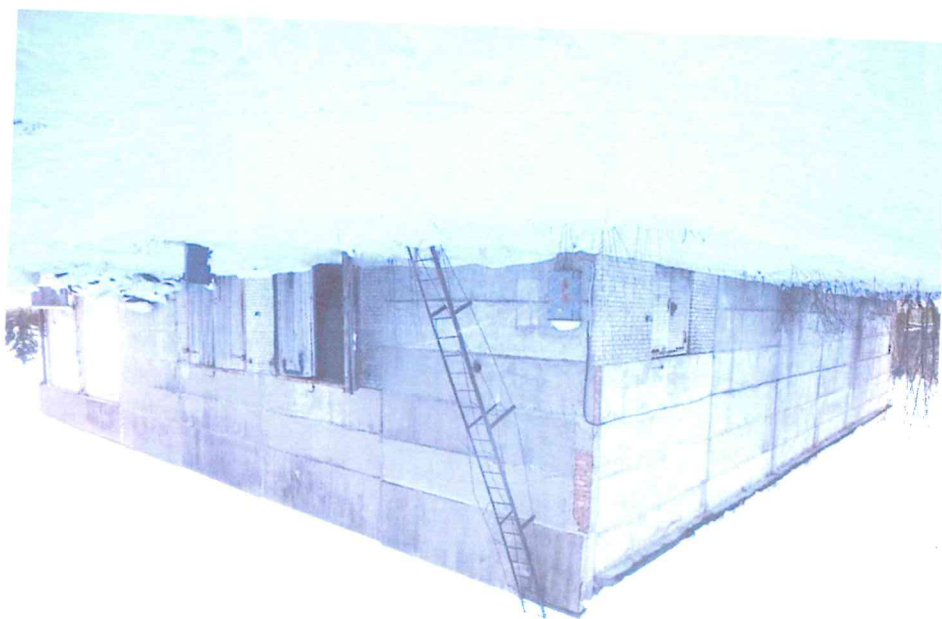


2021. GADA 19. FEBRUĀRIS



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





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

Nekustamā īpašuma
Jaunjelgavas novada, Seces pagasta, "Tupneši"
novērtējums

Jaunjelgavas novada dome

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

Vērtēšanas objekts: zemes gabals 0,67 ha, noliktava 1300,1 m² platībā.

Vērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībā.

Vērtējums paredzēts Jaunjelgavas novada domes lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots

citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un

īpašumu vērtēšanas prasībām.

Nekustamā īpašuma ar Nr.3278 007 0290, kas atrodas Jaunjelgavas novada, Seces pagastā,

"Tupneši", 2021. gada 17. februārī noteiktā

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

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs
(LVA profesionālas kvalifikācijas sertifikāts Nr.131)



SATURS

2	GALVENĀ INFORMĀCIJA.....
3	VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS.....
4	VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOPĀRĒKŠIS.....
6	SLĒDZIENS.....
6	Vērtēšanas objekts:.....
6	Vērtēšanas mērķis.....
6	Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....
6	Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....
6	Vērtēšanas gaita izmantotā informācija.....
7	VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTURĪBAS RAKSTURĪBAS.....
7	Atrāšanas vieta, novietojums.....
7	Zemes raksturojums.....
8	Apbūves raksturojums.....
9	VĒRTĒŠANAS OBJEKTA UN VĒRTĒŠANAS PĒCĒJAS.....
9	Tirgus vērtības definīcija.....
9	Vērtēšanas pieejas.....
10	TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTURĪBAS.....
10	ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....
10	Labāka un efektīvāka izmantošana.....
10	Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....
11	Īpašie pieņēmumi.....
11	VĒRTĒŠANAS METODES.....
11	Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita.....
11	Vērtības aprēķins izmantotot Tirgus pieeju.....
14	SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU.....
14	NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....
15	PIEŅĒMUMI UN IERĪBĒJAMOŠIE FAKTORI.....
16	PIELIKUMI.....

GALVENĀ INFORMĀCIJA

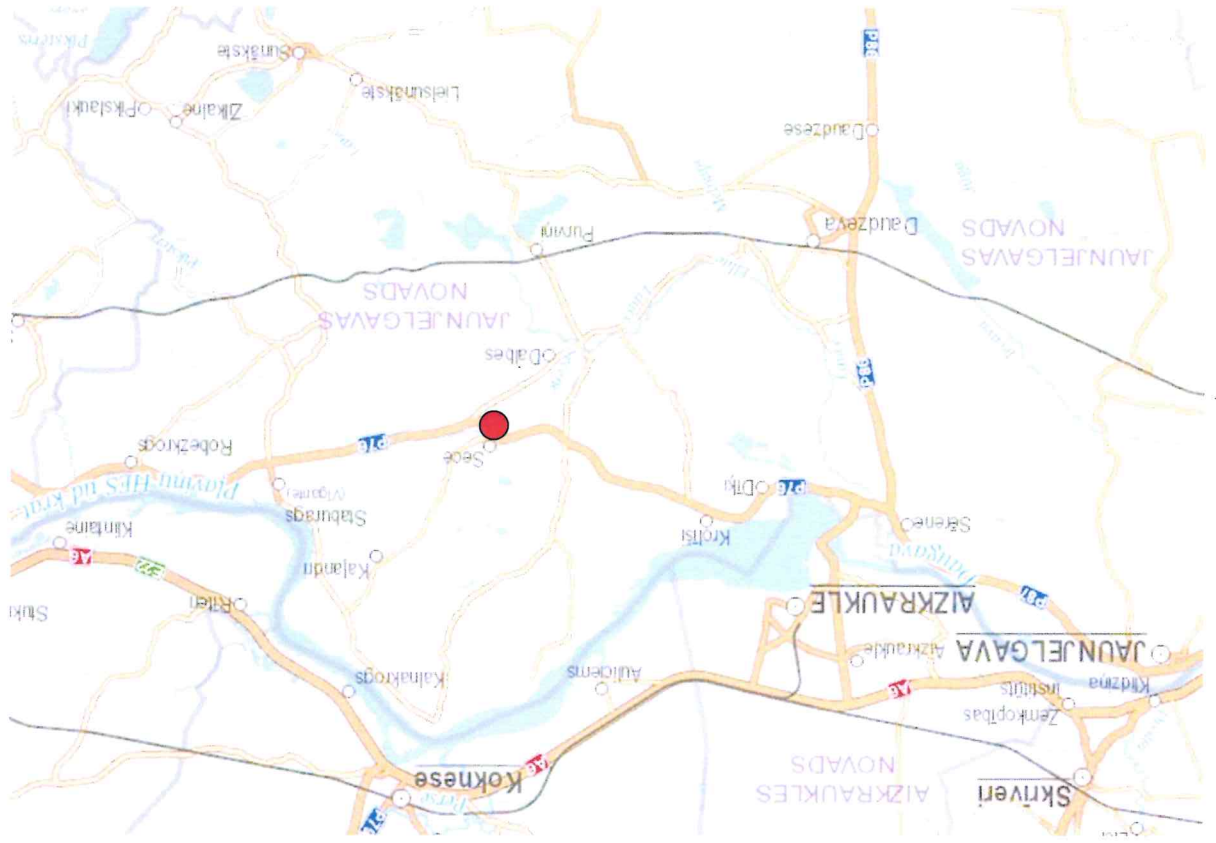
Vērtējamais objekts	Nolikavas ēka ar zemes gabalu	
Īpašuma adrese	Jaunjelgavas novads, Seces pagasts, "Tupneši"	
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtība atsavināšanas vajadzībam	
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate	
Kadastra numurs	3278 007 0290	
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000438008	
Īpašumtiesības uz zemi un apūvi	Jaunjelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000020824	
Īpašuma sastāvs	Platība	
zemes vienība	(kadastra apz. 32780070290)	0,67 ha
Apbūve		
noliktava	(kadastra apz. 3278007029001)	1300,1 m ²
Esotais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskās ražošanas būve- noliktava, siltā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota.	
Labākais izmantošanas veids	Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jaunjelgavas novada spēkā esošo teritorijas plānojumu: Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remonta un teritorijas sakopšana.	
Apgrūtinājumi		
Tirgus vērtība	EUR 3 800	
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2021. gada 17. februāris	
Īpašie pieņēmumi		

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVĪETOJUMS



Jaunjelgavas novads, Sece pagasts, "Tupneši"

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



Nojume



Nojume



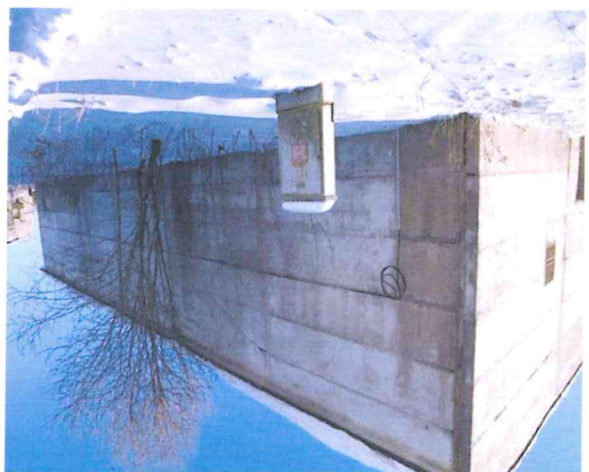
Noliktava



Noliktava



Noliktava



Skats no piebraucamā ceļa



VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTATĒLI

Nojume



Territorija



Noliktavas iekšējpa



Noliktavas iekšējpa



Noliktavas iekšējpa



Noliktavas iekšējpa



Vertējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.3278 007 0290, kas atrodas Jaunjelgavas novadā, Seces pagastā, "Tupneši" un reģistrēts Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000438008.

Vertēšanas objekts

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

ka arī ar zemes gabalu nesaraugjami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tāda stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Apskojot nekustamo īpašumu dabā vērtējais konstatēja, ka noliktavas ēka un teritorija atrodas sadzīves un rūpnieciskās izcelsmes daļēji saskīroti atkritumi. Iespējamās atsavināšanas gadījumā pircējam būs jāveic esošo atkritumu utilizācija un nogādāšana atkritumu poligonā. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas esošo atkritumu likvidācijai, kas samazina aprēķināto vērtēšanas objekta tirgus vērtību.

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

Vertēšanas mērķis

Noteikti nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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

Vertējums sagatavots saskaņā ar Publisku personu mantu atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vertēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Seces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000438008 uz Jaunjelgavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000020824, vārda.

Vertēšanas objekta aprūtinājumi

Vertētājam nav zināmi.

Vertēšanas gaitā izmantotā informācija

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

VERTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

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


Upes: Daugava, Lauce, Pālpīte, Secene.

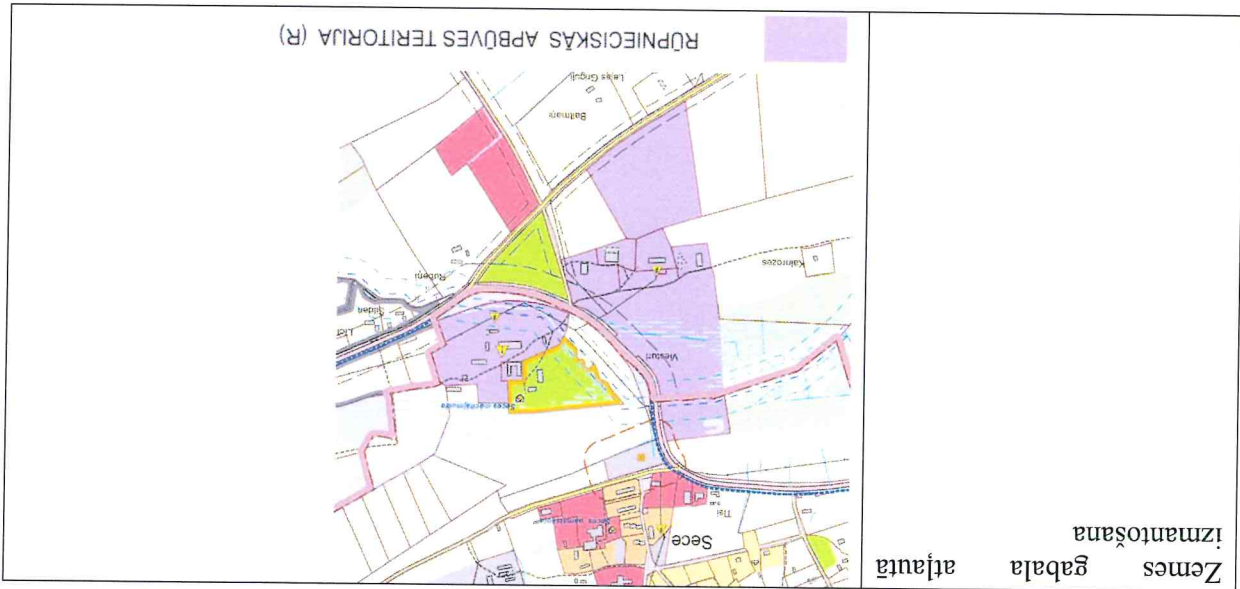
Udenstilpes: Dancenes dīķis, Lāčpurva dīķis, Natraines dīķis, Skolas dīķis, Pinku dīķis, Centra dīķis.

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

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

Zemes vienību raksturojums

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



Apbūves raksturojums

Noliktava (kadastre apzīmējums 32780070290001)

Ēkas vispārējais apraksts un plānojums.

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

Veicot vizuālo apskati tika konstatēti āršien, pārseguma un jumta seguma bojājumi. Kopumā ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Vērtējam trūkst informācijas vai ēkas tehniskais stāvoklis ir uzskatāms kā avarijas. Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka pēc papildus līdzekļu ieguldījuma remonta un pārūvē, ēku bus iespējams ekspluatēt.

Ēkas kopējā platība 1300,1 m², t.sk.:

- noliktava- 877,4 m², griestu augstums 7,0 m;
- nojumes- 422,7 m².

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.

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

VERTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Tās šajā ietvarā aprakstītas un definētas pieejas ir galvenās vērtēšana izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikūšo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikūšajos 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 pārvertēšana viena lieluma – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieeja tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķināšanā tiek izmantota kapitālizācijas procedūra.

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laikā, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamā 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 alternatīva 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.) iespaida.

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

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTURJUMS

Reģiona novados lauksaimnieciskās ražošanas objektu - ražošanas, darbnīcu, noliktavu, fermu, administratīvo ēku piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Pārvarā tiek piedāvāti lielo rūpnīcu un lauku saimniecību ražošanas objekti, kuri likvidācijas, bankrota vai privatizācijas rezultātā tika privatizēti vai sadalīti pa atsevišķām ēkām un būvēm. Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem, atkarībā no platības, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikācijām, izmantošanas veida un iespējam ir robežās no 5 - 30 EUR/m².

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

Līdzīgi objekti lauku apvidū pamatā netiek iznomāti, bet pirkti pašu vajadzībam. Šāda tipa īpašumi tiek iegādāti, lai pēc to pārūves un remonta tos varētu pielāgot konkrētas komercdarbības vai ražošanas iespējām, pārvarā tirdzniecībai, kokapstrādē, tehnikas novietnes, remonta darbnīcu, noliktavu vajadzībam u.c.

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

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

ESOŠAIS UN LABĀKŠIS 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 pasīve izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskās ražošanas būve- noliktava, siltā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jaunjelgavas novada spēkā esošo teritorijas plānojumu: Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remonta un teritorijas sakopšana.

Vertības aprēķins izmantojot Tirgus pieļu

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtējai apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/piedāvājuma gadijumiem reģiona novados. Par salīdzināmiem objektiem vērtējais ir izvēlēties četrus pārdošanas līdzīgus objektus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Aprēķinu gaitā veikta 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.

Par aprēķina vienību vērtējai ir ņemusi salīdzinošo objektu pārdošanas cenas.

Vertēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

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

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo ēkas iznomāšana esošajā stāvoklī tirgū nav iespējama, bez ēkas atbrīvošanas no atkritumiem.

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

VERTĪBAS APRĒKINS

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi);
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdājamie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitāls;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem nemainītiem nomas/īres līgumiem;

Īpašie pieņēmumi

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

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Saldzināmie objekti:

Objekts Nr.1

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

Objekts Nr.2

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

Objekts Nr.3

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

Objekts Nr.4

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

Tirgus pieejas aprēķins

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

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

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

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

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

SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU

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

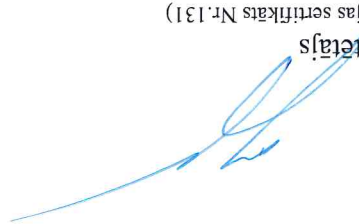
tirgus vērtība, ir **EUR 3 800** (tris tūkstoši astoņi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaitē ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtēšanu 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 personīgas ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusem, kas saistītas ar vērtējamo objektu.


Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
(LIV A profesionālas kvalifikācijas sertifikāts Nr. 131)

PIEŅĒMUMI UN IERĒBEZĒJOŠIE FAKTORI

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

- Novērtējāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecināši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētājs īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējuma pauzā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētajī 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 uzdevuma teksts, bez iepriekšējās novērtēja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtējamam 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 apšaubāmu vai neredzamu konstrukciju stavokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālam inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabala veiktie būvniecības darbi, kā arī inženierietehnisks komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošana noteiktajā kārtībā, ja vērtējuma nav atrunāts citādi.

- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētajī 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 vienkarši 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 novērtējājiem netiek prasīti noteikti 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.
- Novērtētajī ir pieņemusi, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtējaju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI



Zemesgrāmatu apliecība

Aizkraukles zemesgrāmatu nodaļa
Seces pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1000 0043 8008
Kadastra numurs: 3278 007 0290
Nosaukums: Tupneši

"Tupneši", Seces pag., Aizkraukles raj.

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Kopīpašuma dom. daļa	Platība, ietilums
I. daļa 1. iedaļa			
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3278 007 0290.		0,67 ha
1.2.	Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 3278 007 0290 001).		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, personas/nodokļu maksātāja kods, iestību pamats	Domājama daļa	Suņima, par kādu iegūts īpašums(Ls)
1.1.	Īpašnieks: Seces pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043738.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 3. aprīļa uzzīņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr. 1-18/783.		
Zurnāls Nr. 300002473182 (19.06.2008), lēmuma datums: 07.07.2008, tiesnesis Evita Sietniece			
Kancelējas nodeva Ls 18,00 samaksāta			
Zurnāla Nr. 300002473182, datums 19.06.2008., lēmuma datums: 07.07.2008.			

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis: 
 Zemesgrāmatu apliecība satur nodalījuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes
 Evita Sietniece



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

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Noliktavu apbūve	1002	0.6700	ha

Kadastre apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās daļas	Kadastriālā vērtība atbilstoši domājamaļai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
32780070290001	1/1	13480	"Tupneši", Seces pag., Jaunleļģavas nov., LV-5124	Noliktava

Būves	Kadastriālā vērtība (EUR):	13480
	Kadastriālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
	Projektētā kadastriālā vērtība (EUR):	8285 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
	Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1300.1
	Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
	Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
	Eksploatācijas uzsākšanas gads:	1990
	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
	Kadastriālās uzņēmēšanas datums:	09.02.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kv.m.):	1300.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	1300.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu pārtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nezīvojamo telpu platība (kv.m.):	1300.1
Nezīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	877.4
Nezīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	422.7
Koplietošanas pārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0
Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves kadastriālā uzņēmēšana	
Telpu grupu skaits:	1
Kadastriālā vērtība (EUR):	13480
Kadastriālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektētā kadastriālā vērtība (EUR):	8285 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvu (pisesiņu):	1
Telpu skaits:	6

Kadastre apzīmējums	32780070290001001
Adrese	-

Telpu grupas	
---------------------	--

VALSTS ZEMES DIENESTS
Vidusdaugavas reģionālā nodalījuma

IZSNIEGTA ZEMESGRĀMATU
APLIECĪBA

zemes kopliatība ir 0.67 ha

Nr.13 11.§
Robežas noteiktas pamatojoties uz Seces pagasta padomes 17.11.2005.gada sēdes protokola izrakstu
Robežu plans sastādīts pēc 15.12.2005.gada uzņemšanas materiāliem mērogā 1 : 1 000

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

kadastre № - 3278 007 0290

LATVIJAS REPUBLIKA
Aizkraukles rajons
Seces pagasta
Nekustamā īpašuma
TUPNEŠI



TEĻPU GRUPAS EKSPĻĪKĀCIJA

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

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

Stavs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība	Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Telpa	33.2	7.00	
1	2	Priekštelpa	18.4	7.00	
1	3	Telpa	31.2	7.00	
1	4	Pagrabs	794.6	7.00	
1	5	Nojume		385.9	7.00
1	6	Nojume		36.8	7.00
Kopā			877.4	422.7	
Nedzīvojamā telpu platība			1300.1		



LĪVA VĒRTĒTĀJU
sertifikācijas biroja
direktors

Saimis Juncis

[Signature]

datums

2023. gada 30. maijā

Sertifikāts derīgs līdz

datums

2018. gada 31. maijā

Sertifikāts piešķirts

datums

2013. gada 30. maijā

Darība sertificēta no

sertificējama darbība

Nekustama īpašuma vērtēšana

personas kods

110366-1182

vārds, uzvārds

Jevs Jafkins

NR. *131*

**IPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

LATVIJAS
IPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

