



**"DĀRZI",  
RUBENES PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS  
KADASTRA NR. 5682 008 0521**



2024. GADA 21. OKTOBRIS

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

2023. gada 21. oktobris  
Reģ. Nr. 24- 408

Nekustamā īpašuma  
**"Dārzi", Rubenes pagastā, Jēkabpils novadā**  
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5682 008 0521, kas atrodas "Dārzi", Rubenes pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Rubenes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000917949, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 56820080521)- 1,36 ha platībā.

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.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5682 008 0521, kas atrodas "Dārzi", Rubenes pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 18. oktobrī noteiktā

**tirgus vērtība ir EUR 2 500** (divi tūkstoši pieci simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## SATURS

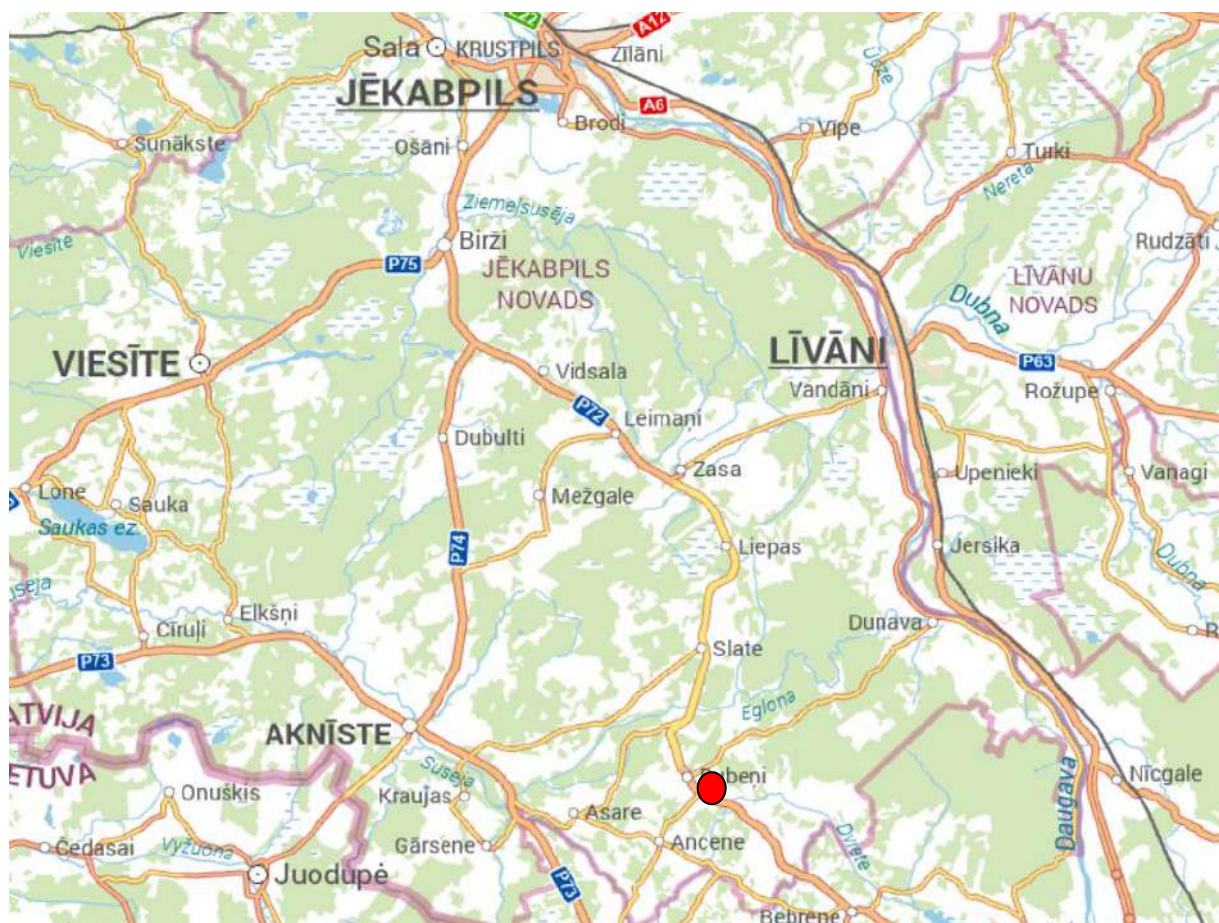
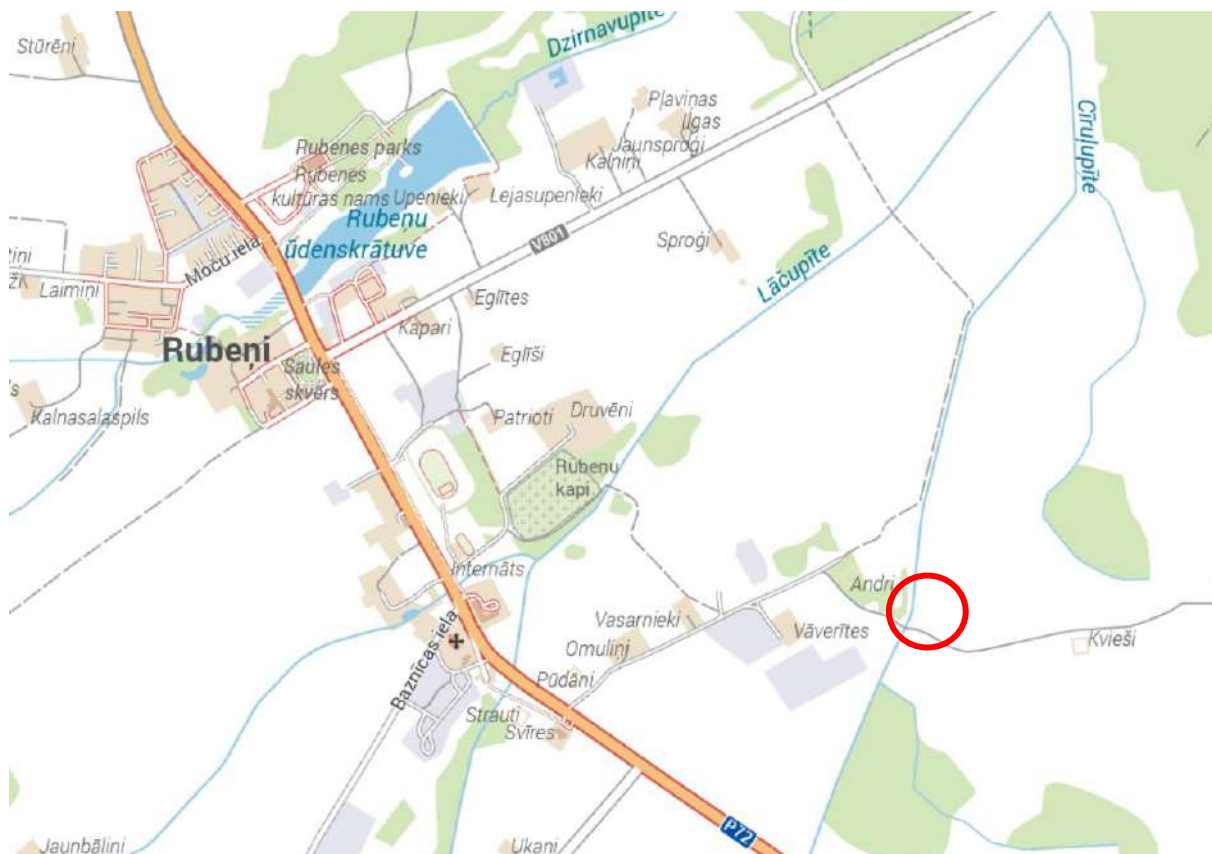
<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....</b>	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS .....</b>	<b>5</b>
Vērtēšanas objekts .....	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>5</b>
Atrašanās vieta, novietojums.....	5
Zemes gabala raksturojums .....	5
Zemes gabala atļautā izmantošana .....	6
<b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA .....</b>	<b>7</b>
Tirgus vērtības definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas .....	7
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>8</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....</b>	<b>9</b>
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori .....	9
Īpašie pieņēmumi.....	9
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita .....	10
Zemes vērtības aprēķins .....	10
<b>SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....</b>	<b>13</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>13</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>15</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Zemes gabals</b>
Īpašuma adrese	“Dārzi”, Rubenes pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5682 008 0521
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000917949
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 56820080521)	<b>1,36 ha</b>
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals apaudzis ar krūmājiem un koku audzi, netiek apsaimniekots. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada spēkā esošo teritorijas plānojumu- Lauku zeme (L1).
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 2 500</b> (divi tūkstoši pieci simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 18. oktobris
Īpašie pieņēmumi	



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Dārzi”, Rubenes pagasts, Jēkabpils novads



**VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI**

zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals, skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

## S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5682 008 0521, kas atrodas “Dārzi”, Rubenes pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Rubenes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000917949.

### **Vērtēšanas objekts**

zemes vienība 1,36 ha platībā (kadastra apzīmējums 56820080521),  
kā arī ar zemes gabalu 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**

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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 reģistrētas Rubenes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000917949 uz Jēkabpils novada pašvaldību, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni.
- Jēkabpils novads teritorijas plānojums 2013.-2025.gadam.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### **Atrašanās vieta, novietojums**

Rubenes pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām tā dienvidos. Robežojas ar sava novada Asares, Aknīstes, Leimaņu, Zasas un Dunavas pagastiem, kā arī Augšdaugavas novada Dvietes, Bebrene un Prodes pagastiem. Pagasta centrs atrodas Rubenā, kas atrodas apmēram 180 kilometrus no Rīgas.

Lielākās apdzīvotās vietas: Rubēni, Slate, Kaldabruņa.

Pagasta teritoriju šķērso valsts nozīmes autoceļi P72 Jēkabpils-Rubene-Ilūkste un vietējās nozīmes autoceļi Rubene-Ancene-Asare; Rubene-Dunava; Tadenava-Kaldabruņa-Červonka.


Vērtēšanas objekts novietots pagasta ziemeļu daļā, starp autoceļu P72 Jēkabpils-Rubene-Ilūkste, pašvaldības piebraucamo ceļu un Cīruļupīti, apdzīvotu vietu Vāverītes, Andri un Rubenes ciemata tuvumā. Līdz Rubenes ciematam ~ 1 km.



Apkārtņi veido viensētas, bijušā fermas kompleksa apbūve, lauksaimniecības zemes platība, meliorācijas novagrāvis Cīruļupīte.

Piebraukšana pie zemes gabala no autoceļa P72 Jēkabpils-Zasa-Ilūkste pa pašvaldības piebraucamo ceļu ar grants segumu. Kopumā piekļūšana pie zemes vienībām ir vidēji laba.

### Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56820080521
Zemesgabala platība	1,36 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Izstieptas neregulāras formas, ar vienu malu robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, ar otru malu robežojas ar meliorācijas novadgrāvi, ar pārējām malām robežojas ar lauksaimniecības un piemājas zemes platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,12 ha, t.sk., aramzeme- 0,05 ha; pļavas- 0,07 ha; krūmāji- 0,79 ha; zem ūdeņiem- 0,16 ha; pārējā zeme- 0,29 ha.
Labiekārtojums	Zemes platība ir aizaugusi ar krūmājiem un koku audzi, netiek apsaimniekota
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 1.0800 ha. 2. līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0.2600 ha. 3. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.2600 ha. 4. tauvas joslas teritorija gar upi 0.1000 ha.
LIZ kvalitāte	20 balles
Augšņu tipi-	Pv- velēnu podzolētā



[www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv) dati:

meliorācija

augšņu tips

LAD karte



## VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

**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 piespiedības /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, pārslogdes, 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 (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca 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**

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10 % robežās. 2023. gadā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik Rubenes pagastā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3000- 5000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvārā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 3000- 3500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvārā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 3500- 4500 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus

faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

### 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 apaudzis ar krūmājiem un koku audzi, netiek apsaimniekots. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada spēkā esošo teritorijas plānojumu- Lauku zeme (L1).
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

#### Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

##### *Pozitīvie:*

- atrodas autoceļa un ciemata tiešā tuvumā;
- piebraukšanas iespējas ir labas.

##### *Negatīvie:*

- zemes gabals netiek apsaimniekots;
- zemes konfigurācija.

#### Īpašie pienējumi

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

### VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.



Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.


Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


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


### Vērtības aprēķins izmantojot 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 trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

### Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Salas pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	10.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	3 100	
Zemes gabala platība, ha	1,29	
Objekta raksturojums	Daļēji apsaimniekota lauksaimniecības zeme, aizaugušas ar krūmājiem un kokiem platības, zeme zem drupām. Sastāvs: lauksaimniecības zeme- 0,63 ha; pārējā zeme- 0,56 ha; zem ūdeņiem- 0,05 ha; zem ceļiem- 0,05 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, piebraukšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Novietojums novadā un pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.2	Krustpils pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	02.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 000	
Zemes gabala platība, ha	0,85	
Objekta raksturojums	Daļēji apsaimniekota zeme, aizaugušas platības. Sastāvs: krūmāji- 0,37 ha; pārējā zeme- 0,37 ha; zem ūdeņiem- 0,02 ha; zem ceļiem- 0,09 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, piebraukšana pa servitūta piebraucamo ceļu ir apmierinoša. Novietojums novadā un pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.	

<b>Objekts Nr.3</b>	<b>Kalna pagasts, Jēkabpils nov.</b>	
Pārdevuma laiks	04.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 000	
Zemes gabala platība, ha	0,80	
Objekta raksturojums	Daļēji apsaimniekota lauksaimniecības zeme, aizaugušas ar krūmājiem un kokiem platības, zeme zem drupām. Sastāvs: lauksaimniecības zeme- 0,21 ha; krūmāju zeme- 0,57 ha; zem ceļiem- 0,02 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, piebraukšana pa pašvaldības piebraucamo ceļu ir vidēji laba. Novietojums novadā un pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.	

	Salas pagasts, Jēkabpils nov.	Krustpils pagasts, Jēkabpils nov.	Kalna pagasts, Jēkabpils nov.	<b>Rubenes pagasts, "Dārzi"</b>
Pārdošanas cena, EUR	3 100	2 000	2 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	3 100	2 000	2 000	

Zemes gabala platība, ha	1,29	0,85	0,80	<b>1,36</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 403	2 353	2 500	<b>1 811</b>

## Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/novadā/pagastā	-10%	-10%	-10%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, pieklūšana	0%	5%	0%	
Zemes gabala platība	0%	0%	0%	
Zemes gabala auglība, iekoptība	-10%	0%	-10%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-5%	-5%	-5%	
Zemes gabala izmantošana, sastāvs, liz īpatsvars	-5%	-5%	-5%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, degradētās teritorijas	0%	0%	0%	
Mežaudzes vērtība	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-30%</b>	<b>-15%</b>	<b>-30%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1682</b>	<b>2000</b>	<b>1750</b>	<b>1811</b>

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	2 460
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>2 500</b>



### SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5682 008 0521, kas atrodas “Dārzi”, Rubenes pagastā, Jēkabpils novadā 2024. gada 18. oktobrī noteiktā

**tirgus vērtība ir EUR 2 500** (divi tūkstoši pieci simti 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**  
**Rubenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000917949**  
**Kadastra numurs: 5682 008 0521**  
**Nosaukums: Dārzi**  
**Adrese: Rubenes pag., Jēkabpils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56820080521). Žurn. Nr. 300007790942, lēmums 16.10.2024, tiesnese Ligita Birkhāne		1.36 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
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: 2024.gada 4.oktobra Jēkabpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.5-10/24/992. Žurn. Nr. 300007790942, lēmums 16.10.2024, tiesnese Ligita Birkhāne		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			



# Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

## Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56820080521	Dārzi	109	-	Rubenes pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	109
Kopplatība:	1.3600
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	396 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1510 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1701 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	396 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1510 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1701 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

## Īpašuma sastāvs

### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
56820080521	1/1	109	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	109
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	26.09.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	396 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1510 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1701 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.3600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1200

t.sk. Aramzemes platība:	0.0500
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0700
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:	0.7900
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1600
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1600
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2900

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.3600	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	30.08.2024	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	1.0800	ha
2	30.08.2024	7311020104	līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.2600	ha
3	30.08.2024	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posmā un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2600	ha
4	30.08.2024	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.1000	ha

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5682 008 0521

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2024.gada 23.maija Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada domes sēdes lēmumu Nr.374 (protokols Nr.10.35.punkts) "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā un atsavināšanu ("Dārzi", Rubenes pagasts)" un 2024.gada 29.augusta Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada domes sēdes lēmumu Nr.627 (protokols Nr.16.30.punkts) "Par grozījumiem Jēkabpils novada domes 23.05.2024.lēmumā Nr.374 "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā un atsavināšanu ("Dārzi", Rubenes pagasts)".

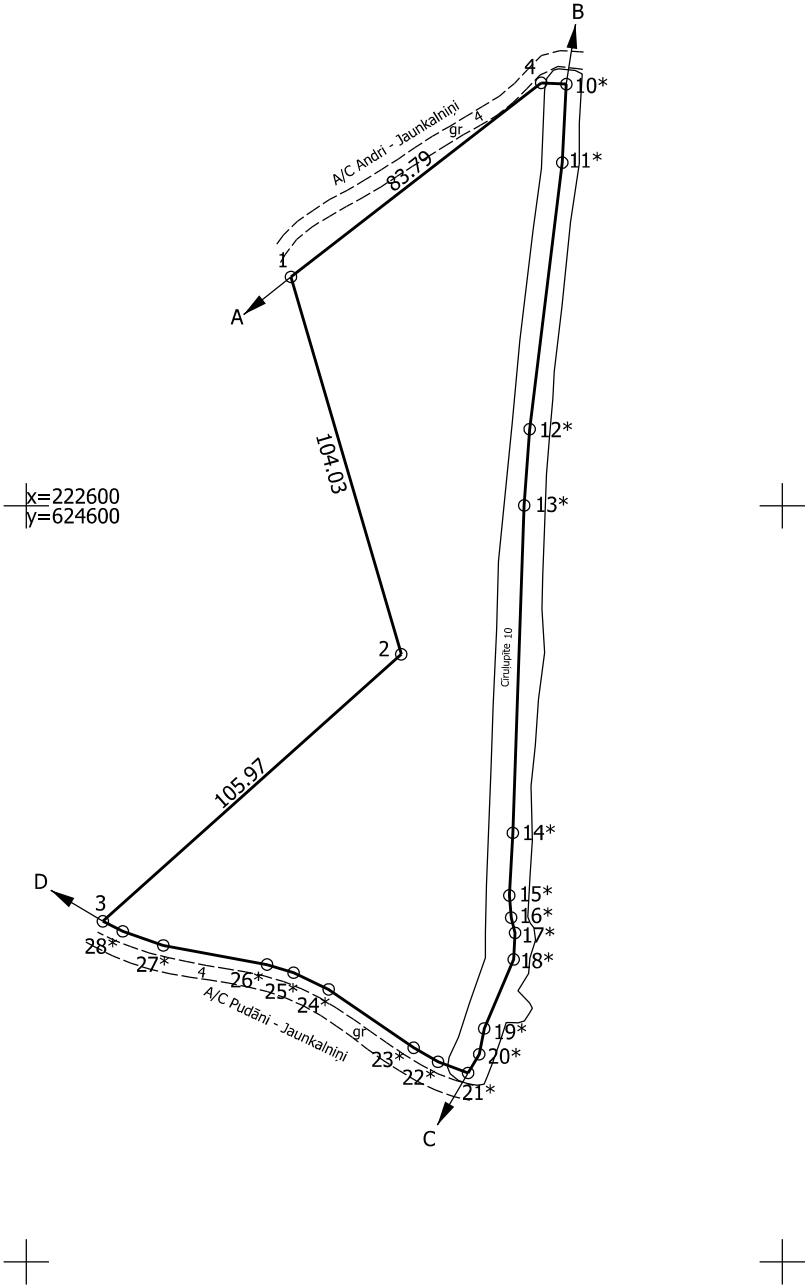
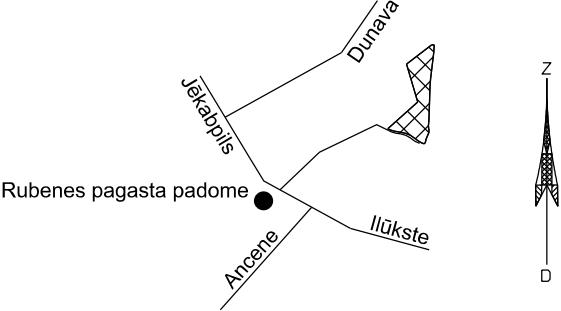
Robežas noteiktas: 2024.gada 30.augustā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.36 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.9997906

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojamo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 56820080474 - Andri - Jaunkalniņi;  
no B līdz C: 56820080517 - Jaunvīnogas;  
no C līdz D: 56820080472 - Pudāni - Jaunkalniņi;  
no D līdz A: 56820080264 - "Andri".

Zemes vienības platība: 1.36 ha

Zemes robežu plāns	5682 008 0521	Plāna mērogs 1: 2000	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 REPUBLIKA

# SITUĀCIJAS PLĀNS

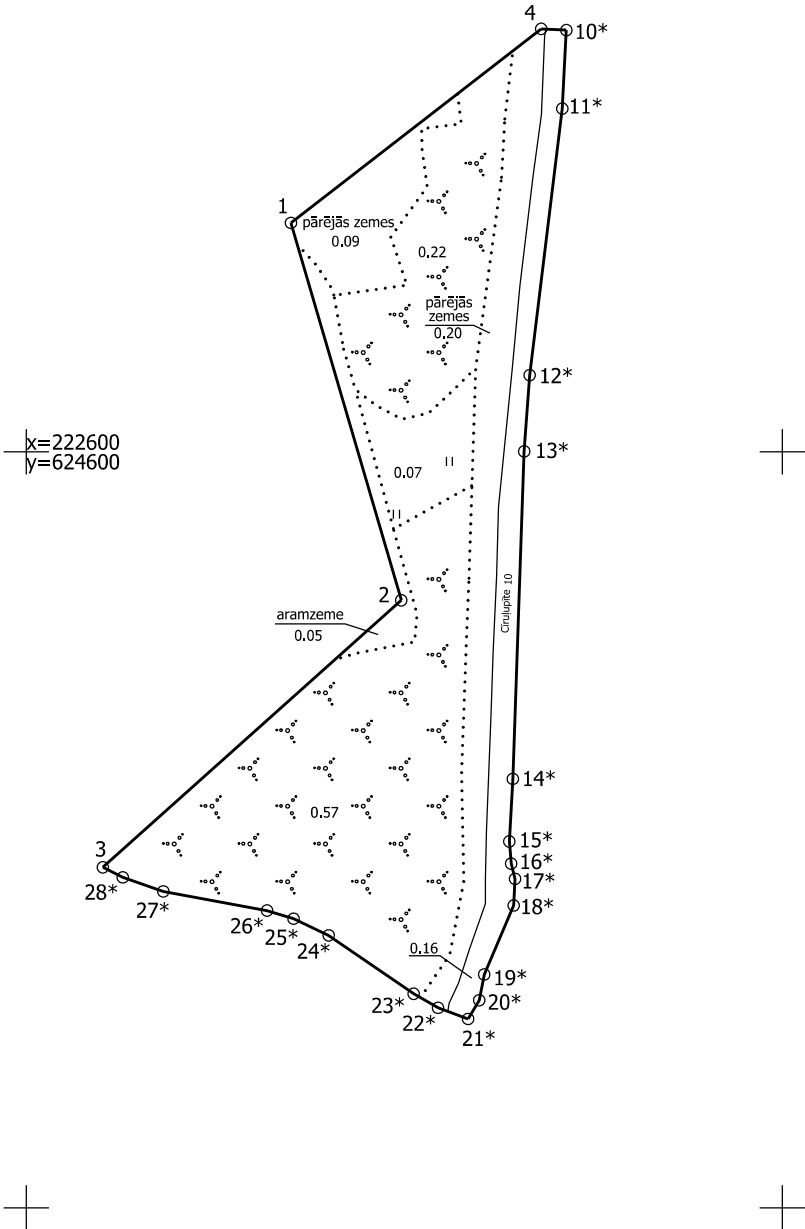
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5682 008 0521

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 30.augustā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1,36 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
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zīvju dīķiem			
1.36	0.12	0.05	-	0.07	-	-	0.79	-	0.16	-	-	-	-	0.29



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5682 008 0521

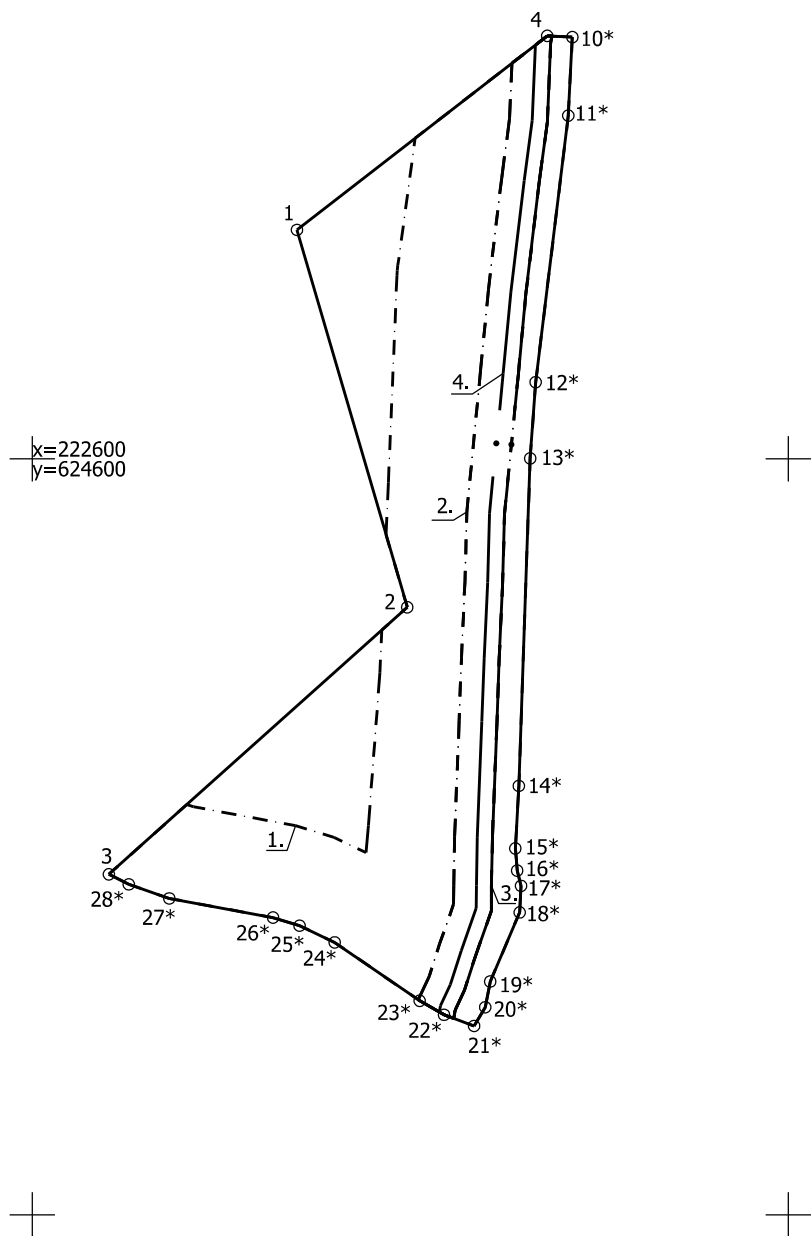
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 1.08 ha
2.	7311020104 - līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.26 ha
3.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskās būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.26 ha
4.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.10 ha

Plānā attēlota informācija par agrūtinājumiem 2024.gada 30.augustā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.36 ha



Apgrūtinājumu plāns

5682 008 0521

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Sandris Madžulis  
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 CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

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