



**VĪTOLU IELA 15,
JĒKABPILS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5601 001 0563**



2024. GADA 12. APRĪLIS

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

2024. gada 12. aprīlis
Reģ. Nr. 24- 104

Nekustamā īpašuma
Vītolu ielā 15, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 001 0563, kas atrodas Vītolu ielā 15, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000797376, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts- zemes gabals (kadastra apzīmējums 56010010559)- 1451 m² platībā.

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

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 001 0563, kas atrodas Vītolu ielā 15, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2024. gada 12. aprīlī noteiktā
tīrgus vērtība, ir EUR 3 200 (trīs tūkstoši divi simti eiro).

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

SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911, biroja adrese: Katoļu iela 6, Jēkabpils, LV-5201
tālr. 29287969, e-pasts: liniko@inbox.lv

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

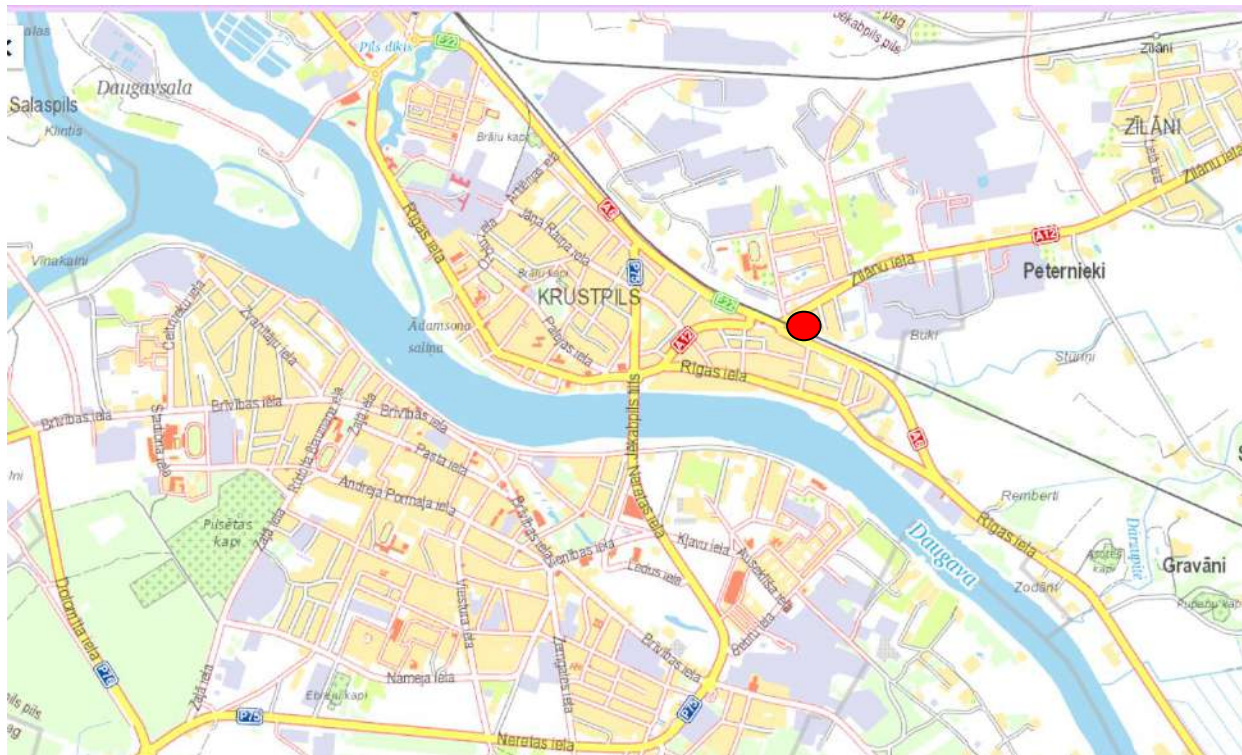
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	4
SLĒDZIENS	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
Atrašanās vieta, novietojums	5
Zemes gabala raksturojums	6
Zemes gabala atļautā izmantošana	6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
TIRGUS SITUĀCIJA	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju	9
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	11
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
P I E L I K U M I	14

