



**NEDZĪVOJAMĀ TELPA NR. 46  
PILS RAJONS 219, JĒKABPILS, JĒKABPILS NOVADS  
KADASTRA NR. 5601 900 9244**



2024. GADA 22. AUGUSTS

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

2024. gada 22. augusts  
Reģ. Nr. 24- 339

Nekustamā īpašuma- **nedzīvojamā telpa Nr. 46,**  
**Pils Rajonā 219, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**  
novērtējums

SIA " Pils Rajona namu pārvalde"

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- **nedzīvojamā telpa Nr. 46** ar kopējo platību 63 m<sup>2</sup>, kadastra Nr. 5601 900 9244, kā arī kopīpašuma 630/34597 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kas atrodas Pils Rajonā 219-46, Jēkabpils, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1835- 46, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja personīgai lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Nekustamā īpašuma – **nedzīvojamā telpa Nr. 46** ar kadastra Nr. 5601 900 9244, kas atrodas Pils Rajonā 219-46, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2024. gada 21. augustā noteiktā **tirgus vērtību ir EUR 20 000** (divdesmit tūkstoši eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## SATURS

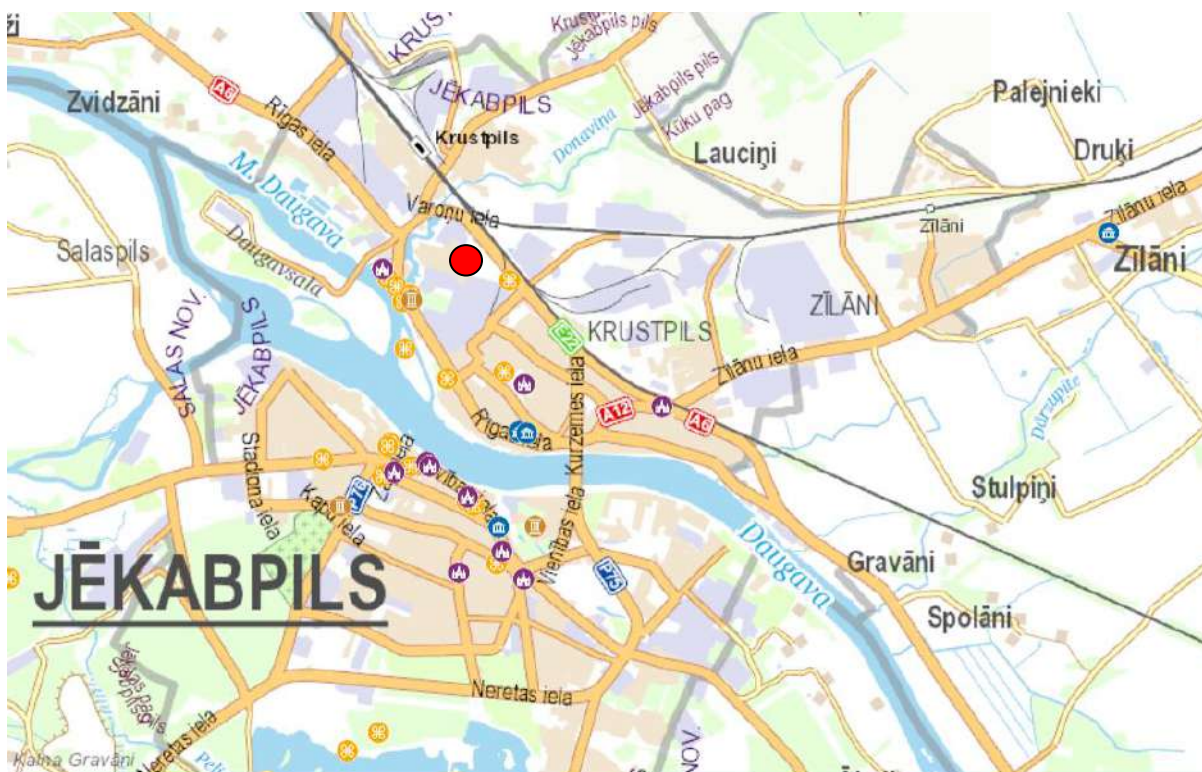
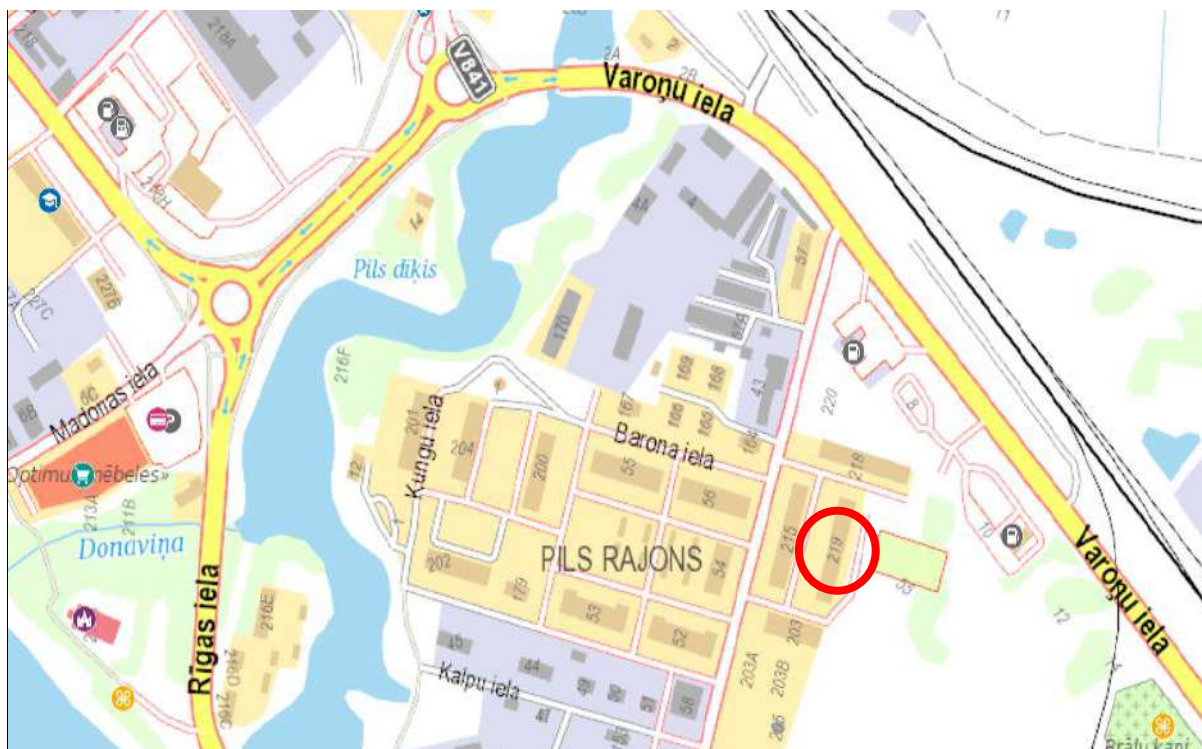
<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS .....</b>	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS.....</b>	<b>6</b>
Vērtēšanas objekts .....	6
Vērtēšanas mērķis.....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības un apgrūtinājumi .....	6
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>6</b>
Atrašanās vieta, novietojums .....	6
Telpu raksturojums .....	6
<b>VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA .....</b>	<b>7</b>
Tirgus vērtības definīcija .....	7
Labākā un efektīvākā izmantošanas definīcija .....	7
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>7</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....</b>	<b>8</b>
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori .....	8
Īpašie pieņēmumi.....	8
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	9
Vērtības aprēķins ar Ienākumu pieeju.....	12
<b>SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU .....</b>	<b>14</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKORI .....</b>	<b>15</b>
<b>PIELIKUMI.....</b>	<b>16</b>

### GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Nedzīvojamā telpa Nr. 46</b>
Īpašuma adrese	Pils Rajons 219-46, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu
Kadastra Nr.	5601 900 9244
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	1835- 46
Īpašuma tiesības	SIA “Pils rajona namu pārvalde”, reģistrācijas Nr. 45403004912
Īpašuma sastāvs	Platības
<b>Nedzīvojamās telpa</b>	<b>63,0 m<sup>2</sup></b> , kā arī kopīpašuma 630/34597 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes
Esošais izmantošanas veids	Nedzīvojamās telpas uz apsekošanas brīdi tiek izmantots kā biroja telpas namu apsaimniekošanas uzņēmuma vajadzībām
Labākais izmantošanas veids	Komercdarbībā izmantojamas telpas. Dzīvojamās telpas, piemērotas lietošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas
Apgrūtinājumi	
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 20 000</b> (divdesmit tūkstoši eiro)
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 21. augusts
Īpašie pieņēmumi	



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



dzīvojamā māja



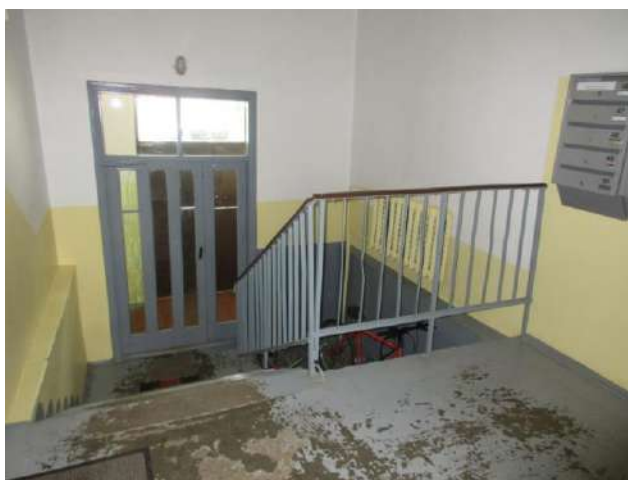
dzīvojamā māja



novietojums ēkā



novietojums ēkā



kāpņu telpa



ieeja uz telpām



koridors/ telpa nr.10



koridors/ telpa nr.10



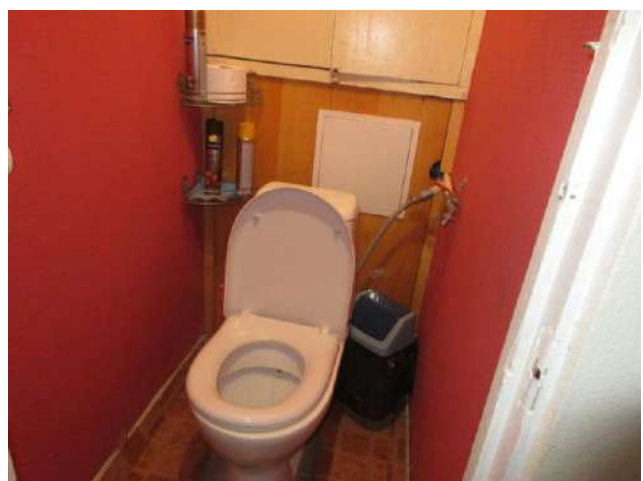
kabinets/ telpa nr.2



kabinets/virtuve/ telpa nr.3;6



virtuve/ telpa nr.5



tualeti/ telpa nr.4

## SLĒDZIENS

### Vērtēšanas objekts:

**Nedzīvojamā telpa Nr. 46** ar kopējo platību\* 63,0 m<sup>2</sup>, kadastra Nr. 5601 900 9244, kā arī kopīpašuma 630/34597 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kas atrodas Pils Rajonā 219-46, Jēkabpils, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1835- 46.

*\*- Zemesgrāmatā reģistrētā nedzīvojamo telpu kopējā platība ir 63,0 m<sup>2</sup>. VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā telpu kopējā platība ir 63,4 m<sup>2</sup>. Platību atšķirība nav būtiska. Turpmāk vērtējuma tiek izmantota kadastrālās uzmērīšanas lietā reģistrētā platība.*

### Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja personīgai lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

### Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1835- 46 uz SIA “Pils rajona namu pārvalde”, reģistrācijas Nr. 45403004912, vārda.

### Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

### Vērtējumā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- VZD Kadastra pārlūka sistēmas dati.
- Dzīvokļa plāns.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta, novietojums

Objekts atrodas Jēkabpils pilsētas Pils dzīvojamo māju rajonā. Tuvākie lielākie vietējo infrastruktūru veidojošie objekti – Krustpils pils teritorija, veikals TOP, degvielas uzpildes stacijas. Ēkas novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms kā apmierinošs.

### Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir XX gs., 80. gados celta dzelzsbetona konstrukcijas daudzdzīvokļu māja. Ēkas tips atbilst- „602.sērijas” projekta daudzdzīvokļu ēkai. Vērtējamās telpas atrodas 5-stāvu ēkas 1. stāvā.

Telpas atrodas ēkas ir vidus daļā. Telpu novietojums ēkā uzskatāms kā vidēji labs. Kāpņu telpa ir vidējā tehniskā stāvoklī, veikts remonts.

Nedzīvojamo telpu kopējā platība- 63,4 m<sup>2</sup>.

Telpu plānojums: ieeja telpās no koplietošanas kāpņu telpas uz koridoru, kas savieno trīs kabinetu telpas, vienu kabinetu apvienotu ar virtuvi un tualeti.



**Tehniskais stāvokļa raksturojums**

Telpas nosaukums	Telpu nr. pēc plāna	Telpu platība m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Kabinets	1	16,4	krāsoti	krāsotas	linolejs	jaunas koka	PVC	vidējs
Kabinets	2	16,3	tapetes	krāsotas	linolejs	jaunas koka	PVC	vidējs
Kabinets/ virtuves	4	13,8	krāsoti	krāsotas	linolejs	jaunas koka	PVC	vidējs
Kabinets	5	9,2	krāsoti	krāsotas	linolejs	jaunas koka	PVC	vidējs
Koridors	6	6,9	krāsoti	krāsotas	lamināts	jaunas koka		vidējs
Tualete	3	0,8	krāsoti	krāsotas	lamināts	jaunas koka	-	labs

*Iekārtas:*

- sanitārtehniskās iekārtas- standarta, vidējā tehniskā stāvoklī.

*Inženierkomunikācijas:*

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem gāze apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem siltumapgādes tīkliem.

**VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA**

*Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401:2013/.

*Labākā un efektīvākā izmantošana* ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

**TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS**

Komercdarbībā izmantojamo ēku un telpu tirgu Jēkabpilī varētu nosacīti iedalīt trīs daļās:

1) ēkas un telpas, kas izvietotas vēsturiskajā centra apbūvē- pārsvarā Vecpilsētas laukuma rajonā un pilsētas galveno ielu malās (Rīgas, Brīvības, Pasta, Draudzības aleja). Šādi biroji ir nelielas platības, atrodas ēkās, kas pielāgotas komercdarbībai un biroju vajadzībām, pilnībā neatbilst komforta prasībām, kā arī tiem nav pietiekams autostāvvietu skaits. Tomēr tie ir ērti sasniedzami no dažādām pilsētas vietām un atrašanās centrā klasificējama kā laba un teicama, kas nosaka samērā augstas nomas cenas.

2) ēkas un telpas, kas izvietotas jaunuzceltajos tirdzniecības centros (TC Sēlija, AURA; Super neto; Maxima, DEPO)- atrodas perspektīvās attīstības rajonā starp Vienības, Kļavu, Neretas un Bebru ielām un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonos. Šajos centros parasti ir viens liels

nomnieks- kāds lielveikals un vairāki nelielu tirdzniecības vietu (20-200 m<sup>2</sup>) nomnieki. Atrašanās šajos centros klasificējama kā teicama, kas nosaka augstas telpu nomas cenas, jo noteicošie faktori ir liels cilvēku pieplūdums, plašas autostāvvietas.

3) ēkas un telpas, kas atrodas pilsētas nomalēs un bijušo lielo rūpniecisko objektu teritorijās – pārsvarā atrodas pilsētas nomalē (Zīlānu, Madonas, Celtnieku ielu, Lauktechnika, mežrūpnieku, cukurfabrikas, autokombināta u.c.), klasificējami kā apmierinoši, tomēr to priekšrocības ir zemākas nomas maksas. Šīs telpas pārsvarā ir bez remonta, ar nepietiekamu komforta līmeni, tādējādi tos neizvēlas kompānijas, kurām nepieciešama prestiža, atpazīstama atrašanās vieta.

Šobrīd Jēkabpils pilsētā tirdzniecības un biroja telpu nomas tirgū piedāvājums pārsniedz pieprasījumu.

Komerctelpu nomas maksas: tirdzniecības centros- 7-40 eur/m<sup>2</sup>; pilsētas centrā- 3-7 eur/m<sup>2</sup>; pilsētas nomalē- 1-3 eur/m<sup>2</sup>. Biroja telpu nomas maksas: pilsētas centrā- 2-5 eur/m<sup>2</sup>; pilsētas citos rajonos- 1-5 eur/m<sup>2</sup>.

### ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Esošais izmantošanas veids	Nedzīvojamās telpas uz apsekošanas brīdi tiek izmantots kā biroja telpas namu apsaimniekošanas uzņēmuma vajadzībām
Labākais izmantošanas veids	Komercedarbībā izmantojamas telpas. Dzīvojamās telpas, piemērotas lietošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas

#### Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

##### *Pozitīvie:*

- telpu plānojums;
- telpu tehniskais stāvoklis;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;

##### *Negatīvie:*

- novietojums pilsētas daļā;
- telpām nav atsevišķas ieejas no ielas.

#### Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar 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 pieejas 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 ienākumu pieeju.

### Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus 1.stāva dzīvokļus Pils rajonā. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta telpu platības bez ārtelpām viena kvadrātmetra cenas. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtoības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

### Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Pils Rajons 218, Jēkabpils
   	
Pārdevuma laiks	05.2023.
Pārdevuma cena, EUR	17 700
Ēkas platība, m2	62,2
Īss objekta raksturojums	Daudzdzīvokļu ēkā 1.stāva dzīvojamās telpas. Telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas centralizētās. Atrodas Pils rajona dzīvojamo māju rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piekļūšana ir vidēji laba, tuvumā ir stāvlaukums.

Objekts Nr.2	Pils Rajons 52, Jēkabpils
   	
Pārdevuma laiks	08.2023.
Pārdevuma cena, EUR	22 500
Ēkas platība, m2	85,5
Īss objekta raksturojums	Daudzdzīvokļu ēkā 1.stāva dzīvojamās telpas. Telpas ir apmierinošs/vidējā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas centralizētās. Atrodas Pils rajona dzīvojamo māju rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piekļūšana ir vidēji laba, tuvumā ir stāvlaukums.

Objekts Nr.3		Pils Rajons 219, Jēkabpils	
  			
Pārdevuma laiks		01.2023.	
Pārdevuma cena, EUR		13 500	
Ēku platības, m2		30,7	
Īss objekta raksturojums		<p>Daudzdzīvokļu ēkā 1.stāva dzīvojamās telpas. Telpas ir vidējā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas centralizētās. Atrodas Pils rajona dzīvojamo māju rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piekļūšana ir vidēji laba, tuvumā ir stāvlaukums.</p>	



Adrese	Pils Rajons 218, Jēkabpils	Pils Rajons 52, Jēkabpils	Pils Rajons 219, Jēkabpils	<b>Pils Rajons 219- 46, Jēkabpils</b>
Darījuma /piedāvājuma laiks	05.2023.	08.2023.	01.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	17 700	22 500	13 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprīkojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	17 700	22 500	13 500	
<b>Telpu platība (bez ārtelpām), m<sup>2</sup></b>	<b>62,2</b>	<b>85,5</b>	<b>30,7</b>	<b>63,4</b>
<b><i>Telpu 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, eur/m<sup>2</sup></i></b>	<b>285</b>	<b>263</b>	<b>440</b>	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums reģionā/pilsētā/kvartālā	0%	0%	0%	
Ēkas konstruktīvais risinājums	0%	0%	0%	
Telpu tehniskais stāvoklis	15%	15%	5%	
telpu lielums	-1%	10%	-16%	
Inženiertehniskās komunikācijas, to tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	
Telpu plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam	-10%	-10%	-10%	
Telpu izvietojums ēkā	0%	0%	0%	
Infrastruktūra/stāvvietas/piekļūšana	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>4%</b>	<b>15%</b>	<b>-21%</b>	
<b><i>Telpu 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, eur</i></b>	<b>296</b>	<b>303</b>	<b>347</b>	<b>315</b>
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR				19 992
<b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība (noapaļojot), EUR</b>				<b>20 000</b>

### Vērtības aprēķins izmantojot Ienākuma pieeju

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz sagaidāmo ienākumu, ko šis nekustamais īpašums var sniegt, izmantojot to vislabākajā veidā. Vērtēšanas objekts ir potenciāli ienākumus nesošs īpašums- biroju telpas.

Nomas maksu vērtētājs ir noteicis, balstoties uz vērtēšanas brīdī aktuālu tirgus informāciju līdzīgiem objektiem.

Vērtējuma ietvaros kā visvairāk iespējamā telpu nomas maksa noteikta:

1.stāva nedzīvojamās telpas	eur/m <sup>2</sup>	3,00
-----------------------------	--------------------	------

Ieņēmumi:

- Potenciālais gada ienākums tiek noteikts kā ienākums no telpu nomas maksām (neskaitot PVN), ko nosaka reizinot iznomājamo telpu platību ar tai atbilstošo nomas maksu. Pieņemtās nomas maksas skatīt augšā tabulā.
- 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: 0,9- 0,95.

Izdevumi:

Uz īpašnieku attiecināmi:

- Vērtētāji izrēķinājuši īpašuma nekustamā īpašuma nodokli gadā, saskaitot kadastrālās vērtības un reizinot ar 1,5%. Nekustamā īpašuma nodoklis gadā sastāda 5475 EUR.
- Apbūves apdrošināšanas izdevumi – aprēķinu ietvaros apdrošināšanas maksa tiek pieņemta EUR 100 gadā, pēc līdzīgu objektu apdrošināšanas maksām;
- Īpašuma apsaimniekošanas izdevumus un aizvietošanas rezerves uzkrājumu veidošanas izdevumi vērtējuma ietvaros tiek pieņemti 10% no gada no bruto efektīviem ieņēmumiem, jeb 1,9 eur/m<sup>2</sup>;
- paredzams, ka īpašuma naudas plūsma nostabilizēsies 2. gadā, aprēķinos pieņemts, ka tas varētu tikt pārdots 2.perioda beigās;
- noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta un kapitalizācijas likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Likme atspoguļo investora sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību.

Vērtēšanas praksē visbiežāk neto ienākuma kapitalizācijai pielieto kapitalizācijas likmi, kas iegūtas analizējot informāciju par pārdotiem objektiem vai pielietojot tā saucamo investīciju saites (band of investment) tehnoloģiju, kur tiek ņemta vērā aizņemtā un pašu kapitāla interese, vai ņemot vērā īpašuma sastāvu, uzlabojumu ekonomisko mūžu, sākotnējo ienesīguma likmi, inflāciju gadā.

Ņemot vērā īpašuma sastāvu, uzlabojumu ekonomisko mūžu, sākotnējo ienesīguma likmi, inflāciju gadā, kapitalizācijas likme reversijas aprēķinam noteikta 9%, diskonta likme ir 9%.

Periodi	Gadi	1	2	2
Ieņēmumi				
1.stāva nedzīvojamās telpas	m²	63,4	63,4	
Nomas maksa	eur/m²	3,00	3,00	
Noslogojuma koeficients	%	90%	95%	
Ieņēmumi KOPĀ	EUR	2054	2168	
Ieņēmumi KOPĀ VISI	EUR	2054	2168	
Izdevumi				
Īpašuma nodoklis	1,5%	82	82	
Apdrošināšana	0,2%	100	100	
Uz īpašnieku attiecināmie uzturēšanas izdevumi, rezerves uzkrājumi, apsaimniekošana	10%	217	217	
Izdevumi KOPĀ	EUR	399	399	
Pēdējā perioda neto ienākums	eur			1769
Kapitalizācijas likme	%			9,0%
Reversijas vērtība	EUR			19659
Neto ienākums	EUR	1655	1769	19659
Diskonta likme	%	9,0%	9,0%	9,0%
Diskonta koeficients		0,92	0,84	0,84
Tagadnes vērtība	EUR	1519	1489	16547
Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā Objekta vērtība noapaļoti, EUR				19 600

### Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtēšanas objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā īpašuma tirgus vērtību vienādi atspoguļo gan tirgus, gan ienākumu.

Vērtības aprēķinā pielietotā metode	Aprēķinātā vērtība, EUR	Īpatsvars gala rezultāta aprēķināšanā
Tirgus pieeja	20 000	0,50
Ienākumu pieeja	19 600	0,50
Aprēķinātā vērtējamā Objekta līdzsvarotā vērtība, EUR	19 800	
<b>Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>20 000</b>	

### SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma – **nedzīvojamā telpa Nr. 46** ar kadastra Nr. 5601 900 9244, kas atrodas Pils Rajonā 219-46, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2024. gada 21. augustā noteiktā **tīrgus vērtība ir EUR 20 000** (divdesmit tūkstoši 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 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



## 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 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**



## Zemesgrāmatu apliecība

Jēkabpils zemesgrāmatu nodaļa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 1835 - 46

Kadastra numurs: 5601 900 9244

Pils Rajons 219 - 46, Jēkabpils

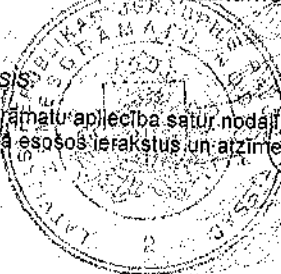
I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Kopīpašuma daļa	Platība, lielums
1.1.	Neapdzīvojamā telpa Nr.46. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes.	630/34597	63 kvm
Žurnāls Nr. 300003212828 (02.04.2012), lēmuma datums: 03.04.2012, tiesnesis Aija Bisāne			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Domājamā daļa	Summa, par kādu iegūts īpašums(Ls)
1.1.	Īpašnieks: Jēkabpils pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024205	1	
1.2.	Pamats: 2012.gada 29. marta Jēkabpils pilsētas pašvaldības lēmums Nr.125.		
Žurnāls Nr. 300003212828 (02.04.2012), lēmuma datums: 03.04.2012, tiesnesis Aija Bisāne			
2.1.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Pils rajona Namu pārvalde", nodokļu maksātāja kods 45403004912.	1	
2.2.	Persona: Jēkabpils pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024205. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: 2012.gada 18. jūnija maiņas līgums		
Žurnāls Nr. 300003254667 (20.06.2012), lēmuma datums: 21.06.2012, tiesnesis Līga Ieleja			

Valsts nodeva Ls 76,56 samaksāta

Kancelejas nodeva Ls 15,00 samaksāta

Žurnāla Nr. 300003254667, datums 20.06.2012, lēmuma datums: 21.06.2012.

Tiesnesis:  
Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļējuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes



Līga Ieleja



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56019009244	-	5475	1835	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	46
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5475
Kopplatība:	63.40
Platības mērvienība:	m²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5475 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8212 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5475 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8212 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
56010013086001046	Pils Rajons 219 - 46, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	4871

Kadastrālā vērtība (EUR):	4871
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4871 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7545 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Nedzīvojamās telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	31.01.2012
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	63.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	63.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	63.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0



**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	16.4	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	16.3	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.8	-
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	13.8	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	9.2	-
6	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	6.9	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

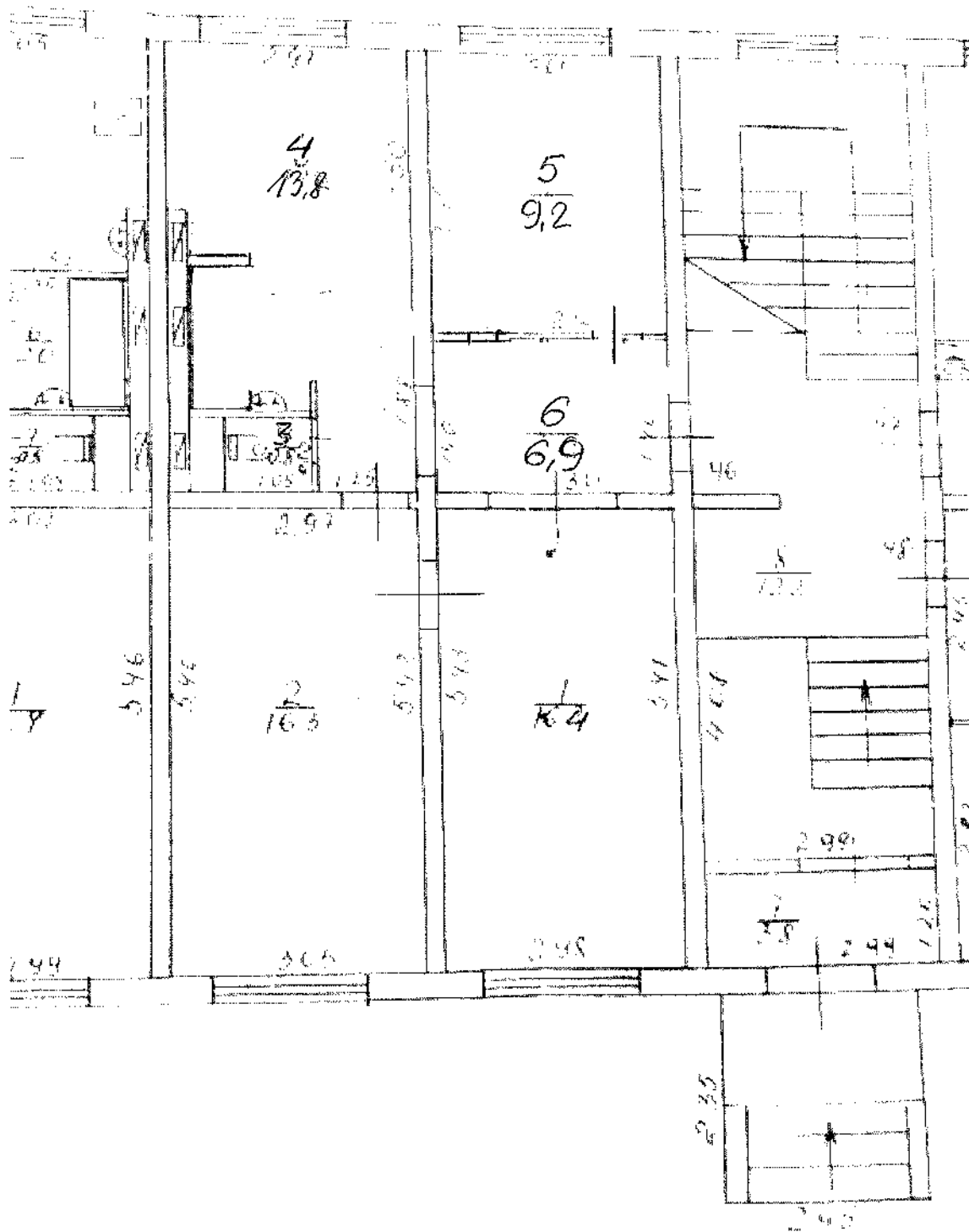
**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
56010013086	Pils Rajons 219, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	280.92	630/34597

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
56010013086001	Pils Rajons 219, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	323.04	630/34597	-

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





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
S3-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors