



**"LEJZEMES",
VĪPES PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5694 005 0289**



2025. GADA 10. FEBRUĀRIS

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

2025. gada 10. februāris
Reģ. Nr. 25- 72

Nekustamā īpašuma
"Lejzemes", Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5696 005 0289, kas atrodas "Lejzemes", Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000941629, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 56960050289)- 1,34 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5696 005 0289, kas atrodas "Lejzemes", Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 5. februārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 2 500 (divi tūkstoši pieci simti eiro).

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

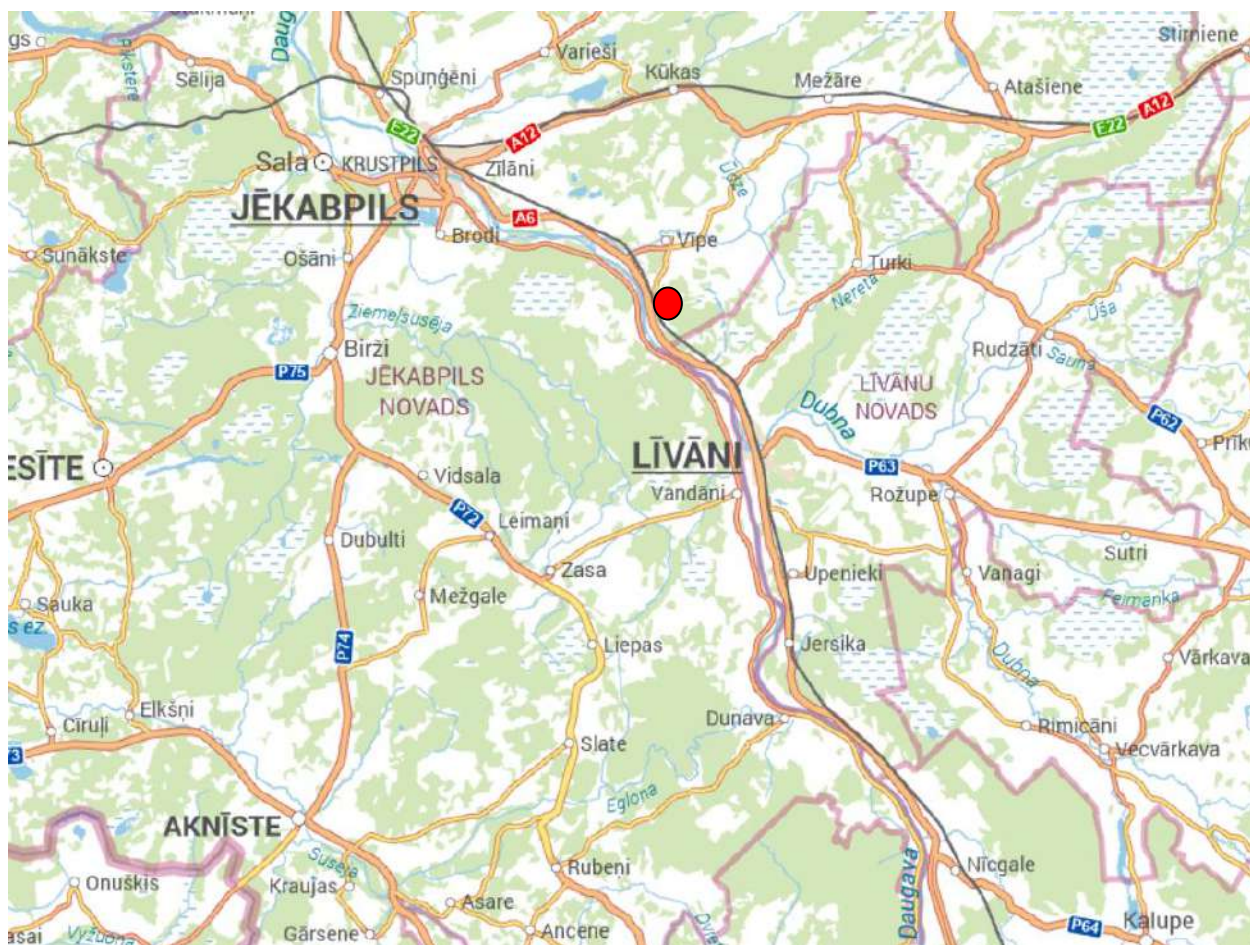
SATURS

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 gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums	5
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
Tirgus vērtības definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	9
Īpašie pieņēmumi.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	10
Zemes vērtības aprēķins	11
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“Lejzemes”, Vīpes pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5696 005 0289
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000941629
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56960050289)	1,34 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, daļēji aizaugusi, netiek apsaimniekota. Zeme zem nedzīvojamās apbūves drupām
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0395 ha. 2. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0,04 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar 7312050101 elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,04 ha.
Tirgus vērtība	EUR 2 500 (divi tūkstoši pieci simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 5. februāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Lejzemes”, Vīpes pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals ar esošajām drupām



zemes gabals ar esošajām drupām

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5696 005 0289, kas atrodas “Lejzemes”, Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000941629.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 1,34 ha platībā (kadastra apzīmējums 56960050289),
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 atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām. Vērtējums paredzēts iesniegšanai Jēkabpils novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000941629 uz Jēkabpils novada pašvaldību, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0395 ha.
2. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0,04 ha.
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar 7312050101 elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,04 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.

V Ē R T Ē Š A N A S O B J E K T A R A K S T U R O J U M S

Atrašanās vieta, novietojums

Vīpes pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām, Daugavas labajā krastā. Robežojas ar sava novada Kūku un Mežāres pagastiem, pa Daugavu ar Jēkabpils novada Ābeļu pagastu, kā arī Līvānu novada Turku pagastu.

Upes: Daugava, Nereta, Ūdze (Odze), Sokaža, Vilbaudīte.

Ūdenstilpes: Gruženieku ezers, Pāķu ezers, Plošu ezers.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Vīpe (pagasta centrs), Bisenieki, Ezermuiža, Galvāni, Irģeni, Kučenieki, Landzāni, Mežarasas, Mežmuiža, Pāpuļi, Ploši, Podvinka, Poļakas, Slīpie, Stūrnieki, Trepe.

Pagastu šķērso Latvijas galvenie autoceļi (A6) Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža un (A12) Rīga- Rēzekne- Krievijas robeža, vietējie ceļi Zilāni-Mežāre, Trepe-Vīpe-Poļakas, Daugavas Ķikaukas-Galvāni.

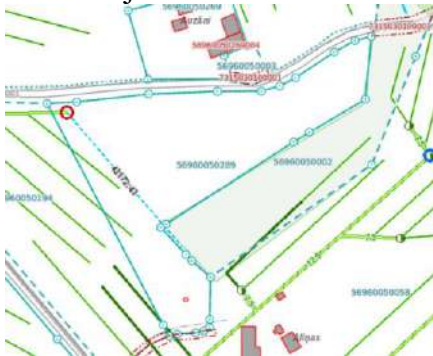
Vīpes pagastam cauri iet dzelzceļa līnija Rīga-Daugavpils un atrodas dzelzceļa stacija Trepe.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta dienvidu daļā, starp dzelzceļa līniju Rīga-Daugavpils, vietējās nozīmes ceļu Trepe-Vīpe un pašvaldības piebraucamo ceļu, apdzīvotā vietā Auzāni. Apkārtni veido viensētas, lauksaimniecības zemes platības. Līdz Trepei ~ 0,5 km, līdz Vīpei ~ 4 km.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no vietējās nozīmes ceļa Trepe-Vīpe pa pašvaldības piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes vienības ir vidēji laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56960050289
Zemesgabala platība	1,34 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Neregulāras daudzstūra formas, ar vienu malu robežojas ar piebraucamo ceļu, ar pārējām malām robežojas lauksaimniecības un piemāju saimniecību zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,73 ha, pļava; krūmāji 0,18 ha; zem ūdeņiem- 0,05 ha; pārējā zeme- 0,38 ha.
Labiekārtojums	Zemes platību veido aizaugusi pļava un krūmāji, netiek apsaimniekota. Daļu platības veido degradētā teritorija- zeme zem bijušās fermas drupām.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0395 ha. 2. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0,04 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar 7312050101 elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo

	spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,04 ha.	
LIZ kvalitātes novērtējums	20 balles	
Augsnes tipi	Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā; Vg- velēnu glejotā	
www.geolatvija.lv dati:		
meliorācija	augšņu tips	LAD karte
		
topogrāfija	Teritorijas plānojums	
		

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2025. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3500- 6000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvarā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 4000- 500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvarā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4500- 6000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, daļēji aizaugusi, netiek apsaimniekota. Zeme zem nedzīvojamās apbūves drupām
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- piekļūšanas iespējas;

Negatīvie:

- lauksaimniecības zeme netiek apsaimniekota;
- zemes gabala konfigurācija;
- daļu platības veido degradētā teritorija.

Īpašie pienējumi

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

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

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

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

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

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Jēkabpils nov., Rubenes pagasts	
Pārdevuma laiks	12.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	17 000	
Zemes gabala platība, ha	5,92	
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- 1,6 ha, ganības, tiek apsaimniekota; zem ūdeņiem- 0,23 ha; zem ēkām- 4,05 ha, bijušās fermu kompleksa drupas; zem ceļiem- 0,04 ha. Konfigurācija-neregulāras formas, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir vidēji laba. Novietojums pagastā ir vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.2	Vīpes pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	02.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	4 600	
Zemes gabala platība, ha	1,5900	
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- 0,57 ha, netiek apsaimniekot aizaugusi, krūmāji- 1,0 ha. Konfigurācija-trapecei līdzīgas formas, reljefs nelīdzens, robežojas ar vietējas nozīmes ceļu Trepe-Vīpe, piekļūšana ir laba. Atrodas apdzīvotas vietas Landzāni tuvumā.	

Objekts Nr.3	Aknīstes pagasts, Jēkabpils nov.	
Pārdevuma laiks	10.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	8 200	
Zemes gabala platība, ha	3,34	
Objekta raksturojums	Nekopta lauksaimniecības zeme, zeme zem bijušās fermu apbūves, degradēta zemes platība. Sastāvs: lauksaimniecības zeme- 1,55 ha; krūmāji - 0,4 ha; zem ēkām- 0,62; pārējā zeme- 0,77 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, piebraukšana no pašvaldības piebraucamā ceļa ir vidēji laba. Novietojums novadā un pagastā ir viduvējs. Atsavināts no pašvaldības.	

	Jēkabpils nov., Rubenes pagasts	Vīpes pagasts, Jēkabpils nov.	Aknīstes pagasts, Jēkabpils nov.	Vīpes pagasts, "Lejzemes"
Pārdošanas cena, EUR	17 000	4 600	8 200	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	17 000	4 600	8 200	

Zemes gabala platība, ha	5,92	1,59	3,34	1,34
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ha	1,60	0,57	1,55	0,73
LIZ platības īpatsvars %	27	36	46	54
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 872	2 893	2 455	1 860

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/novadā/pagastā	-5%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	5%	0%	3%	
Zemes gabala auglība, iekoptība	-10%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-2%	-5%	-3%	
Zemes gabala izmantošana, sastāvs, liz īpatsvars	-5%	0%	-3%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, degradētās teritorijas	-20%	-30%	-20%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-37%	-35%	-23%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1809	1881	1890	1860

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	2 490
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2 500

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5696 005 0289, kas atrodas “Lejzemes”, Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā 2025. gada 5. februārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 2 500 (divi tūkstoši pieci simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000941629

Kadastra numurs: 56960050289

Nosaukums: Lejzemes

Vīpes pag., Jēkabpils nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56960050289). <i>Žurn. Nr. 300008249465, lēmums 04.02.2025., tiesnese Ligita Ertmane</i>		1.34 ha

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
1.2. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2025.gada 24.janvāra uzziņa Nr. 2.5-10/25/94. <i>Žurn. Nr. 300008249465, lēmums 04.02.2025., tiesnese Ligita Ertmane</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Karīna Rudzāte (e-lug). Pieprasījums izdarīts 04.02.2025 09:53:15.

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
56960050289	Lejzemes	1.34 ha	-	-	Vīpes pagasts, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56960050289	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.3400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	548	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1349	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56960050289001	1/1	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.3400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7300
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.7300
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:	0.1800
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0500

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3800

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.3400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0395	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0400	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0400	ha

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

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....56960050289

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....56960050289

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56960050289

6.1.1. Adrese:..... Nav

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

6.1.3. Zemes vienības platība:..... 1.34ha

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 dārz	t. sk. Plava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0.73			0.73			0.18		0.05	0.05				0.38	

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 20

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):..... 56960050289001

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... 56960050289001

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 apzīmējumu56960050289

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 dārz	t. sk. Plava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	1.34	0.73			0.73			0.18		0.05	0.05				0.38	
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.34	0.73			0.73			0.18		0.05	0.05				0.38	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....56960050289

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.49ha	31.10.2024
2	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.04ha	31.10.2024

Izdrukas ID: 390002806887	Izdrukas datums: 27.11.2024	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

19. Nomas pamatdati

19.1.Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....548 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....548 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56960050289

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
548 EUR	27.11.2024	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56960050289

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

24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....31.10.2024

24.1.3. Mērnieks:.....Jānis Ozoliņš

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

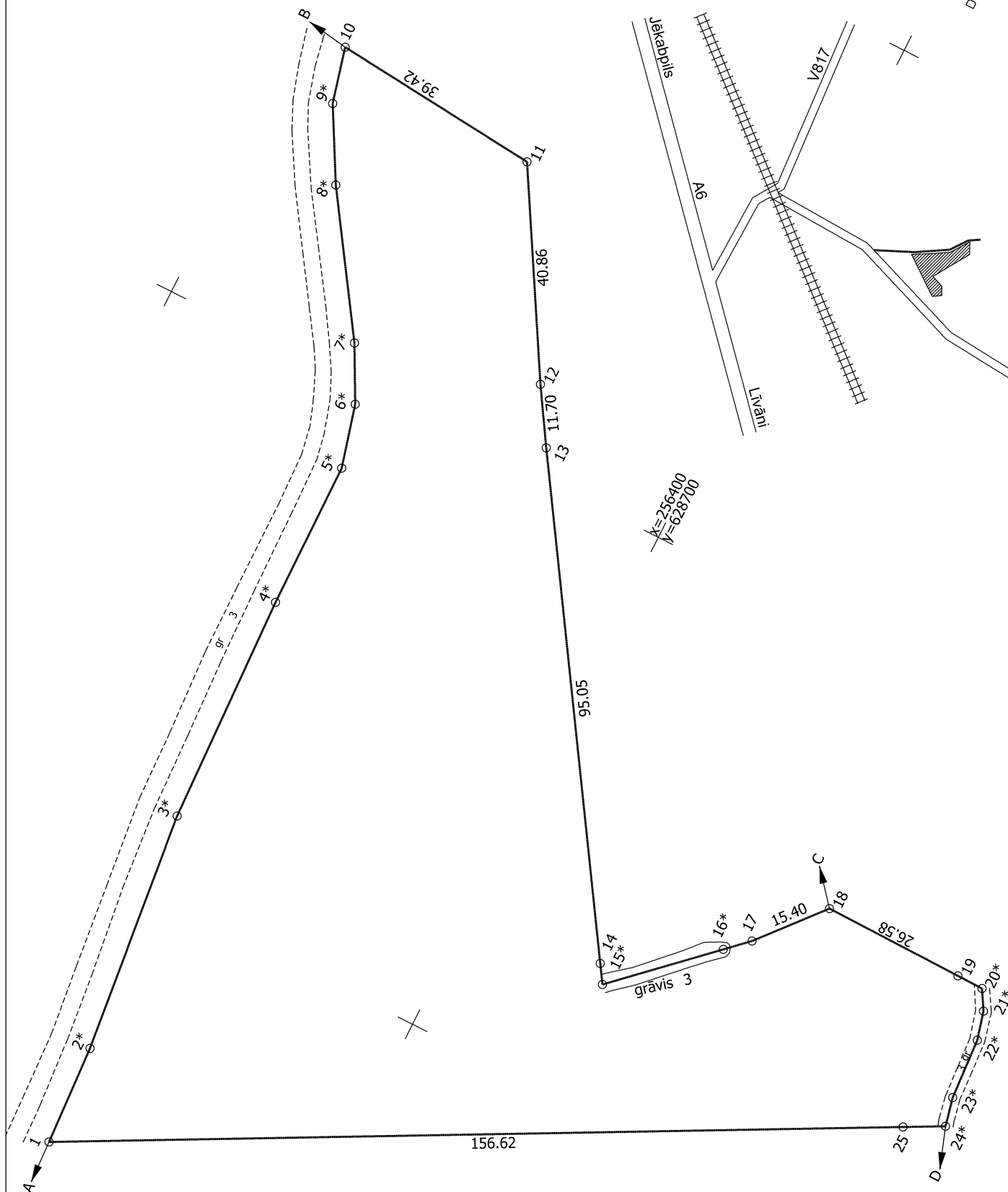
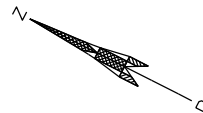
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5696 005 0289

Plāns izgatavots pamatojoties uz Krustpils novada pašvaldības 2014. gada 18. jūnija lēmumu Nr.19, protokols Nr.8 "Par Krustpils novada pašvaldībai piekritīgajām precizētajām lauku apvidus zemes vienībām", Jēkabpils novada pašvaldības 2024. gada 26. septembra lēmumu Nr.712 "Par nekustamā īpašuma nosaukuma maiņu un atsavināšanas procesa uzsākšanu ("Lejzemnieki", Vīpes pagasts)".

Robežas noteiktas: 2024.gada 31.oktobrī.

Plāna mērogs 1: 1000.

Zemes vienības platība: 1.34 ha.



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56960050299 Auzāni
no B līdz C: 56960050002 Lielie Trelji
no C līdz D: 56960050058 "Aliņas"
no D līdz A: 56960050194 Loreta

Zemes vienības platība 1.34 ha

Zemes robežu plāns

5696 005 0289

Plāna mērogs 1: 1000

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Ozoliņš
sertifikāta Nr. AB0233

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

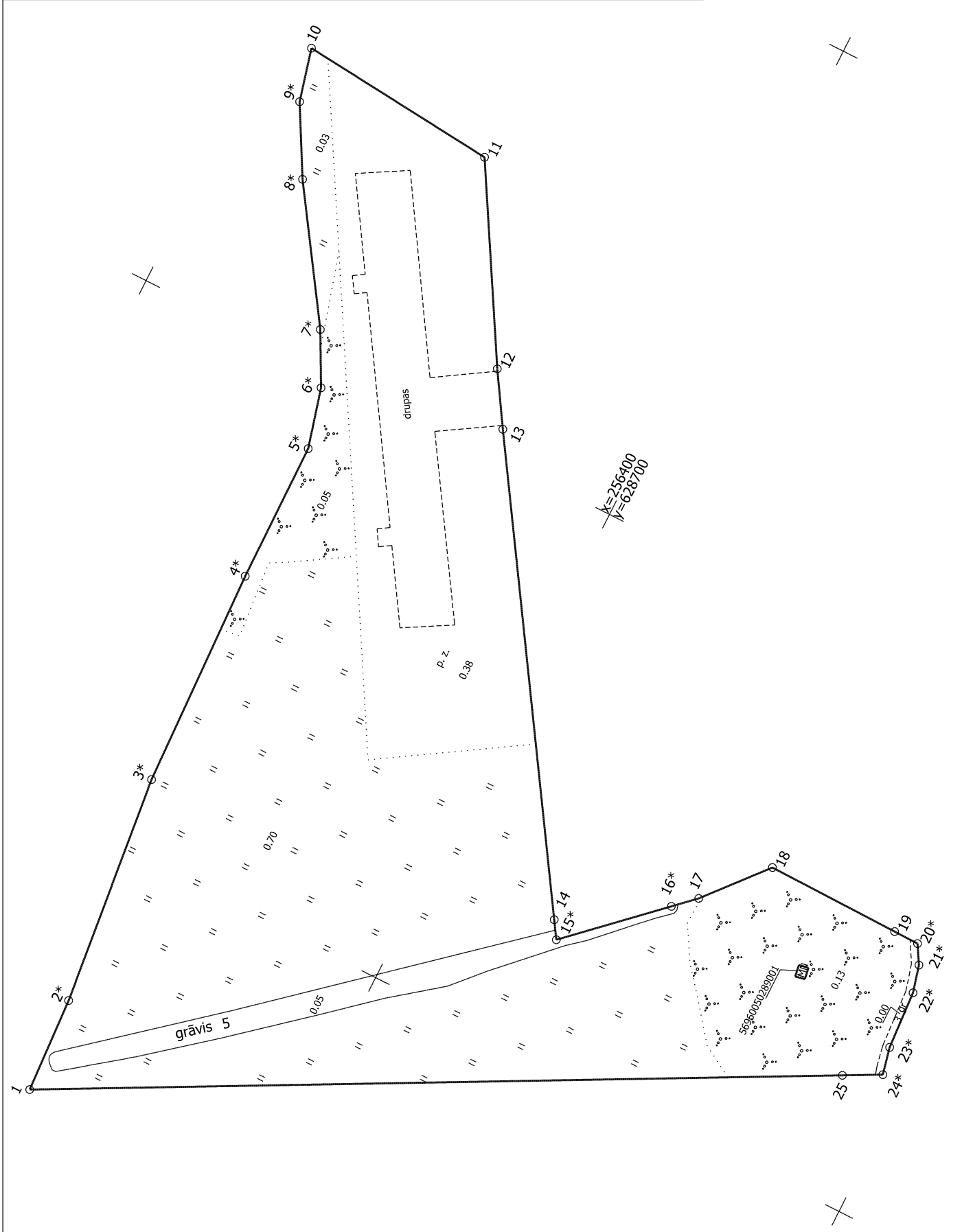
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5696 005 0289

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 31.oktobrī.

Plāna mērogs 1: 1000.

Zemes vienības platība: 1.34 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			
1.34	0.73	-	-	0.73	-	-	0.18	-	0.05	0.05	-	-	0.00	0.38



Situācijas plāns	5696 005 0289	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnīeks Jānis Ozoliņš sertifikāta Nr. AB0233	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5696 005 0289

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.49 ha.
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.04 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 31.oktobrī.

Plāna mērogs 1: 1000.

Zemes vienības platība: 1.34 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

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors