



**"D/S VESELĪBA NR. 91A",
ĀBEĻU PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5648 005 0283**



2024. GADA 7. NOVEMBRIS

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

2024. gada 7. novembris
Reģ. Nr. 24- 428

Nekustamā īpašuma
"D/s Veselība Nr. 91A", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5648 005 0283, kas atrodas "D/s Veselība Nr. 91A", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000920996, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 56480050281)- 624 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienus par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām, vērtētājam ir jānosaka zemes gabala tirgus vērtība atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5648 005 0283, kas atrodas "D/s Veselība Nr. 91A", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 6. novembrī noteiktā **tirgus vērtība, ir EUR 2 100** (divi tūkstoši viens simts eiro).

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

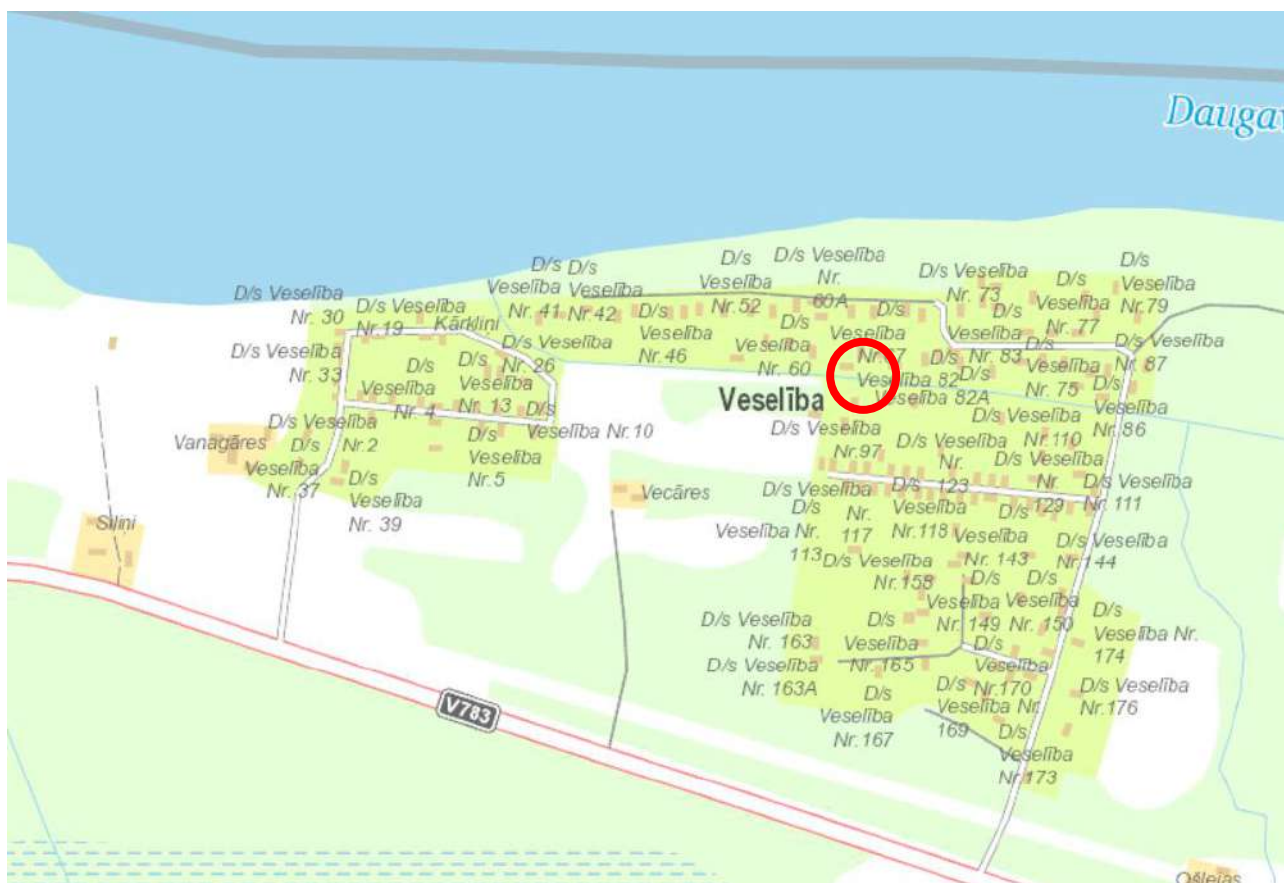
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	4
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA DATI.....	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	6
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....	6
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Zemes gabala raksturojums	6
Zemes gabala atļautā izmantošana.....	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	9
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU.....	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
PIELIKUMI.....	14

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“D/s Veselība Nr. 91A”, Ābeļu pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt tirgus vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanai
Kadastra numurs	5648 005 0283
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000920996
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56480050281)	624 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada Ābeļu pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu- Vasarnīcu un dārzu māju apbūves teritorija (DzS3).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots vasarnīcas/atpūtas mājas būvniecībai vai pievienošanai blakus esošajam īpašumam.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0,624 ha.
Tirgus vērtība	EUR 2 100
Apskates un vērtēšanas datums	2024. gada 6. novembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“D/s Veselība Nr. 91A”, Ābeļu pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

piebraucamais ceļš



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals- dīķis

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5648 005 0283, kas atrodas “D/s Veselība Nr. 91A”, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000920996.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 624 m² platībā (kadastra apzīmējums 56480050281).

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 vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām, vērtētājam ir jānosaka zemes gabala tirgus vērtība atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem.

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

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000920996 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0,624 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu apliecība
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Zemes, situācijas, apgrūtinājumu plāni.
- Jēkabpils novada teritorijas plānojuma atļautais izmantošanas veids.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils novadā, Ābeļu pagasta teritorijā. Pagasts robežojas ar Jēkabpils pilsētu un Salas novadu. Pagasta centrs Brodi atrodas ~ 0,5 km no Jēkabpils pilsētas. Pagasta teritoriju šķērso autoceļi Jēkabpils-Ilūkste (P72) un Jēkabpils-Dignāja-Ilūkste.

Vērtēšanas objekts atrodas Ābeļu pagasta dārzkopības sabiedrības „Veselība” teritorijā, kas novietota starp Daugavas upi un autoceļu Jēkabpils-Dunava. Apbūvi apskatāmā zemes gabala tuvumā veido vasarnīcu ēkas, būves un mazdārziņi. Līdz Jēkabpils pilsētai ~ 8 km, līdz apdzīvotai vietai Laši ~ 2 km.

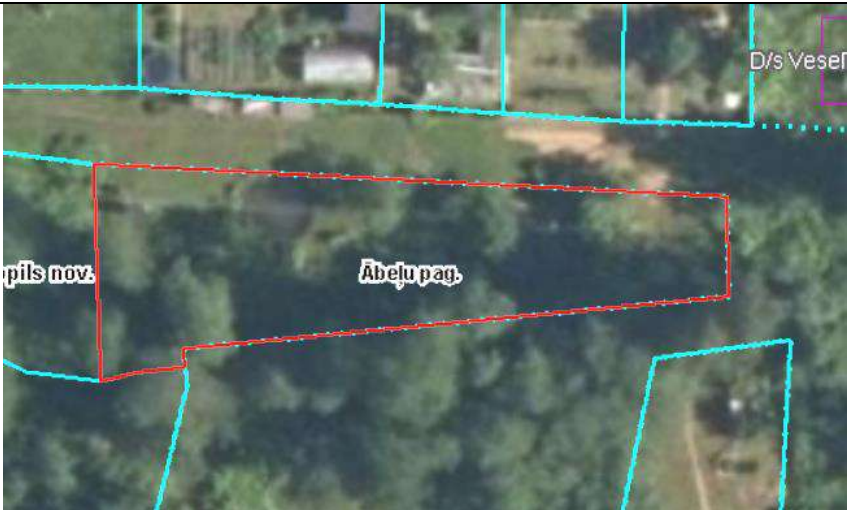
Vērtēšanas objekts novietots dārzkopības sabiedrības teritorijā, kura atrodas starp Daugavas upi, autoceļu Jēkabpils-Dunava, apdzīvotu vietu Vanagāres un meža masīvu. Apkārtni ap zemes gabalu

veido Daugavas upe (~ 100m), dārzu māju apbūve. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā vidēji labs.

Vērtēšanas Objekta atrodas kvartāla iekšienē, piebraucamā ceļa malā. Kopumā novietojums dārzkopības sabiedrībā un kvartālā ir vidēji labs.

Piebrauksana pie vērtēšanas objekta no autoceļa Jēkabpils-Dunava, pa piebraucamo ceļu ar grants un zemes segumu.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56480050281
Zemesgabala platība	624 m ²
Izvietojums, Forma	
Apraksts	Izstieptam taisnstūrim līdzīgas formas, ar vienu malu ~23 m robežojas ar piebraucamo ceļu, ar pārējām malām robežojas ar aizaugušām zemes platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Pēc VZD datiem: zem ūdeņiem- 0,0066 ha; pārējā zeme- 0,0588 ha.
Labiekārtojums	Bez labiekārtojuma, daļu platības veido aizaugusi ar krūmājiem un koku audzi zeme. Zemes gabalā atrodas divi mazas platības dīķi.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0,624 ha.

Lietošanas mērķis	<p>Saskaņā ar Ābeļu pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu</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/

Īpaša vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Īpaša vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

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 (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

Jēkabpils pilsētas tuvumā esošajos Ābeļu, Kūku, Krustpils un Salas pagastos atrodas vairākas dārzkopības sabiedrības ar vasarnīcu apbūves teritorijām. Tās novietotas 5-15 km attālumā no pilsētas, parasti ūdenskrātuvju- Daugavas, Ziemeļsusējas upju, Namiķa, Ilzenieka, Vārzgūnes ezeru tuvumā. Vasarnīcu teritorijās galvenais zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz pilsētai, ūdenskrātuves tuvums, apkārtējā rajona sakārtotība un prestižs. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai, piebraucamo ceļu esamībai un to tehniskais stāvoklis.

Uz vērtēšanas brīdi vasarnīcu apbūvei paredzēto zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir 1,0 - 5,0 eur/m², atkarībā no zemes gabala novietojuma, labiekārtotības un komunikāciju pieejamības.

Saistībā ar ekonomisko situāciju valstī un nekustamo īpašumu tirgū, vērojama tirgus stagnācija, pieprasījums pēc vasarnīcu apbūves zemes ir mazs, darījumu skaits ir neliels.

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. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada Ābeļu pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu- Vasarnīcu un dārzu māju apbūves teritorija (DzS3).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots vasarnīcas/atpūtas mājas būvniecībai vai pievienošanai blakus esošajam īpašumam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

<i>Pozitīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> • atrodas Daugavas upes tuvumā; • robežojas ar piebraucamo ceļu; 	<i>Negatīvie:</i> <ul style="list-style-type: none"> • zemes gabala konfigurācija; • zemes gabala apaugums.
---	---

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem, izņemot šai novērtējumā minētos;
- 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

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, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

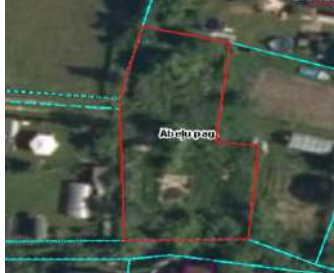
Vērtības aprēķins no apbūves brīvam zemes gabalam izmantojot Tirgus pieeju.

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, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem dārzkopības sabiedrības teritorijā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīga rakstura zemes gabalus

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Ābeļu pagasts, D/s Veselība	
Pārdevuma laiks	01.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 200	
Zemes gabala platība, m2	873	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūrim līdzīgas formas, zemes gabals nav labiekārtots, aizaudzis ar krūmājiem un kokiem, daļēji pārpurvojas. Novietojums dārzkopības sabiedrības teritorijā apmierinošs, piekļūšana apmierinoša. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.2	Ābeļu pagasts, D/s Veselība	
Pārdevuma laiks	09.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	6 300	
Zemes gabala platība, m2	1 762	
Īss objekta raksturojums	daļēji regulāras formas, zemes gabals nav labiekārtots, daļa platības aizaugusi un pārpurvojusies. Novietojums dārzkopības sabiedrības teritorijā apmierinošs, piekļūšana apmierinoša. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.3	Ābeļu pagasts, D/s Veselība	
Pārdevuma laiks	03.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	3 000	
Zemes gabala platība, ha	600	
Īss objekta raksturojums	daļēji regulāras formas, zemes gabals ir labiekārtots- dārzs. Novietojums dārzkopības sabiedrības teritorijā apmierinošs, piekļūšana vidēji laba.	

Tirgus pieejas aprēķins

	Ābeļu pagasts, D/s Veselība	Ābeļu pagasts, D/s Veselība	Ābeļu pagasts, D/s Veselība	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	2 200	6 300	3 000	
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	2 200	6 300	3 000	

Zemes gabala platība, m2	873	1 762	600	624
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, eur/m2	2,52	3,58	5,00	3,39
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	2 200	6 300	3 000	2 116

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pagastā/teritorijā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	10%	0%	-10%	
Zemes gabala lielums	3%	14%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala iekoptība, labiekārtojums	0%	0%	-10%	
Zemes gabala labiekārtojums, sastāvs	0%	0%	-5%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	
Esošā apbūve	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	-10%	
Izmantošanas/apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	13%	14%	-35%	
Zemes gabala 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, eur	2,85	4,08	3,25	3,39

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļoti, EUR	2 100
---	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5648 005 0283, kas atrodas “D/s Veselība Nr. 91A”, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 6. novembrī noteiktā **tīrgus vērtība**, ir **EUR 2 100** (divi tūkstoši viens simts 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 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
Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000920996
Kadastra numurs: 5648 005 0283
Nosaukums: D/s Veselība Nr.91A
Adrese: Ābeļu pag., Jēkabpils nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56480050281). Žurn. Nr. 300007813842, lēmums 30.10.2024, tiesnese Aija Bisāne		0.0624 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīnastu 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: Jēkabpils novada pašvaldības 2024.gada 24.oktobra uzziņa Nr.2.5-10/24/1059. Žurn. Nr. 300007813842, lēmums 30.10.2024, tiesnese Aija Bisāne		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantīnīeku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtīna 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			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

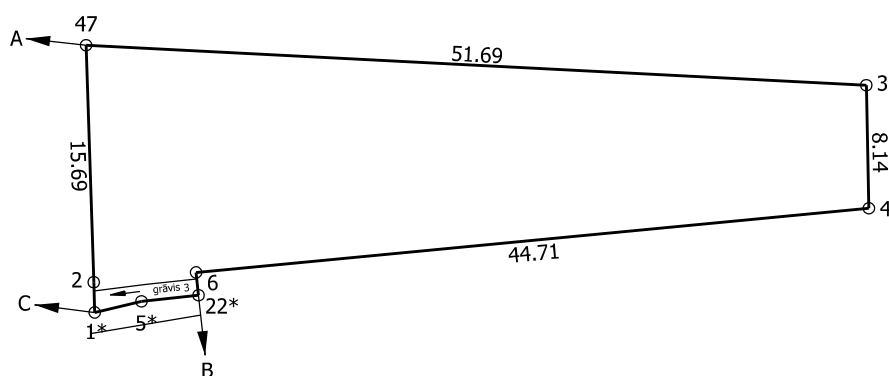
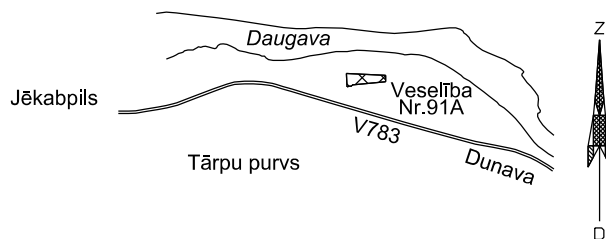
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5648 005 0281

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības domes 2009.gada 12.novembra lēmumu Nr.12.§ (protokols Nr.9) "Par lauku apvidus zemes piekritību Jēkabpils novada pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un Jēkabpils novada pašvaldības domes 2024.gada 11.jūlija lēmumu Nr.563 (protokols Nr.13, 60.punkts) "Par zemes vienības sadali neizstrādājot zemes ierīcības projektu un zemes vienības daļas nodošanu atsavināšanai Ābeļu pagastā, D/s Veselība teritorijā".

Robežas noteiktas: 2024.gada 26.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0624 ha



x=259650
y=622650

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56480050282 - Daugavmala;
no B līdz C: 56480050249 - Sniedzes;
no C līdz A: 56480050236 - Pukstiņi.

Zemes vienības platība 0.0624 ha

Zemes robežu plāns	5648 005 0281	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Ainārs Eglītis sertifikāta Nr. CB0022	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

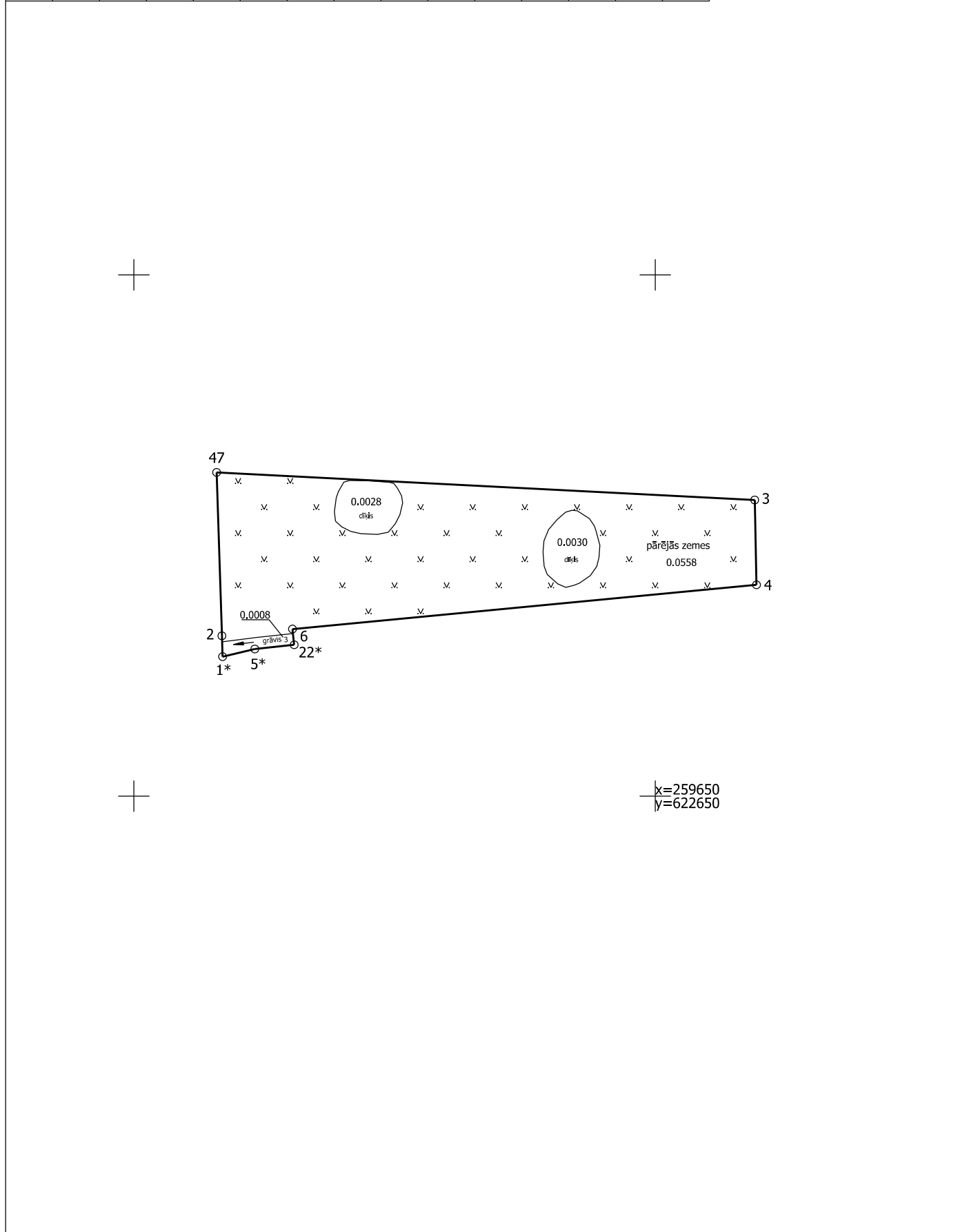
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5648 005 0281

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 26.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0624 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 dārzeņi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0624	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0066	0.0066	-	-	-	0.0558



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5648 005 0281

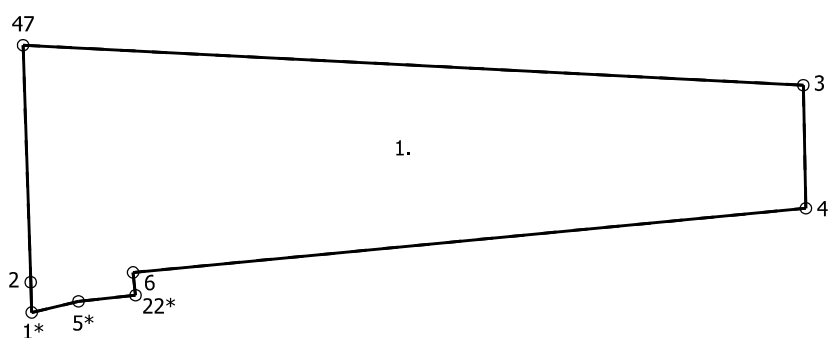
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020107 - Daugavas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.0624 ha
----	--

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 26.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0624 ha



x=259650
y=622650



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