



**“LĪKUMI 4” - 1, SĒLPILS PAGASTS,
JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5690 900 0024**



2024. GADA 26. JŪNIJS

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 26. jūnijs
Reģ. Nr. 24- 249

Nekustamā īpašuma
"Līkumi 4" - 1, Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā
novērtēšana

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma– **2-istabu dzīvokļa Nr. 1** ar kadastra Nr. 5690 900 0024, kopējā platība 40,4 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 404/3428 domājamās daļas no būves un zemes, kas atrodas "Līkumi 4" - 1, Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000564861-1, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu.

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 1** ar kadastra Nr. 5690 900 0024, kas atrodas "Līkumi 4" - 1, Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 25. jūnijā noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 1 400** (viens tūkstotis četri simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

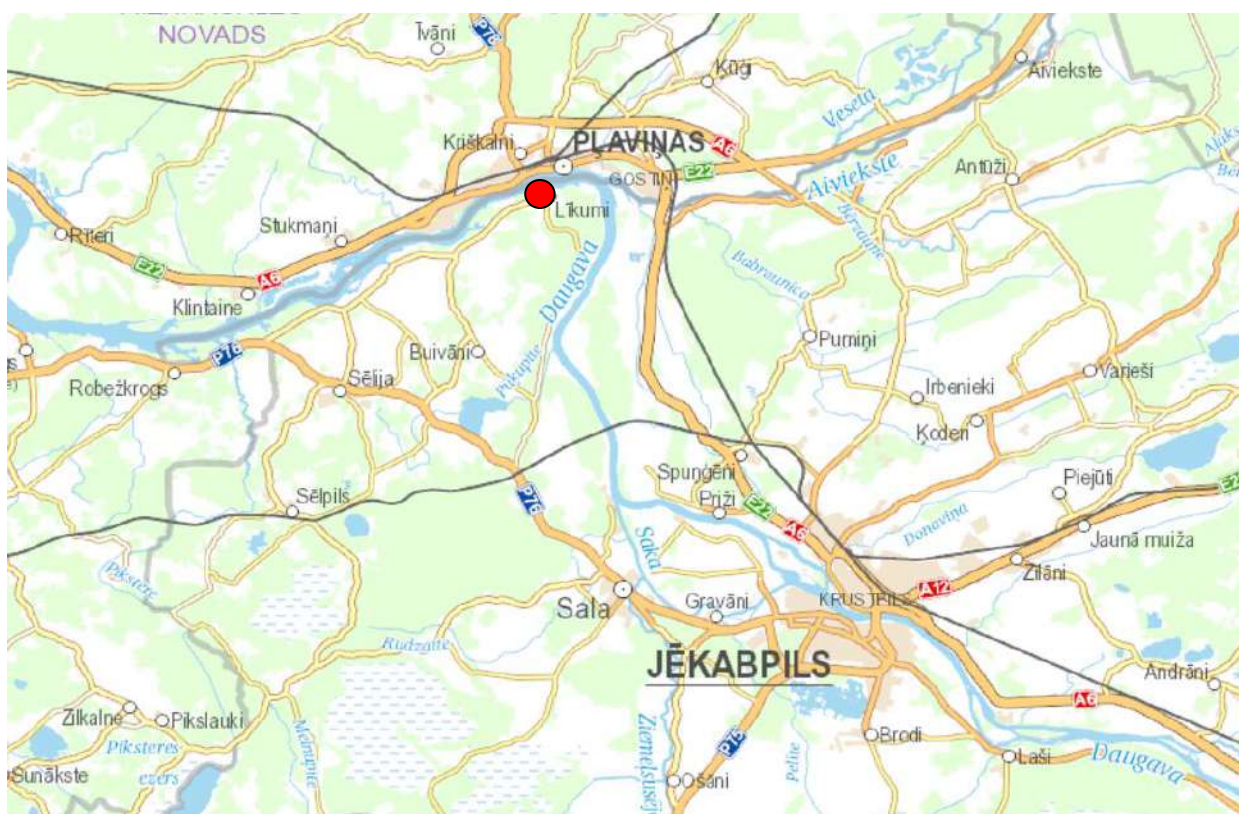
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis.....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	6
Vērtējumā izmantotie dokumenti	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Ēkas/ dzīvokļa apraksts	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	7
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
Esošais izmantošanas veids	8
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	9
Īpašie pieņēmumi.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	11
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	11
PIEŅĒMUMI UN IEROBEZOJOŠIE FAKTORI.....	12
PIELIKUMI	13

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 10
Īpašuma adrese	“Līkumi 4” - 1, Sēlpils pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu, atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5690 900 0024
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000564861 - 1
Īpašuma tiesības	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
2-istabu dzīvoklis	40,4 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 404/3428 domājamās daļas no būves un zemes
Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī, uz apsekošanas brīdi dzīvoklis nav apdzīvojams.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Tirgus vērtība	EUR 1 400
Apsekošanas un vērtēšanas datums	2024. gada 25. jūnijs
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Līkumi 4” – 1, Sēlpils pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



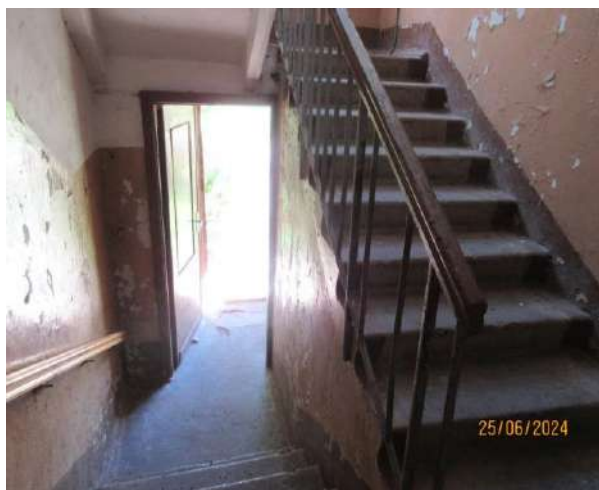
daudzdzīvokļu ēka



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



kāpņu telpa



dzīvokļa ārdurvis



dzīvojamā istaba



dzīvojamā istaba



dzīvojamā istaba



virtuve



savienotā sanitārā telpa



koridors

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts

2-istabu dzīvoklis Nr. 1 ar kadastra Nr. 5690 900 0024, kopējā platība 40,4 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 404/3428 domājamās daļas no būves un zemes, kas atrodas “Līkumi 4” - 1, Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000564861 - 1.

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu.

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000564861 - 1 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda

Vērtējumā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatu nodaļējuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Sēlpils pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām Daugavas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Salas un Viesītes pagastiem, un pa Daugavu ar Krustpils pagastu, kā arī Aizkraukles novada Pļaviņu pilsētu un Sunākstes, Staburaga un Klintaines pagastiem.

Apdzīvotās vietas: Arbidāni, Bisenieki, Bitānkalns, Buivāni, Ezerciems, Grete, Īlenāni, Ķīpu kalns, Kleberkalns, Līkumi, Naudīdzāni, Pāvuli, Plāteri, Plītes, Priekšāni, Puļpāni, Riesti, Sēlija (pagasta centrs), Sēlpils, Spietiņi, Ūdrāni, Vecsēlpils, Zaķēni.

Līkumi ir ciems Jēkabpils novada Sēlpils pagastā, Daugavas kreisajā krastā iepretim Pļaviņām, autoceļa V777 (Ceļinieki—Pļavnieki) galā. Apdzīvotā vieta veidojusies ap Līkumu muižu. Līkumos līdz 2019. gadam atradās sākotnēji bērnu un bāreņu nams, vēlāk Salas novada Ģimenes atbalsta centrs "Saulstari", kuru pārveido par centru bērniem ar veselības traucējumiem. Iedzīvotāju skaits ~ 100.

Vērtēšanas objekts novietots Līkumu ciematā, daudzdzīvokļu dzīvojamu māju apbūvē. Līdz Sēlijas ciematam (pagasta centrs) ~ 9 km, līdz Jēkabpils pilsētai ~ 23 km.

Apkārti veido ģimenes atbalsta centra teritorija, Daugavas upe 200 m attālumā.

Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir 1975. gadā celta ķieģeļu.dzelzsbetona konstrukcijas. Daudzdzīvokļu ēkai ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Daudzdzīvokļu ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 2-stāvu ēkas 1. stāvā, stūra daļā. Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā apmierinošs.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība- 40,4 m², t.sk., dzīvojamā platība- 25 m².

Dzīvokļa plānojums ir standarta bez ārtelpas, pārbūves nav veiktas: ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas uz gaiteni, kas savieno virtuvi, vienu izolētu un vienu caurstaigājamu dzīvojamo istabu, savienoto vannas istabu ar tualeti.

Tehniskais stāvoklis apskates dienu

Veicot apskati vērtētājs ir konstatējis, ka dzīvokļa apdare un tajā atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī, daļēji demontēta santehnika, dzīvoklis nav apdzīvojams.

Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpas nosaukums	Telpu nr. pēc plāna	Telpu platība m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	11,0	balsināti	tapetes	dēļu	koka	koka	slikts
Dzīvojamā istaba	2	14,0	balsināti	tapetes	dēļu	koka	koka	slikts
Virtuve	3	6,5	balsināti	krāsotas	dēļu	koka	koka	slikts
Savienotā sanitārtehniskā telpa	4	5,0	balsināti	krāsotas	flīzes	koka	koka	slikts
Koridors	5	3,9	balsināti	krāsotas	dēļu	koka		slikts

Iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas- standarta, sliktā tehniskā stāvoklī, daļēji demontētas.

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās ūdensapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās apkures tīkliem.

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA

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 piespiedšanas /LVS 401:2013/.

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/.

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 SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Reģiona mazpilsētās un ciematos dzīvokļu tirgus aktivitāte ir zema. Būtiski dzīvokļu tirgu ietekmē Jēkabpils pilsētas, lielo autoceļu un dzelzceļa tuvums. Lielāka aktivitāte ir Viesītes, Viesītes pilsētās un Salas, Zīlānu, Biržu ciematos. Vidējā dzīvokļa cena ir 2000- 8000 EUR. Tālākos no rajona centra pagasta ciematos dzīvokļu cenas 2-3 reizes mazākas, un gadā notiek ne vairāk kā 1-2 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas gadījumi.

Dzīvojamā sektorā, salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, potenciālie pircēji daudz rūpīgāk izvērtē katru īpašumu. Galvenais vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta ar labu infrastruktūru un labu satiksmi. Liela nozīme ir mājas apsaimniekošanas un uzturēšanas faktoram, kā arī mājas komunālo pakalpojumu maksa, svarīgākā apkures maksa.

Sēlpils pagastā dzīvokļu piedāvājums ir ļoti mazs. No 2021. gada pagastā ir pārdoti tikai četri dzīvokļi. Vidēja sērijveida dzīvokļa cena bija 26-30 eur/m², atkarībā no labiekārtojuma un tehniskā stāvokļa.

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	Labiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī, uz apsekošanas brīdi dzīvoklis nav apdzīvojams.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie:

- atrodas Daugavas upes tiešā tuvumā;
- pieslēgums centralizētajām inženierkomunikācijām;
- īpašumā ir zemes domājamās daļas;

Negatīvie:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvoklis nav apdzīvojams;
- dzīvoklis atrodas 1.stāvā;
- dzīvoklim nav ārtelpas.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar 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

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas. Ošānu ciematā dzīvokļu īres tirgus nav attīstīts.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem novada ciematos ar vāji attīstītu infrastruktūru. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus dzīvokļus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu īpašumu kopplatības, bez ārtelpas, viena kvadrātmetra cenas. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma īpašos 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.

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	"Puteņi", Dunava, Dunavas pagasts	"Druviņas", Cīruļi, Rites pagasts	"Salnas", Dubulti, Kalna pagasts	"Līkumi 4"-1, Sēlpils pagasts
P/P laiks - mēnesis, gads	02.2024.	03.2024.	04.2024.	
Projekts (sērija)	60. gadu	lauku projekts	lauku projekts	70. gadu
Istabu skaits	2	3	3	2
Stāvs (kurš no cik)	2 no 2	1 no 3	1 no 3	1 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no 1 līdz 10)	1	1	1	2
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	Neapdzīvojams	Neapdzīvojams	Neapdzīvojams	Slikts
Dzīvokļa plānojums	standarta	standarta	standarta	standarta
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs/slikts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Inženierkomunikācijas	ūdensapgāde, kanalizācija- centralizētā	ūdensapgāde, kanalizācija- centralizētā	ūdensapgāde, kanalizācija- centralizētā	ūdensapgāde, kanalizācija- centralizētā
Ārtelpas	nav	3	7	nav
Apkure	krāsns	nav	nav	centralizētā
Dzīvokļa cena, EUR	1 400	1 500	1 500	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	43,5	58,9	62,8	40,4
Cena, EUR/m2	32	25	24	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	1 400	1 500	1 500	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	32	25	24	
Projekts (sērija)		-3%	-3%	
Istabu skaits/platība	2%	9%	11%	
Atrašanās vieta novadā/pagastā		10%	10%	
Izvietojums ēkā	-5%			
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	15%	15%	15%	
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	5%			
Zemes kopīpašuma domājamās daļas				
Inženierkomunikācijas				
Ārtelpas		-3%	-4%	
Apkure	5%	10%	10%	
Kopējā korekcija, %	22%	38%	39%	
Koriģētā m² cena, EUR	39	35	33	

Vidējā m² cena, EUR **36**

Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	1 449
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1 400

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 10**, ar kadastra Nr. 5690 900 0024, kas atrodas “Līkumi 4” - 1, Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 25. jūnijā noteiktā **tīrgus vērtība ir EUR 1 400** (viens tūkstošis četri simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

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

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un aprūtinājumiem, 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.

P I E L I K U M I

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000564861 - 1

Kadastra numurs: 56909000024

"Likumi 4" - 1, Sēlpils pag., Jēkabpils nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1.		40.4 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 56900030103001).	404/3428	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 56900030103).	404/3428	
<i>Žurn. Nr. 300006551099, lēmums 15.02.2024., tiesnese Evita Sietniece</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
1.2. Pamats: 2023.gada 28.septembra Jēkabpils novada pašvaldības lēmums Nr.946 (protokols Nr.15,18§).		
<i>Žurn. Nr. 300006551099, lēmums 15.02.2024., tiesnese Evita Sietniece</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Ingrīda Gādmane (e-lug, pirmpirk). Pieprasījums izdarīts 16.02.2024. 15:35:51.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56909000024	-	900	100000564861	Sēlpils pagasts, Jēkabpils novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	900
Kopplatība:	40.40
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	817 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	817 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
56900030103001001	"Līkumi 4" - 1, Sēlpils pag., Jēkabpils nov., LV-5232	776

Kadastrālā vērtība (EUR):	776
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	687 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.06.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	40.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	40.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	40.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	25
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
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

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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	11.0	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	14.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	6.5	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	5.0	-
5	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	3.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
56900030103	"Līkumi 4", Sēlpils pag., Jēkabpils nov., LV-5232	43.61	404/3428

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
56900030103001	"Līkumi 4", Sēlpils pag., Jēkabpils nov., LV-5232	80.02	404/3428	-

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....56900030103001001
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Lūkumi 4" - 1, Sēlpils pag., Jēkabpils nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....13.06.2001

Izdrukas ID: 390002722251	Izdrukas datums: 17.12.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....56900030103001001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....56909000024

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....56900030103001

10.1.1. Adrese:....."Līkumi 4", Sēlpils pag., Jēkabpils nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....448.8

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....250.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....8

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1975

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

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....13.06.2001

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:.....56900030103

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:.....56900030103001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 56900030103001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	30
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1975	40
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	40
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1975	40

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 56900030103001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	250.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	448.8 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1734 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....56900030103001001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....40.4

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....40.4

Izdrukas ID: 39000272251	Izdrukas datums: 17.12.2023	2 no 3
--------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	25
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	15.4
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
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:.....	56900030103001001
16.1.1. Adrese:.....	"Lūkumi 4" - 1, Sēlpils pag., Jēkabpils nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	40.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	13.06.2001
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	56909000024
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	56900030103001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	56900030103

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	56900030103001001
----------------------------------------------	-------------------

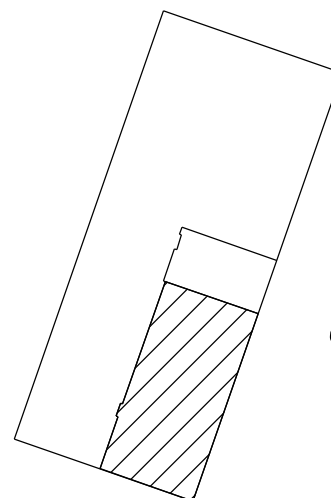
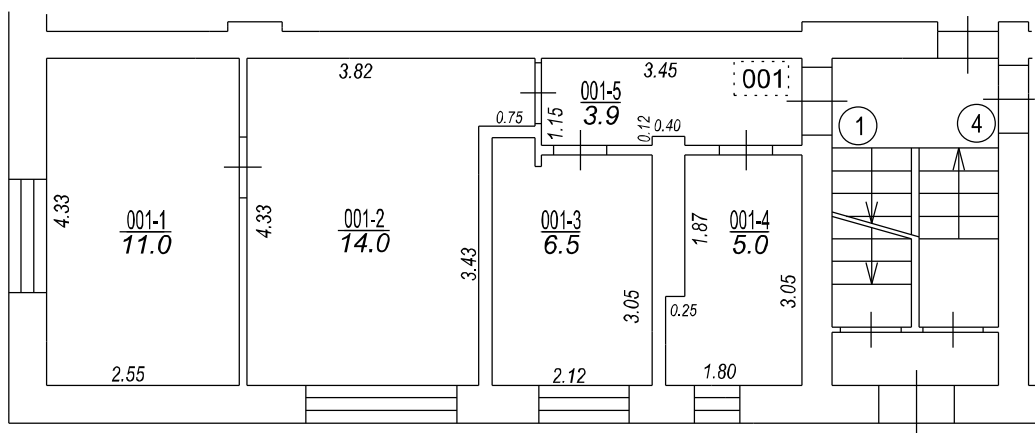
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	11	Nav
2	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	14	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	6.5	Nav
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	5	Nav
5	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	3.9	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	56900030103001001
----------------------------------------------	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----



Ceļš

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
56900030103001001	1 : 100	4



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

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors