



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Brīvības iela 25, Jaunjelgava, Aizkraukles nov.
Kadastra nr.3207 002 0339
Novērtējums.





Nr. 2025/04/E198/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1668m² un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 32070020339001); būves (kadastra apzīmējums 32070020339002) un būves (kadastra apzīmējums 32070020339003), kadastra nr. 3207 002 0339, kas atrodas **Brīvības ielā 25, Jaunjelgavā, Aizkraukles nov.,** novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1668m² un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 32070020339001); būves (kadastra apzīmējums 32070020339002) un būves (kadastra apzīmējums 32070020339003), kadastra nr. 3207 002 0339, kas atrodas Brīvības ielā 25, Jaunjelgavā, Aizkraukles nov., vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 7. aprīli ir noteikta:

37 200 EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši divi simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstoši piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8. Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

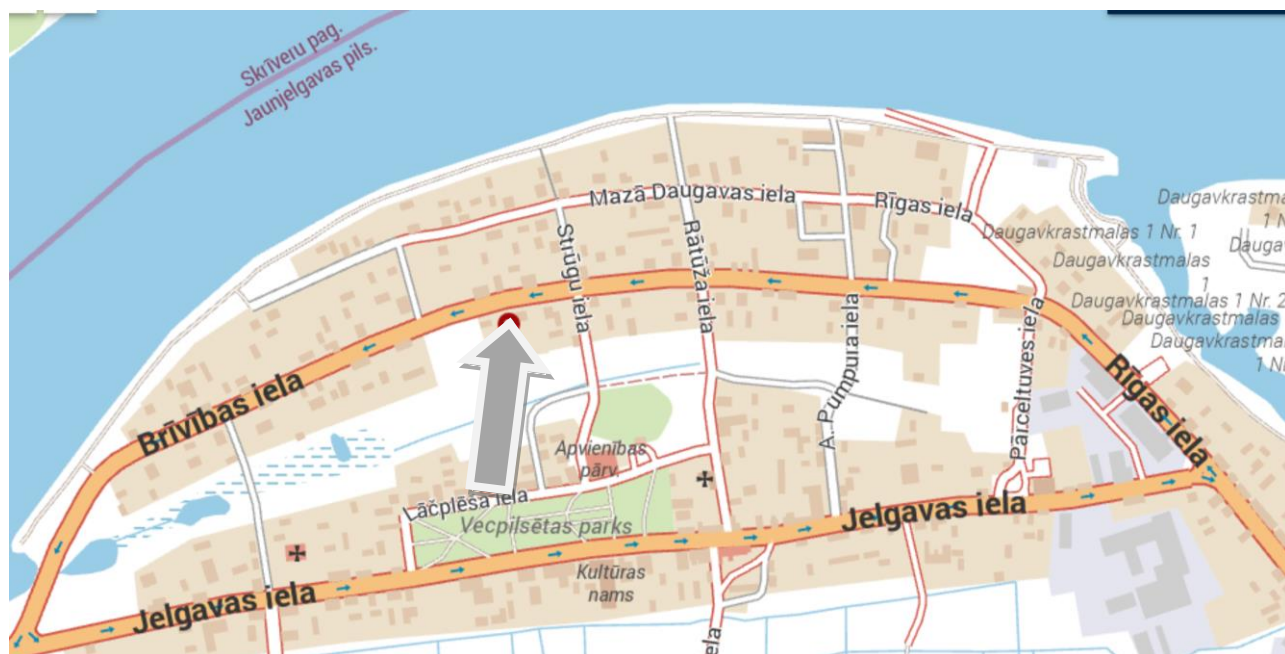
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 1668m ² un uz tā stāvoša būve (kadastra apzīmējums 32070020339001); būve (kadastra apzīmējums 32070020339002) un būve (kadastra apzīmējums 32070020339003), kadastra nr. 3207 002 0339, kas atrodas Brīvības ielā 25, Jaunjelgavā, Aizkraukles nov.																						
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 7. aprīlis.																						
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Pārsla Bērziņa.																						
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																						
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																						
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	37 200 EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši divi simti eiro).																						
Īpašumtiesības	Īpašuma sastāvs: Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS IVANOVŠ.																						
Kadastra Nr.	3207 002 0339.																						
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32070020339001) ar platību 192.6m ² ; Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 32070020339002) ar platību 48m ² ; Siltumnīca (kadastra apzīmējums 32070020339003) – netika konstatēta.																						
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0064) ar platību 1647m ² . Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0065) ar platību 21m ² .																						
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta. Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0064) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0010</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0065) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0004</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0017</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> /Kadastra dati/			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0010	ha	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0004	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0017	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																				
7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0010	ha																				
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																				
7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0004	ha																				
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0017	ha																				
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā nosacīti apmierinošs.																						
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 7. aprīlis.																						
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																						

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne, piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Ēkas Nr.



Palīgēka.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Aizkraukles novadā, Jaunjelgavā, Brīvības ielā 25. Apkārti veido privātā tipa dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un nelielā attālumā novietoti komerciāla rakstura ēkas, kā arī Daugavas upe. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, bērnudārzi, pasts u.c.) ir novietoti 300m-1,8km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 32070020339001) ar platību 192.6m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	192.6m ² (ārtelpas-0m ² ., pagrabs-48m ² .sk).
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	nav zināms veids
kanalizācija	nav zināms veids
gāzes apgāde	nav zināms veids
apkure	centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu (pieņemums)
stāvu skaits	3+pagrabs

Ēka ir dzīvojamā tipa māja, kuras ekspluatācija ir uzsākta 1999.g.

Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes ir apmierinošs ar dabiskā nolietojuma pazīmēm, ir uzstādīti standarta un pakešu tipa logi, ēkas fasādi veido ķieģeļu mūris. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā nosacīti apmierinošs. Nebija iespējams konstatēt, vai ēka tiek apdzīvota.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	darbnīca	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	20.5	-
2	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	6.3	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	12.5	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	3.8	-
5	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	1.3	-
6	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	5.7	-
7	veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	10.0	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.8	-	-	10.7	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.8	-	-	15.3	-
10	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.8	-	-	11.0	-
11	tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.8	-	-	2.0	-
12	kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.8	-	-	13.9	-
13	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	-	-	11.0	-
14	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.6	-	-	8.3	-
15	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.6	-	-	1.4	-
16	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	-	-	10.9	-
17	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.8	-	-	11.1	-
18	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.8	-	-	11.1	-
19	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.8	-	-	12.9	-
20	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.8	-	-	12.9	-

/kadastra dati/

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

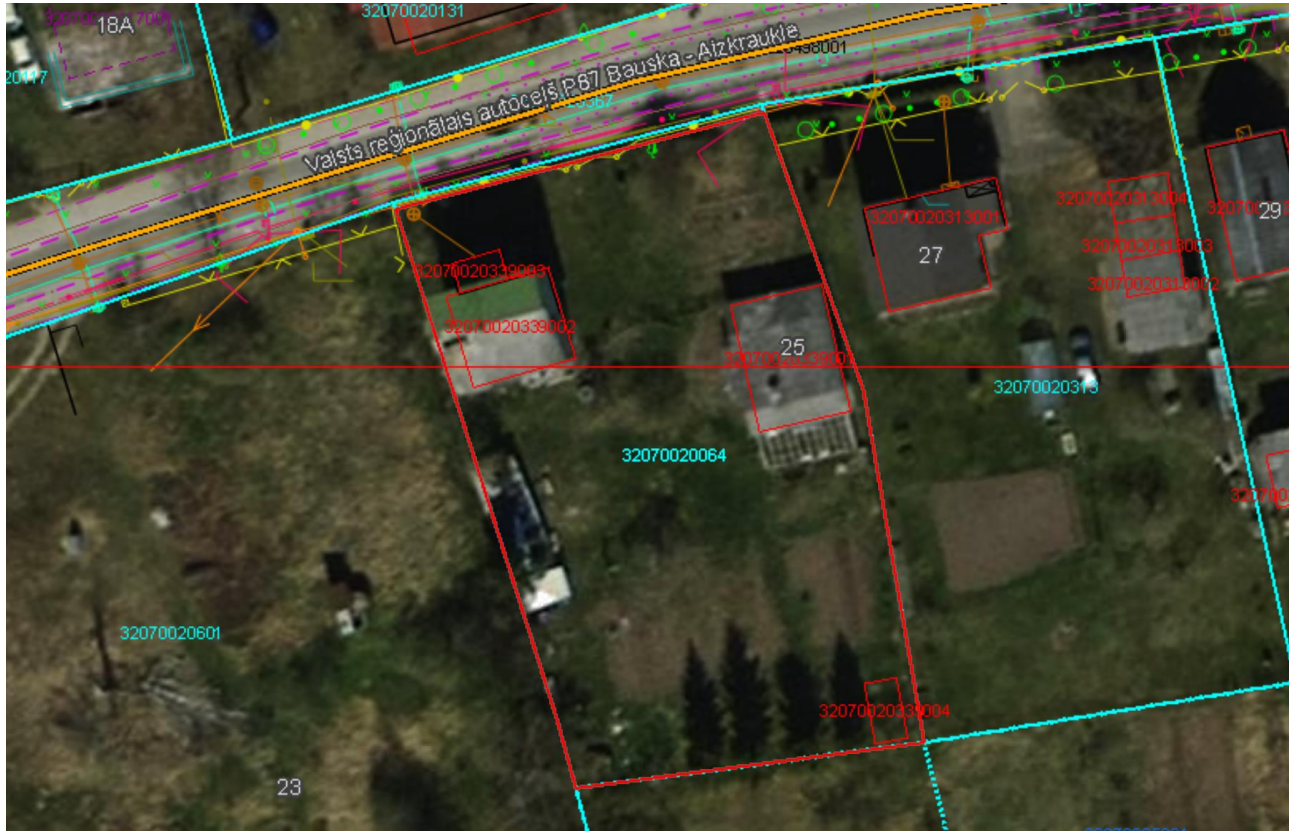
Zemesgabals sastāv no 2 zemes vienībām:

- Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0064) ar platību 1647m².
- Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0065) ar platību 21m².

Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0064) ar platību 1647m²

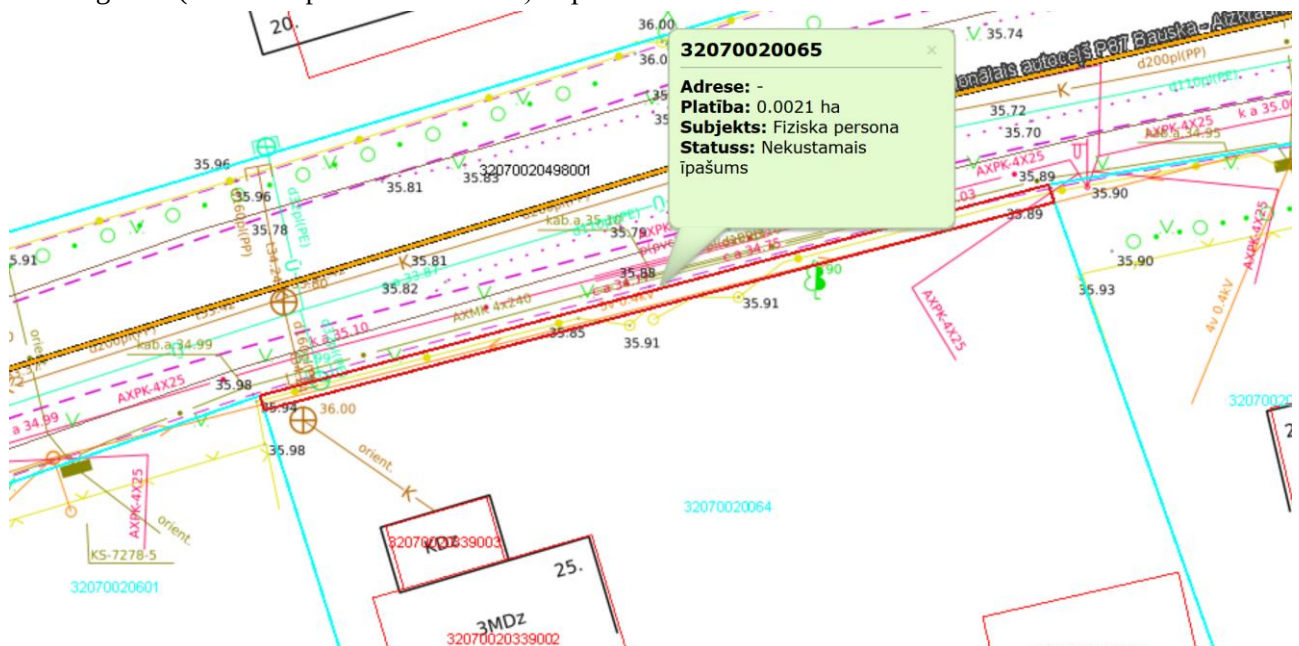
Ap zemesgabalu ir aplikts žogs.

Zemesgabals forma- četrstūris, reljefs-līdzens.



Būvju kadastra apz. nav atbilstoši un visticamāk ir sajaukti vietām, ēkai lit.001 un lit.002.

Zemes gabals (kadastra apz. 3207 002 0065) ar platību 21m²



Kadastra dati.

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

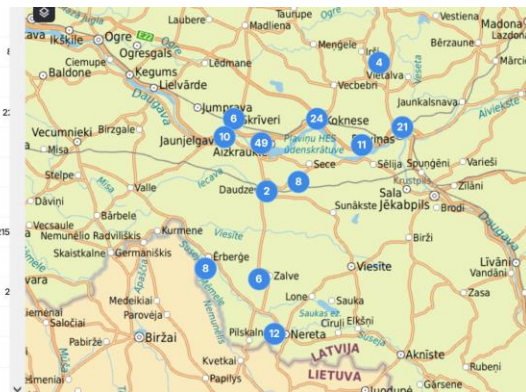
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Aizkraukles novadā uz vērtēšanas dienu ir ~58 ēku piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 10 000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību vai nepabeigtā stāvoklī) līdz pat 480 000EUR (jauni būvētām mājām ar teicamu tehnisko stāvokli un teicamu apdari un aprīkojumu pie ūdenstilpnes). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu, it īpaši dzīvokļu un privātmāju tirdzniecība. Individuālai dzīvojamai apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenas ar platību no 1200m² līdz 2500m² novērtēšanas brīdī ir robežās no 4 līdz 25,0 EUR/m².

Kopumā pēdējā gada laikā Aizkraukles novadā ir veikti 164 darījumi ar ēkām:

Zeme Būve	Dzīvokļu iela 18, Skrīverī, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	D	24/02/2025	1	44	1 898	40 000	909	2107	0	Privātmāja
Būve	Rūpniecības iela 8, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	24/02/2025	1	164	0	100	1	0	0	Garāžas
Zeme Būve	Līdī, Seces pag., Aizkraukles nov.	D	21/02/2025	1	66	27 500	15 750	239	0,57	0	Lauksaimniecībai
Būve	Rūpniecības iela 8, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	19/02/2025	2	230	0	500	2	0	0	Garāžas
Zeme Būve	Indriķi 1, Mazsalvas pag., Aizkraukles nov.	D	18/02/2025	1	112	106 000	8 008	71	0,08	0	Cits
Zeme Būve	Jaungulbene, Aizkraukles pag., Aizkraukles nov.	D	17/02/2025	1	107	470 000	50 000	466	0,11	0	Lauksaimniecībai
Zeme Būve	Ataugas 3, Kokneses pag., Aizkraukles nov.	D	13/02/2025	1	131	6 658	15 000	115	2,25	0	Rūpnīcas
Būve	Rūpniecības iela 8, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	11/02/2025	1	22	0	854	40	0	0	Garāžas
Zeme Būve	Kulpiņas, Daudzes pag., Aizkraukles nov.	D	11/02/2025	1	27	7 194	15 000	564	2,09	0	Privātmāja
Būve	Rūpniecības iela 8, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	04/02/2025	1	161	0	285	2	0	0	Garāžas
Zeme Būve	Auzītes, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	D	31/01/2025	1	17	6 667	500	30	0,07	0	Privātmāja
Būve	Jaunduktas, Staburaga pag., Aizkraukles nov.	D	31/01/2025	1	50	0	4 500	91	0	0	Privātmāja
Zeme Būve	Vieksme, Zalve, Zalves pag., Aizkraukles nov.	D	29/01/2025	2	272	2 855	10 000	37	3,50	0	Tirdzniecība



Jaunjelgavā pēdējo 2 gadu laikā ir veikti 19 darījumi ar ēkām:

Zeme Būve	Jāņģavus iela 15, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	09/01/2025	2	308	116	19 000	62	17.03	0	Daudzdzīvokļu
Zeme Būve	Meža iela 8, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	09/10/2024	1	71	3 970	19 000	267	4.79	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zaļās Noras iela 15, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	19/08/2024	1	87	661	5 000	58	7.56	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zaļās Noras iela 60, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	16/08/2024	1	44	1 395	14 200	321	10.18	0	Privātmāja
Zeme Būve	Kaķa iela 15, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	27/08/2024	1	28	828	10 000	360	12.08	0	Privātmāja
Zeme Būve	Līpu iela 16, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	05/08/2024	1	90	1 800	22 000	246	12.22	0	Privātmāja
Zeme Būve	Pērses iela 5, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	16/07/2024	1	67	1 270	35 000	524	27.56	0	Privātmāja
Zeme Būve	Līpu iela 16, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	13/06/2024	1	90	1 800	15 000	188	8.33	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zaļās Noras iela 10, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	26/03/2024	1	57	749	38 000	664	50.73	0	Privātmāja
Zeme Būve	Brīvības iela 6, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	13/10/2023	2	89	1 457	52 250	585	35.86	0	Privātmāja
Zeme Būve	Brīvības iela 22, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	10/10/2023	1	84	1 484	10 000	119	6.74	0	Privātmāja
Zeme Būve	Rīgas iela 4, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	30/10/2023	1	169	1 256	18 000	107	14.33	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zaļās Noras iela 16, Jaunjelgava, Alskraukles nov.	D	16/10/2023	1	99	662	88 000	688	102.72	0	Privātmāja



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- ūdens tilpnes tuvums;
- labi piebraucamie ceļi;
- zemes gabala platība;
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- Nolietojuma pazīmes.
- Nebija iespējams iekļūt teritorijā un iekštelpās.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus 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,

Īpašums 3. Jaunjelgava, Brīvības iela 6.Ēkas platība -89.3m².Ārtelpas – 0m².Pagrabstāvs – 0m²

Centralizēta cietā kurināmā apkure.

Pakešu logi, mainīts jumta segums.

Zemesgabala platība-1457m².

Uz zemesgabala novietotas 4 palīgēkas.

Darījums 11.2023 par**52 250EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Brīvības iela 6, Jaunjelgava, Aizkraukles nov.

Zeme Būve Privātmāja Vieglobetoni

Darījuma informācijaDatums
13/11/2023ID
1741326**Objekta informācija**Kadastra numurs
32070020126Būve, m²
89.3Zeme, m²
1457**Cena**EUR
52 250Būve, EUR/m²
585Zeme, EUR/m²
36**Domājamās daļas**Būvei
1/1Zemei
1/1

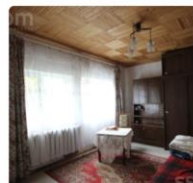
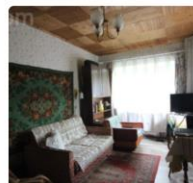
Informācija

Darījumi

Attēli 12

Komentāri 1

Karte

Attēli no komentāriem29/05/2024
ID: 2478238329/05/2024
ID: 2478238429/05/2024
ID: 2478238529/05/2024
ID: 24782387

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	35000		35000		52250	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	35000		35000		52250	
Ēkas platība, m ²	106,97		63,09		89,30	
Zemes gabala platība, m ²	1778		1270		1457	
Mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	327,19		554,76		585,11	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	3%	16,64	-5%	-29,26
mājas iekšējā apdare	0%	0,00	-10%	-55,48	-10%	-58,51
mājas lielums	-5%	-16,36	-15%	-83,21	-10%	-58,51
Apkure	0%	0,00	3%	16,64	0%	0,00
sanitārtehniskā telpa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-29,26
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-5%	-16,36	-19%	-105,40	-30%	-175,53
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	310,83		449,36		409,57	
Salīdzināmo māju iekštelpu platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	389,92					
Vērtējamās mājas platība, m2	159					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	1668					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	61998					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	62000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	24 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 1668m² un uz tā stāvošas būves (kadastra apzīmējums 32070020339001); būves (kadastra apzīmējums 32070020339002) un būves (kadastra apzīmējums 32070020339003), kadastra nr. 3207 002 0339, kas atrodas Brīvības ielā 25, Jaunjelgavā, Aizkraukles nov., vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 7. aprīli ir noteikta:

37 200 EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši divi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI