



**“RĪTAUSMAS”-14, SECE, SECES PAGASTS,
AIZKRAUKLES NOVADS
KADASTRA NR. 3278 900 0112**



2025. GADA 31. JŪLIJS

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

2025. gada 31. jūlijs
Reģ. Nr. 25- 250

Nekustamā īpašuma
"Rītausmas"- 14, Secē, Seces pagastā, Aizkraukles novadā
novērtējums

Aizkraukles novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- **2-istabas dzīvokļa Nr. 14** ar kopējo platību 59,6 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 5960/117026 domājamās daļas no būve un zemes, ar kadastra Nr. 3278 900 0112, kas atrodas "Rītausmas"- 14, Secē, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 252 14, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem) atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2025. gada 29. jūlijā, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma patieso vērtību atsavināšanas vajadzībām. Atsavināšanas rezultātā Vērtēšanas objekta īrnieks kļūs par dzīvokļa īpašuma īpašnieku, līdz ar ko esošā īres līguma darbība izbeidzas. Vērtība noteikta divu konkrētu pušu darījumam, kur salīgta cena atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm. Vēršu Jūsu uzmanību uz to, ka patiesās vērtības bāze atšķiras no tirgus vērtības, tomēr, ja nepastāv šādu specifisku ieguvumu vai zaudējumu, patiesā vērtība var sakrist ar tirgus vērtību.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 14** ar kadastra Nr. 3278 900 0112, kas atrodas "Rītausmas"- 14, Secē, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 30. jūlijā noteiktā **patiesā vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī ir EUR 6 100** (seši tūkstoši viens simts eiro).

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

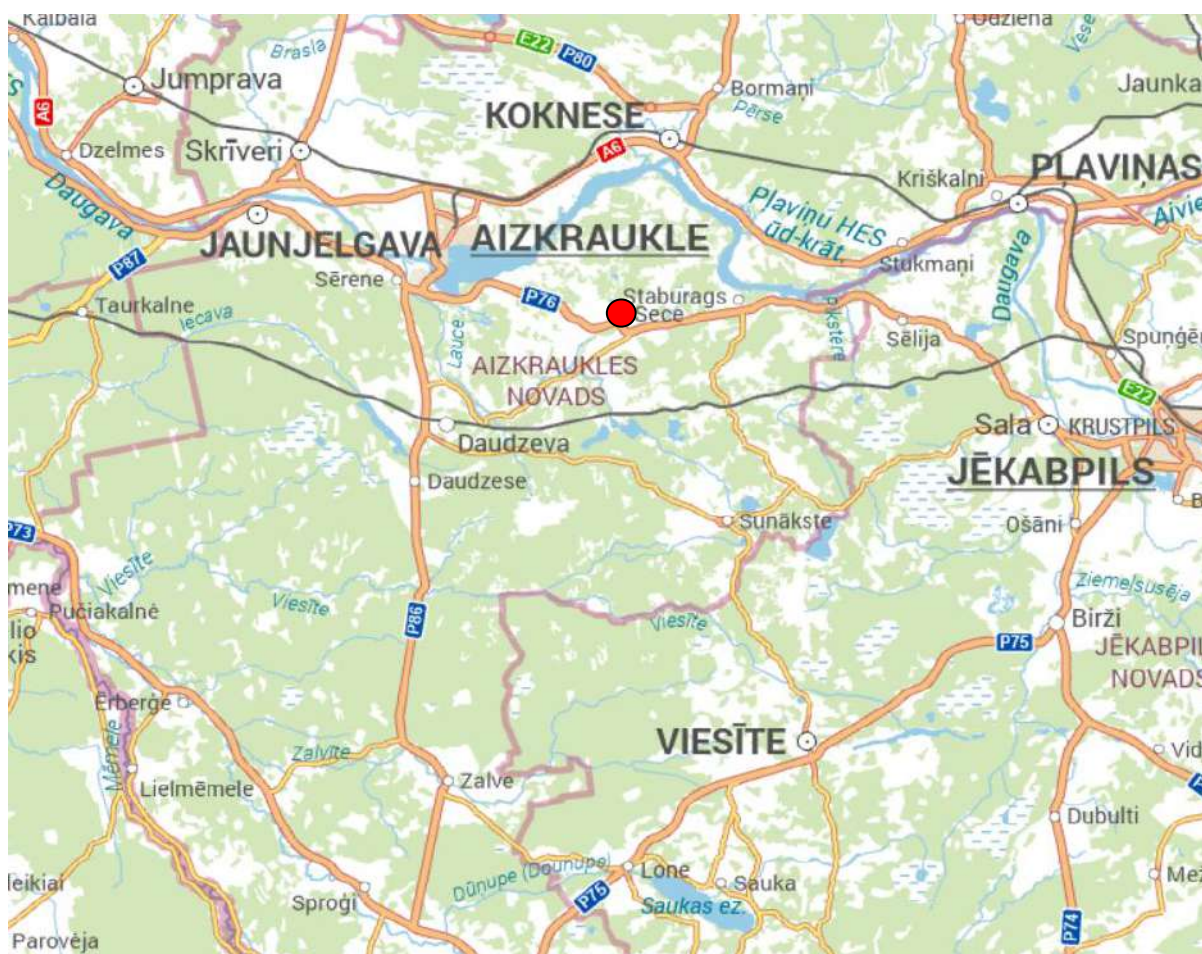
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	6
Vērtējumā izmantotie dokumenti	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Ēkas/ dzīvokļa apraksts	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
Esošais izmantošanas veids	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	9
Īpašie pieņēmumi.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	10
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	11
PIEŅĒMUMI UN IEROBEZOJOŠIE FAKTORI.....	12
PIELIKUMI	13

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 14
Īpašuma adrese	“Rītausmas”- 14, Sece, Seces pagasts, Aizkraukles novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma patieso vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem), atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2025. gada 29. jūlijā, atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	3278 900 0112
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	252 14
Īpašuma tiesības	Aizkraukles novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000074812
Īpašuma sastāvs	Platība
2-istabu dzīvoklis	59,6 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 5960/117026 domājamās daļas no būves un zemes
Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis, tiek apdzīvots
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Patiesā vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī	EUR 6 100
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 29. jūlijs
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem atbilst pieņemtajam.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



daudzdzīvokļu māja



daudzdzīvokļu māja/ dzīvokļa novietojums ēkā



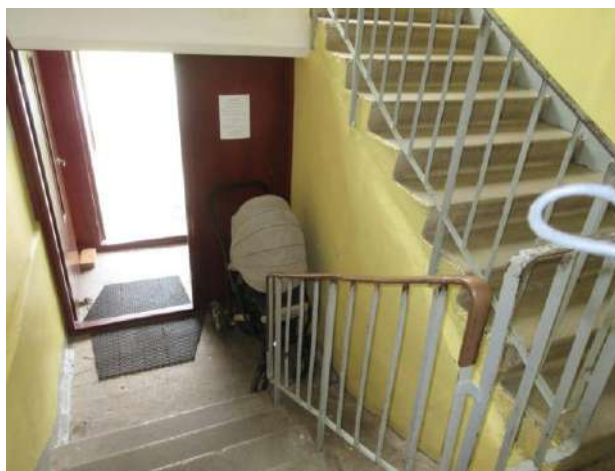
daudzdzīvokļu māja/ dzīvokļa novietojums ēkā



dzīvokļa ārdurvis



kāpņu telpa



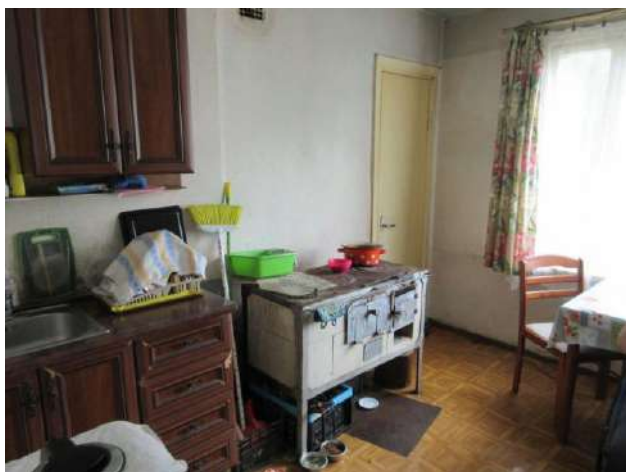
kāpņu telpa



dzīvojamā istaba



dzīvojamā istaba



virtuve



virtuve



vannas istaba



pieliekamais

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts:

2-istabu dzīvoklis Nr. 14 ar kopējo platību 59,6 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 5960/117026 domājamās daļas no būve un zemes, ar kadastra Nr. 3278 900 0112, kas atrodas “Rītausmas”- 14, Secē, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, īpašumtiesības reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 252 14.

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Aizkraukles novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem) atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2025. gada 29. jūlijā, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma patieso vērtību atsavināšanas vajadzībām. Atsavināšanas rezultātā Vērtēšanas objekta īrnieks kļūs par dzīvokļa īpašuma īpašnieku, līdz ar ko esošā īres līguma darbība izbeidzas. Vērtība noteikta divu konkrētu pušu darījumam, kur salīgātā cena atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm.

Vēršu Jūsu uzmanību uz to, ka patiesās vērtības bāze atšķiras no tirgus vērtības, tomēr, ja nepastāv šādu specifisku ieguvumu vai zaudējumu, patiesā vērtība var sakrist ar tirgus vērtību.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 252 14 uz Aizkraukles novada pašvaldības, nodokļu maksātāja kods 90000074812, vārda.

Vērtējumā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatu apliecība.
- VZD Telpu grupas dzīvokļa plāns.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Secē ir ciems Aizkraukles novada Seces pagastā, pagasta centrs. Ciems izvietojies Secenes upes krastā pie autoceļa P76 15 km no novada centra Aizkraukles un 105 km no Rīgas. Secē atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, bērnudārzs, luterāņu baznīca.

Iedzīvotāju skaits ~ 350.

Vērtējamais objekts atrodas ciema daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonā, ciemata centrālajā daļā. Apkārtējo apbūvi un infrastruktūru veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, pagasta pārvaldes ēka, bērnudārzs, kultūras nams. Novietojums ciematā ir labs.

Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir 1975. gadā celta “lauku projekts” paneļu/dzelzsbetona konstrukcijas. Daudzdzīvokļu ēkai ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija un autonomā centralizētā siltumapgāde ar malku. Daudzdzīvokļu ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa ir vidējā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 3-stāvu ēkas 1. stāvā, stūra daļā. Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā apmierinošs.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība- 59,6 m², t.sk., dzīvokļa platība (bez ārtelpas)- 57,0 m², dzīvojamā platība- 29,6 m², lodžija- 2,6 m².

Dzīvokļa plānojums: ieeja dzīvoklī no koplietošanas kāpņu telpas un dzīvokļa gaiteni, kas savieno virtuvi ar pieliekamo, divas izolētas dzīvojamās istabas, savienoto vannas istabu un tualeti.

Tehniskais stāvoklis apskates dienā

Veicot vizuālo apskati tika konstatēts, ka dzīvokļa plānojums ir standarta ar balkonu, bez pārbūvēm.

Dzīvoklī ir veikts kosmētiskais remonts, vienā istabā PVC logi.

Remontu un ieguldījumus īrnieks ir veicis par saviem līdzekļiem.

Pieņemtais tehniskais stāvoklis (īrnieka mutiski sniegtā informācija)

Vērtēšanas objekts pieņemtā tehniskā stāvoklī- apdare un tajā atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī nav veikti būtiski remonta darbi un uzlabojumi.

Telpu iekšējās apdares raksturojums pieņemtā stāvoklī

Telpas nosaukums	Telpu nr. pēc plāna	Telpu platība m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	12,6	balsināti	tapetes	kartona plāksnes	standarta	koka	apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	16,9	balsināti	tapetes	kartona plāksnes	standarta	koka	apmierinošs
Virtuve	9	12,5	balsināti	krāsotas	kartona plāksnes	standarta	koka	apmierinošs
Vannas istaba	7	2,8	balsināti	flīzes	flīzes	standarta		apmierinošs
Pieliekamais	8	3,3						
Tualete	6	0,9	balsināti	krāsotas	flīzes	standarta		apmierinošs
Gaitenis	5	0,6						
Gaitenis	11	5,5	balsināti	krāsotas	linolejs	standarta		apmierinošs
Pieliekamais	3;4;10	1,8						
Balkons	12	2,6						

Iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas - standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī.
- gāzes plīts - standarta, apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Inženierkomunikācijas:

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

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA

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/.

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 tādus 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.

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/.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā sektorā potenciālie pircēji daudz rūpīgāk izvērtē katru īpašumu. Galvenais vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta ar labu infrastruktūru un labu satiksmi. Ap pilsētu tuvākajos pagastos dzīvokļu cenas ir par 30-70% zemākas kā pilsētā. Reģiona mazpilsētās un ciematos dzīvokļu tirgus aktivitāte ir zema. Būtiski dzīvokļu tirgu ietekmē Aizkraukles pilsētas, lielo autoceļu un dzelzceļa tuvums.

Liela nozīme ir mājas apsaimniekošanas un uzturēšanas faktoram, kā arī mājas komunālo pakalpojumu maksa, svarīgākā apkures maksa. Pozitīvs faktors, ka vairāku māju dzīvokļos ir iespējams izbūvēt autonomo apkures sistēmu.

Vidējā dzīvokļa cena ir 5000 - 15000 EUR. Tālāk no pagasta centra dzīvokļu cenas ir 2-3 reizes mazākas un gadā notiek 1-2 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas gadījumi. Pieprasītākie ir divu un trīs istabu dzīvokļi. Pircēji dot priekšroku daļēji labiekārtotiem dzīvokļiem ar malkas apkuri. Aizkraukles novadā lielākais darījumu skaits ar dzīvokļiem ir Seces, Skrīveru, Kokneses ciematos.

Dzīvokļu piedāvājums pagastu ciematos ir mazs. Vidēja sērijveida dzīvokļa cena ir no 100 līdz 250 EUR/m², neremontētiem, daļēji labiekārtotiem/nelabiekārtotiem dzīvokļiem ir no 20 līdz 100 EUR/m².

Seces ciematā 2024.-2025. gadā ir notikuši 10 darījumi ar dzīvokļiem, dzīvokļu cenas no 6000- 16000 EUR vai 90-200 eur/m².

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī, tiek apdzīvots
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie:

- dzīvojamās mājas projekts;
- īpašumā ir zemes domājamās daļas;

Negatīvie:

- dzīvoklis atrodas 1. stāvā.

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;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem atbilst pieņemtajam;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

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

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas. Seces ciematā dzīvokļu īres tirgus nav attīstīts.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopājuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Seces ciematā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus līdzīgus objektus dzīvokļus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu īpašumu kopplatības, bez ārtelpām, viena kvadrātmetra cenas. 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.

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	Saulstari-10, Sece	Saulstari-5, Sece	Rītausmas-10, Sece	"Rītausmas"- 14, Sece
P/P laiks - mēnesis, gads	02.2025.	12.2024.	01.2025.	
Projekts (sērija)	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	2 no 3	3 no 3	2 no 3	1 no 3
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	3	3	3	3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums	standarta	standarta	standarta	standarta
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Ārtelpas, platība, m2	1,8	1,8	2,6	2,6
Iebūvētas mēbeles/ sadzīves tehnika				
Apkure	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Dzīvokļa cena, EUR	7293	6793	6893	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	59,4	58,1	57,4	57,00
Cena, EUR/m2	123	117	120	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus-atsavināts no pašvaldības	-3%	-3%	-3%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	7074,21	6589,21	6686,21	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	119	113	116	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība	1%	1%		
Atrašanās vieta novadā/pagastā				
Izvietojums ēkā	-10%	-8%	-10%	
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums				
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	0%			
Ārtelpas, platība				
Iebūvētas mēbeles/ sadzīves tehnika				
Apkure				
Kopējā korekcija, %	-9%	-7%	-10%	
Koriģētā m² cena, EUR	109	105	105	
				106
Patiesā vērtība, EUR	6 054			
Patiesā vērtība, noapaļojot, EUR	6 100			

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 14** ar kadastra Nr. 3278 900 0112, kas atrodas “Rītausmas”- 14, Secē, Seces pagastā, Aizkraukles novadā, 2025. gada 29. jūlijā noteiktā **patiesā vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī ir EUR 6 100** (seši tūkstoši viens simts 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:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA

Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 252 14

Kadastra numurs: 3278 900 0112

Adrese: "Rītausmas" - 14, Sece, Seces pag., Aizkraukles nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 14.		59.6 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 32780070154001).	5960/117026	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 32780070154).	5960/117026	
<i>Žurn. Nr. 300008323231, lēmums 23.05.2025, tiesnesis Dainis Plaudis</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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
1.1.	Īpašnieks: Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812.	1	
1.2.	Pamats: Aizkraukles novada domes 2025.gada 21.marta lēmums Nr.2025/193 (prot. Nr.4., 83.p.).		
<i>Žurn. Nr. 300008323231, lēmums 23.05.2025, tiesnesis Dainis Plaudis</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
32789000112	-	59.6 m ²	252	14	Seces pagasts, Aizkraukles novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1894	20.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2776	19.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1894	20.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2776	19.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
32780070154001014	"Rītausmas" - 14, Sece, Seces pag., Aizkraukles nov., LV-5124

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	12
Ēkas apsekošanas datums:	09.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	59.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	59.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	57
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	27.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	12.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	16.9	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.7	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.4	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.6	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.9	-
7	Vanna	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	2.8	-
8	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	3.3	-
9	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	12.5	-
10	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.7	-
11	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	5.5	-
12	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	2.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
32780070154	"Rītausmas", Sece, Seces pag., Aizkraukles nov., LV-5124	5960/117026

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
32780070154001	"Rītausmas", Sece, Seces pag., Aizkraukles nov., LV-5124	5960/117026	-

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....32780070154001014
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Rītausmas" - 14, Sece, Seces pag., Aizkraukles nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.03.2001

Izdrukas ID: 390002834020	Izdrukas datums: 20.03.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....32780070154001014

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....32789000112

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32780070154001

10.1.1. Adrese:....."Rītausmas", Sece, Seces pag., Aizkraukles nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1642.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....497.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....21

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1975

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.1.13. Apsekošanas datums:.....15.05.2007

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
32780070154

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....32780070154001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 32780070154001:

Nosaukums	Materiali	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļi	1975
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1975

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 32780070154001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	497.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1642.6 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	5776 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....32780070154001014

14.1.1. Kopējā platība (m²).....59.6

Izdrukas ID: 390002834020	Izdrukas datums: 20.03.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	57
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	29.6
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	27.4
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	2.6
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32780070154001014
16.1.1. Adrese:.....	"Rītausmas" - 14, Sece, Seces pag., Aizkraukles nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	12
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	59.6
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	09.03.2001
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	32789000112
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	32780070154001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	32780070154

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32780070154001014
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	12.7	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	16.9	Nav
3	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.7	Nav
4	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.4	Nav
5	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.6	Nav
6	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.9	Nav
7	Vanna	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	2.8	Nav
8	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	3.3	Nav
9	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	12.5	Nav
10	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	0.7	Nav
11	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	5.5	Nav
12	Balkons	3 - Dzīvokļa ārtelpa	1	Nav	Nav	Nav	2.6	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	32780070154001014
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bide		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

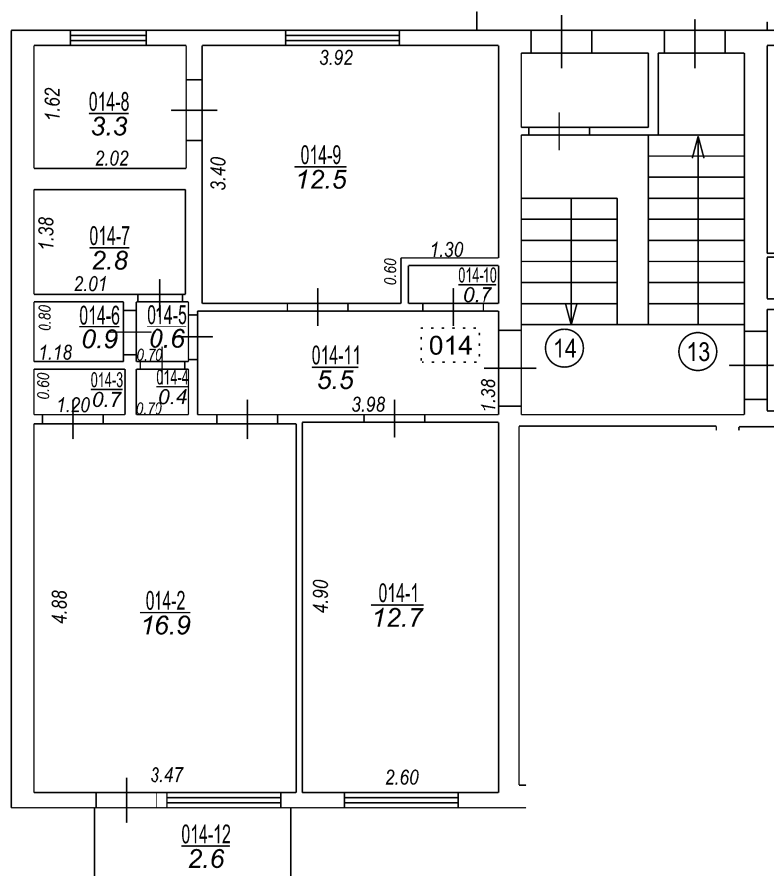
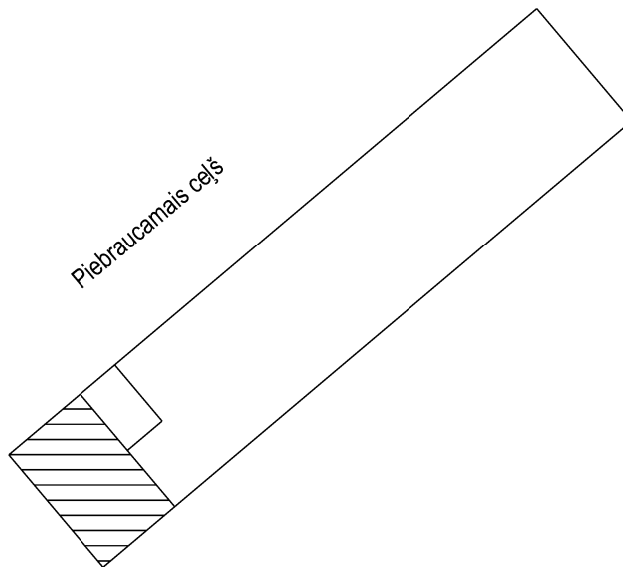
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----

Izdrukas ID: 390002834020	Izdrukas datums: 20.03.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
32780070154001014	1 : 100	4



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