



**“VĪTIŅI”,
DUNAVAS PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5654 006 0165**



2024. GADA 2. AUGUSTS

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

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

2024. gada 2. augusts
Reģ. Nr. 24- 321

Nekustamā īpašuma
“Vītiņi”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5654 006 0165, kas atrodas “Vītiņi”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000783216, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 56540060176)- 0,37 ha platībā, dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 56540060165001)- 98,3 ha platībā un divām palīgēkām (kadastra apzīmējums 56540060165003; 004)

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem), atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2024. gada 1. augustā.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Jēkabpils novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5654 006 0165, kas atrodas “Vītiņi”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 1. augustā noteiktā

tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir EUR 6 000 (seši tūkstoši eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

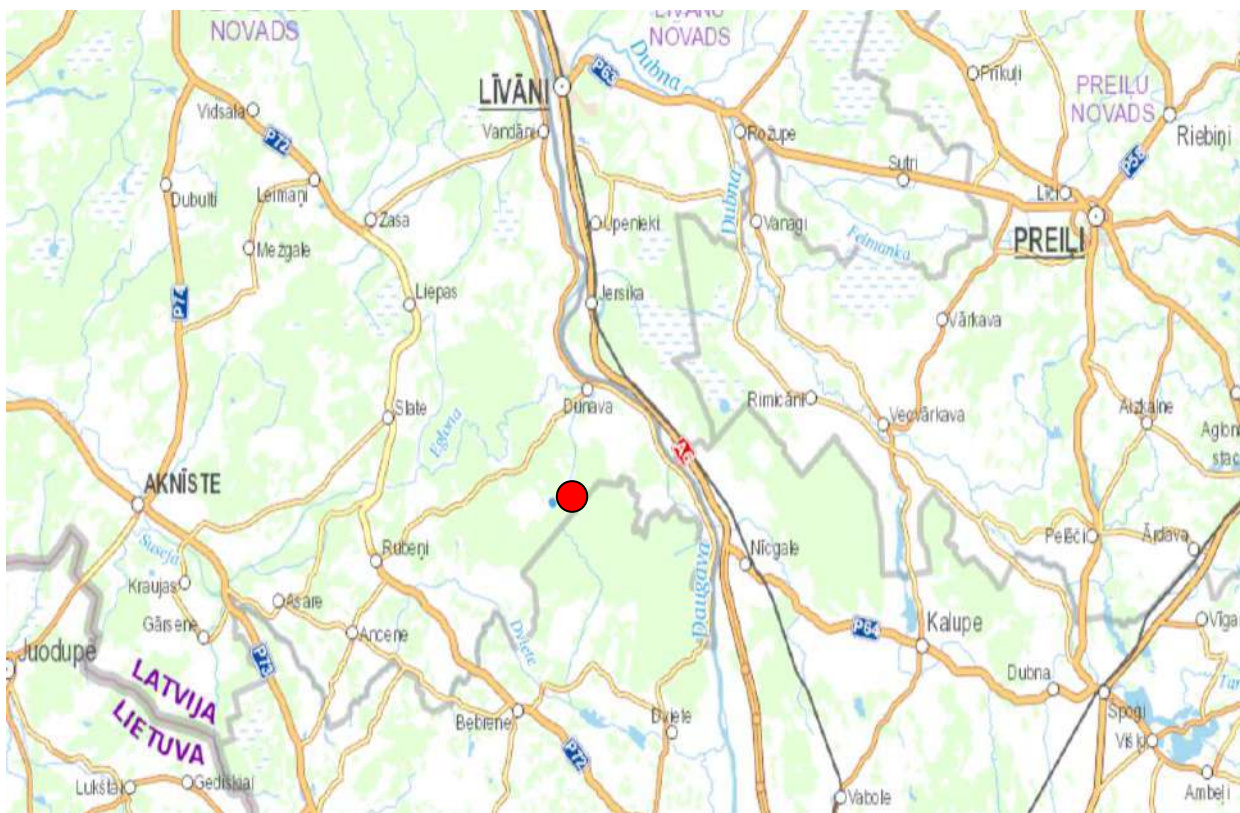
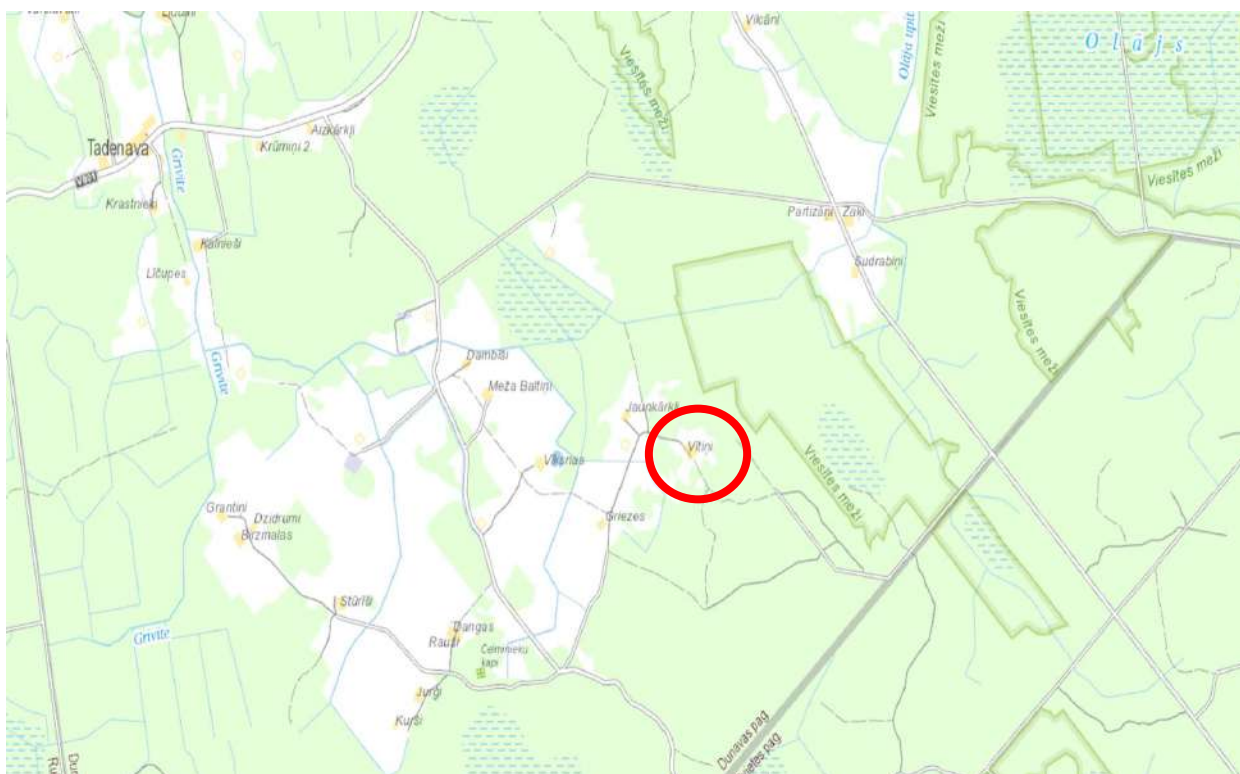
SATURS

| | |
|---|-----------|
| GALVENĀ INFORMĀCIJA | 2 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS | 3 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI..... | 4 |
| SLĒDZIENS..... | 6 |
| Vērtēšanas objekts: | 6 |
| Vērtēšanas mērķis..... | 6 |
| Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības..... | 6 |
| Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi | 6 |
| Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija..... | 7 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS..... | 7 |
| Atrašanās vieta, novietojums..... | 7 |
| Zemes raksturojums..... | 7 |
| Apbūves raksturojums | 8 |
| VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS | 8 |
| Tirgus vērtības definīcija | 8 |
| Vērtēšanas pieejas..... | 8 |
| TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS | 10 |
| ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS..... | 10 |
| Labākā un efektīvākā izmantošana..... | 11 |
| Tirgus vērtību ietekmējoši faktori | 11 |
| Īpašie pieņēmumi..... | 11 |
| VĒRTĪBAS APRĒĶINS..... | 11 |
| Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita | 11 |
| SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU | 15 |
| NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS | 15 |
| PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI..... | 16 |
| PIELIKUMI..... | 17 |

GALVENĀ INFORMĀCIJA

| | |
|---|--|
| Vērtējamais objekts | Dzīvojamā māja, palīgēkas ar zemes gabalu |
| Īpašuma adrese | “Vītiņi”, Dunavas pagasts, Jēkabpils novads |
| Vērtēšanas mērķis | Noteikt īpašuma tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem), atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2024. gada 1. augustā |
| Vērtēšanas apstākļi | Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate |
| Kadastra numurs | 5654 006 0165 |
| Zemesgrāmatas nodalījuma Nr. | 100000783216 |
| Īpašumtiesības uz zemi un apbūvi | Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572 |
| Īpašuma sastāvs | Platība |
| zemes vienība (kadastra apz. 56540060176) | 0,3700 ha |
| Apbūve | |
| dzīvojamā māja (kadastra apz. 56540060165001) | 98,3 m² |
| klēts (kadastra apz. 56540060176003) | 30,0 m² |
| šķūnis (kadastra apz. 56540060165004) | 31,0 m² |
| Esošais izmantošanas veids | Dzīvojamā māja ar palīgēkām, netiek apdzīvota. |
| Labākais izmantošanas veids | Atbilst esošajam pēc papildus līdzekļu ieguldījuma |
| Apgrūtinājumi | VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,2500 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0100 ha. |
| Tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī | EUR 6 000 |
| Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums | 2024.gada 1. augusts |
| Īpašie pieņēmumi | Būvju tehniskais stāvoklis pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem atbilst pieņemtajam. |

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Vītīni”, Dunavas pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



dzīvojamā māja



dzīvojamā māja



dzīvojamā māja



pagalms/palīgēkas



palīgēkas- klēts/šķūnis



dzīvojamās mājas iekštelpa



dzīvojamās mājas iekštelpa



virtuve



virtuve



dzīvojamās mājas iekštelpa



dzīvojamās mājas iekštelpa

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5654 006 0165, kas atrodas "Vītiņi", Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000783216.

Pēc pasūtītāja pieprasījuma vērtējums tiek sniegts dzīvojamai mājai pieņemtā tehniskā stāvoklī, kāds tas bija pirms tika veikti dzīvojamās mājas un iekštelpu remonts un uzlabojumi. Pieņemtais tehniskais stāvoklis sniegts turpmāk slēdzienā pie apbūve apraksta.

Vērtēšanas objekts*

- zemes vienība 0,3700 ha platībā (kadastra apzīmējums 56540060176)
- dzīvojamā māja 98,3 m² (kadastra apzīmējums 56540060165001)
- klēts 30,0 m² (kadastra apzīmējums 56540060165003),
- šķūnis 31,0 m² (kadastra apzīmējums 56540060165004),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

**- apsekojot vērtēšanas objektu vērtētājs konstatēja, ka uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja un 2 (divas) palīgēkas. Zemesgrāmatā ir reģistrēta tikai dzīvojamā māja. Pārējās ēkas ir reģistrētas VZD Kadastra pārlūka informācijā. Zemesgrāmatā neregistrētās būves, pēc pasūtītāja pieprasījuma tiek iekļautas vērtēšanas objekta sastāvā. Turpmāk vērtējumā tiek pieņemts, ka par zemesgrāmatā neregistrētajām palīgēkām nav strīdu un tās pieder zemes īpašniekam.*

Palīgēka- šķūnis (kadastra apzīmējums 56540060165002) dabā netika konstatēta.

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

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pieņemtā tehniskā stāvoklī (pirms īrnieka veiktajiem uzlabojumiem), atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu 2024. gada 1. augustā.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Jēkabpils novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

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

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000783216 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,2500 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0100 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Dunavas pagasta teritorijas plānojums.

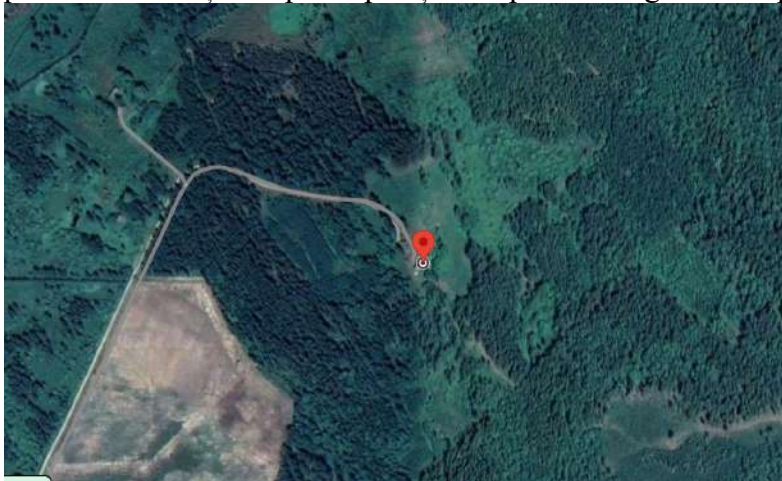
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS**Atrašanās vieta, novietojums**

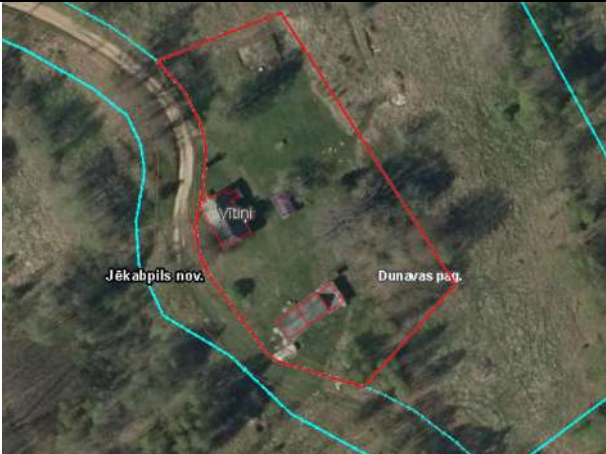
Dunavas pagasts ir viena no Jēkabpils novada teritoriālajām vienībām tā dienvidaustrumos, Daugavas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Rubenes, Zasas un Dignājas pagastu, Augšdaugavas novada Dvietes pagastiem, kā arī ar Daugavas upi.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Dunava (pagasta centrs), Cukuriņi, Sudrabkalns, Tadenava. Vērtēšanas objekts novietots pagasta dienvidu daļā, starp autoceļu Duvan-Rubene, pašvaldības piebraucamo ceļu un Dvietes pagasta teritorijas robežu, mazapdzīvotā teritorijā. Līdz Tadenavai ~ 4 km, līdz Dunavas ciematam ~ 9km.

Vērtēšanas objekts novietots servitūta piebraucamā ceļa malā. Apkārti veido lauksaimniecības un meža zemes platības, viensētas.

Piebraukšana pie zemes gabala pa pašvaldības piebraucamo ceļu ar grants segumu un servitūta piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir apmierinoša.

**Zemes vienību raksturojums**

| | |
|---------------------|--|
| Kadastra apzīmējums | 56540060176 |
| Zemesgabala platība | 0,3700 ha |
| Forma/ izvietojums |  |

“Vītīņi”, Dunavas pagasts, Jēkabpils novads

| | |
|---------------------|---|
| Apraksts | Neregulāras formas, ar vienu malu robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar aizaugušām lauksaimniecības zemes platībām. |
| Reljefs | Līdzens |
| Sastāvs | Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām- 0,2900 ha; krūmāju platība- 0,0800 ha. |
| Labiekārtojums | Zemes gabals bez labiekārtojuma |
| Apbūve | Dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī, divas palīgēkas |
| Apgrūtinājumi | 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,2500 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0100 ha. |
| Izmantošanas mērķis | Lietošanas mērķis, saskaņā ar Dunavas pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu  |

Dzīvojamā māja pieņemtā tehniskā stāvoklī (kadastra apzīmējums 56540060165001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Vērtējums veikts balstoties uz ēkas/telpu apskati. Ēkas apraksts dots pēc pasūtītāja mutiski sniegtās informācijas par ēkas un telpu tehnisko stāvokli pirms remonta darbu un uzlabojumu veikšanas.

Uz apskates brīdi dzīvojamai mājai ir nomainīti logi uz PVC konstrukciju, ēkas fasādei veikta koka dēļu apdare, dzīvojamā istabā ir veikts remonts un griestu nostiprināšana. Pārējās telpās remontu nav veikti.

Ēka celta 1928. gadā, kā vienas ģimenes dzīvojamā māja, uz apsekošanas dienu netiek apdzīvota. Ēka tiek izmantota medību kolektīva vajadzībām.

Dzīvojamā māja ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Turpmākā mājas ekspluatācija nav iespējama bez papildus līdzekļu ieguldījuma.

Ēkas kopējā platība 98,3 m², bez ārtelpām un pagraba 74,1 m².

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.

| Elements | Elementa apraksts | Tehniskais stāvoklis |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| Pamati | Akmens/betona | apmierinošs |
| Ārsienas, apdare | Koka konstrukciju | apmierinošs/slikts |
| Pārsegumi | Koka konstrukciju | apmierinošs/slikts |
| Jumts | Azbestcements loksnes | apmierinošs/slikts |
| Logi | Koka konstrukcijas | apmierinošs/slikts |
| Durvis | Koka konstrukcijas | apmierinošs/slikts |

Palīgēkas

| Kadastra apzīmējums | Nosaukums | Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts | Kopējā platība m ² |
|---------------------|-----------|---|-------------------------------|
| 56540060176003 | Klēts | Akmens/betona pamati, koka konstrukciju ārsienas, jumts-azbestcements viļņotās loksnes. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. | 30,0 |
| 56540060176004 | Šķūnis | Akmens/betona pamati, koka konstrukciju ārsienas, jumts-azbestcements viļņotās loksnes. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. | 31,0 |

VĒRTĪBU 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 mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

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 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 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 izmaksām.

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

Lauku viensētu un ciematu dzīvojamo māju pieprasījums reģionā ir pēdējo divu gadu laikā ir pieaudzis. Reģionā pārsvarā tiek piedāvātas 20.gadsimta sākumā un vidū būvētas dzīvojamās mājas ar palīgēkām, kurām nepieciešams remonts. Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 3 000 – 20 000 EUR. Šāda tipa īpašumi tiek iegādāti, kā vienas ģimenes dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecību, un kā atpūtas, brīvdienu mājas, kurās varētu pavadīt atvaļinājumu vai brīvdienas. Dzīvojamās mājas, kas celtas 60.-90.gados, vai kurām ir veikts remonts un labiekārtošana, pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 20 000- 50 000 EUR. Daudzos gadījumos lauku

dzīvojamās apbūves cena ir atkarīga no īpašumam piederošās zemes platības lieluma, zemes izmantošanas iespējām un labiekārtojuma. Bieži vien apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, daļēji sabrukusi un ir nojaucama. Šādu īpašumu pārdošanas cena ir atkarīga no zemes gabala lieluma un izmantošanas iespējām.

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 | Dzīvojamā māja ar palīgēkām, netiek apdzīvota. |
| Labākais izmantošanas veids | Atbilst esošajam pēc papildus līdzekļu ieguldījuma |

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

| | |
|--|---|
| <i>Pozitīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> • palīgēkas; • elektrības pieslēgums; | <i>Negatīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> • novietojums novadā/reģionā; • dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis; • zemes gabals nav labiekārtots • zemes platība ir maza; • piebraukšanas iespējas. |
|--|---|

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem neminētiem nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

Nemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šāda tipa nekustamo īpašumu iznomāšana tirgū ir maz pieprasīta par adekvātu maksu

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

Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis četrus pārdotus līdzīgus īpašumus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

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.

Par aprēķina vienību vērtētājs ir ņēmis nekustamo īpašumu pārdošanas cenu.

Salīdzinošie objekti

| <i>Objekts Nr.1</i> | <i>Ābeļu pag., Jēkabpils nov.</i> |
|-------------------------------------|---|
| Pārdošanas laiks | 05.2024. |
| Pārdošanas cena, EUR | 8 000 |
| Zemes gabala platība, ha | 0,5023 |
| Ēkas kopējā platība, m ² | 98,1 |
| Īss objekta raksturojums | 1-stāvu koka konstrukciju dzīvojamā māja, celta 1925. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrība, apkure- krāsns/plīts. Palīgēkas- piecas koka konstrukciju, apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Atrodas pašvaldības piebraucamā ceļa malā, 15 km no Jēkabpils. Novietojums novadā vidēji apmierinošs, pieklūšana vidēji laba. |

| <i>Objekts Nr.2</i> | <i>Elkšņu pag., Jēkabpils nov.</i> |
|-------------------------------------|--|
| Pārdošanas laiks | 03.2023. |
| Pārdošanas cena, EUR | 5 000 |
| Zemes gabala platība, ha | 0,30 |
| Ēkas kopējā platība, m ² | 101,6 |
| Īss objekta raksturojums | 1-stāvu koka konstrukciju dzīvojamā māja, celta 1920. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrība, apkure- krāsns/plīts. Palīgēkas- divas mūra un koka konstrukciju, sliktā tehniskā stāvoklī. Atrodas apdzīvotā vietā Apserde, autoceļa Nereta-Subate tuvumā Novietojums novadā vidēji apmierinošs, pieklūšana laba. |

| | |
|--------------------------|---|
| Objekts Nr.3 | Variešu pag., Jēkabpils nov. |
| Pārdošanas laiks | 10.2023. |
| Pārdošanas cena, EUR | 5 000 |
| Zemes gabala platība, m² | 0,5723 |
| Ēkas platība, m² | 95,6 |
| Īss objekta raksturojums | 1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1898. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas-elektrība, apkure- krāsns/plīts. Palīgēkas- trīs akmens mūra un koka konstrukciju, sliktā tehniskā stāvoklī. Atrodas apdzīvotā vietā Medņu Rubeņi, 20 km no Jēkabpils. Novietojums novadā apmierinošs, piekļūšana ir slikta. |

| | |
|--------------------------|--|
| Objekts Nr.4 | Elkšņu pag., Jēkabpils nov. |
| Pārdošanas laiks | 03.2024. |
| Pārdošanas cena, EUR | 10 000 |
| Zemes gabala platība, ha | 1,54 |
| Ēkas platība, m² | 115,6 |
| Īss objekta raksturojums | 1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1939. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas-elektrība, apkure-krāsns/plīts. Palīgēkas- četras koka konstrukciju, sliktā tehniskā stāvoklī. Atrodas starp Elkšņu un Cīruļu ciematiem, piebraucamā ceļa tuvumā. Novietojums novadā apmierinošs, piekļūšana ir apmierinoša. |

| | Objekts Nr.1 | Objekts Nr.2 | Objekts Nr.3 | Objekts Nr.4 | Vērtēšanas objekts |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| | Ābeļu pag., Jēkabpils nov. | Elkšņu pag., Jēkabpils nov. | Variešu pag., Jēkabpils nov. | Elkšņu pag., Jēkabpils nov. | "Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov. |
| Darījuma laiks | 05.2024. | 03.2023. | 10.2023. | 03.2024. | |

| | | | | |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR | 8 000 | 5 000 | 5 000 | 10 000 |
| A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus | 0% | 0% | 0% | 0% |
| B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Kopējā korekcija, % | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Koriģētā pārdošanas cena, EUR | 8 000 | 5 000 | 5 000 | 10 000 |

| | | | | | |
|--------------------------|------|--------|-------|-------|-------------|
| Zemes gabala platība, ha | 0,50 | 0,30 | 0,57 | 1,54 | 0,37 |
| Ēkas kopējā platība, m² | 98,1 | 101,60 | 95,60 | 115,6 | 98,3 |

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

| | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. Novietojums novadā/pagastā | -10% | | | | |
| 2. Piebraukšanas iespējas, lielo autoceļu tuvums | -5% | -5% | 10% | 5% | |
| 3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte | -15% | | | -15% | |
| 4. Ēkas lielums | | | | -5% | |
| 5. Ēkas konstruktīvais risinājums, apdare | | | | | |
| 6. Ēkas plānojums, palīgtelpu īpatsvars | | | | | |
| 7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids | | | | | |
| 8. Zemes platība | | | | -10% | |
| 9. Zemes gabala izmantošana, labiekārtojums, iekoptība | | | | | |
| 10. Palīgēkas, to tehniskais stāvoklis | -5% | 10% | 10% | | |
| 11. Citi faktori | | | | | |
| Kopējā korekcija, % | -35% | 5% | 20% | -25% | |
| Koriģētā pārdošanas cena, EUR | 5 200 | 5 250 | 6 000 | 7 500 | 5 988 |
| | | | | | |
| Aprēķinātā tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī noapaļoti, EUR | | | | | 6 000 |

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5654 006 0165, kas atrodas “Vītiņi”, Dunavas pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 1. augustā noteiktā

tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir EUR 6 000 (seši tūkstoši eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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
Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000783216
Kadastra numurs: 5654 006 0165
Nosaukums: Vītiņi
Adrese: "Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov.

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|-----------------------|--|------------------|------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56540060176). <i>Žurn. Nr. 300006470854, lēmums 13.12.2023, tiesnese Aija Bisāne</i> | | 0.37 ha |
| 2.1. | Būve (kadastra apzīmējums 56540060165001). <i>Žurn. Nr. 300007001443, lēmums 10.07.2024, tiesnese Inese Trēde</i> | | |
| I. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. | 1 | |
| 1.2. | Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2023.gada 6.decembra uzziņa Nr.2.5-10/23/1033. <i>Žurn. Nr. 300006470854, lēmums 13.12.2023, tiesnese Aija Bisāne</i> | | |
| 2.1. | Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 19.decembra Jēkabpils novada pašvaldības izziņa Nr.2.5-10/23/1085. <i>Žurn. Nr. 300007001443, lēmums 10.07.2024, tiesnese Inese Trēde</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 1.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 | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 56540060165 | Vītiņi | 2335 | 100000783216 | Dunavas pagasts, Jēkabpils novads |

| | |
|---|---|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 2335 |
| Kopplatība: | 0.3700 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 964 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 964 (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 |
|---------------------|---|---|---|
| 56540060176 | 1/1 | 305 | "Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov., LV-5216 |

| | |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 305 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2024 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.3700 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | - |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 964 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|---|
| 56540060165001 | 1/1 | 2030 | "Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov., LV-5216 |
| 56540060165003 | 1/1 | 26 | "Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov., LV-5216 |

| | |
|---|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 26 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2024 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 66 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 30.0 |
| Nosaukums: | klēts |
| Galvenais lietošanas veids: | 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas |
| Būves tips: | 12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1930 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 20.05.2003 |
| Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā | |

Būves masveida apsekošana

| | |
|---|-------------------|
| Ārsienas materiāls: | - |
| Virszemes stāvu skaits: | 1 |
| Apbūves laukums (kv.m.): | 32.0 |
| Būvtilpums: | 68.0 |
| Kopējā platība (kv.m.): | 30.0 |
| Nolietojums (%): | 80 |
| Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: | 56540060075005-01 |

| | | | |
|----------------|-----|----|--|
| 56540060165004 | 1/1 | 11 | "Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov., LV-5216 |
|----------------|-----|----|--|

| | |
|---|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 11 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2024 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 34 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 31.0 |
| Nosaukums: | šķūnis |
| Galvenais lietošanas veids: | 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas |
| Būves tips: | 12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1930 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 20.05.2003 |
| Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā | |

Būves masveida apsekošana

| | |
|---|-------------------|
| Ārsienas materiāls: | - |
| Virszemes stāvu skaits: | 1 |
| Apbūves laukums (kv.m.): | 33.0 |
| Būvtilpums: | 70.0 |
| Kopējā platība (kv.m.): | 31.0 |
| Nolietojums (%): | 80 |
| Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: | 56540060075006-01 |

| | | | |
|----------------|-----|---|---|
| 56540060176001 | 1/1 | - | - |
|----------------|-----|---|---|

| | |
|---|------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | - |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | - |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | - |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | - |
| Nosaukums: | šķūnis |
| Galvenais lietošanas veids: | 0 - Nav noteikts |
| Būves tips: | - |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | - |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Pirmsreģistrēta būve | |
| Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā | |

| | | | |
|----------------|-----|---|---|
| 56540060176002 | 1/1 | - | - |
|----------------|-----|---|---|

| | |
|--|------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | - |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | - |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | - |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | - |
| Nosaukums: | Ēka |
| Galvenais lietošanas veids: | 0 - Nav noteikts |
| Būves tips: | - |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | - |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

| | |
|---|--|
| Pirmsreģistrēta būve | |
| Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā | |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 0.3700 |
| 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: | 0.0800 |
| Purvu platība: | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.2900 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0000 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--|------|---------|---------------------|
| Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | 0101 | 0.3700 | ha |

Apgrūtinājumi

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|------------|--|---------|-------|
| 1 | 22.08.2023 | 7312030303 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos | 0.2500 | ha |
| 2 | 22.08.2023 | 7312050101 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0100 | ha |

Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|--|
| 56540060165001 | 1/1 | 2030 | "Vītni", Dunavas pag., Jēkabpils nov., LV-5216 |

| | |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 2030 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 21.02.2024 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 192 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 98.3 |
| Nosaukums: | Dzīvojamā māja |
| Galvenais lietošanas veids: | 1110 - Viena dzīvokļa mājas |
| Būves tips: | 11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2 |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1928 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 09.02.2024 |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 98.3 |
| Lietderīgā platība (kv.m.): | 98.3 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): | 98.3 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 86 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.): | 45.3 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 40.7 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 12.3 |
| 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 |

Būves kadastrālā uzmērīšana

| | |
|------------------------------|------------|
| Telpu grupu skaits: | 1 |
| Virszemes stāvu skaits: | 1 |
| Pazemes stāvu skaits: | 1 |
| Nolietojums (%): | 40 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | 01.03.2024 |

Telpu grupas

| | |
|----------------------------|---------------|
| Kadastra apzīmējums | Adrese |
| 56540060165001001 | - |

| | |
|--|---|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 2030 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 21.02.2024 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | - |
| Nosaukums: | Dzīvojamā māja |
| Lietošanas veids: | 1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | 1 |
| Telpu skaits: | 8 |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 09.02.2024 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

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 | Piebūve | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 19.6 | - |
| 2 | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 9.5 | - |
| 3 | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.49 | 2.49 | 2.49 | 35.8 | - |
| 4 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.49 | 2.49 | 2.49 | 9.2 | - |
| 5 | Ārtelpa | Dzīvokļa ārtelpa | 1 | 2.25 | 2.1 | 2.4 | 4.1 | - |
| 6 | Terase | Dzīvokļa ārtelpa | 1 | 2.82 | 2.53 | 3.1 | 6.4 | - |
| 7 | Pagrabs | Dzīvokļa palīgtelpa | -1 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 11.9 | - |
| 8 | Ārtelpa | Dzīvokļa ārtelpa | -1 | 2.08 | 1.85 | 2.3 | 1.8 | - |

Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums | Materiāls | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|-----------|-----------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
|-----------|-----------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|

| | | | | | |
|---------------------------------|--|---|------|---|----|
| Pamati | Akmens mūris, Koka stabi | - | 1928 | - | 60 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Koka balki, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēji | - | 1928 | - | 30 |
| Pārsegumi | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | - | 1928 | - | 30 |
| Jumta nesošā konstrukcija | Koks | - | 1928 | - | 30 |
| Jumta segums | Azbestcements loksnes | - | 1994 | - | 60 |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|------------------------------------|---------------------|---|
| Apkure. Vietējā. Krāsns | | Apvidū ir konstatēts |
| Apkure. Vietējā. Plīts | | Apvidū ir konstatēts |
| Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas | | Apvidū ir konstatēts |
| Elektroapgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Kurināmais. Cietais | | Apvidū ir konstatēts |
| Vēdināšana. Dabiskā | | Apvidū ir konstatēts |

| | |
|---------|------------|
| Datums: | 09.02.2024 |
|---------|------------|

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....56540060165001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:....."Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.02.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....56540060165001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....56540060165001

10.1.1. Adrese:....."Vītiņi", Dunavas pag., Jēkabpils nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....98.3

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....106

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1928

10.1.11. Nolietojums (%):.....40

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....01.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.02.2024

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:.....
56540060176

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:.....56540060165001

| Tipa kods | Tipa nosaukums |
|-----------|---|
| 11100102 | Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ār sienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ² |

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 56540060165001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums | Konstruktijas veids | Materiāls | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) | Eksploatācijas uzsākšanas gads | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|---------------------|--|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Pamati | Nav | Akmens mūris, Koka stabi | Nav | 1928 | 60 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Nav | Koka balķi, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi | Nav | 1928 | 30 |
| Pārsegumi | Nav | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | Nav | 1928 | 30 |
| Jumta nesošā konstrukcija | Nav | Koks | Nav | 1928 | 30 |
| Jumta segums | Nav | Azbestcimenta loksnes | Nav | 1994 | 60 |

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 56540060165001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums | Nav | 106 apbūves laukuma kv.m. | Nav | Nav |
| Kopējā platība | Nav | 98.3 kv.m. | Nav | Nav |
| Augstums | Nav | 6.3 m | Nav | Nav |
| Būvtilpums | Nav | 308 kub.m. | Nav | Nav |

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002740239 | Izdrukas datums: 01.03.2024 | 2 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|--|----------------|
| 14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu | 56540060165001 |
| 14.1.1. Kopējā platība (m²) | 98.3 |
| 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²) | 98.3 |
| 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²) | 98.3 |
| 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²) | 86 |
| 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²) | 45.3 |
| 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²) | 40.7 |
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²) | 12.3 |
| 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 | 56540060165001001 |
| 16.1.1. Adrese | Nav |
| 16.1.2. Nosaukums | Dzīvojamā māja |
| 16.1.3. Lietošanas veids | 1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa |
| 16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa | -1, 1 |
| 16.1.5. Telpu skaits | 8 |
| 16.1.6. Kopējā platība (m²) | 98.3 |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums | 09.02.2024 |
| 16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nav |
| 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru | Nav |
| 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu | 56540060165001 |
| 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu | 56540060176 |

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

| | |
|--|-------------------|
| 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums | 56540060165001001 |
|--|-------------------|

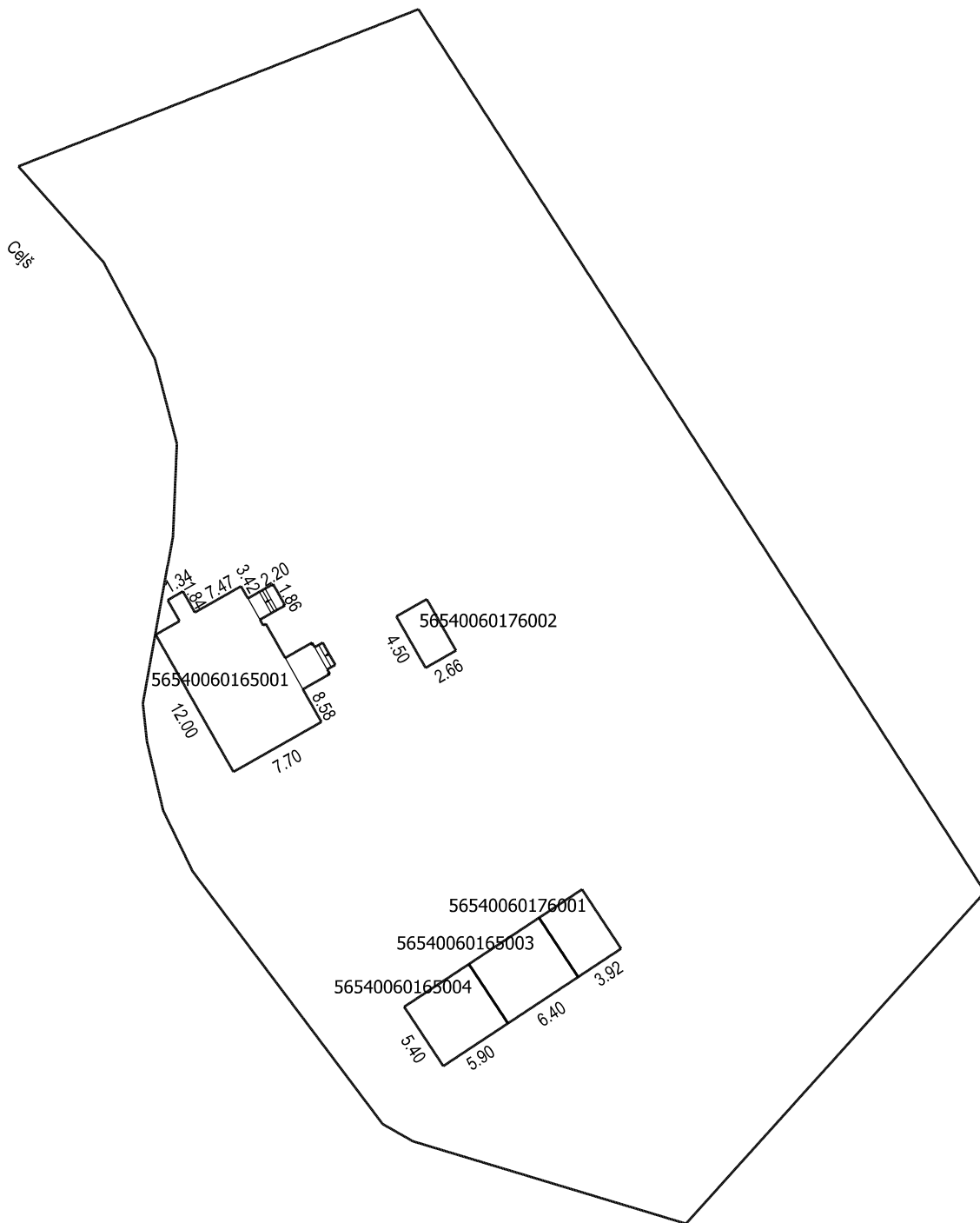
| Numurs | Nosaukums | Veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m²) | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|--------|------------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|--------------|------------------------------------|
| 1 | Piebūve | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 19.6 | Nav |
| 2 | Dzīvojamā istaba | 1 - Dzīvojamā telpa | 1 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 9.5 | Nav |
| 3 | Dzīvojamā istaba | 1 - Dzīvojamā telpa | 1 | 2.49 | 2.49 | 2.49 | 35.8 | Nav |
| 4 | Virtuve | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.49 | 2.49 | 2.49 | 9.2 | Nav |
| 5 | Ārtelpa | 3 - Dzīvokļa ārtelpa | 1 | 2.25 | 2.1 | 2.4 | 4.1 | Nav |
| 6 | Terase | 3 - Dzīvokļa ārtelpa | 1 | 2.82 | 2.53 | 3.1 | 6.4 | Nav |
| 7 | Pagrabs | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | -1 | 1.85 | 1.85 | 1.85 | 11.9 | Nav |
| 8 | Ārtelpa | 3 - Dzīvokļa ārtelpa | -1 | 2.08 | 1.85 | 2.3 | 1.8 | Nav |

18. Labiekārtojumi

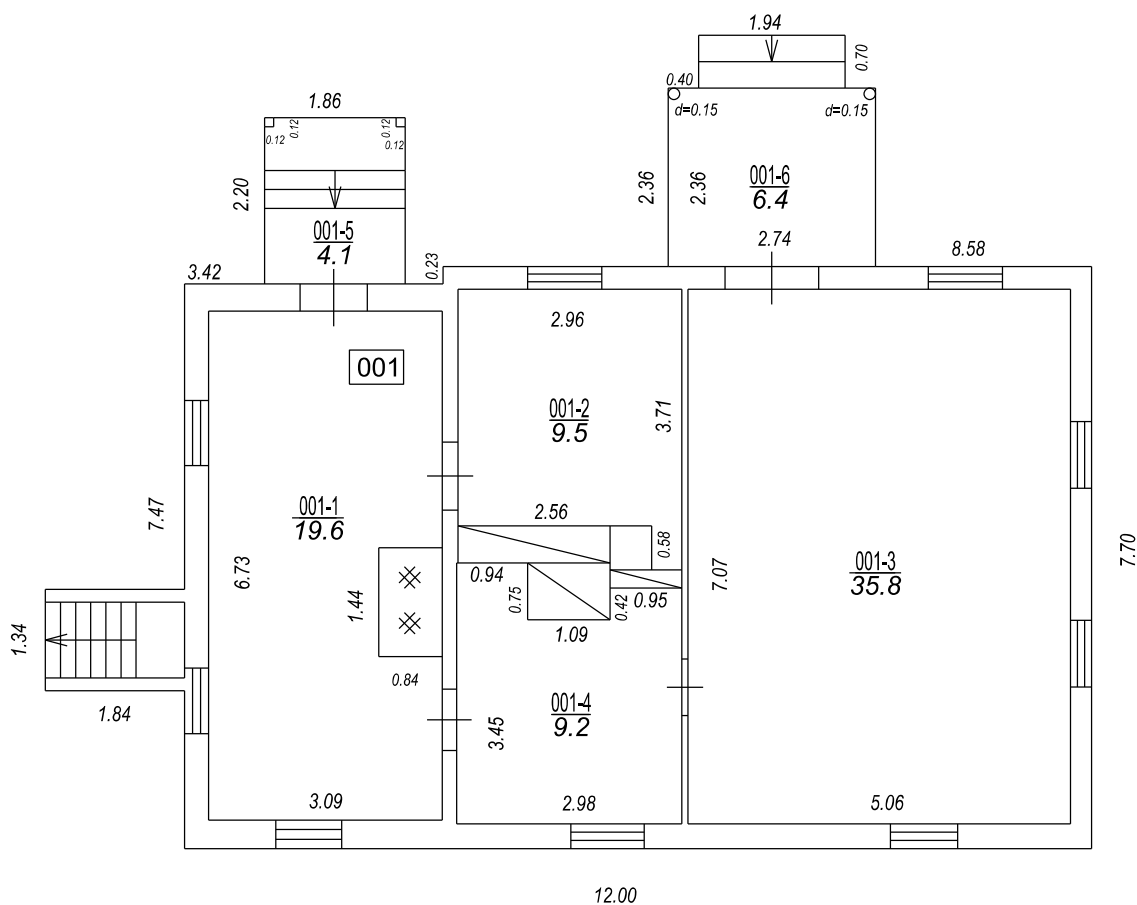
| | |
|---------------------------------|----------------|
| 18.1. Būves kadastra apzīmējums | 56540060165001 |
|---------------------------------|----------------|

| Reģistrētie labiekārtojumi | | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|------------------------------------|--|---------------------------|----------------|
| Apkure. Vietējā. Krāsns | | Apvidū ir konstatēts | |
| Apkure. Vietējā. Plīts | | Apvidū ir konstatēts | |
| Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas | | Apvidū ir konstatēts | |
| Elektroapgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts | |
| Kurināmais. Cietais | | Apvidū ir konstatēts | |
| Vēdināšana. Dabiskā | | Apvidū ir konstatēts | |

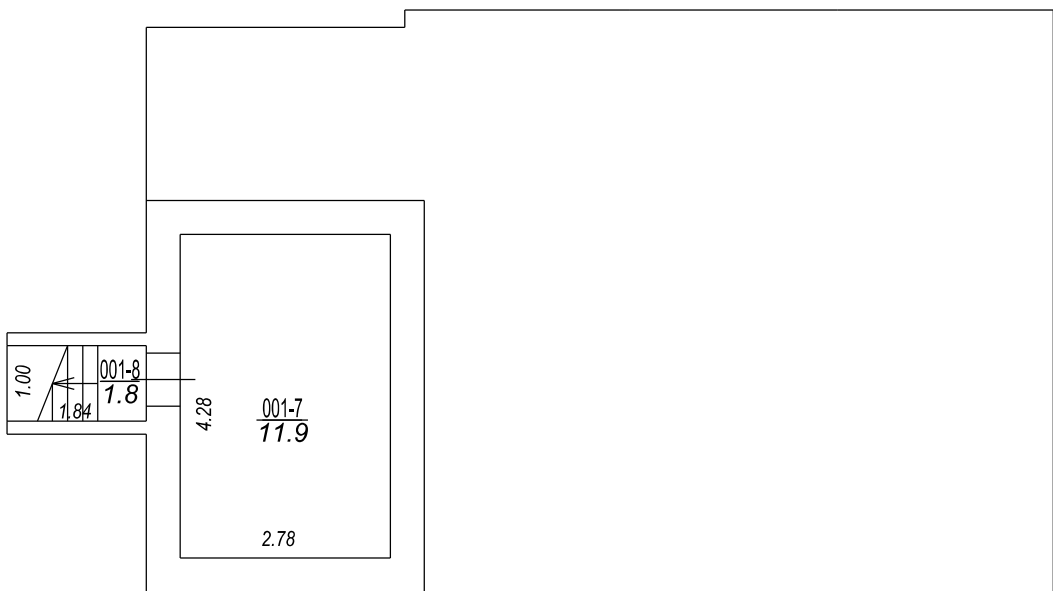
| | |
|-------------------------------|------------|
| 18.1.1. Labiekārtojumu datums | 09.02.2024 |
|-------------------------------|------------|



| APBŪVES PLĀNS | | |
|---------------------|---------|------|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | MĒROGS | LPP. |
| 56540060176 | 1 : 500 | 4 |



| STĀVA PLĀNS | | | |
|---------------------|-------|---------|------|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | STĀVS | MĒROGS | LPP. |
| 56540060165001 | 1 | 1 : 100 | 5 |



| STĀVA PLĀNS | | | |
|---------------------|-------|---------|------|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | STĀVS | MĒROGS | LPP. |
| 56540060165001 | -1 | 1 : 100 | 6 |





LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5654 006 0176

Adrese: "Vītiņi", Dunavas pagasts, Jēkabpils novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2008.gada 29.septembra Jēkabpils rajona Dunavas pagasta padomes lēmumu Nr.6 (protokols Nr.10) "Par lauku apvidus zemes piekritību Dunavas pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un 2023.gada 22.jūnija Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada domes lēmumu Nr.566 (protokols Nr.10,40.§) "Par nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 5654 006 0165, "Vītiņi", Dunavas pagasts, sadali, neizstrādājot zemes ierīcības projektu un nodošanu atsavināšanai".

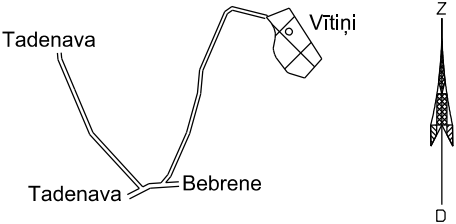
Robežas noteiktas: 2023.gada 22.augustā

Plāna mērogs 1: 1000

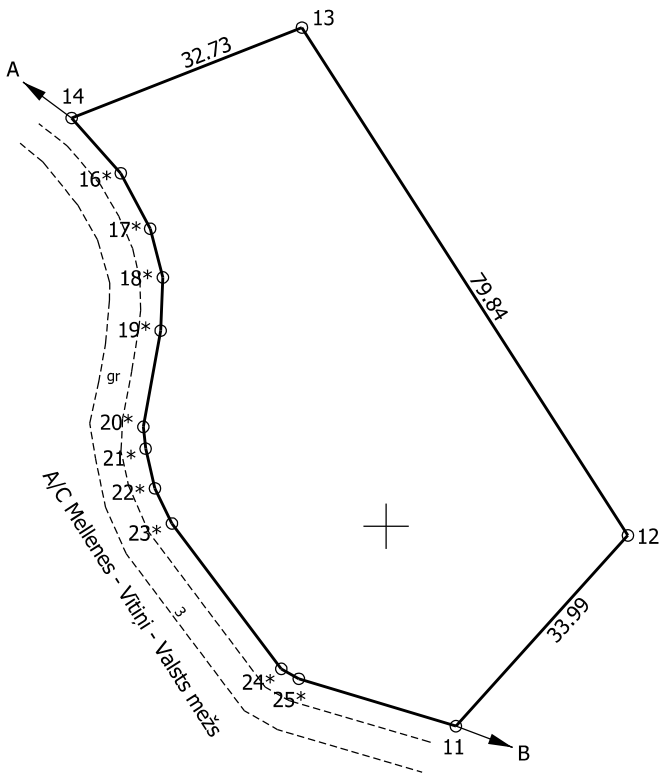
Zemes vienības platība: 0.37 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9998221

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=226400
y=634600



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56540060175 - Vītīņlauki.
no B līdz A: 56540060150 - Mellenes - Vītīņi - Valsts mežs.

Zemes vienības platība: 0.37 ha

| | | | |
|--|--|----------------------|--------------|
| Zemes robežu plāns | 5654 006 0176 | Plāna mērogs 1: 1000 | 2. lapa no 2 |
| Mērnīeks Sandris Madžuls sertīfīkāta Nr. CB0034 | Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" | | |

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5654 006 0176

Adrese: "Vītiņi", Dunavas pagasts, Jēkabpils novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 22.augustā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0,37 ha

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5654 006 0176

Adrese: "Vītiņi", Dunavas pagasts, Jēkabpils novads

Apgrūtinājumu saraksts:

| | |
|----|---|
| 1. | 7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.25 ha |
| 2. | 7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.01 ha |

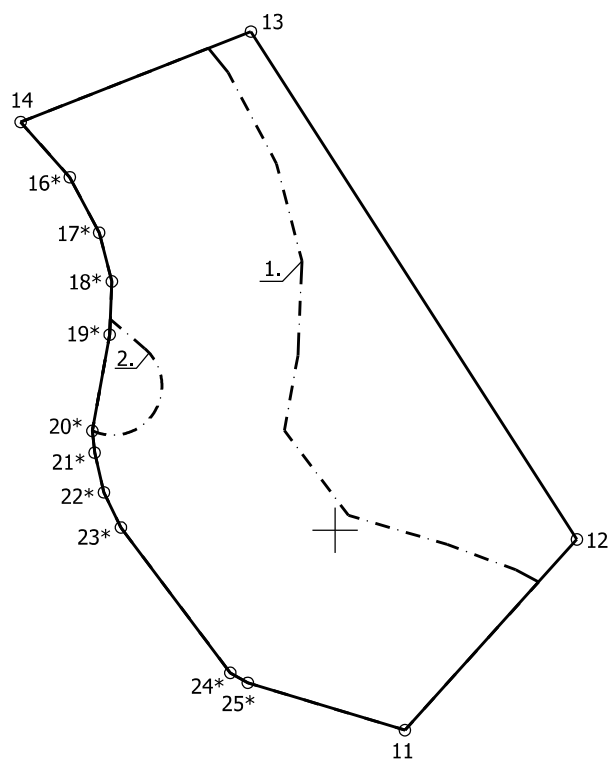
Plānā attēlota informācija par agrūtinājumiem 2023.gada 22.augustā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.37 ha



x=226400
y=634600



Apgrūtinājumu plāns

5654 006 0176

Plāna mērogs 1: 1000

2. lapa no 2

Mērnieks Sandris Madžuls
sertifikāta Nr. CB0034

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



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