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	Vītolu iela 15, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt tirgus vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanai
Kadastra numurs	5601 001 0563
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000797376
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56010010559)	1451 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, aizaudzis netiek izmantots. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojums- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zeme gabals piemērots piemājas saimniecības vajadzībām vai pievienošanai blakus esošajam zemes īpašumam.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos 0,1451 ha. 2. drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus 0,0444 ha. <i>Esošais apgrūtinājums ietekmē noteikto vērtību.</i>
Tirgus vērtība	EUR 3 200
Apskates un vērtēšanas datums	2024. gada 11. aprīlis
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

piebraucamais ceļš no Vītolu ielas



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals ar grāvi

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5601 001 0563, kas atrodas Vītolu ielā 15, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000797376.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 1451 m² platībā (kadastra apzīmējums 56010010559), kā arī ar zemi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas mērķis

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

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000797376 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģ. Nr. 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos 0,1451 ha.
2. drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus 0,0444 ha.

Esošie apgrūtinājumi ietekmē noteikto vērtību.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati;
- Zemes, situācijas, apgrūtinājumu plāni;
- Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojums 2019.-2030. gadam.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētā, attālums līdz Rīgai 145 km, iedzīvotāju skaits ~ 23 000. Pilsēta novietota Daugavas upes krastā, kas sadala pilsētu Jēkabpils un Krustpils daļās. Pilsētu šķērso nozīmīgas satiksmes maģistrāles: lielceļi Rīga-Rēzekne-Maskava (A12), Rīga-

Daugavpils (A6), autoceļi Jēkabpils-Aizkraukle (P76), Jēkabpils- Ilūkste (P72), Jēkabpils-Nereta (P74) un dzelzceļi Rīga-Daugavpils un Rīga-Rēzekne-Maskava, dzelzceļa stacija Krustpils.

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētas Krustpils daļā, kvartālā starp Zilānu, Vītoli, Smilgu ielām un dzelzceļa pievadceļu. Zemes gabals novietots Vītoli ielas galā. Apkārtējo apbūvi veido privātmājas, tuvumā atrodas Ķieģeļu ielas dzīvojamais rajons, autoceļš Rīga-Rēzekne un dzelzceļš Rīga-Daugavpils. Zemes gabala novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms kā apmierinošs.

Piebraukšana pie zemes vienības pa Vītoli ielu, kas klāta ar grants segumu. Tiešas piekļūšanas pie zemes gabala nav, jāšķērso grāvis.

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	56010010559
Zemesgabala platība	1451 m ²
Forma, izvietojums	
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas. Divas malas ~68 m robežojas ar dzelzceļa uzbērumu, pārējās malas ~ 22 un 68 m robežojas ar neapbūvētas zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: krūmāju platība- 0,1134 ha; zeme zem ūdeņiem- 0,0103 ha; zemes zem ēkām platība- 0,0071 ha; pārējās zemes platība- 0,0143 ha.
Labiekārtojums	
Apbūve	
Apgrūtinājumi	<p>1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos 0,1451 ha.</p> <p>2. drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus 0,0444 ha.</p>
Lietošanas mērķis	 <p>Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)</p>

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

Tirgus pieeja

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

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

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

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

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

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

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Jēkabpils pilsētā un tuvumā esošajās teritorijās galvenais apbūvei paredzēto zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz Jēkabpils centram, dzīvojamo rajonu un lielo ielu un ceļu tuvums. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai.

Apbūves zemes tirgu Jēkabpilī varētu nosacīti iedalīt četrās daļās:

- 1) zemes gabali, kas izvietoti vēsturiskajā centra rajonā- Jēkabpils pusē Vecpilsētas laukuma, Brīvības, Pasta, Pormaļa ielu un Draudzības alejas rajonā, Krustpils pusē gar Rīgas ielu no tilta līdz kultūras namam. Šajā rajonā zemes gabali ir nelielas platības, pārsvarā apbūvēti, praktiski nav brīvu, bez apbūves zemes gabalu. Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 5 - 20 eur/m².
- 2) zemes gabali, kas atrodas perspektīvās attīstības rajonā starp Vienības, Kļavu, Neretas ielām un Bebru - Auseklīša daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonā. Pēdējos gados šeit ir uzcelti trīs tirdzniecības centri, projektā ir vēl viena tirdzniecības centra būvniecība, tiek celts tiesas nams. Šajā rajonā zemes gabali pārsvarā ir nelabiekārtoti, bez apbūves. Tirgū tiek piedāvāti vidējas un lielas platības zemes īpašumi (0,5 - 3,0 ha). Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 3 - 15 eur/m².
- 3) zemes gabali, kas atrodas privātmāju rajonos un pilsētas nomalē: Radžu ūdenskrātuves, autoceļu Rīga-Daugavpils-Rēzekne tuvumā, Neretas apvedceļa un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonos (Nameja-Viesītes, Celtnieku, Lauktehnikas). Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 2 - 8 eur/m².
- 4) zemes gabali, kas atrodas pilsētas nomalē un veido ražošanas un dzīvojamās apbūves teritorijas ap Rīgas, Madonas, A. Elksnes, Madonas, Ķieģeļu, Tvaika, Brīvības, Celtnieku ielām. Tirgū tiek piedāvāti vidējas un lielas platības zemes īpašumi (0,5 - 10,0 ha). Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 0,2 – 4,0 eur/m².

Zemes gabalu ar platību virs 1 ha darījumi notiek ļoti reti. Pārsvarā tie ir ražošanas apbūves vai neapgūtās teritorijas pilsētas nomalē (Madonas ielas rajons).

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu un starp gabalu, iekš kvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,5-3,0 eur/m². Pārsvarā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starp gabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, aizaudzis netiek izmantots. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojums- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zeme gabals piemērots piemājas saimniecības vajadzībām vai pievienošanai blakus esošajam zemes īpašumam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie: <ul style="list-style-type: none"> • zemes konfigurācija 	Negatīvie: <ul style="list-style-type: none"> • novietojums pilsētas daļā; • piekļūšanas iespējas; • zemes gabals ir aizaudzis;
---	---

Īpašie pieņēmumi


- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem, izņemot šai novērtējumā minētos;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

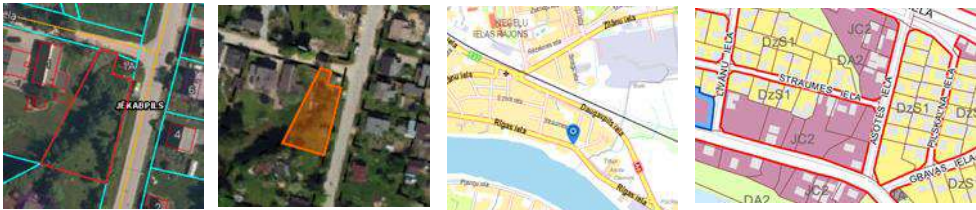
VĒRTĪBAS APRĒĶINS


Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

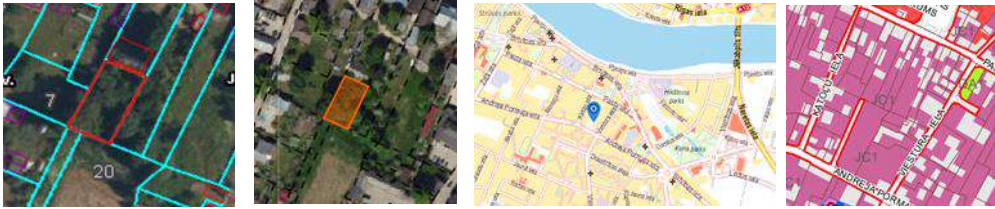
Nosakot zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus līdzīga rakstura zemes gabalus.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Jēkabpils, Zilānu iela
Pārdevuma laiks	03.2023.
Pārdevuma cena, EUR	4 689
Zemes gabala platība, m2	1 521
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, taisnstūrim līdzīgas formas, netiek izmantots, aizaudzis. Atrodas starp Zilānu ielu, dzelzceļa pievadceļu, blakus pārbrauktuvei. Apgrūtināts ar dzelzceļa drošības un aizsargjoslu. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana apmierinoša. Zemes gabala lietošanas mērķis- jauktas centra apbūves teritorija.

Objekts Nr.2	Jēkabpils, Straumes iela
Pārdevuma laiks	05.2023.
Pārdevuma cena, EUR	3 500
Zemes gabala platība, m2	779
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, daļēji aizaudzis, taisnstūra formas, atrodas ielas malā, novietojums vidēji labs, piebraukšana apmierinoša. Zemes gabala lietošanas mērķis- Jauktā centra apbūves teritorija.

Objekts Nr.3	Jēkabpils, Atpūtas iela
Pārdevuma laiks	08.2023.
Pārdevuma cena, EUR	7 800
Zemes gabala platība, m2	1 775
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, taisnstūra formas, netiek izmantots. Atrodas gaļas kombināta rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana vidēji laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- dzīvojamās apbūves teritorija.

Objekts Nr.4	Jēkabpils, Pasta iela
Pārdevuma laiks	03.2023.
Pārdevuma cena, EUR	2 200
Zemes gabala platība, m2	560
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, taisnstūra formas, netiek izmantots, aizaugusi ar krūmājiem. Atrodas centra rajonā. Novietojums pilsētā vidēji apmierinošs, piebraukšana apgrūtināta. Zemes gabala lietošanas mērķis- jaukta centra apbūves teritorija.

Tirgus pieejas aprēķins

	Jēkabpils, Zilānu iela	Jēkabpils, Asotes iela	Jēkabpils, Atpūtas iela	Jēkabpils, Pasta iela	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Vītolu iela 15
Pārdošanas cena, EUR	4 689	3 500	7 800	2 200	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 689	3 500	7 800	2 200	

Zemes gabala platība, m ²	1 521	779	1 775	560	1 451
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	3,1	4,5	4,4	3,9	2,2

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā/kvartālā	0%	-15%	-15%	-20%	
Infrastruktūra, ielas, piebraucamie ceļi	0%	0%	0%	0%	
Izmantošanas, attīstības, apbūves iespējas	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	1%	-7%	3%	-9%	
Piebraukšanas ērtums	-10%	-10%	-10%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, apaugums, traucējumi, degradētās teritorijas	0%	-25%	-25%	-25%	
Citi faktori	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-9%	-57%	-47%	-54%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	2,81	1,93	2,33	1,81	2,22

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	3 220
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3 200

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 001 0563, kas atrodas Vītolu ielā 15, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2024. gada 11. aprīlī noteiktā

tīrgus vērtība, ir EUR 3 200 (trīs tūkstoši divi simti 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 atklājamās 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

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000797376

Kadastra numurs: 56010010563

Vītulu iela 15, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56010010559). Žurn. Nr. 300006500651, lēmums 19.01.2024., tiesnese Evita Sietniece		1451 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. 1.2. Pamats: 2024.gada 12.janvāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.2.5-10/24/40. Žurn. Nr. 300006500651, lēmums 19.01.2024., tiesnese Evita Sietniece	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Santa Lazare (e-lug). Pieprasījums izdarīts 10.04.2024 14:17:24.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56010010563	-	1588	100000797376	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1588
Kopplatība:	0.1451
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
56010010559	1/1	1588	Vītolu iela 15, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Kadastrālā vērtība (EUR):	1588
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1451
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1451
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1134
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0103
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0103
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0071
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0143

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1451	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	13.10.2023	7312030501	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos	0.1451	ha
2	13.10.2022	7312030601	drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	0.0444	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5601 001 0559

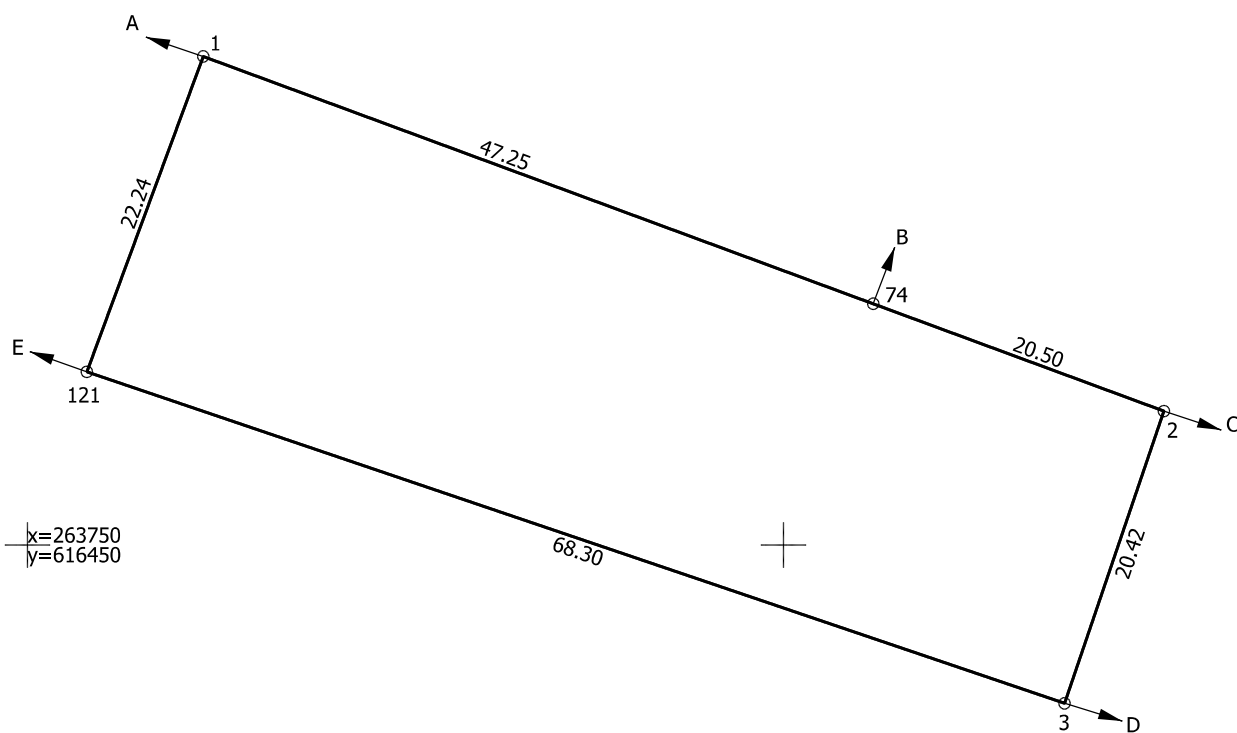
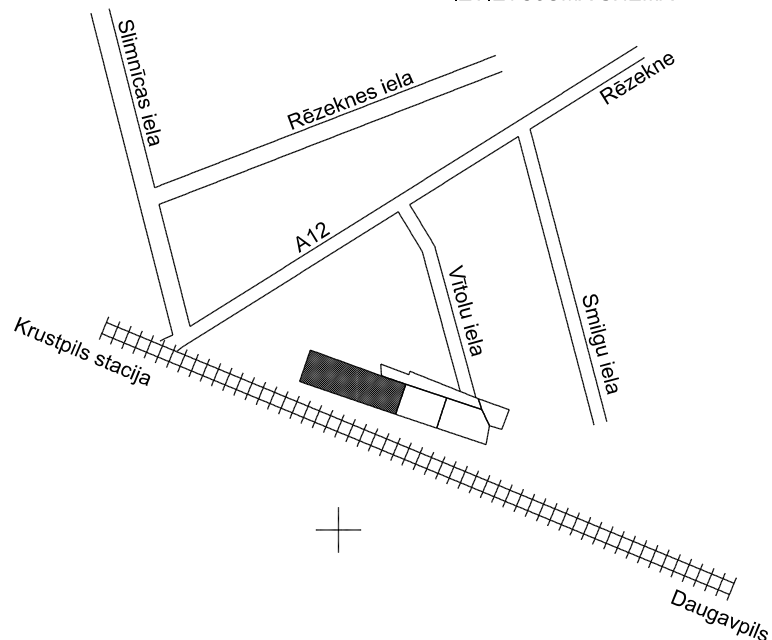
Adrese: Vītoli iela 15, Jēkabpils, Jēkabpils novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils pilsētas pašvaldības 2018.gada 8.marta domes lēmumu Nr.76 (protokols Nr.7, 3.§) "Par rezerves zemes fondā ieskaitīto un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes vienību piekritību Jēkabpils pilsētas pašvaldībai", Jēkabpils novada pašvaldības 2023.gada 24.augusta domes lēmumu Nr.896 (protokols Nr.13, 71.§) "Par zemes vienības sadalīšanu un adresu piešķiršanu".

Robežas noteiktas: 2023. gada 13.oktobrī.

Plāna mērogs 1: 500.

Zemes vienības platība: 0.1451 ha.



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 56010010974 Zīlānu iela 48

no B līdz C: 56010010560

no C līdz D: 56010010558 Vītoli iela 13

no D līdz E: 56010011615 Madonas iela 22

no E līdz A: 56010010938 Zīlānu iela 46

Zemes vienības platība 0.1451 ha

Zemes robežu plāns

5601 001 0559

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Ozoliņš
sertifikāta Nr. CB0073

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5601 001 0559

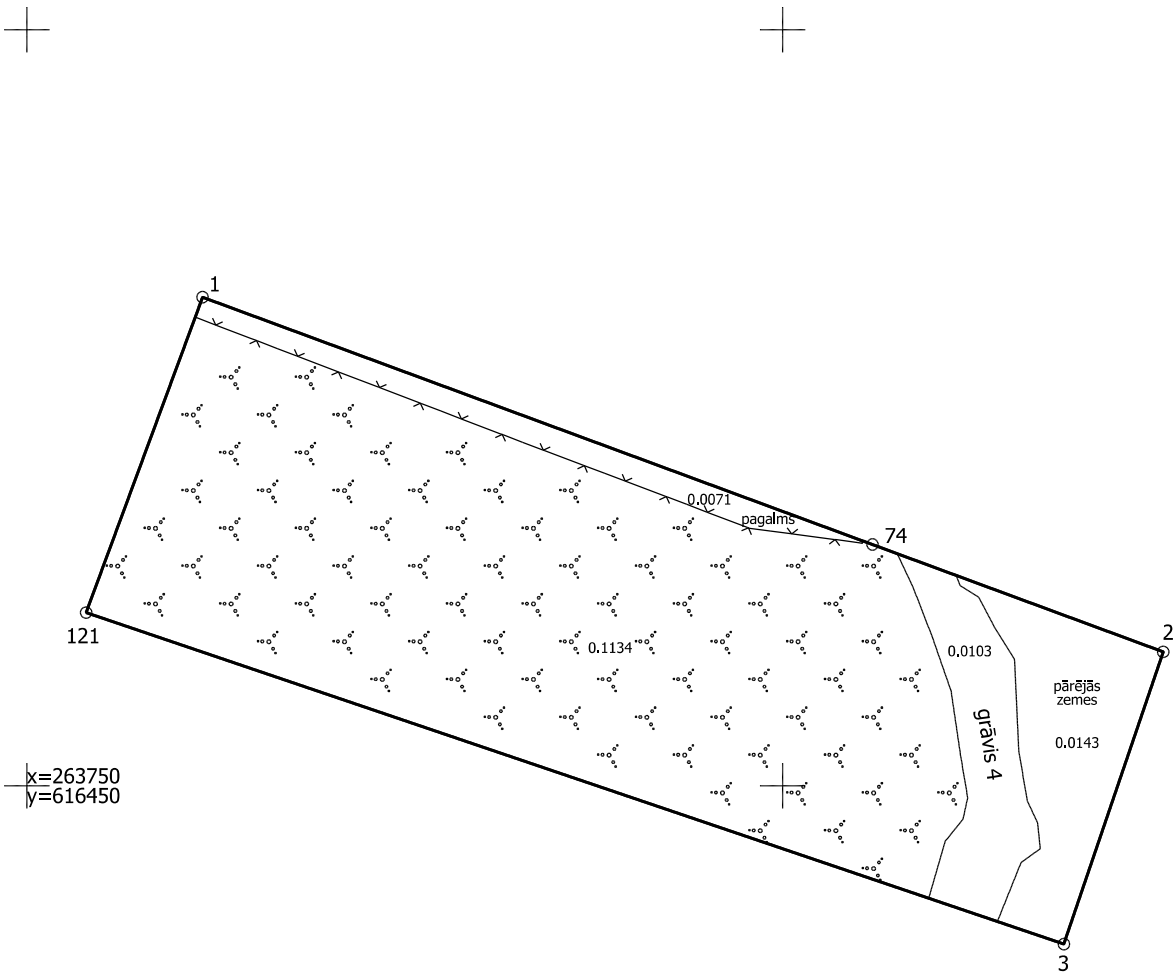
Adrese: Vītolu iela 15, Jēkabpils, Jēkabpils novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 13.oktobrī.

Plāna mērogs 1: 500.

Zemes vienības platība: 0.1451 ha.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1451	-	-	-	-	-	-	0.1134	-	0.0103	0.0103	-	0.0071	-	0.0143



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5601 001 0559

Adrese: Vītoli iela 15, Jēkabpils, Jēkabpils novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030501 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos - 0.1451 ha.
2.	7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.0444 ha.

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023. gada 13.oktobrī.

Plāna mērogs 1: 500.

Zemes vienības platība: 0.1451 ha.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors