



**“STRĒLNIEKU LIEPIŅAS”,  
SĒLPILS PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS  
KADASTRA NR. 5690 004 0200**



2024. GADA 1. NOVEMBRIS

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 1. novembris  
Reģ. Nr. 24- 425

Nekustamā īpašuma  
**"Strēlnieku Liepiņas", Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā**  
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5690 004 0200, kas atrodas "Strēlnieku Liepiņas", Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000909317, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 56900040200)- 3,27 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 īpašumu vērtēšanas prasībām.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5690 004 0200, kas atrodas "Strēlnieku Liepiņas", Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 1. novembrī noteiktā

**tirgus vērtība, ir EUR 9 600** (deviņi tūkstoši seši 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

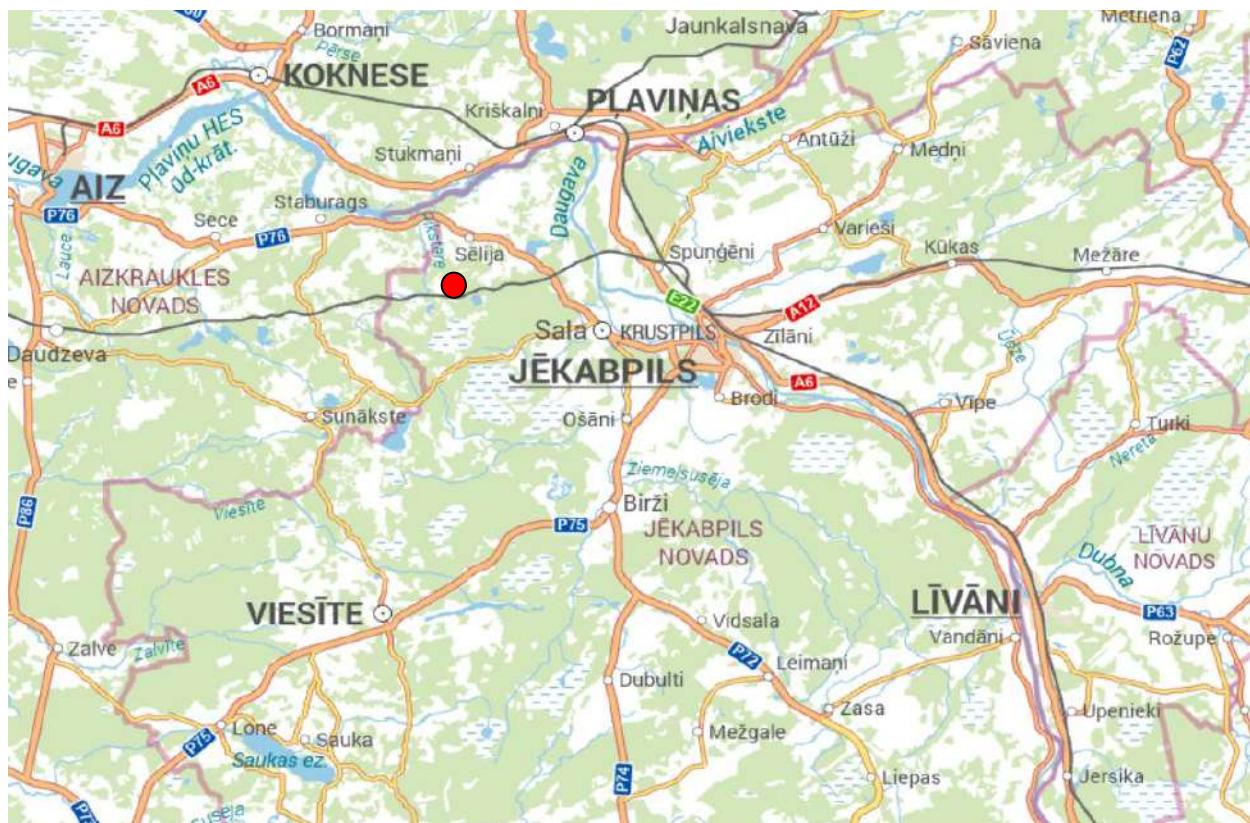
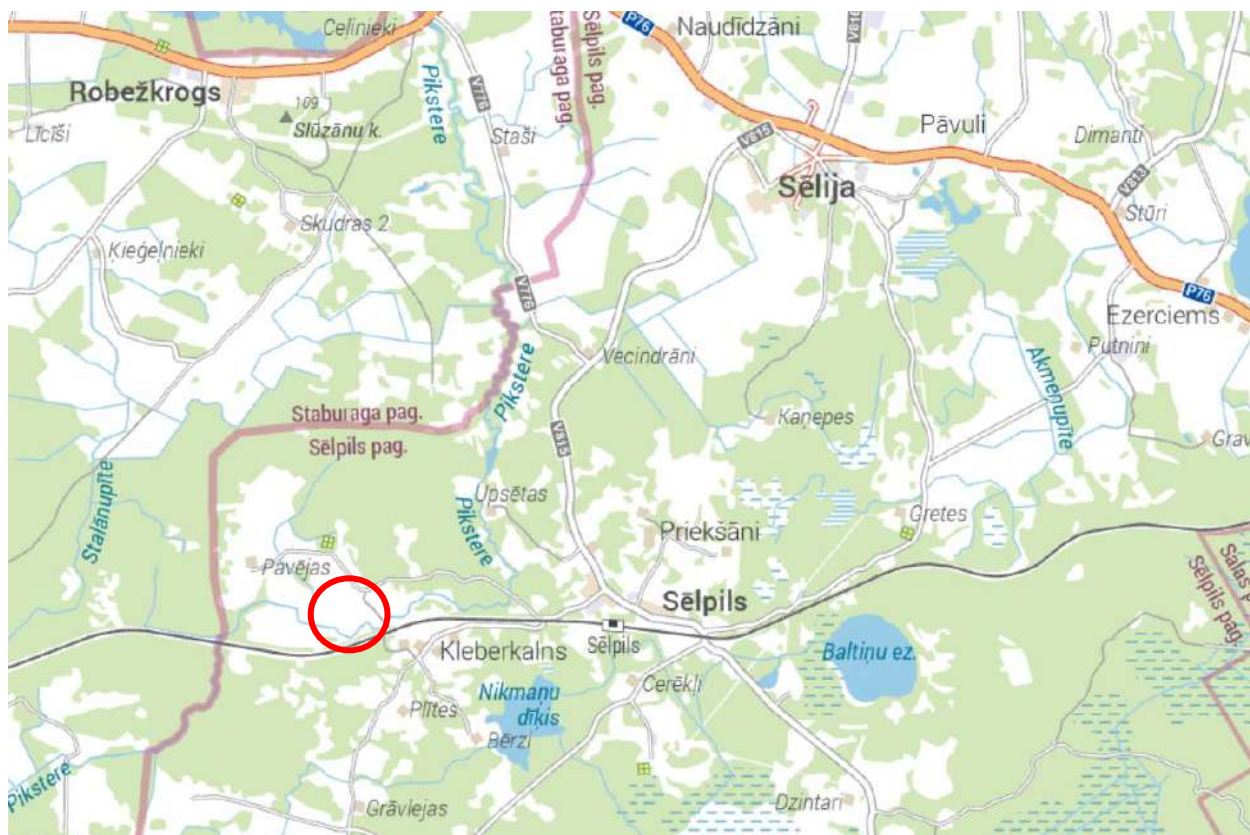
<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....</b>	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS.....</b>	<b>5</b>
Vērtēšanas objekts .....	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>6</b>
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums .....	6
Zemes gabala atļautā izmantošana .....	7
<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>10</b>
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita .....	10
Zemes vērtības aprēķins .....	10
<b>SLĒDZIENS PAR TIRGUS 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 īpašums</b>
Īpašuma adrese	“Strēlnieku Liepiņas”, Sēlpils pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5690 004 0200
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000909317
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 56900040200)	<b>3,27 ha</b>
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, daļēji aizaugusi, netiek apsaimniekota. Krūmāju zemes platības.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemes gabala pievienošana blakus esošajam īpašumam.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļuma III. daļas 2. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi: VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 9 800</b> (deviņi tūkstoši astoņi simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 1. novembris
Īpašie pieņēmumi	



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Strēlnieku Liepiņas”, Sēpils pagasts, Jēkabpils novads



**VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI**

skats no piebraucamā ceļa



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



krūmāju zeme



krūmāju zeme

## S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5690 004 0200, kas atrodas “Strēlnieku Liepiņas”, Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000909317.

### **Vērtēšanas objekts**

- zemes vienība 3,27 ha platībā (kadastra apzīmējums 56900040200), 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 Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000909317 uz Jēkabpils novada pašvaldību, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

Zemesgrāmatas nodaļuma III. daļas 2. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

1.1. Atzīme - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija 0.0500 ha.

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

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemes grāmatas nodaļuma izdruka.
- VZD Kadastra pārлūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāni.
- Internet vietnes [www.lvmgeo.lv](http://www.lvmgeo.lv) informācija.



## 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, Gretes, Īlenāni, Ķīpu kalns, Kleberkalns, Līkumi, Naudīdžāni, Pāvuli, Plāteri (ciems), Plītes, Priekšāni, Puļpāni, Riesti, Sēlija (pagasta centrs), Sēlpils, Spietiņi, Ūdrāni, Vecsēlpils, Zaķēni.


Pagasta teritoriju šķērso autoceļi P76 Jēkabpils- Jaunjelgava, vietējās nozīmes ceļi Sēlija-Sēlpils-Sala un dzelzceļa līnija Krustpils-Jelgava.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta rietumu daļā, starp dzelzceļa līniju, pašvaldības piebraucamo ceļu, Piksteres upīti un pagasta teritorijas robežu, apdzīvotu vietu Klebrkalns un Sēlpils tuvumā. Līdz Sēlpils ciematam ~ 2 km.

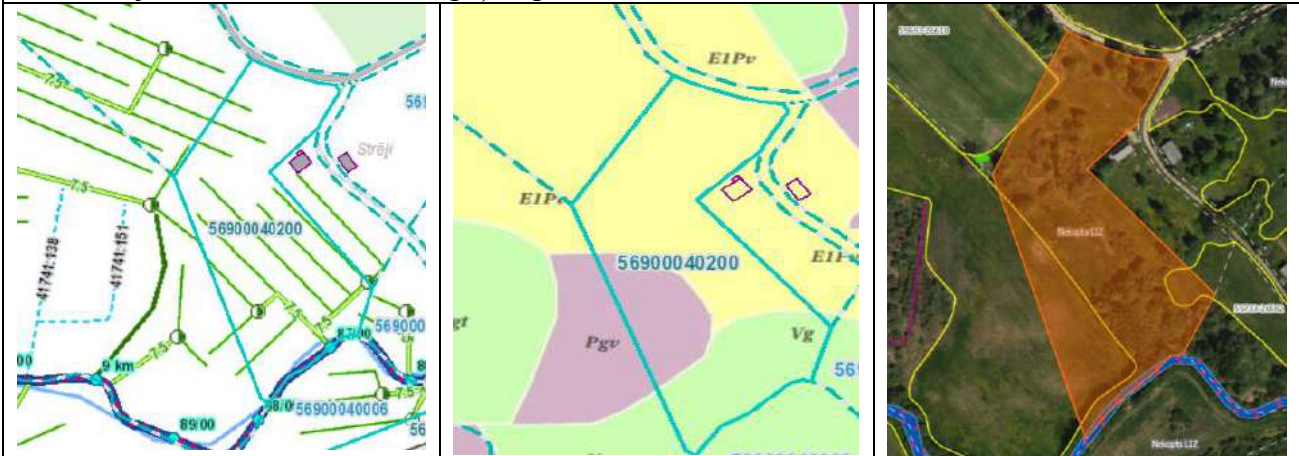
Apkārti veido viensētu apbūve, lauksaimniecības, meža zemes un Piksteres upe.

Piebraukšana pie zemes gabala pa vietējās nozīmes ceļu Sēlija-Sēlpils-Arbidāni un pašvaldības piebraucamo ceļu ar grants segumu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir vidēji laba.

### Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56900040200
Zemesgabala platība	3,27 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Neregulāras izstieptas formas, ar vienu malu robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, ar otru malu robežojas ar Piksteres upi, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības un piemājas saimniecības zemi.
Reljefs	Viļņots
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 2,1 ha, pļavas; krūmāji- 1,08 ha; zem ūdeņiem- 0,09 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības zemi veido daļēji aizaugušas pļavas, netiek apsaimniekotas. Daļu zemes veido krūmāju platības ar kokaudzi.
Apbūve	-



Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.3100 ha. 2. no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0.6700 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos 0.0100 ha. 4. tauvas joslas teritorija gar upi 0.0500 ha. 5. aizsargājama koka (dižkoka) teritorija 0.0500 ha.
LIZ kvalitātes novērtējums	35 balles
Augsnes tips	Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā; Vg- velēnu glejotā; E1pv- vāji erodētā velēnu podzolētā
<a href="http://www.geolativija.lv">www.geolativija.lv</a> 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, 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 tirgus situācija 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**

### **Lauksaimniecības zeme**

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2024. 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 reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3500- 6000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvarā 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 4000- 500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvarā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 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, krūmiem 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	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, daļēji aizaugusi, netiek apsaimniekota. Krūmāju zemes platības.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemes gabala pievienošana blakus esošajam īpašumam.

### Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

*Pozitīvie:*

- zemes auglība;

*Negatīvie:*

- zeme netiek apsaimniekota, aizaugusi;
- zemes reljefs;
- zeme konfigurācija.

### Īpašie pienēmumi

- 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, vērtētāji 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 hektāra 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	Elkšņu pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	04.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	13 900	
Zemes gabala platība, ha	4,58	
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- 2,44 ha meliorēta pļava, daļēji tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 28 balles; krūmāji- 1,67 ha; zem ūdeņiem- 0,47 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar autoceļu Vecumnieki-Subate, piebraukšana ir laba.	
Objekts Nr.2	Dunavas pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	06.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	3 400	
Zemes gabala platība, ha	1,0500	
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 0,66 ha daļēji tiek apstrādāt, nav meliorēta, LIZ kvalitāte- 25 balles; krūmāji - 0,3 ha; zem ūdeņiem- 0,07 ha; pārējā zeme- 0,02 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras trīsstūrim līdzīgas formas, robežojas ar autoceļu Dunava-Ilūkste, piebraukšana ir vidēji laba. Novietojums novadā un pagastā ir apmierinošs. Atsavināts no pašvaldības.	

<b>Objekts Nr.3</b>	<b>Salas pagasts, Jēkabpils nov.</b>	
Pārdevuma laiks	06.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	7 500	
Zemes gabala platība, ha	2,1000	
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 1,9 ha, aizaugusi ar krūmājiem un kokaudzi, netiek apsaimniekota, LIZ kvalitāte- 30 balles; meži- 0,1 ha; zem ceļiem- 0,1 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras taisnstūrim līdzīgas formas, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā ir vidēji labs.	

	Elkšņu pagasts, Jēkabpils nov.	Dunavas pagasts, Jēkabpils nov.	Salas pagasts, Jēkabpils nov.	Sēlpils pagasts, "Strēlnieku Liepiņas"
Pārdošanas cena, EUR	13 900	3 400	7 500	
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	13 900	3 400	7 500	

Zemes gabala platība, ha	4,58	1,05	2,10	<b>3,27</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3 035	3 238	3 571	<b>2 988</b>

## Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums novadā/pagastā	0%	0%	-5%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	3%	-5%	-3%	
Zemes gabala auglība, iekoptība	-7%	-5%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala izmantošana, sastāvs, liz īpatsvars	0%	0%	0%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	0%	
Citi faktori	3%	5%	-3%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-4%</b>	<b>-8%</b>	<b>-14%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>2914</b>	<b>2979</b>	<b>3071</b>	<b>2988</b>

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	9 770
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>9 800</b>



## SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5690 004 0200, kas atrodas “Strēlnieku Liepiņas”, Sēlpils pagastā, Jēkabpils novadā 2024. gada 1. novembrī noteiktā

**tirgus vērtība ir EUR 9 800** (deviņi tūkstoši astoņi 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



## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000909317**

**Kadastra numurs: 56900040200**

**Nosaukums: Strēlnieku Liepiņas**

**Sēlpils pag., Jēkabpils nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56900040200). Žurn. Nr. 300007615543, lēmums 19.09.2024., tiesnese Ligita Ertmane		3.27 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.		1
1.2. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2024.gada 17.septembra uzziņa Nr. 2.5-10/24/923. Žurn. Nr. 300007615543, lēmums 19.09.2024., tiesnese Ligita Ertmane		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinātas nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija.		0.05 ha
1.2. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2024.gada 17.septembra uzziņa Nr. 2.5-10/24/923, 2024.gada 18.jūlija apgrūtinājumu plāns. Žurn. Nr. 300007615543, lēmums 19.09.2024., tiesnese Ligita Ertmane		

**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: Ingrida Gādmāne (e-lug, pirmpirk). Pieprasījums izdarīts 19.09.2024 13:30:24.

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



# Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

## Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56900040200	Strēlnieku Liepiņas	1210	100000909317	Sēlpils pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1210
Kopplatība:	3.2700
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1890 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7560 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5873 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1890 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7560 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5873 (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
56900040200	1/1	1210	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1210
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.07.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.2700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1890 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7560 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5873 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.2700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.1000

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.1000
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:	1.0800
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0900
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0900
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.2700	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	03.07.2024	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3100	ha
2	03.07.2024	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6700	ha
3	03.07.2024	7312030402	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos	0.0100	ha
4	03.07.2024	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0500	ha
5	03.07.2024	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0500	ha

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



LATVIJAS REPUBLIKA

# ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5690 004 0200

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības domes 2024.gada 22.februāra lēmumu Nr.129 (protokols Nr.4, 61.§)  
"Par zemes vienības piekritību Jēkabpils novada pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā (Strēlnieku Liepiņas, Sēlpils pagasts)".

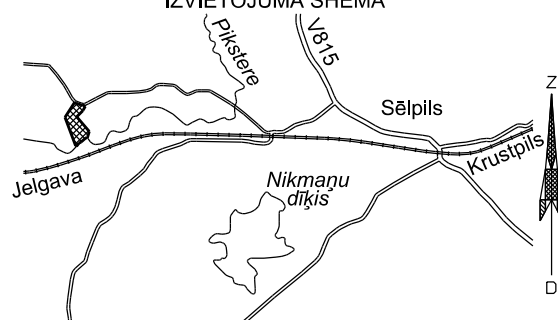
Robežas noteiktas: 2024.gada 3.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2 000

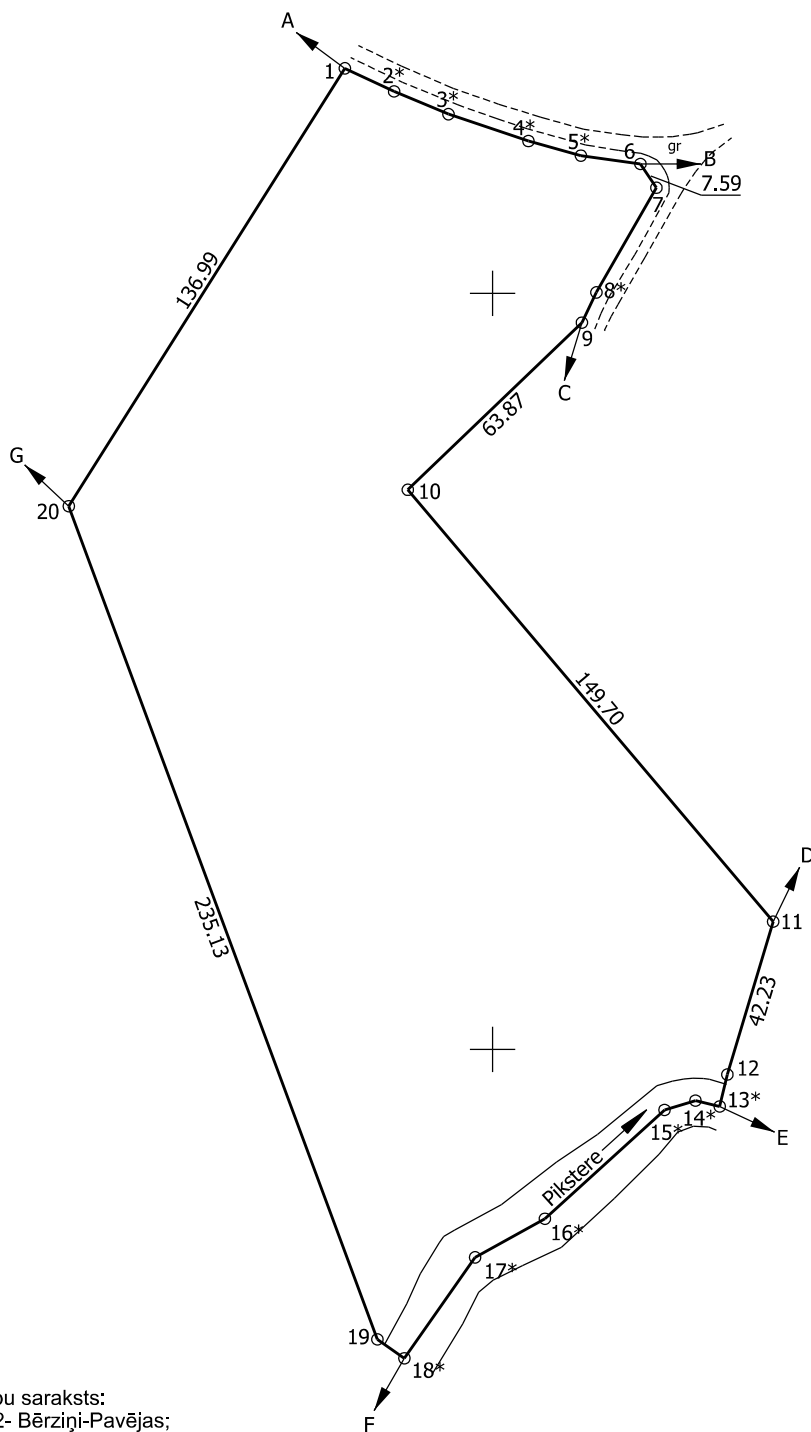
Zemes vienības platība: 3.27 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.9997158

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=266000  
y=597000



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 56900040152- Bērziņi-Pavējas;  
no B līdz C: 56900040153- Strēļi-Lejas Polāni;  
no C līdz D: 56900040041- Strēļi;  
no D līdz E: 56900040045- Aizupes;  
no E līdz F: 56900040006- Līgotnes;  
no F līdz G: 56900040027- Strēlnieki;  
no G līdz A: 56900040034- Kalnupes 1.

Zemes vienības platība 3.27 ha

Zemes robežu plāns

5690 004 0200

Plāna mērogs 1: 2 000

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: 5690 004 0200

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 3.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 3.27 ha



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5690 004 0200

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.31 ha
2.	7311020103 - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.67 ha
3.	7312030402 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos - 0.01 ha
4.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.05 ha
5.	7313080300 - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija - 0.05 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 3.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 3.27 ha







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*

Dainis Tunsts  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors