robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar ražošanas un lauksaimniecības platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām- 0,67 ha; zem ceļiem- 0,02 ha.
Labiekārtojums	Teritorija labiekārtota ar asfaltbetona seguma laukumu un grants seguma piebraucamo ceļu. Daļa platības ir aizaugusi ar krūmājiem un kokiem.
Apbūve	Noliktava
Apgrūtinājumi	1. ceļa servitūta teritorija 0.0200 ha.



Apbūves raksturojums

Noliktava (kadastra apzīmējums 32780070292001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Ēka celta 1990. gadā, kā noliktava. Pēdējos gados ēka tiek izmantota kā l/s tehnikas, minerālmēslu un graudu noliktava. Daļa ārsienu un jumta azbestcements lokšņu ir bojātas.

Ēkas kopējā platība 605,9 m², griestu augstums 5,15 m.

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukciju	apmierinošs
Nesošās konstrukcijas	Dzelzsbetona konstrukciju	apmierinošs
Ārsienas	Dzelzsbetona paneļi/ azbestcements loksnes	apmierinošs
Jumts	Azbestcements loksnes	apmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Inženiertīkli	Elektroapgāde- centralizēto tīklu pievads	
Grīgas	Betona	

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 nesē 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. Pārsvārā 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/m².

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 ražošanas 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 paildzināsies 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, apmierinošā tehniskā stāvoklī, tiek izmantota. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Aizkraukles novada spēkā esošo teritorijas plānojumu: Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

<p><i>Pozitīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • piebraukšana ir laba; • atrodas autoceļa un ciemata tuvumā; • teritorija labiekārtota ar asfalta seguma laukumu un piebraucamo ceļu. 	<p><i>Negatīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ēkas tehniskais stāvoklis, nepieciešams ārsienu un jumta seguma remonts; • apkārtējā teritorija ir aizaugusi.
---	---

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 un ienākuma pieeju.

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	Jēkabpils nov., Rubenes pagasts
Pārdevuma laiks	12.2019.
Pārdevuma cena, EUR	7 000
Zemes gabala platība, ha	0,7
Ēkas platība, m ²	612
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas akmens mūra konstrukciju fermas ēka, netiek izmantota. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrības pievads. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas 3 km no Slates ciemata un autoceļa Jēkabpils-Zasa-Ilūkste, pagasta ceļa malā. Novietojums apmierinošs

Objekts Nr.2	Jēkabpils nov., Aknīste, Augšzemes iela
Pārdevuma laiks	02.2020.
Pārdevuma cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, ha	
Ēkas platība, m2	858
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no dzelzsbetona/koka konstrukciju noliktavas ēkas, tiek izmantota kokapstrādes uzņēmuma vajadzībām. Ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrība. Zeme nav īpašumā. Atrodas Aknīstes nomalē, autoceļa Aknīste-Subate tuvumā. Novietojums vidēji labs.

Objekts Nr.3	Aizkraukles nov., Mazzalves pag., Ērberģe
Pārdevuma laiks	09.2021.
Pārdevuma cena, EUR	30 000
Zemes gabala platība, ha	19 300
Ēku platība, m2	1684
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no divām dzelzsbetona/koka konstrukciju noliktavu ēkām, tiek ekspluatētas. Ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrība. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas Ērberģes ciemata nomalē autoceļa Vecumnieki-Subate tuvumā. Novietojums vidējs.

Objekts Nr.4	Aizkraukles nov., Skrīveru pag., Zemkopības institūts
Pārdevuma laiks	05.2020.
Pārdevuma cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, ha	
Ēku platība, m2	590
Īss objekta raksturojums	Īpašums sastāv no dzelzsbetona/ķieģeļu konstrukcijas darbnīcas ēkas, netiek izmantotas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, komunikācijas: elektrības, ūdensapgādes, kanalizācijas pievadi. Atrodas starp Daugavas upi un autoceļu Rīga-Daugavpils, bijušā zemkopības institūta teritorijā.

Tirgus pieejas aprēķins

Adrese	Jēkabpils nov., Rubenes pagasts	Jēkabpils nov., Aknīste, Augšzemes iela	Aizkraukles nov., Mazzalves pag., Ērberģe	Aizkraukles nov., Skrīveru pag., Zemkopības institūts	Vērtēšanas Objekts
Darījuma / piedāvājuma laiks	12.2019.	02.2020.	09.2021.	05.2020.	
Pārdošanas cena, EUR	7000	10000	30000	15000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	10%	10%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprīkojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	10%	10%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	7700	11000	30000	15000	
Zemes gabala platība, m ²	0,70		19300		0,69
Pamatēkas platība (bez ārtelpām), m ²	612	858	1684	590	606
<i>Pamatēku 1 m² pārdošanas cena, Eur/m²</i>	<i>13</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>25</i>	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums reģionā/infrastruktūra/autoceļu tuvums	10%	-5%	-5%	-10%	
Ēku konstruktīvais risinājums	0%	5%	5%	-10%	
Ēku/telpu tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	0%	
Pamatēkas lielums	0%	5%	10%	0%	
Inženiertehniskās komunikācijas, to tehniskais stāvoklis (apkures veids)	0%	0%	0%	-7%	
Ēkas plānojums/ izmantošanas, attīstības iespējas	5%	0%	0%	-10%	
Zemes platība/ konfigurācija/ labiekārtojums/īpašumtiesības	5%	15%	-5%	10%	
Palīgēkas, papildus telpu platības	0%	0%	0%	0%	
Citi faktori	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	20%	20%	5%	-27%	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, Eur	15	15	19	19	17
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība , EUR					10 264
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība (noapaļojot), EUR					10 300

Vērtības aprēķins izmantojot Ienākumu pieeju

Vērtētāji, analizējot šobrīd tirgū pastāvošās nomas maksas secināja, ka:

- šobrīd tirgū komercdarbībā izmantojamo telpu nomas maksas ir stabilizējušās un nākotnē nav sagaidāms būtisks nomas maksu pieaugums;
- vispārējā ekonomiskajā situācija un banku kreditēšanas mazais apjoms, nesekmē pieprasījumu pēc komercēkām un telpām. Speciālisti prognozē, ka šobrīd notiek cenas un nomas maksu stabilizācija līdzīga rakstura telpām.

Tādējādi, šī vērtējuma ietvaros, vērtētāji izmantojuši ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas pieeju. Ar ienākumu diskontēšanas pieejas palīdzību nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību nosaka, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālo papildus investīciju apjomu.

Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnato izdevumu atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kapitalizējot sagaidāmos ienākumus ar brīva tirgus piedāvāto kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām.

Pielietojot ienākumu pieeju, tiek pieņemts, ka tiek iznomāta visa ēka. Paredzams, ka komunālos pakalpojumus (elektrība, ūdens, siltums, atkritumu izvešana u.c.), telpu uzturēšanas izdevumus, atbilstoši sanitāro, ugunsdrošības, vides aizsardzības prasībām, papildus nomas maksai apmaksā nomnieks (pēc pastāvošā tarifa vai faktiski patērētā). Uz objekta īpašnieku būs attiecināmi izdevumi par nekustamā īpašuma nodokļa nomaksu, ēkas apdrošināšanas izdevumi, kā arī vispārēji objekta pārvaldīšanas/ apsaimniekošanas/ ekspluatācijas izdevumi un veidojama aizvietošanas rezerve.

Potenciālais gada ienākums tiek noteikts kā ienākums no telpu nomas maksām (neskaitot PVN), ko nosaka reizinot iznomājamo telpu platību ar tai atbilstošo nomas maksu.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū esam secinājuši, ka vērtējamais īpašums var tikt attīstīts sekojoši:

- plānotajā laika periodā (divi periodi);
- ņemot vērā pašreizējo ekonomisko situāciju reģionā, tās attīstības vīzijas un esošo brīvo ēku un telpu platības, kuras var izmantot komercdarbībā, nomas maksas pieaugums turpmākajos 2. gados nav paredzēts;
- aprēķinos tiek ņemts vērā arī nomas risks, jeb noslogotība, kas ievērtē gan iespējamus zaudējumus telpu neiznomāšanas gadījumā, gan arī zaudējumus, kas varētu rasties nomas maksas neiekasēšanas dēļ: 0,5 - 0,9, pirmā perioda noslogojums tiek pieņemts 0,5 sakarā ar potenciālo nomnieku meklēšanu un līgumu slēgšanu, kuras laikā daļai no objekta netiek prognozēti ieņēmumi;
- vērtēšanas objekta apsaimniekošanas izdevumus sastāda gan nemainīgie izdevumi (īpašuma nodoklis, apdrošināšana, zemes nomas, apkalpojošais personāls, koplietošanas telpu, teritorijas, kā arī fasādes un jumta tehniskā stāvokļa uzturēšana, un citi), kas nav atkarīgi no nomnieku skaita - tāpat ienākuma, kā arī mainīgie izdevumi, kas tieši proporcionāli saistīti ar iznomāto platību daudzumu;
- Ienākumi no nomas maksām, pēc gaidāmo attaisnato izdevumu atrēķināšanas, norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Paredzams, ka īpašuma naudas plūsma nostabilizēsies 2-tajā gadā. Aprēķinos pieņemts, ka tas varētu tikt pārdots 2.perioda beigās. Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, analizējot finanšu tirgu esam secinājuši, ka konkrētajā gadījumā atbilstoša diskonta likme brīvā tirgus apstākļiem ir 12%. Kapitalizācijas

likme, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām, reversijas aprēķinam tiek noteikta 11%.

Periodi	Gadi	1	2	2
Ieņēmumi				
noliktava 001	m ²	606	606	
Nomas maksa	eur/m ²	0,30	0,30	
Noslogojuma koeficients	%	50%	90%	
Ieņēmumi KOPĀ	EUR	1 091	1 963	
Ieņēmumi KOPĀ VISI	EUR	1091	1 963	
Izdevumi				
Īpašuma nodoklis	1,5%	89	89	
Apdrošināšana	0,2%	40	40	
Uz īpašnieku attiecināmie uzturēšanas izdevumi, rezerves uzkrājumi	28%	550	550	
Izdevumi KOPĀ	EUR	679	679	
Pēdējā perioda neto ienākums	EUR			1 285
Kapitalizācijas likme	%			12,0%
Reversijas vērtība	EUR			10 705
Neto ienākums	EUR	412	1 285	10 705
Diskonta likme	%	11,0%	11,0%	11,0%
Diskonta koeficients		0,90	0,81	0,81
Tagadnes vērtība	EUR	371	1 043	8 689
Ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi aprēķinātā Objekta vērtība:				10 100
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, noapaļojot, EUR				10 100

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtējamā objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība. Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka objektīvi vērtējamā īpašuma tirgus vērtību atspoguļo gan tirgus, gan ienākumu pieeja. Aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtētājs konstatēja nelegālas pārbūves, līdz ar to no tirgus vērtības tiek atņemti aptuvenie pārbūves legalizācijas izdevumi (būvatļauja, apliecinājuma karte).

Vērtības aprēķinā pielietotā metode	Aprēķinātā vērtība, EUR	Īpatsvars gala rezultāta aprēķināšanā
Tirgus pieeja	10 300	0,50
Ienākumu pieeja	10 100	0,50
Aprēķinātā vērtējamā Objekta tirgus vērtība	10 200	

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 007 0292, kas atrodas Aizkraukles novadā, Seces pagastā, "Noliktava" , 2021. gada 4. novembrī, aprēķinātā

tirgus vērtība, ir EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131)

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību 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 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

Informāciju pieprasīja Baiba Karziņa 27.10.2021 17:51:40

ZEMGALES RAJONA TIESA

Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000438000

Kadastra numurs: 3278 007 0292

Nosaukums: Noliktava

Adrese: "Noliktava", Seces pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
I.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3278 007 0292.		0.69 ha
I.2.	Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 3278 007 0292 001). <i>Ziņa Nr. 300002473184, lēmums 07.07.2008. tiesnese Evita Siciņeviče</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
I.1.	Īpašnieks: Seces pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043738.	I	
I.2.	Pamats: 2008.gada 3. aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr. 1-18/781, 2006.gada 12. maija pašvaldības izziņa Nr. 1-18/577. <i>Ziņa Nr. 300002473184, lēmums 07.07.2008. tiesnese Evita Siciņeviče</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma liņumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūnina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
I.1.	Atzīme- servitūts- tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamiem īpašumiem ar kadastra Nr. 3278 007 0025; 3278 007 0169; 3278 007 0010.		0.02 ha
I.2.	Pamats: 2008.gada 3. aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr. 1-18/781. <i>Ziņa Nr. 300002473184, lēmums 07.07.2008. tiesnese Evita Siciņeviče</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDUSDAUGAVAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Lietas numurs	32780070292001-01
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	32780070292001
Nosaukums	Noliktava
Adrese	Noliktava, Sece, Seces pag., Aizkraukles raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 27.02.2006 19. MARTS 2009

Soja Leončika
A. Jaudzems

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 2 0. MARTS 2009

Baiba Ūbele

Jānis Bebris

(paraksts)

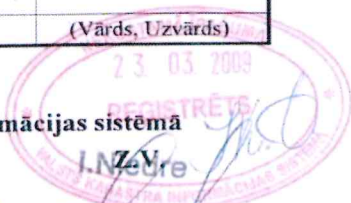
Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

G. Baiba

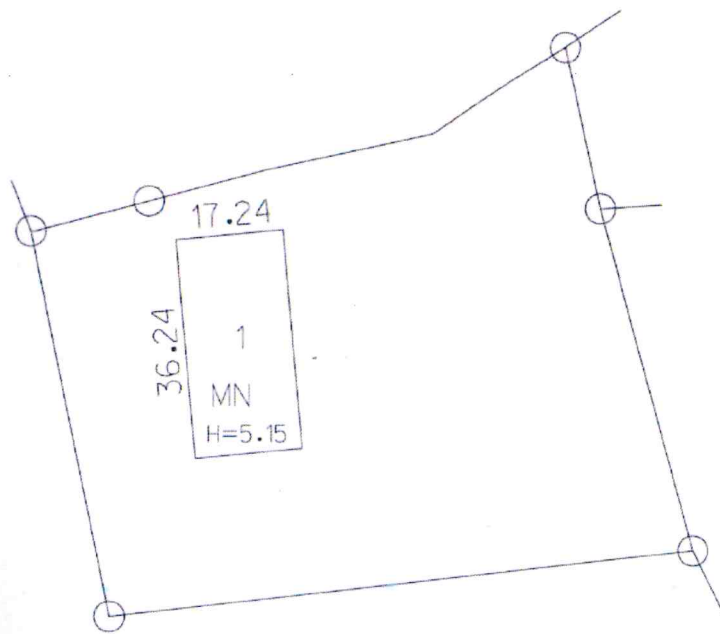
(Vārds, Uzvārds)

Datums: 23. 03. 2009 .gada . .

(paraksts)



BŪVES NOVIETNES SHĒMA



62478

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Seces pagasta pašvaldība

Iesniegtie dokumenti:

11.01.2006. Nr.37471, Seces pagasts, Personas iesniegums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Noliktava
Galvenais lietošanas veids	1271 Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	30
Apsekošanas datums	19.03.2009

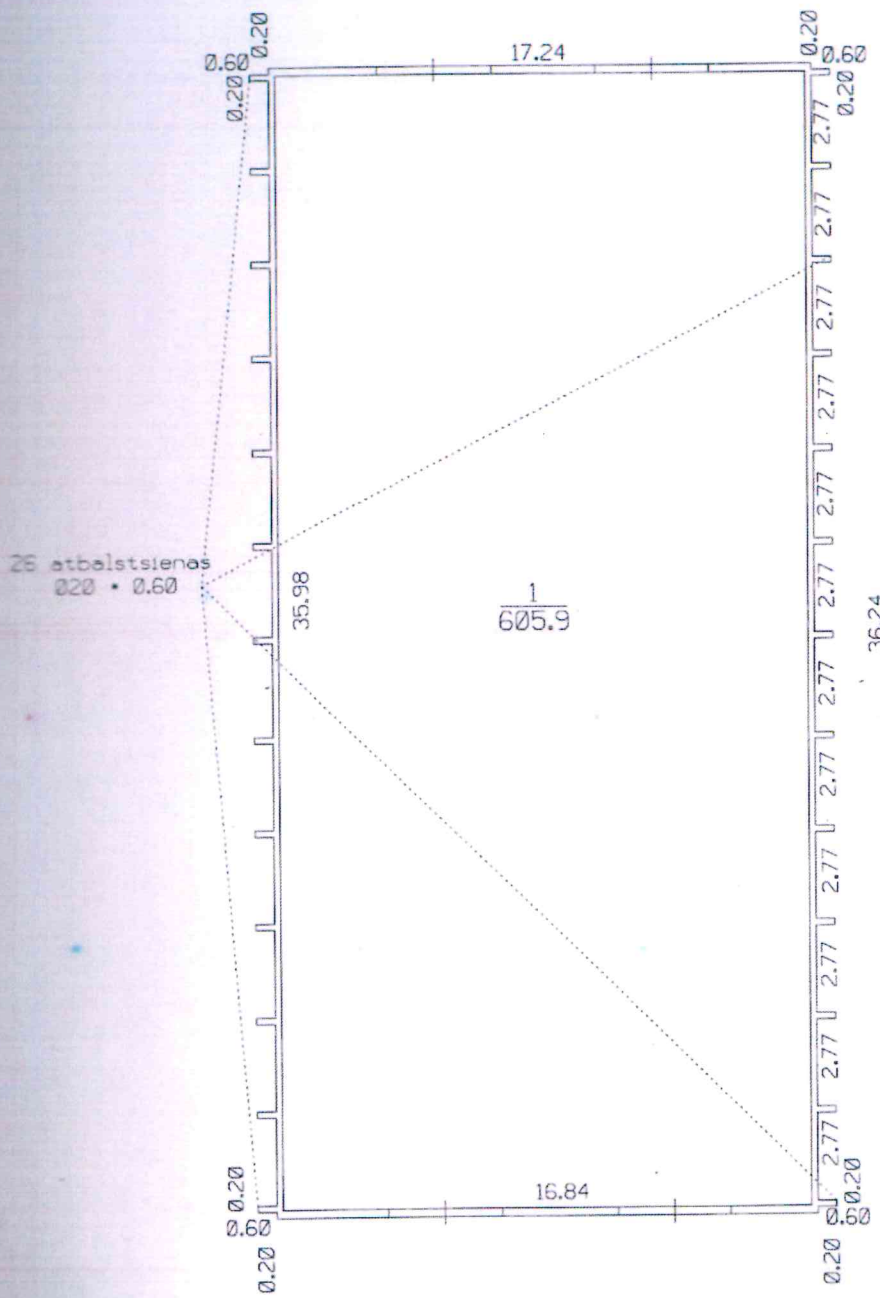
Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	apm.
Ārsienas	Dzelzsbetons	labs
Jumts	Azbestcements/ loksnes	slikts
Pārsegumi		

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	626.3 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	3225 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		

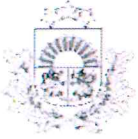
BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	605.9
Lietderīgā platība	605.9
Nedzīvojamo telpu platība	605.9
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	605.9



STĀVA PLĀNS

BDves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
3278 007 0292 001	1	5.15	1:100
uzmērīja	A. Jaudzems	<i>[Signature]</i>	19.03.09.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32780070292	Noliktava	5935	100000438000	Seces pagasts, Aizkraukles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5935
Kopplatība:	0.6900
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5935 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4989 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5935 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4989 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
32780070292	1/1	4372	"Noliktava", Seces pag., Aizkraukles nov., LV-5124

Kadastrālā vērtība (EUR):	4372
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4372 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3853 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
---------------------	---	---	--------	-----------

32780070292001	1/1	1563	"Noliktava", Seces pag., Aizkraukles nov., LV-5124	Noliktava
----------------	-----	------	--	-----------

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.6700
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Noliktavu apbūve	1002	0.6900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
32780070292001	1/1	1563	"Noliktava", Seces pag., Aizkraukles nov., LV-5124	Noliktava
Kadastrālā vērtība (EUR):		1563		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2021		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1563 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1136 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		605.9		
Galvenais lietošanas veids:		1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas		
Būves tips:		12710102 - Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 m2		

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.03.2009

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	605.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	605.9
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.):	605.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	605.9
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 (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	-	-	15
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetons	-	-	-	20
Jumts (segums)	Azbestcements	-	-	-	55

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000074812	Aizkraukles novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	32780070292	Lāčplēša iela 1A, Aizkraukle, Aizkraukles nov., LV-5101

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



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *131*

Ivars Šapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 30. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors