



**JAUNJELGAVAS NOVADS, SECES PAGASTS,  
"ĶEBĻU UPENIEKI"  
KADASTRA NR. 3278 011 0076**



2021. GADA 16. JŪNIJS

2020. gada 16. jūnijs.  
Reģ. Nr. 20- 205

Nekustamā īpašuma  
**Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Ķebļu Upenieki"**  
novērtējums

Jaunjelgavas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 011 0076, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Ķebļu Upenieki" un reģistrēts Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000614012, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala 0,5534 platībā (kadastra apzīmējums 32780110076).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jaunjelgavas novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 011 0076, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Ķebļu Upenieki", 2021. gada 9 jūnijā, noteiktā **patiesā vērtība ir EUR 760** (septiņi simti sešdesmit eiro).

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

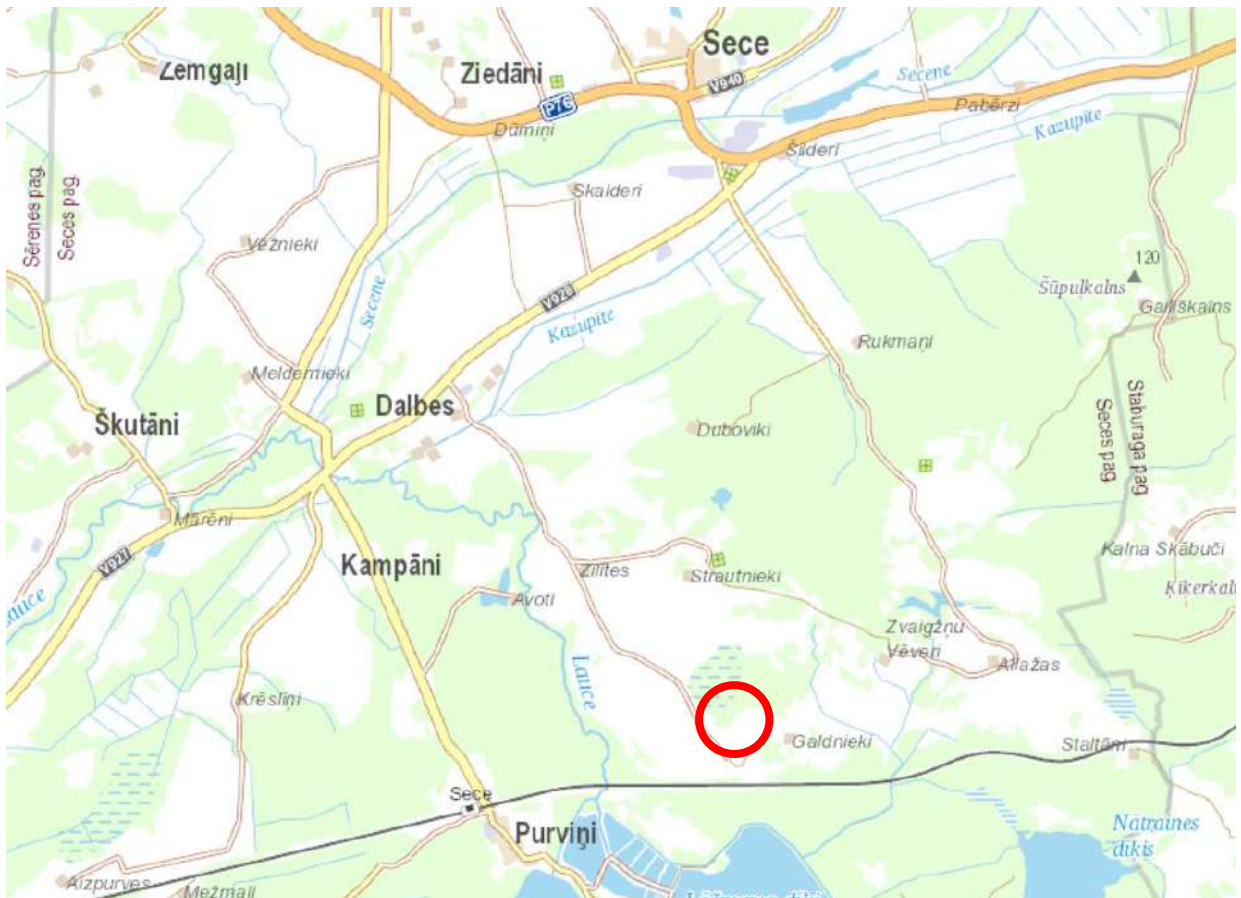
## SATURS

<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>5</b>
Vērtēšanas objekts .....	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....	6
Apgrūtinājumi.....	6
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	6
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>6</b>
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums .....	7
<b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA .....</b>	<b>8</b>
Tirgus vērtības definīcija.....	8
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>9</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....</b>	<b>10</b>
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	10
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori .....	10
Īpašie pieņēmumi.....	10
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita.....	11
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	11
<b>SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU .....</b>	<b>14</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>14</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>16</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	Jaunjelgavas novads, Seces pagasts, “Ķebļu Upenieki”
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3278 011 0076
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000614012
Īpašuma tiesības uz zemi	Jaunjelgavas novada pašvaldība reģistrācijas kods 90000020824
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 32780110076)	<b>0,5534 ha</b>
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals, uz kura atrodas bijušās viensētas akmens mūra drupas, daļēji aizaugusi, netiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemājas saimniecības vajadzībām, pievienošana blakus esošajam īpašumam
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārļūkā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1843 ha.
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 760</b> (septiņi simti sešdesmit eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2021. gada 9. jūnijs.
Īpašie pieņēmumi	

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



uz zemes esošās drupas



uz zemes esošās drupas

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 3278 011 0076, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, “Ķebļu Upenieki” un reģistrēts Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000614012.

### **Vērtēšanas objekts**

- **zemes vienība 0,5534 ha** platībā (kadastra apzīmējums 32780110076), 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 uz zemes gabala atrodas akmens mūra ēku drupas, kuru piederība un īpašumtiesības nav zināmas. Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka nav strīda par drupu piederību un tās ir saistītas ar vērtējamo zemes gabalu.

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

### **Vērtēšanas mērķis**

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jaunjelgavas novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

### **Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības**

Īpašuma tiesības reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000614012 uz Jaunjelgavas novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000020824, vārda.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1843 ha.

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes gabala robežu, situācijas, apgrūtinājumu plāni.
- Jaunjelgavas novada teritorijas plānojums.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta, novietojums

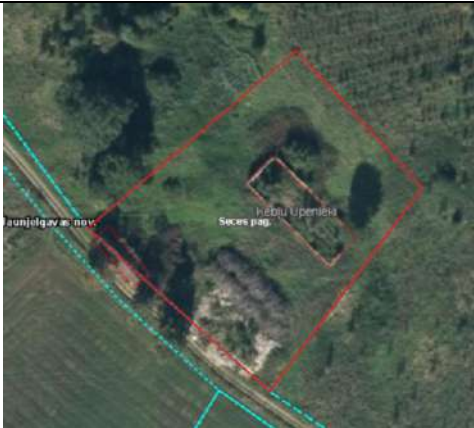
Seces pagasts ir viena no Jaunjelgavas novada administratīvajām teritorijām tā centrālajā daļā. Robežojas ar sava novada Daudzeses, Sērenes, Staburaga un Sunākstes pagastiem, Viesītes novada Viesītes pagastu un pa Daugavu ar Kokneses novada Kokneses pagastu un Pļaviņu novada Klintaines pagastu. Lielākās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

Upes: Daugava, Lauce, Pālupīte, Secene.

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

Vērtēšanas objekts novietots pagasta dienvidu daļā starp vietējās nozīmes autoceļu Sece-Upmalī-Seces stacija un dzelzceļa līniju Krustpils-Jelgava. Līdz Seces ciematam ~ 6 km. Apkārtējo teritoriju veido viensētas, Seces stacija un lauksaimniecības zeme. Piebraukšana pie zemes gabala no autoceļa Sece-Seces stacija un pa vietējo pagasta ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir vidēja.

### Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	32780110076
Zemesgabala platība	0,5534 ha
Forma/ Izvietojums	
Apraksts	Trapecei līdzīgas formas, viena mala robežojas ar vietējās nozīmes ceļu, pārējās malas robežojas piemāju un lauku saimniecību zemēm. Piekļūšana pie zemes gabala ir vidēja.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām un pagalmiem- 0,5534 ha.
Labiekārtojums	Zemi veido zeme zem bijušās viensētas ēku akmens drupām un piemājas zeme. Daļa platības ir apaugusi ar krūmājiem un koku jaunaudzēm.
Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1843 ha.



Plānotā, atļautā izmantošana  
avots:www.jaunjelgava.lv



## VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

**Tirgus vērtība** – 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/

**Īpaša vērtība** ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Īpaša vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

**Patiesā vērtība** – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādas apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

### 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 izmaksas. 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 novadu ciematos un tuvumā esošajās teritorijās galvenais apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz novadu, pagastu centriem, pilsētām, apkārtējā rajona infrastruktūra un inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Reģiona dzīvojamai apbūvei un piemāju saimniecībām paredzētie zemes gabali pārsvarā atrodas ciematu teritorijā un lielo autoceļu tuvumā. Uz vērtēšanas brīdi reģiona nedzīvojamai apbūvei paredzēto zemes gabalu pārdošanas/ piedāvājumu cenas ir 0,2 - 0,5 eur/m<sup>2</sup>. Saistībā ar ekonomisko situāciju valstī un nekustamo īpašumu tirgū, pieprasījums pēc apbūves zemes lauku reģionos ir mazs, darījumu skaits ir neliels.

Bieži vien zemes zem apbūves un piemāju saimniecības zemes vērtība ir līdzīga ar pagasta esošās vidēji labas lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību.

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā nav pieaugušas. 2020. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvarā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik Seces pagastā pārdošanas/piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 2000-3000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvarā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 2000- 3000 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (30-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvarā iegādājas lielie I/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 2500- 3500 EUR/ha.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī 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 - pētī 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 vērtēšanas Objekta tipam raksturīga īpašuma realizācijai, 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	Zemes gabals, uz kura atrodas bijušās viensētas akmens mūra drupas, daļēji aizaugusi, netiek apsaimniekota
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemājas saimniecības vajadzībām, pievienošana blakus esošajam īpašumam

### **Tirgus vērtību ietekmējoši faktori**

#### *Pozitīvie:*

- atrodas piebraucamā ceļa malā;

#### *Negatīvie:*

- zemes platība ir saimnieciski maznozīmīga;
- uz zemes atrodas ēku drupas;
- daļa platības ir aizaugusi ar krūmājiem un kokiem.

### **Īpašie pieņēmumi**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas 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**

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot tirgus īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.


Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


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


### **Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju**

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju. Nosakot zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus līdzīga rakstura zemes gabalus. Analizējot tirgus datus vērtētājam bija pieejama informācija par lauku saimniecību zemes gabalu pārdošanu reģionā.

**Salīdzināmie objekti:**

Objekts Nr.1	Jaunjelgavas novads, Daudzeses pagasts	
Pārdevuma laiks	08.2020.	
Pārdevuma cena, EUR	2 742	
Zemes gabala platība, ha	1,07	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas, zeme bez apbūves, nav labiekārtota, daļēji aizaugusi, netiek apsaimniekota. Atrodas autoceļa Aizkraukle-Nereta tuvumā, blakus ražošanas objekta teritorijai. Pieklūšana ir laba.	

Objekts Nr.2	Jaunjelgavas novads, Seces pagasts	
Pārdevuma laiks	12.2020.	
Pārdevuma cena, EUR	1 188	
Zemes gabala platība, ha	0,50	
Īss objekta raksturojums	Daļēji regulāras formas, zeme zem bijušās fermas apbūves drupām un skābbarības tranšejas, nav labiekārtota, netiek apsaimniekota. Zemes gabalu šķērso pagasta ceļš. Atrodas autoceļa Sce-Seces stacija malā, blakus fermas apbūves teritorijai. Pieklūšana ir laba.	

Objekts Nr.3	Jaunjelgavas novads, Daudzeses pagasts	
Pārdevuma laiks	01.2020.	
Pārdevuma cena, EUR	2 661	
Zemes gabala platība, ha	1,06	
Īss objekta raksturojums	Neregulāras formas, zeme zem lauku dzīvojamās mājas, palīgēkām un piemājas saimniecības zeme, tiek apsaimniekota. Atrodas vietējās nozīmes ceļa malā, 2 km no Daudzevas ciemata, autoceļa Aizkraukle-Nereta tuvumā. Pieklūšana ir laba.	

	Jaunjelgavas novads, Daudzeses pagasts	Jaunjelgavas novads, Seces pagasts	Jaunjelgavas novads, Daudzeses pagasts	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	2 742	1 188	2 661	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2 742	1 188	2 661	

Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1,070	0,500	1,0600	<b>0,55</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, eur/m <sup>2</sup>	2563	2376	2510	<b>1366</b>

*Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:*

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Novietojums apdzīvotu vietu tuvumā, pret galvenajiem ceļiem, infrastruktūra	-15%	-15%	-15%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves vai parka tuvums	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	10%	0%	10%	
Piebraukšana, piebraucamo ceļu tehniskais stāvoklis	-5%	-5%	-5%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums, sastāvs, esošās drupas	-15%	-10%	-15%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-10%	-5%	-10%	
Izmantošanas veids, apbūves un attīstības iespējas	-10%	-10%	-10%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-45%</b>	<b>-45%</b>	<b>-45%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1410</b>	<b>1307</b>	<b>1381</b>	<b>1366</b>

<b>Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>760</b>
---	------------

## SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 3278 011 0076, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, “Ķebļu Upenieki”, 2021. gada 9 jūnijā, noteiktā

**patiesā vērtība ir EUR 760** (septiņi simti sešdesmit 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 Šapkins

nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131)

## PIENĒMUMI 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 balstīsies 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

REGISTRĒTS  
Jaunjelgavas novada dome  
2021. gada 10. Okt.  
Nr. 2.4-01/20/343

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3278 011 0076



Adrese: "Ķebļu Upenieki", Seces pagasts, Jaunjelgavas novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Jaunjelgavas novada domes 2009.gada 30.decembra lēmumu Nr.3§ (protokols Nr.12) "Par zemes vienību piederību, piekritību, Jaunjelgavas novada pašvaldībai un zemes vienību nodošanu zemes reformas pabeigšanai"

Robežas uzmērītas 2021.gada 5.janvārī

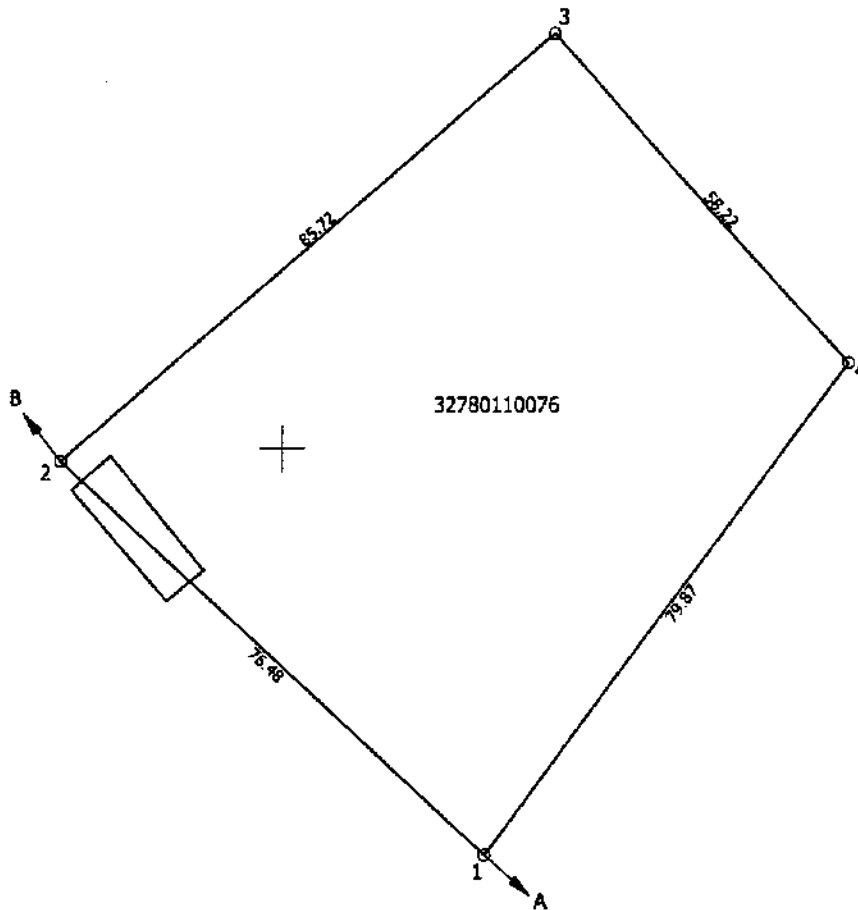
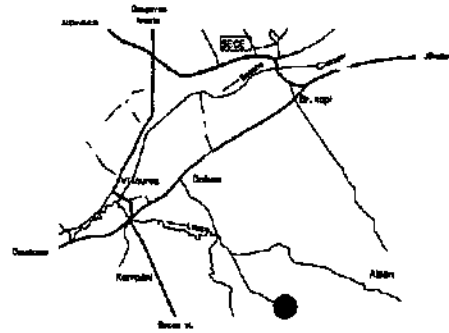
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.5534 ha

SIA "Aizkraukles mērnīeks" valdes locekle		Daiga Ozoliņa	26.01.2021.
Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Jaunjelgavas novada pašvaldības izpilddirektors Uldis Albiņš	26.01.2021.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients:0.999691

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



X=264200  
Y=586400

Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 32780110099 - Daibes - Lāči  
no B līdz A: 32780110124 - Avoti

Plāna mērogs 1: 1000  
Zemes vienības platība: 0.5534 ha

Mērnīks Aigars Savčenko (sert.Nr.CB0017, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2025.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Aigars  
Savčenko

26.01.2021.

**LATVIJAS REPUBLIKA**  
**APGRŪTINĀJUMU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3278 011 0076

Adrese: "Ķebļu Upenieki", Seces pagasts, Jaunjelgavas novads


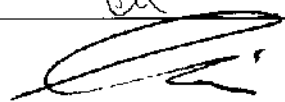
Apgrūtinājumu saraksts:

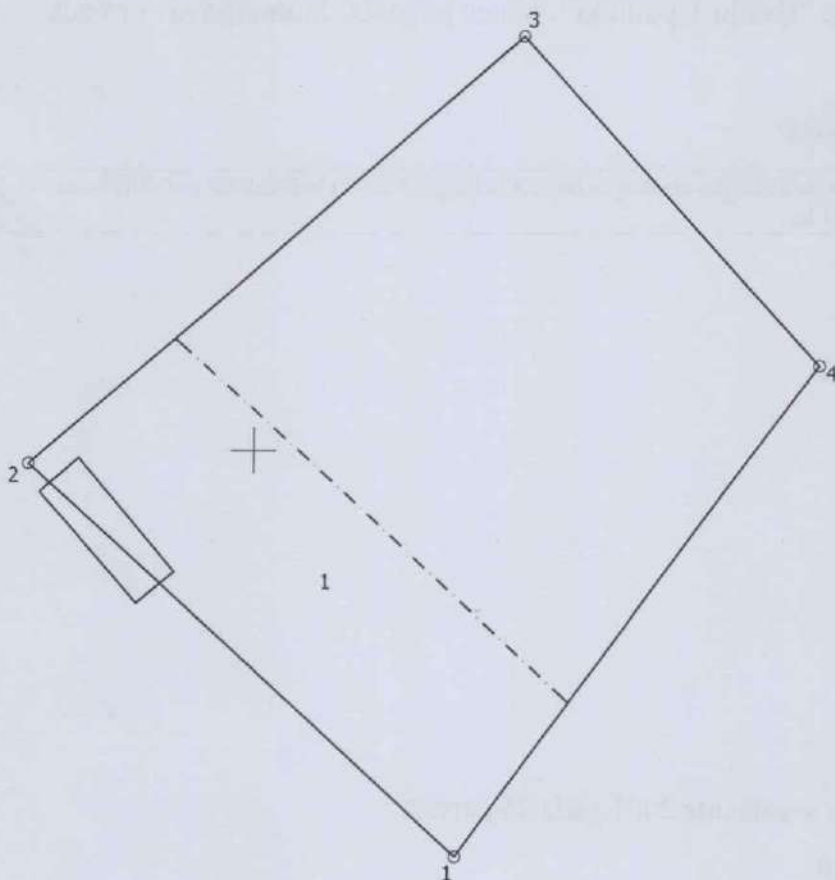
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.1843 ha
----	--

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2021.gada 26.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.5534 ha

Saskaņoja: Jaunjelgavas novada pašvaldības izpilddirektors	paraksts	Udis Albiņš	26.01.2021.
SIA "Aizkraukles mēmiņi" valdes locekle		Daiga Ozoliņa	26.01.2021.
Ierosinātājs ir informēts par zemes kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Jaunjelgavas novada pašvaldības izpilddirektors Uldis Albiņš	26.01.2021.



x=264200  
y=586400

Plāna mērogs 1: 1000

Mēmiēks Aigars Savčenko (sert.Nr.CB0017, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2025.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Aigars  
Savčenko

26.01.2021.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3278 011 0076

Adrese: "Ķebļu Upenieki", Seces pagasts, Jaunjelgavas novads

Situācijas elementi uzmērīti 2021.gada 5.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.5534 ha

SIA "Aizkraukles mēmiņi" valdes locekle



Daiga Ozoliņa

26.01.2021.

Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

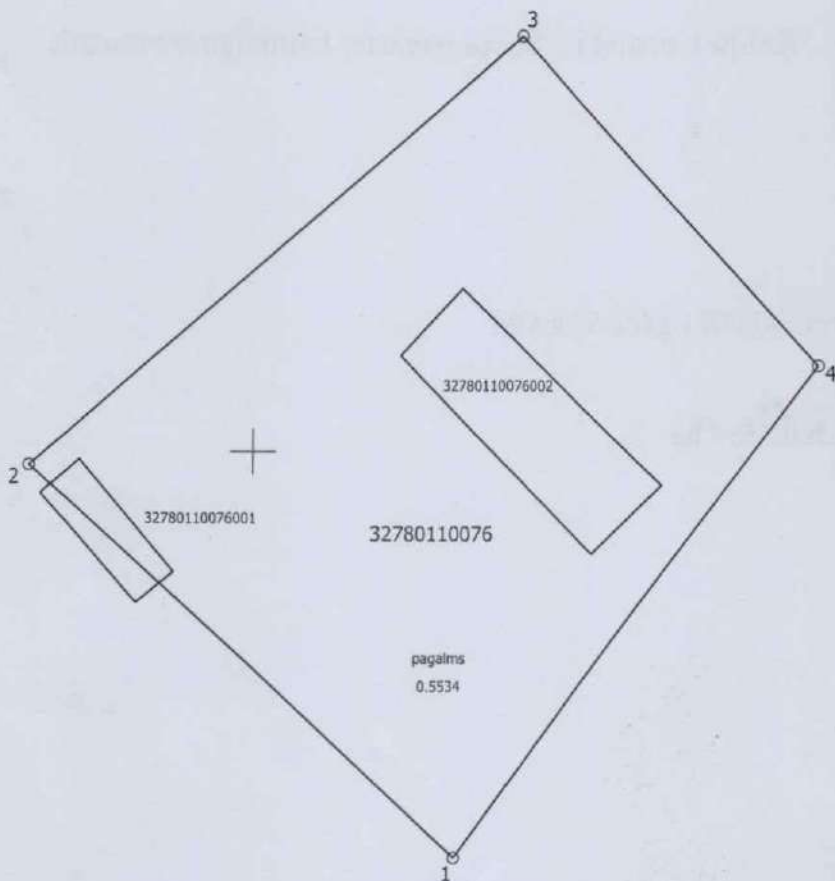


Jaunjelgavas novada pašvaldības  
izpilddirektors  
Uldis Albiņš

26.01.2021.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			



Plāna mērogs 1: 1000

Mērnieks Aigars Savčenko (sert.Nr.CB0017, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2025.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Aigars  
Savčenko

26.01.2021.

**ZEMGALES RAJONA TIESA**

*Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000614012*

*Kadastra numurs: 3278 011 0076*

*Nosaukums: Bēteri*

*Adrese: "Ķebļu Upenieki", Seces pag., Jaunjelgavas nov.*

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 32780110076). <i>Žurn. Nr. 300005355346, lēmums 25.05.2021, tiesnese Ligita Birkhāne</i>		5534 m <sup>2</sup>
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jaunjelgavas novada dome, reģistrācijas numurs 90000020824.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 22.aprīļa Jaunjelgavas novada domes uzziņa Nr.2.1-16/21/618. <i>Žurn. Nr. 300005355346, lēmums 25.05.2021, tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32780110076	Bēteri	299	100000614012	Seces pagasts, Jaunjelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	299
Kopplatība:	0.5534
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	80 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	80 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
32780110076	1/1	299	"Kebļu Upenieki", Seces pag., Jaunjelgavas nov., LV-5124

Kadastrālā vērtība (EUR):	299
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.02.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5534
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	80 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.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
32780110076001	1/1	-	"Kebļu Upenieki", Seces pag., Jaunjelgavas nov., LV-5124	saimniecības ēka

32780110076002	1/1	-	"Kebļu Upenieki", Seces pag., Jaunjelgavas nov., LV-5124	saimniecības ēka
----------------	-----	---	---	---------------------

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.5534
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:	0.5534
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.5534	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.01.2021	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1843	ha

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000020824	Jaunjelgavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	32780110076	Lāčplēša iela 11, Jaunjelgava, Jaunjelgavas nov., LV-5134

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## 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