

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības
„Paegles”, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:	Jēkabpils novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2024.gada 26.marts

2024.gada 26.martā
Reģ. Nr. Z-24/122

Jēkabpils novada pašvaldībai

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma- zemes vienības „Paegles”, Krustpils pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības „Paegles”, **Krustpils pagastā, Jēkabpils novadā**, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0077 7316 nostiprināts Jēkabpils novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000024205, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 5668 007 0226, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 5668 007 0521) 6,84 ha platībā.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.*

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 26.martā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir**

EUR 27 200

(divdesmit septiņi tūkstoši divi simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
SECINĀJUMI	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
PIELIKUMI.....	20

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums - izdruka no datorizētas zemesgrāmatu datu bāzes;
- 2.pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Paegles”, Krustpils pagastā, Jēkabpils novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Paegles”, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads
Kadastra numurs	5668 007 0226
Zemes vienības kadastra apzīmējums	5668 007 0521
Īpašumtiesības	Uz 2023.gada 21.novembra Jēkabpils novada pašvaldības uzziņas Nr.2.5-10/23/986 pamata īpašuma uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Jēkabpils novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000024205.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	<ul style="list-style-type: none"> • Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehnikas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,14 ha. • Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehnikas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,34 ha. • Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,32 ha. • Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos – 0,47 ha. • Drošības aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzes regulēšanas staciju un gāzes mērīšanas staciju ar gāzesvada diametru līdz 300mm – 0,13 ha.
Nomas līgums	Ir noslēgts.
Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 26.marts
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Visas zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2024.	5309 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	6,84 ha, t.sk., aramzeme 6,72 ha, 0,12 ha zeme zem ūdeņiem.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija - regulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Nav
Labiekārtojums	Teritorija nav norobežota, tiek apstrādāta.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „PAEGLES”, KRUSTPILS PAGASTĀ, JĒKABPILS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS,
26.03.2024.

Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Jēkabpils novada teritorijas plānojumu 2015. - 2027.gadam, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā (L).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, izmanto kā ganības.
Pašreizējā izmantošana	LIZ.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Jēkabpils novada Krustpils pagasta ~ 4,5 km attālumā no Jēkabpils pilsētas. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes laukumi (LIZ), meža nogabali. Labs piebraucamais ceļš.
Piezīmes	Nav

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva 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 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojama zeme.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomu un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un

pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, atsevišķos tirgus segmentos tika novērotas krāsas izmaiņas, kas tika saistītās ar “Covid 19” pandēmiju. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk. Aizaugušas zemes īpašnieki iemanījušies mainīt tai lietošanas mērķi, pārvēršot to par meža zemi, jo tad to ir vieglāk pārdot.

Lauksaimniecības zeme visā Latvijas teritorijā joprojām ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem, taču kopš 2013.gada darījumu skaitam ir tendence samazināties, arī 2016.gadā darījumu skaits turpinājis samazināties. Par darījumu skaita samazināšanās galveno iemeslu var uzskatīt auglīgas un augstas kvalitātes LIZ trūkumu visos Latvijas reģionos. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-3500 EUR/ha Latgalē līdz pat 9000 EUR/ha Zemgalē. Latvijā ir daudz aizaugušas, neizmantotas lauksaimniecības zemes, kuru pārdošanas cenas ir ~1000 EUR/ha. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki, dažādi fondi un ārvalstu investori. Laika periodā no 2011. līdz 2023. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies 3 reizes, taču šobrīd cena par vienu hektāru ir viena no zemākajām Eiropā.

Pieprasījums pēc LIZ Zemgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems. Tas, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses. Vidējā LIZ cena nelielām zemes vienībām Zemgales reģionā ir no 1500 eiro līdz 7000 eiro par hektāru.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

2022. gada 24. februārī uzsāktas kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Šobrīd ir pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

“Covid-19” pandēmijas ietekme samazinās, bet vēl joprojām būtiski ietekmē ekonomiskos procesus Latvijā, ES un pasaules ekonomikā kopumā. Līdz 2020. gada 12. martam apbūves zemes pieprasījums Jēkabpils pilsētā bija vidēji aktīvs. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā vidējas.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas ~4,5 km attālumā no Jēkabpils pilsētas;
- zemes mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- daudzstūris;
- ir lauku piebraucamais ceļš;
- reģistrēti apgrūtinājumi;
- ir noslēgts zemes nomas līgums (nedod nekādas priekšrocības, jo ir vienpusēji laužams).

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra

vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. 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. Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties

vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Krustpils pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: https://balticmaps.eu/iv/c_56.567537-25.679350-10/bl_cl

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI:

TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA L
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS vērtīgā lauksaimniecībā izmantojamā zeme L1

Avots: Krustpils novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam



Avots: kadastrs.lv

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „PAEGLES”, KRUSTPILS PAGASTĀ, JĒKABPILS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS,
26.03.2024.



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.attēls. Zemes vienība



9.10.attēls. Zemes vienība



11.,12.attēls. Zemes vienība



13.,14.attēls. Zemes vienība



15.,16.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:





- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

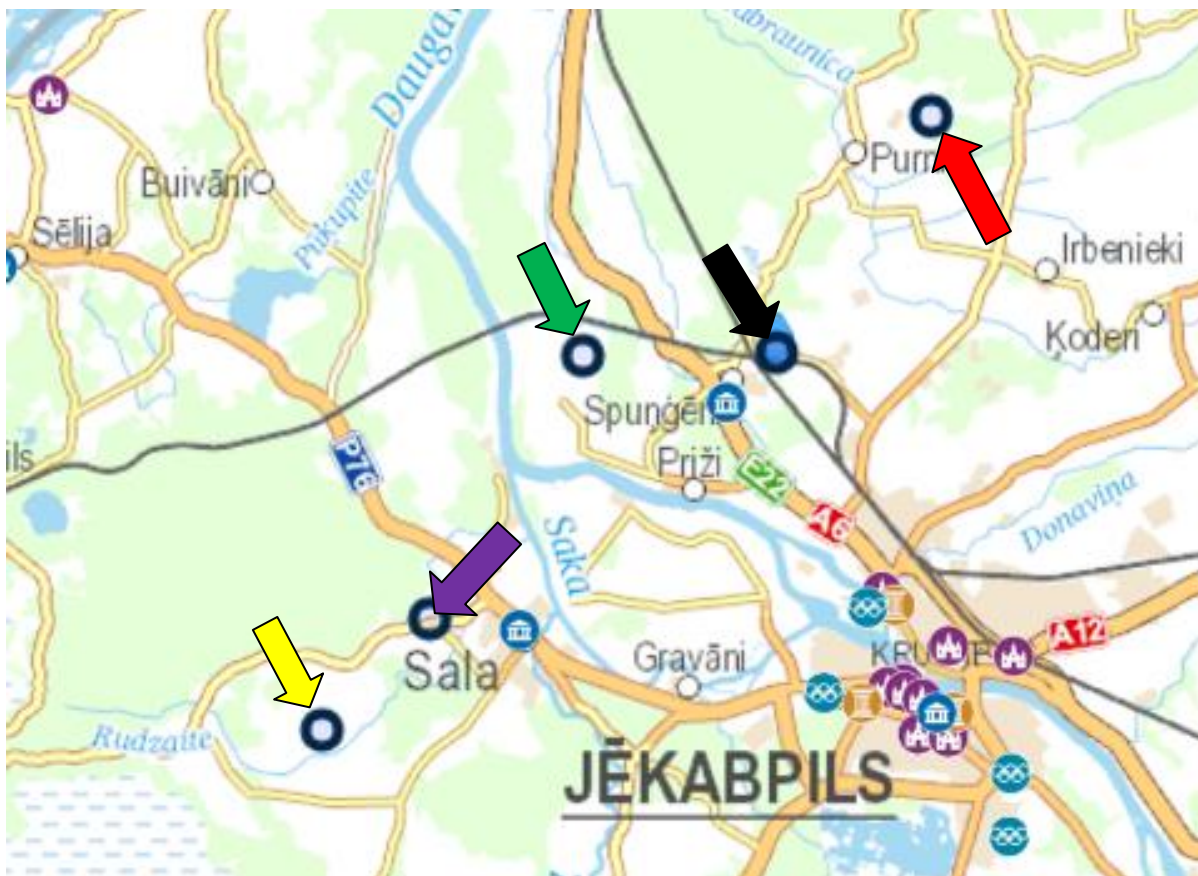
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „PAEGLES”, KRUSTPILS PAGASTĀ, JĒKABPILS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS,
26.03.2024.

Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1</i> <i>Īpašums „Kaķišāres”</i> <i>Krustpils pag., Jēkabpils nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Jēkabpils novada Krustpils pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 10,0 ha, kadastra Nr. 5668 005 0161, auglības balle 39. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūris, reljefs- līdzens, zeme apstrādāta. Labs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 11.09.2023. pārdošanas cena 35 000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1770429</p>
<p><i>Objekts Nr.2</i> <i>Īpašums „Braunsalas”</i> <i>Krustpils pag., Jēkabpils nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Jēkabpils novada Krustpils pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 8,2 ha, kadastra Nr. 5668 006 0607, auglības balle 40. Zemes vienības konfigurācija- regulārs četrstūris, reljefs- līdzens, zeme apstrādāta. Zemes vienība izvietota lauka vidū un tieša piebraucamā ceļa nav. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 01.03.2022. pārdošanas cena 32 880 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1345904</p>
<p><i>Objekts Nr.3</i> <i>Īpašums „Skaras” Salas pag., Jēkabpils nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Jēkabpils novada Salas pagastā. Īpašums sastāv no divām zemes vienībām 4,8 ha kopplatībā, kadastra Nr. 5686 001 0188, auglības balle 35. Zemes vienības konfigurācija- regulārs četrstūris, reljefs- līdzens, zeme apstrādāta. Zemes vienība izvietota lauka vidū un tieša piebraucamā ceļa nav. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 23.03.2023. pārdošanas cena 21 100 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1604138</p>
<p><i>Objekts Nr.4</i> <i>Īpašums „Lejas Paegles”</i> <i>Salas pag., Jēkabpils nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Jēkabpils novada Salas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 5,65 ha, kadastra Nr. 5668 001 0041, auglības balle 40. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūris, reljefs- līdzens, zeme apstrādāta. Labs piebraucamais ceļš V803. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 26.10.2023. pārdošanas cena 24 000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1739661</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



avots: https://balticmaps.eu/lv/c_56.538882-25.751399-11/f_p-XXwr+XTWq5-p-bslu+dVVq5-p-Zdtu+fhhq5-p-vbcu+RSVq5-p-hhvt+nuqp5-p-trUu+lvtp5/bl_cl

Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 hacenu ietekmējošiem faktoriem

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi Jēkabpils novadā			
	Paegles, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads	Kaķišāres, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads	Braunsalas, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads	Skaras, Salas pagasts, Jēkabpils novads	Lejasganības, Salas pagasts, Jēkabpils novads
Darījuma datums	26.03.2024	11.09.2023	01.03.2022	23.03.2023	26.10.2023
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v.(daudzstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)	1 z.v. (trīsstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)
Zemes gabals apbūvēts/nav apbūvēts	nav	nav	nav	nav	nav
Piebraucamais ceļš	labs ceļš	labs ceļš	tieša ceļa nav	tieša ceļa nav	labs ceļš V 803
Auglības balles	40	39	40	35	40
Zemes gabala platība, ha	6,84	10,00	8,10	4,80	5,65
Zemes gabala					
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		35000	32880	21100	24000
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		3500	4059	4396	4248
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	5	2	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	5	2	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,05	1,02	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		3500,00	4262,22	4483,75	4247,79
Zemes lietošanas mērķis	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		-2	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1ha vērtību		-3	-2	3	2
Konfigurācija uz sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	-2	-2	-2
Korekcija uz objekta apgrūtinājumiem		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz novērtējumu auglības ballēs		0	0	2	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	5	5	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-10	-4	3	-5
Korekcijas koeficients		0,90	0,96	1,03	0,95
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	3973,85	3150,00	4091,73	4618,26	4035,40
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	27181				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	27200				

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir 3973,85 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Zemes vienības „Paegles”, Krustpils pagastā, Jēkabpils novadā tirgus vērtības aprēķins:
6,84 ha x 3973,85 EUR/ha = 27 181 EUR, ~ **27 200 EUR**, kur

6,84 ha – zemes vienības kopējā platība,
3973,85 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības „Paegles”, Krustpils pagastā, Jēkabpils novadā novērtējumu 2024.gada 26.martā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 27 200
(divdesmit septiņi tūkstoši divi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000777316

Kadastra numurs: 56680070226

Nosaukums: Paegles

Krustpils 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 56680070521). Žurn. Nr. 300006418507, lēmums 05.12.2023., tiesnese Aija Bisāne		6.84 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 2023.gada 21.novembra uzzīņa Nr.2.5-10/23/986. Žurn. Nr. 300006418507, lēmums 05.12.2023., tiesnese Aija Bisāne		

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: Maija Laksa (e-lug, pirm.). Pieprasījums izdarīts 05.12.2023. 12:19:40.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

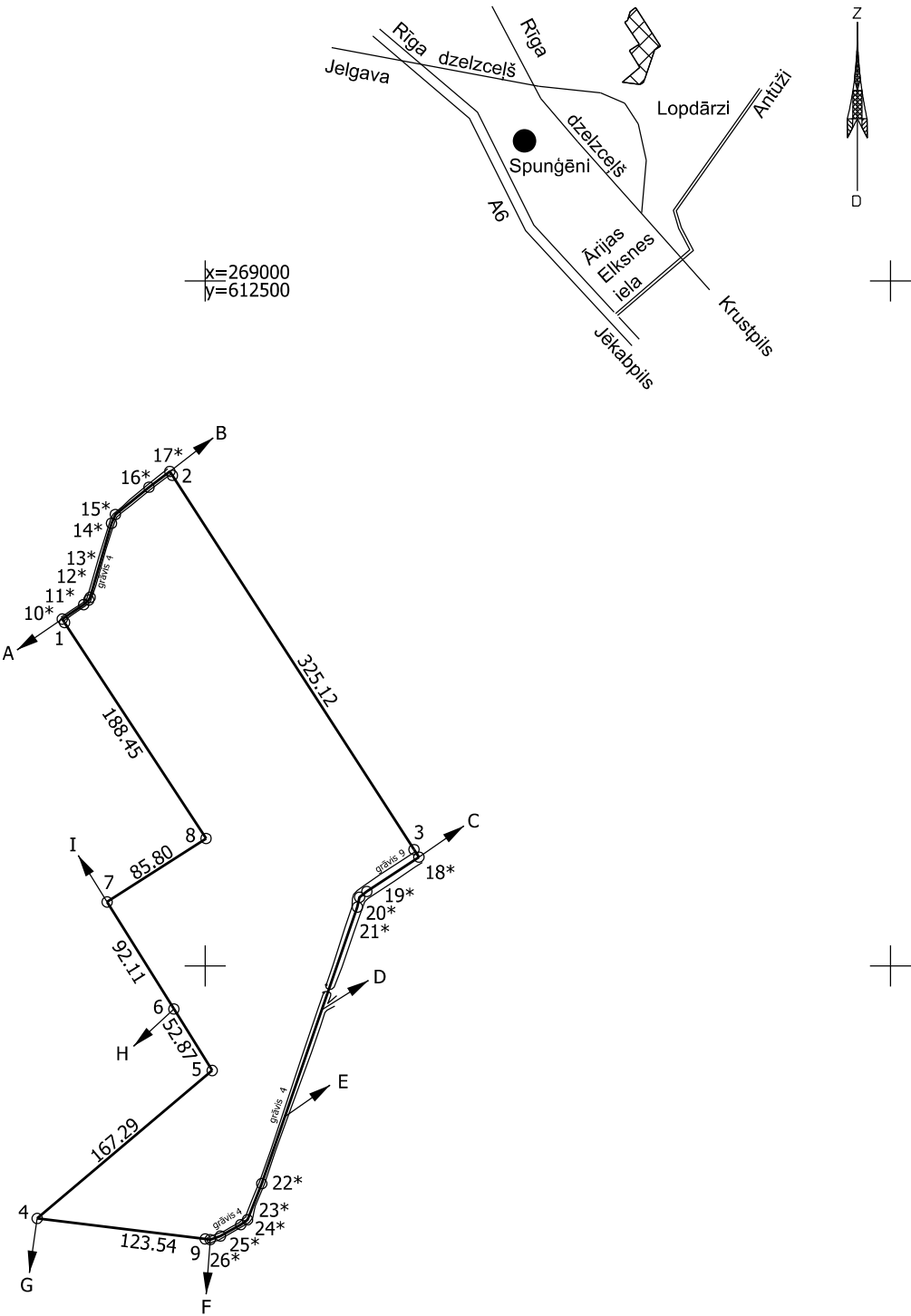
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5668 007 0521

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2014.gada 18.jūnija Krustpils novada pašvaldības domes sēdes lēmumu Nr.19. (protokols Nr.8.) "Par Krustpils novada pašvaldībai piekritīgajām precizētajām lauku apvidus zemes vienībām", 2014.gada 17.decembra Krustpils novada pašvaldības domes sēdes lēmumu Nr.13. (protokols Nr.16.) "Par zemes vienību izslēgšanu no statusa "Zeme zemes reformas pabeigšanai", piekritības noteikšanu pašvaldībai un platību precizēšanu" un 2023.gada 25.maija Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada domes sēdes lēmumu Nr.429 (protokols Nr.8,30.§.) "Par zemes vienību apvienošanu un atsavināšanas procesa uzsākšanu (Krustpils pagasts)".

Robežas noteiktas: 2023.gada 25.jūlijā

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 6.84 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56680070106 - Burtnieki;
no B līdz C: 56680070128 - Avotkalni;
no C līdz D: 56680070173 - Zariņi;
no D līdz E: 56680070228 - Pūrmalas;
no E līdz F: 56680070088 - Lejnieki;
no F līdz G: 56680070343 - Spungēni - Liepu iela;
no G līdz H: 56680070023 - Strazdiņi;
no H līdz I: 56680070025 - Sarmu Lauki;
no I līdz A: 56680070022 - Smilgas.

Zemes vienības platība: 6.84 ha

Zemes robežu plāns	5668 007 0521	Plāna mērogs 1: 5000	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 REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5668 007 0521

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 25.jūlijā

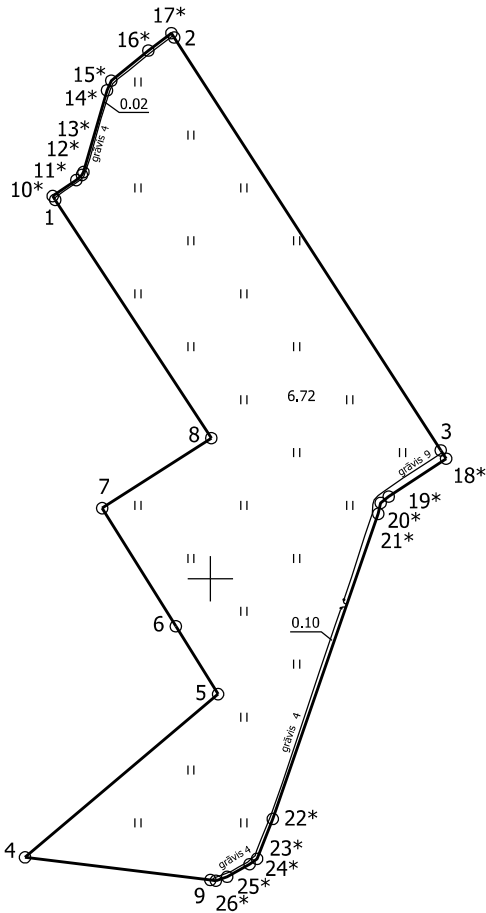
Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 6.84 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 dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
6.84	6.72	-	-	6.72	-	-	-	-	0.12	0.12	-	-	-	-

x=269000

y=612500



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5668 007 0521

Apgrūtinājumu saraksts:

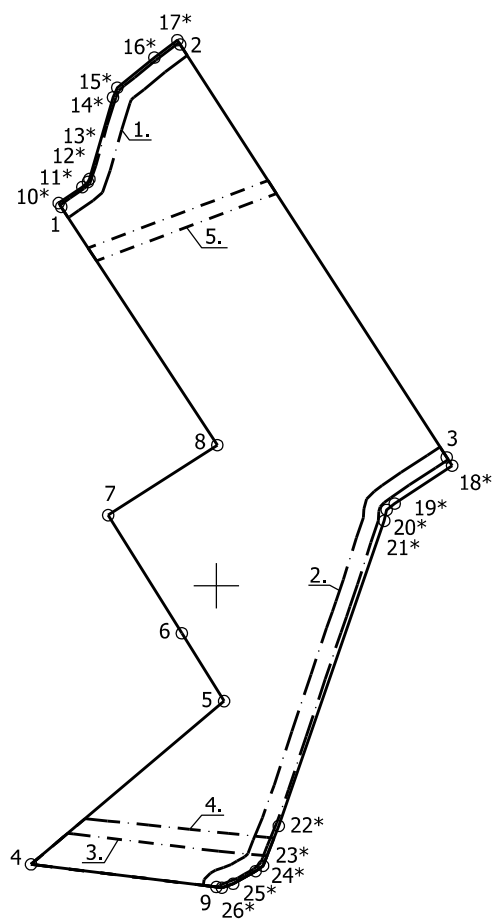
1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.14 ha
2.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.34 ha
3.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.32 ha
4.	7312030402 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos - 0.47 ha
5.	7312020101 - drošības aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzes regulēšanas staciju un gāzes mērīšanas staciju ar gāzesvada diametru līdz 300 milimetriem - 0.13 ha

Plānā attēlota informācija par agrūtinājumiem 2023.gada 25.jūlijā

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 6.84 ha

x=269000
y=612500



Apgrūtinājumu plāns

5668 007 0521

Plāna mērogs 1: 5000

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"

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....56680070521

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....56680070226

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56680070521

6.1.1. Adrese:..... Nav

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... pašvaldībai piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:.....6.84ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
6.72			6.72					0.12	0.12					

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 40

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu56680070521

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Kopā: 0101	6.84	6.72			6.72					0.12	0.12					
		6.84	6.72			6.72					0.12	0.12					

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....56680070521

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.14ha	25.07.2023
2	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.34ha	25.07.2023
3	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.32ha	25.07.2023

Izdrukas ID: 390002697347	Izdrukas datums: 04.09.2023	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
4	7312030402	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos	0.47ha	25.07.2023
5	7312020101	drošības aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzes regulēšanas staciju un gāzes mērīšanas staciju ar gāzesvada diametru līdz 300 milimetriem	0.13ha	25.07.2023

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....5309 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....5309 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56680070521

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
5309 EUR	04.09.2023	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56680070521

24.1.1. Mērnecības metode:.....uzmērīts LKS-92TM

24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....25.07.2023

24.1.3. Mērnieks:.....Sandris Madžuls



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56680070226	Paegles	5309	100000777316	Krustpils pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5309
Kopplatība:	6.8400
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	16145 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	16145 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
56680070521	1/1	5309	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	5309
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	6.8400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	16145 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.8400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	6.7200
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	6.7200
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:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
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	6.8400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.07.2023	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.1400	ha
2	25.07.2023	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.3400	ha
3	25.07.2023	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3200	ha
4	25.07.2023	7312030402	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos	0.4700	ha
5	25.07.2023	7312020101	drošības aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzes regulēšanas staciju un gāzes mērīšanas staciju ar gāzesvada diametru līdz 300 milimetriem	0.1300	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Sandris Madžuls	25.07.2023

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024205	Jēkabpils novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	56680070226	Brīvības iela 120, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Krustpils pagasta zemesgrāmata	05.12.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	01.09.2023	-	Madžuls Sandris CB0034
Apgrūtinājumu plāns	29.08.2023	-	Madžuls Sandris CB0034
Situācijas plāns	28.08.2023	-	Madžuls Sandris CB0034
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	25.07.2023	-	Madžuls Sandris CB0034
Robežas noteikšanas akts	25.07.2023	-	Madžuls Sandris CB0034
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.06.2023	-	Jēkabpils novada pašvaldība; p.p. Feldmane Ingrida
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	29.06.2023	11-10-L/3310	VZD Latgales reģionālā pārvalde

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.06.2023	1-4/23/891	Jēkabpils novada pašvaldība
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	26.05.2023	429	Jēkabpils novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	20.10.2014	22/2.4-10	Krustpils novada pašvaldība
Lēmums par iepriekšējo lēmumu izmaiņu	23.07.2014	9/43	Krustpils novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	18.06.2014	8/19	Krustpils novada pašvaldība
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	18.06.2014	8/19	Krustpils novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	20.04.2011	49	Krustpils novada pašvaldība
Ministru kabineta rīkojums	27.10.2008	647	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	31.10.1996	12	Krustpils pagasta zemes komisija

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



JĒKABPILS NOVADA PAŠVALDĪBA

JĒKABPILS NOVADA DOME

Reģistrācijas Nr.90000024205

Brīvības iela 120, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV – 5201

Tālrunis 65236777, fakss 65207304, elektroniskais pasts pasts@jekabpils.lv

LĒMUMS

Jēkabpils novadā

25.05.2023. (protokols Nr.8, 30.§)

Nr. 429

Par zemes vienību apvienošanu un atsavināšanas procesa uzsākšanu (Krustpils pagasts)

Nekustamais īpašums “Paegles”, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 007 0226 (turpmāk - Nekustamais īpašums “Paegles”), sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0226, 3.4919 ha platībā, zemes vienība nav uzmērīta, apgrūtinājumi nav noteikti. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).

Nekustamais īpašums “Vārpas ceļš”, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 001 0004 (turpmāk - Nekustamais īpašums “Vārpas ceļš”), sastāv no piecām zemes vienībām, tajā skaitā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0195, 2.5319 ha platībā, zemes vienība nav uzmērīta. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).

Nekustamais īpašums “Irši”, Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 007 0148 (turpmāk - Nekustamais īpašums “Irši”), sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0148, 1.10 ha platībā, un ir zeme zemes reformas pabeigšanai. Zemes vienība nav uzmērīta, apgrūtinājumi nav noteikti. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).

Pamatojoties uz Krustpils novada domes 2014. gada 18. jūlija lēmumu Nr. 19 (protokols Nr.8) “Par Krustpils novada pašvaldībai piekriņīgajām precizētajām lauku apvidus zemes vienībām”, Nekustamais īpašums “Paegles” un Nekustamais īpašums “Irši”, piekrīt Jēkabpils novada pašvaldībai.

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 17. panta sesto daļu, kas nosaka, ka zemes gabali, par kuriem noteiktajā termiņā pašvaldības un ministrijas Valsts zemes dienesta publicētajos rezerves zemes fondā ieskaitītās un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotās zemes izvērtēšanas sarakstos nav izdarījušas atzīmi par zemes gabala piederību vai piekriību pašvaldībai vai valstij, piekrīt vietējai pašvaldībai tās administratīvajā teritorijā. Lēmumu par šo zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatās pieņem pašvaldība.

Atbilstoši Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pielikuma 19. punktam un Pārejas noteikumu 6. punkta pirmajam teikumam, ar 2021.gada pašvaldību vēlēšanās jaunievēlētās pašvaldības domes vai ar atsevišķu likumu ieceltas pagaidu administrācijas pirmo sēdi izbeidzas visu bijušo pašvaldību domju pilnvaras. Jēkabpils novada pašvaldība (reģistrācijas Nr. 90000024205) ir attiecīgajā novadā iekļauto pašvaldību institūciju, finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja. Nekustamais īpašums “Paegles”, Nekustamais īpašums “Vārpas ceļš”,

Nekustamais īpašums "Irši", atrodas Jēkabpils novada teritorijā, ir Jēkabpils novada pašvaldības tiesiskajā valdījumā un ir Jēkabpils novada pašvaldības bilanci.

Sarp Krustpils novada pašvaldību, reģistrācijas Nr.90009118116, un Krustpils pagasta D.Vītola zemnieku saimniecību "TILTNIEMI BRĒKI", reģistrācijas Nr. 45404005915, 2021. gada 28. maijā noslēgts zemes nomas līgums Nr. 2.1-87/21/53 (turpmāk – Līgums) par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0195 nomu lauksaimniecības vajadzībām uz laiku līdz 2027. gada 31. maijam. Līguma 8.1.1. punktā noteikts, Iznomātājs ir tiesīgs vienpusējā kārtā izbeigt Līgumu pirms termiņa, ja Iznomātājs pieņēma lēmumu atsavināt zemesgabalu, rīkojot izsoli vai zemesgabals ir nepieciešams Iznomātājam autonomo funkciju pildīšanai, kā arī teritorijas plānojumā paredzēto mērķu sasniegšanai.

Saskaņā ar Krustpils novada pašvaldības 2013. gada 17. jūlija saistošo noteikumu Nr. 2013/12 "Par Krustpils novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Grafisko daļu" grafisko daļu, zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 5668 007 0226, 5668 007 0148, 5668 007 0195, atrodas plānotajā (atļautajā) teritorijā – Lauksaimniecībā teritorija (L).

Atbilstoši Pašvaldību likuma 73. panta pirmajai un trešajai daļai, pašvaldības manta izmantojama pašvaldības administratīvās teritorijas iedzīvotāju interesēs atbilstoši pašvaldības kompetencei, gan nododot to publiskā lietošanā, gan veidojot iestādes, gan dibinot kapitālsabiedrības vai iegūstot daļību kapitālsabiedrībās. Mantas daļu, kas nav nepieciešama šā panta pirmajā daļā minētajiem mērķiem, pašvaldība var izmantot, lai saimnieciskā kārtā gūtu ienākumus vai lai likumā noteiktajā kārtībā šo daļu atsavinātu, vai lai sniegtu atbalstu valsts institūcijai tās funkciju izpildes nodrošināšanai attiecīgā administratīvajā teritorijā.

Nemot vērā iepriekš minēto, nepieciešams atdalīt no Nekustamā īpašuma "Vārpas ceļš", zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0195, 2.5319 ha platībā un apvienot ar Nekustamā īpašuma "Paegles" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0226, 3.4919 ha platībā un Nekustamā īpašuma "Irši" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0148, 1.10 ha platībā, izveidojot vienu zemes vienību ar kopējo platību 7.1238 ha, ietilpstošu Nekustamā īpašuma "Paegles" sastāvā.

Zemes ierīcības likuma 8. panta 3. punkta 2. apakšpunkts nosaka, ja apvieno divas blakus esošas zemes vienības nav jāizstrādā zemes ierīcības projekts, par to ir jāpieņem vietējās pašvaldības lēmums.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 16.1. apakšpunktu, lietošanas mērķi nosaka, ja tiek izveidota jauna zemes vienība vai zemes vienības daļa. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).

Atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta otrās daļas nosacījumiem, publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt attiecīgās iestādes vadītājs, kā arī cita institūcija (amatpersona), kuras valdījumā vai turējumā atrodas publiskas personas manta.

Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta pirmā daļa atļauj ierosināt atsavinātas publiskas personas mantas atsavināšanu, ja tā nav nepieciešama attiecīgai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai. Nemot vērā Pašvaldību likuma 4. panta pirmo daļu, zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 5668 007 0226, 5668 007 0148, 5668 007 0195, nav nepieciešamas Jēkabpils novada pašvaldībai autonomo funkciju veikšanai.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmo daļu, 10. panta pirmās daļas 16. un 21. punktu, 73. panta pirmo, trešo un ceturto daļu, Zemes pārvaldības likuma 17.panta sesto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punktu un otro daļu, 4. panta pirmo un otro daļu, 5. panta pirmo un piekto daļu, 6. panta trešo daļu, 8. panta otro, trešo, sesto un septīto daļu, 9. panta otro daļu, Zemesgrāmatu likuma 3. panta pirmo daļu, Civillikuma 994. pantu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma

3.panta otro daļu, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6. punktu, Zemes ierīcības likuma 8. panta trešās daļas 2. punktu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 9. panta pirmās daļas 1. punktu, Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 16.1. apakšpunktu, ņemot vērā Attīstības un tautsaimniecības komitejas 03.05.2023. lēmumu (protokols Nr.6, 22.§),

Jēkabpils novada dome nolemj:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums "Irši", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 007 0148, piekrīt Jēkabpils novada pašvaldībai.

2. Atdalīt no nekustamā īpašuma "Vārpas ceļš", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 001 0004, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0195, 2.5319 ha platībā, apvienot ar nekustamā īpašuma "Paegles", Krustpils pagasts, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0226, 3.4919 ha platībā un nekustamā īpašuma "Irši", Krustpils pagasts, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0148, 1.10 ha platībā, izveidojot vienu zemes vienību ar kopējo platību 7.1238 ha, ietilpstošu nekustamā īpašuma "Paegles", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 007 0226, sastāvā.

3. Nekustamā īpašuma "Paegles", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr.5668 007 0226, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0226, 7.1238 ha platībā, noteikt nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).

4. Pēc lēmuma nolemjošās daļas 2. punktā minēto zemes vienību apvienošanas, atļaut atsavināt nekustamo īpašumu "Paegles", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 007 0226, visā tā sastāvā, pārdodot to izsolē vispārējā kārtībā, ar augšupejošu soli.

5. Jēkabpils novada Attīstības pārvaldes Teritorijas plānošanas un īpašumu pārvaldīšanas nodaļai veikt darbības lēmuma nolemjošās daļas 4. punktā minētā nekustamā īpašuma uzmērīšanai, ierakstīšanai zemesgrāmatā uz Jēkabpils novada pašvaldības vārda, novērtēšanas organizēšanai un atsavināšanai.

6. Jēkabpils novada pašvaldības nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijai noteikt lēmuma nolemjošās daļas 4. punktā minētā nekustamā īpašuma nosacīto cenu.

7. Jēkabpils novada Attīstības pārvaldes Teritorijas plānošanas un īpašumu pārvaldīšanas nodaļai informēt Krustpils pagasta D.Vītola zemnieku saimniecību "TILTNIEMI BRĒKI", reģistrācijas Nr. 45404005915, juridiskā adrese "Brēki", Krustpils pag., Jēkabpils nov., LV-5204, par nekustamā īpašuma "Paegles", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 007 0226, atsavināšanu.

8. Lēmumu piecu darba dienu laikā pēc lēmuma parakstīšanas elektroniskā veidā nosūtīt Valsts zemes dienestam uz kac.jekabpils@vzd.gov.lv.

9. Kontroli par lēmuma izpildi veikt iestādes "Jēkabpils novada Attīstības pārvalde" vadītājam.

Pielikumā: Izkopējums no Krustpils pagasta kadastra kartes uz 1 lp.

Sēdes vadītājs

Domes priekšsēdētāja vietnieks izglītības un kultūras jautājumos

A.Žuks

Laksa 26135460

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Izkopējums no Jēkabpils novada Krustpils pagasta kadastra kartes

Nr.1	Nekustamais īpašums "Irši", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 007 0148, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0148, 1.10 ha
Nr.2	Nekustamais īpašums "Paegles", Krustpils pagasts, kadastra Nr. 5668 007 0226, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0226, 3.4919 ha
Nr.3	Nekustamā īpašuma "Vārpas ceļš", Krustpils pagasts, Jēkabpils novads, kadastra Nr. 5668 001 0004, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0195, 2.5319 ha.



Apzīmējumi:

- Esoša zemes vienības robeža
- Plānotā zemes vienību apvienošanas robeža

Sagatavoja: M.Ļaksa



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

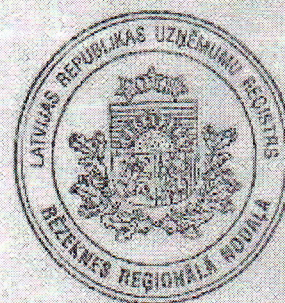
Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Pavlova Aija