



**“D/S DOLOMĪTS NR.5/3-111”,
SALAS PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5686 005 0370**



2025. GADA 4. FEBRUĀRIS

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

2025. gada 4. februāris
Reģ. Nr. 25- 55

Nekustamā īpašuma
"D/s Dolomīts Nr. 5/3-111", Salas pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5686 005 0370, kas atrodas "D/s Dolomīts Nr. 5/3-111", Salas pagastā, Jēkabpils novadā, īpašuma tiesības reģistrētas Salas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000941147, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 56860050255)- 684 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam 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. 5686 005 0370, kas atrodas "D/s Dolomīts Nr. 5/3-111", Salas pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 31. janvārī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 900 (deviņi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

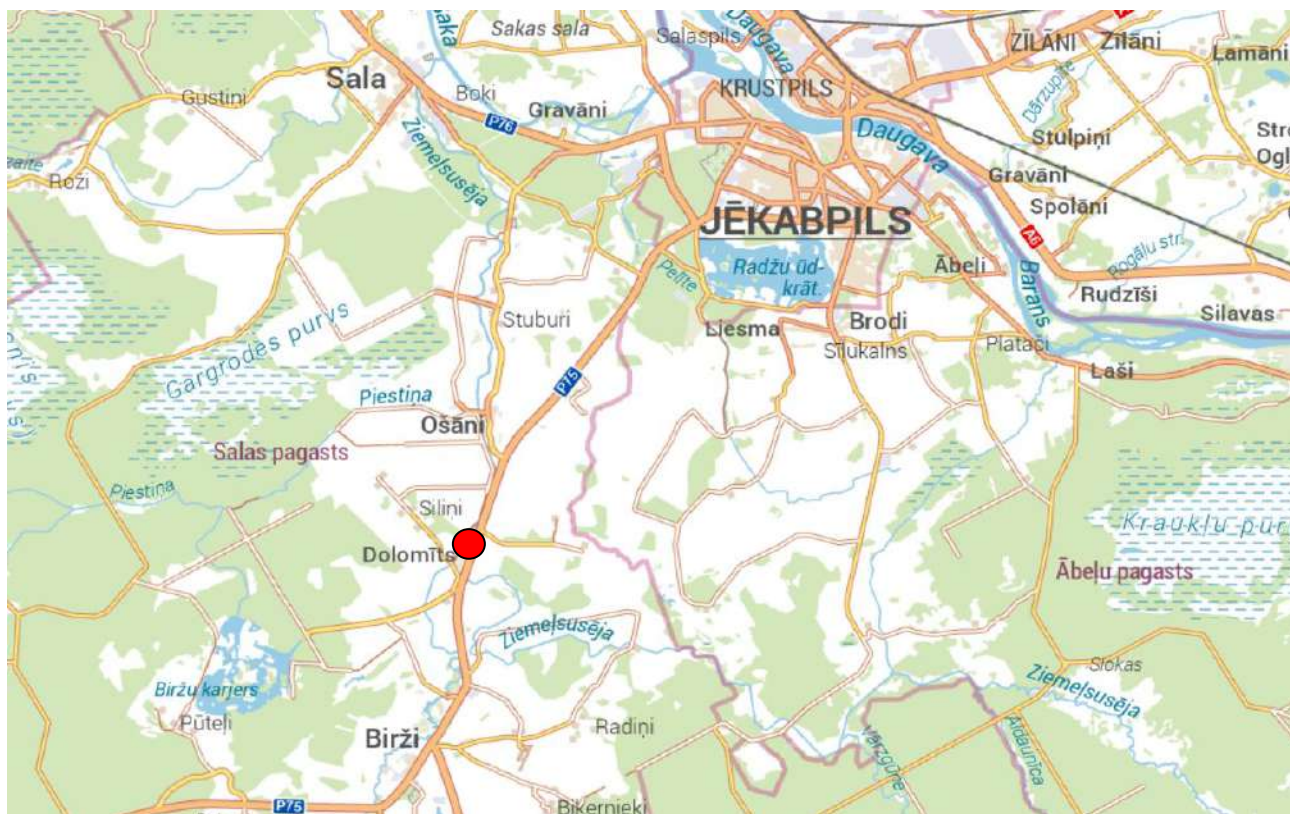
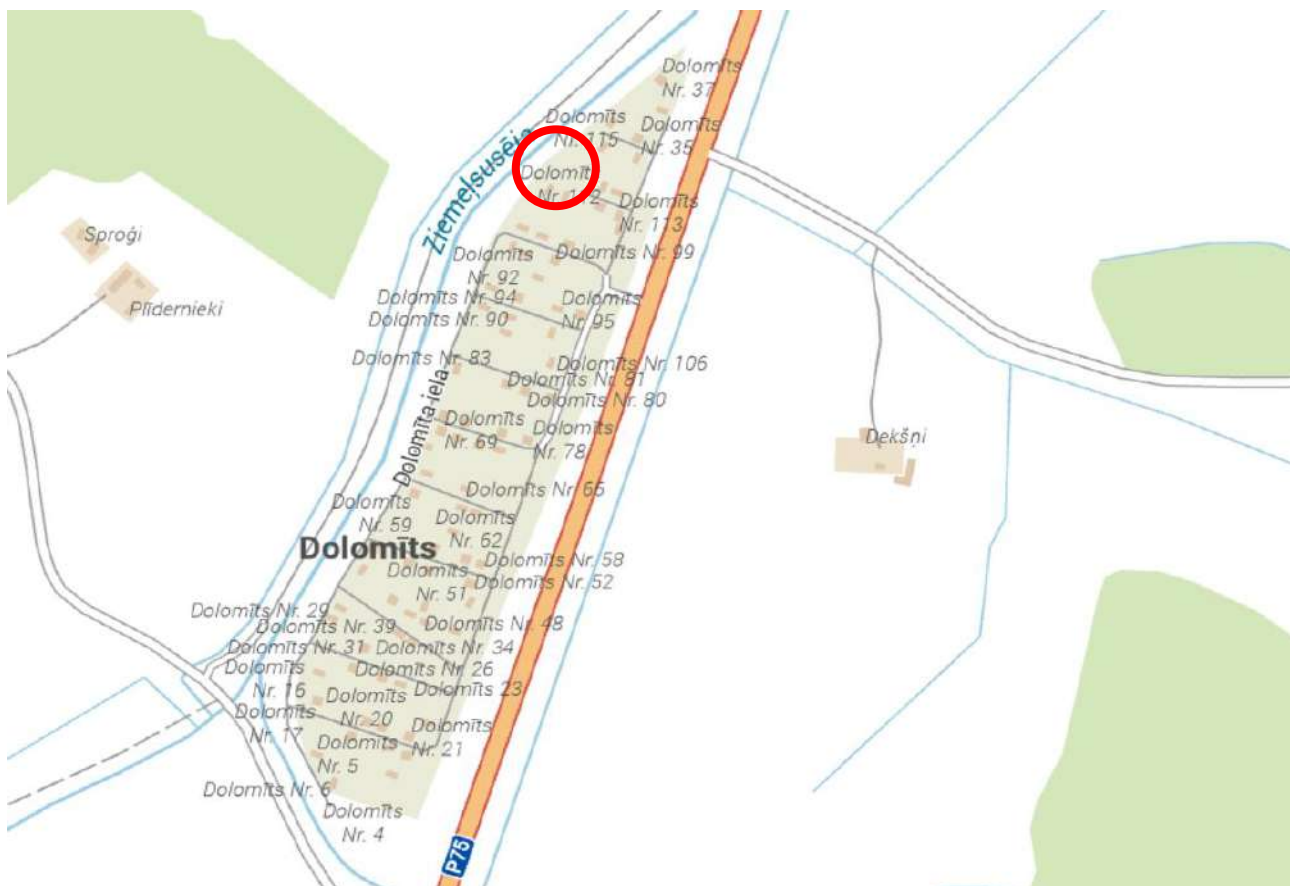
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	4
SLĒDZIENS	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Zemes gabala raksturojums	6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	8
Tirgus vērtības definīcija	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
Labākā un efektīvākā izmantošana	8
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	10
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU.....	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
PIELIKUMI.....	14

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“D/s Dolomīts Nr. 5/3-111”, Salas pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5686 005 0370
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000941147
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apz. 56860050255)	684 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, netiek izmantots. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Salas pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu – Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS 1).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši Salas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūvei vai pievienošanai blakus īpašumam
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 0.0684 ha. 2. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.0684 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0182 ha.
Tirgus vērtība	EUR 900 (deviņi simti eiro)
Apskates un vērtēšanas datums	2025. gada 31. janvāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“D/s Dolomīts Nr. 5/3-111”, Salas pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

piebraucamais ceļš



zemes gabals no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals ar apaugumu

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5686 005 0370, kas atrodas “D/s Dolomīts Nr. 5/3-111”, Salas pagastā, Jēkabpils novadā, īpašuma tiesības reģistrētas Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000941147.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 684 m² platībā (kadastra apzīmējums 56860050255), 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 sagatavots saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma un īpašumu vērtēšanas prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000941147 uz Jēkabpils novada pašvaldību, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu apliecība
- Zemes gabala robežu, situācijas, apgrūtinājumu plāni.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.
- Salas pagasta teritorijas plānojuma atļautais izmantošanas veids.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Salas pagasts ir administratīva teritorija Jēkabpils novadā Daugavas kreisajā krastā Sēlijas ziemeļu daļā uz rietumiem no Jēkabpils. Robežojas ar sava novada Jēkabpils pilsētu un Sēlpils, Ābeļu, Kalna, Viesītes pagastiem un pa Daugavu ar Krustpils pagastu.

Apdzīvotās vietas: Admināni, Biķernieki, Birži, Dolomīts, Gargrode, Gravāni, Ielejas, Meldernieki, Miķelāni, Ošāni, Pumpi, Pūteļi, Radiņi, Sala (pagasta centrs), Salaspils, Siliņu stacija.

Pagasta teritoriju šķērso autoceļi P76 Jēkabpils- Jaunjelgava, P75 Jēkabpils-Viesīte-Nereta, vietējās nozīmes ceļi Sala-Zilkalne-Sunākste, Sala-Ošāni un dzelzceļa līnija Krustpils-Jelgava.

Vērtēšanas objekts atrodas Salas pagasta austrumu daļā, starp autoceļu P75 Jēkabpils-Viesīte un Ziemeļsuseļas upi, vasarnīcu apbūves ciematā Dolomīts. Līdz Jēkabpils pilsētai ~ 10 km.

Apbūvi apskatāmā zemes gabala tuvumā veido mazdārziņi ar dārza apbūvi, Ziemeļsusējas upe, poldera teritorija.

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums pagastā un reģionā ir viduvējs. Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa Jēkabpils-Viesīte, pa koplietošanas piebraucamajiem ceļiem ar grants un zemes segumu, piekļūšana ir vidēji laba.

Zemes gabalu raksturojums

Kadastra nr.	56860050255
Zemesgabala platība	684 m ²
Izvietojums/forma	
Apraksts	Trapecei līdzīgas formas, viena mala robežojas ar piebraucamo ceļu, otra mala robežojas ar upes krasta aizsargvalni, pārējās malas robežojas ar blakus esošo mazdārziņu zemes gabaliem. Zemes gabals atrodas daļēji aplūstošā teritorijā.
Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums	Zemes gabals daļēji apaudzis ar krūmājiem un koku audzi. Nav labiekārtots.
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: krūmāji- 0,0216 ha; pārējā zeme- 0,0468 ha.
Apbūve	-
Zemes gabala atļautā izmantošana	

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /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 izmaksas.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

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

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

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, netiek izmantots. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Salas pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu – Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši Salas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots apbūvei vai pievienošanai blakus īpašumam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

<i>Pozitīvie:</i>	<i>Negatīvie:</i>
<ul style="list-style-type: none"> • atrodas Ziemeļsusējas upes tiesā tuvumā; • atrodas Jēkabpils pilsētas un autoceļu tiešā tuvumā; • piekļūšana ir laba; • zemes gabala konfigurācija. 	<ul style="list-style-type: none"> • centralizēto inženierkomunikāciju pieejamība; • atrodas daļēji aplūstošā teritorijā;

Īpašie pieņēmumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

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




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

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

Vērtības aprēķins no apbūves brīvam zemes gabalam izmantojot Tirgus pieeju.

Nosakot zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīga rakstura zemes gabalus

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Ābeļu pagasts	
Pārdevuma laiks	02.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	1 900	
Zemes gabala platība, m2	718	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūrim līdzīgas formas, zemes gabals daļēji labiekārtots, bez komunikācijā. Novietots d/s "Liesma" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums pagastā vidējs.	
Objekts Nr.2	Salas pagasts	
Pārdevuma laiks	08.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	1 000	
Zemes gabala platība, m2	763	
Īss objekta raksturojums	Neregulāras formas, zemes gabals daļēji labiekārtots, bez komunikācijā. Novietots D/s "Dolomīts" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums pagastā apmierinošs.	
Objekts Nr.3	Salas pagasts	
Pārdevuma laiks	03.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	800	
Zemes gabala platība, m2	679	
Īss objekta raksturojums	Izstieptam taisnstūrim līdzīgas formas, zemes gabals daļēji labiekārtots, bez komunikācijām. Novietots d/s "Automobilists" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums pagastā apmierinošs.	

Tirgus pieejas aprēķins

	Ābeļu pagasts	Salas pagasts	Salas pagasts	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- D/s "Dolomīts Nr.5/3- 111"
Pārdošanas cena, EUR	1 900	1 000	800	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos 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	1 900	1 000	800	

Zemes gabala platība, ha	718	763	679	684
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2,65	1,31	1,18	1,30
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	1 900	1 000	800	886

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pagastā/ teritorijā	-20%	0%	-10%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	1%	3%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala iekoptība, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums, sastāvs	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	10%	
Applūstošā teritorija	-20%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	-5%	-5%	-5%	
Izmantošanas/apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-44%	-2%	-5%	
Zemes gabala 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1,48	1,28	1,12	1,30

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR	890
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	900

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5686 005 0370, kas atrodas “D/s Dolomīts Nr. 5/3-111”, Salas pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 31. janvārī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 900 (deviņi 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.
- Novērtējumam 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 atklājamās 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

Salas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000941147

Kadastra numurs: 56860050370

Nosaukums: D/s Dolomīts Nr.5/3-111

Salas 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 56860050255). Žurn. Nr. 300008242654, lēmums 20.01.2025., tiesnesis Dainis Plaudis		684 m ²

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 2025.gada 14.janvāra uzziņa Nr. 2.5-11/25/50 par nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300008242654, lēmums 20.01.2025., tiesnesis Dainis Plaudis		

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 21.01.2025 09:17:13.

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	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56860050370	D/s Dolomīts Nr.5/3-111	0.0684 ha	100000941147	-	Salas pagasts, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56860050255	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0684
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	320	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	361	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0684
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
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:	0.0216
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0468

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0684	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	05.04.2024	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.0684	ha
2	05.04.2024	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.0684	ha
3	05.04.2024	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0182	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5686 005 0255

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības domes 2023.gada 26.oktobra lēmumu Nr.1060 (protokols Nr.17, 39.§)
"Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā un atsavināšanas procesa uzsākšanu (D/s Dolomīts Nr.5/3-111, Salas pag.)".

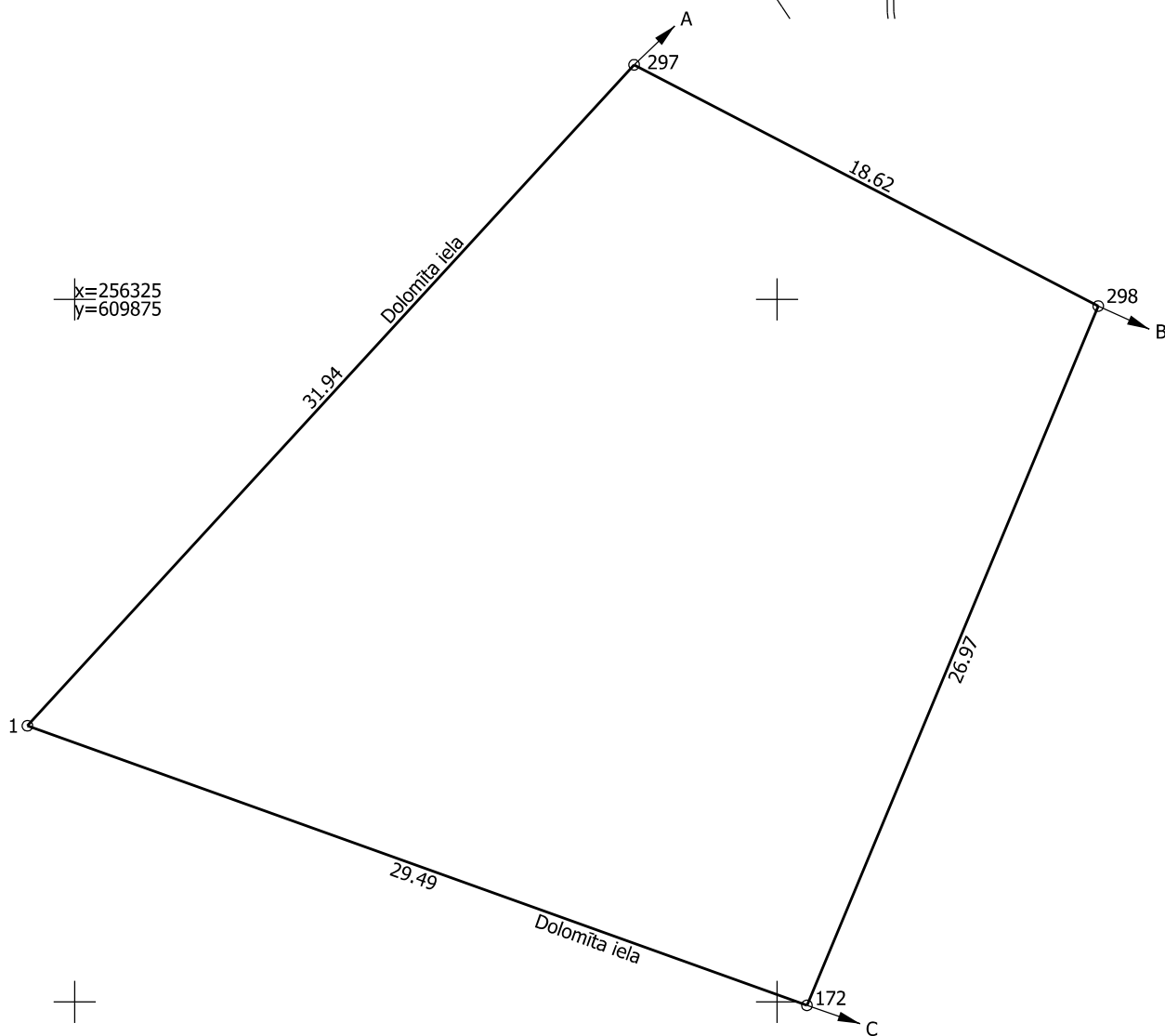
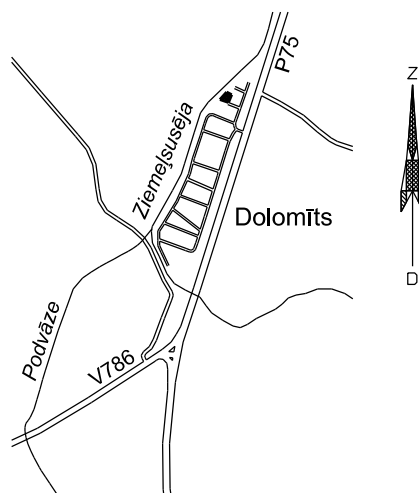
Robežas noteiktas: 2024.gada 5.aprīlī

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0684 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9997481

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



$x=256325$
 $y=609875$

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56860050259- "Dolomīts Nr. 115";
no B līdz C: 56860050256- "Dolomīts Nr. 112";
no C līdz A: 56860050151- Dolomīta iela.

Zemes vienības platība 0.0684 ha

Zemes robežu plāns

5686 005 0255

Plāna mērogs 1: 250

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

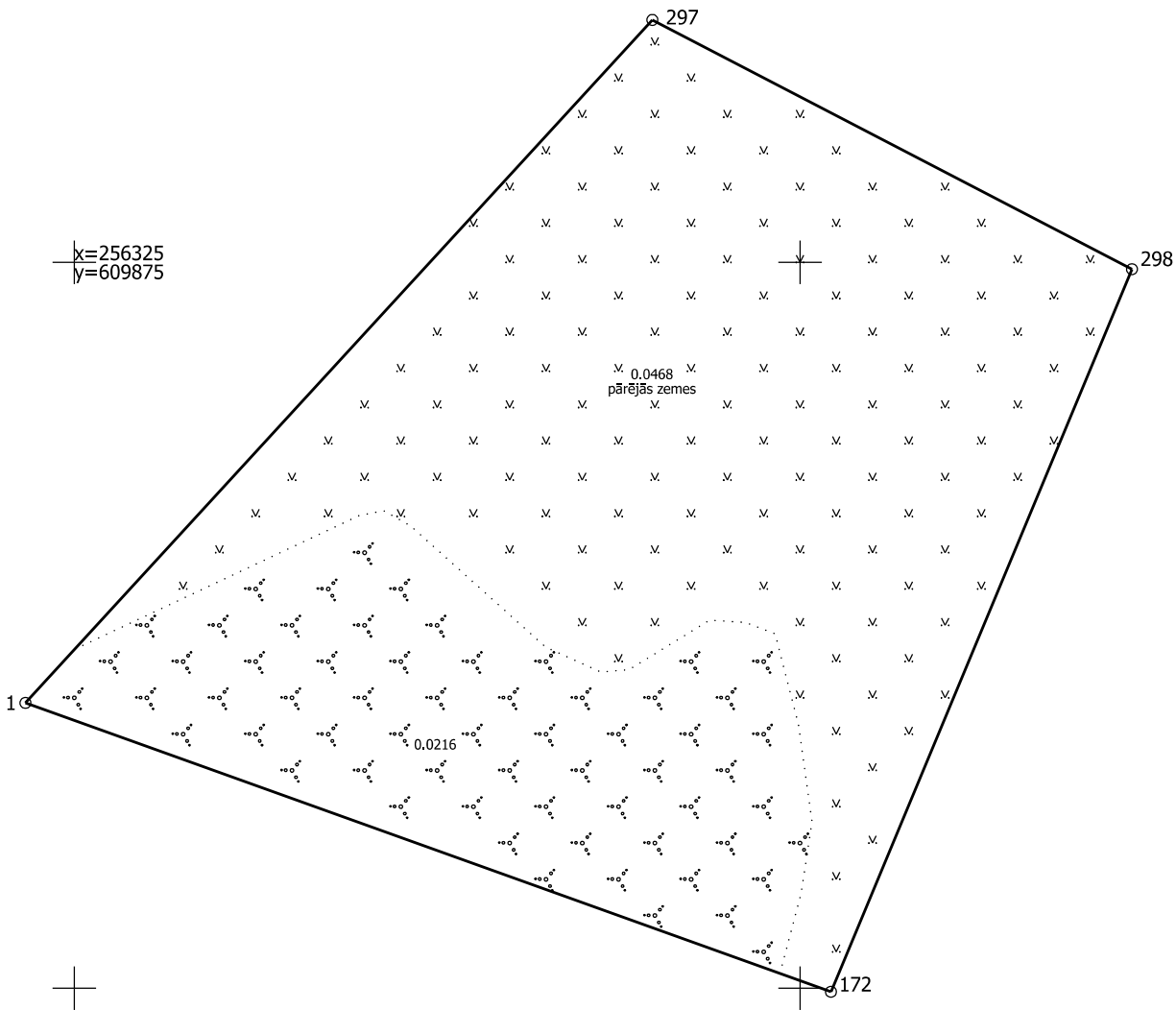
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5686 005 0255

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 5.aprīlī

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0684 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0684	-	-	-	-	-	-	0.0216	-	-	-	-	-	-	0.0468



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5686 005 0255

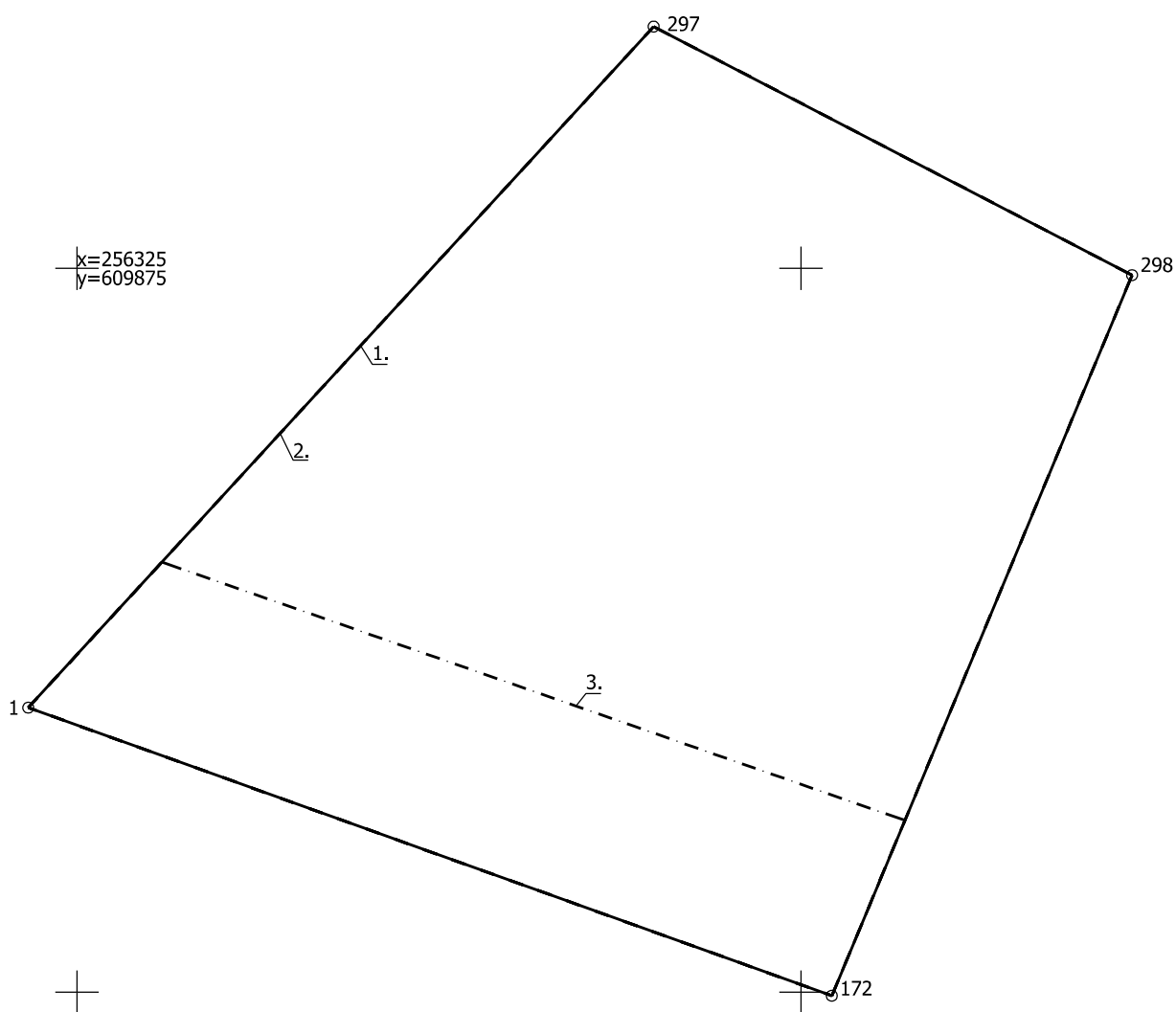
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.0684 ha
2.	7311020400 - applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija - 0.0684 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0182 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 5.aprīlī

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0684 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