



**“JAUNREPIŅI”,
KALNA PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5666 006 0165**



2023. GADA 20. DECEMBRIS

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

2023. gada 20. decembris
Reģ. Nr. 23- 519

Nekustamā īpašuma
“Jaunrepiņi”, Kalna pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5666 006 0165, kas atrodas “Jaunrepiņi”, Kalna pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000783697, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 56660060165)- 7,76 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5666 006 0165, kas atrodas “Jaunrepiņi”, Kalna pagastā, Jēkabpils novadā, 2023. gada 20. decembrī, noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 36 200 (trīsdesmit seši tūkstoši divi 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	6
Zemes gabala atļautā izmantošana	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
Tirgus vērtības definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	10
Īpašie pieņēmumi.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	10
Zemes vērtības aprēķins	10
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums
Īpašuma adrese	“Jaunrepiņi”, Kalna pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5666 006 0165
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000783697
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56660060165)	7,76 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārлūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.4500 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.3800 ha. <i>Esošie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.</i>
Tirgus vērtība	EUR 36 200 (trīsdesmit seši tūkstoši divi simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 20. decembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Jaunrepiņi”, Kalna pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



piebraucamais ceļš



skats no piebraucamā ceļa



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5666 006 0165, kas atrodas “Jaunrepiņi”, Kalna pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000783697.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 7,76 ha platībā (kadastra apzīmējums 56660060165), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Jēkabpils novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Kalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000783697 uz Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.4500 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.3800 ha.

Esošie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes, situācijas, apgrūtinājumu plāni.
- Internet vietnes www.geolatvija.lv informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Kalna pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām tā rietumos. Robežojas ar Ābeļu, Leimaņu, Salas, Viesītes, Elkšņu un Aknīstes pagastiem. Lielākās apdzīvotās vietas ir Vidsala (pagasta centrs), Dubulti, Kalna Ūdenāni, Sila Ūdenāni, Vagulāni, Vārzgūne.



Upes: Arālīte, Ērmīte, Goba, Orste, Podvāze, Vārzgūne, Vecaldaunīca, Ziemeļsusēja.


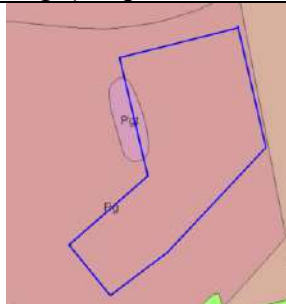
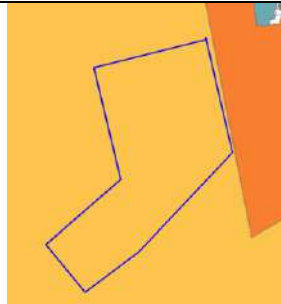
Ūdenstilpes: Klaucānu ezers, Krūkļu ūdenskrātuve, Nomavas ezers, Priekulānu ezers, Vārzgūnes ezers.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta centrālajā daļā, starp autoceļu P74 Jēkabpils-Aknīste, Dubultu ciematu un vietējās nozīmes ceļu Dubulti-Straumes. Līdz Dubultu ciematam ~ 4 km. Apkārti veido viensētas, lauksaimniecības zemes platības un Urvas ezers.

Piebraukšana pie zemes gabala pa pašvaldības piebraucamajiem ceļiem ar grants segumu ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56660060165
Zemesgabala platība	7,76 ha
Forma/izvietojums	
LAD bloku karte	
Apraksts	Daļēji regulāras formas, ar vienu malu robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 7,69 ha, aramzeme; krūmāji- 0,07 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības zemi veido iekopts tīrums. Pēc LAD bloku kartes apsaimniekotā LIZ platība 7,67 ha.
Apbūve	-

Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.4500 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.3800 ha.		
www.geolativija.lv dati:			
meliorācija	augšņu tips	kvalitatīvais novērtējums	
			

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, pārslogdes, 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 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

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā nav pieaugušas. 2023. gadā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvarā 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- 5000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvarā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 20 ha zemes īpašumi. Vērtētāji ir konstatējuši ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 4000- 4500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (30-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvarā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 4000- 5000 EUR/ha.

Vērtētāji 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, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- piebraukšana ir laba;
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota;
- zeme konfigurācija;
- zeme ir meliorēta.

Īpašie pieņēmumi

- 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.

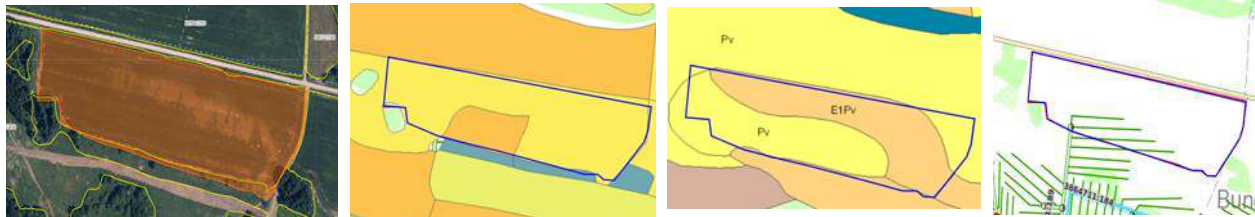
Nemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.






Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju






Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četrus 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., Kalna pagasts
	
Pārdevuma laiks	07.2023.
Pārdevuma cena, EUR	11 800
Zemes gabala platība, ha	3,10
LIZ platība, ha	3,00
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 50 balles; zem ūdeņiem- 0,1 ha. Konfigurācija- taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir vidēji laba.

Objekts Nr.2	Jēkabpils nov., Saukas pagasts
	
Pārdevuma laiks	11.2023.
Pārdevuma cena, EUR	29 700
Zemes gabala platība, ha	6,90
LIZ platība, ha	6,80
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 30 balles. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas, reljefs līdzens, robežojas ar vietējās nozīmes ceļu, piebraukšana ir laba.

Objekts Nr.3		Jēkabpils nov., Kalna pagasts				
						
Pārdevuma laiks	01.2023.					
Pārdevuma cena, EUR	35 600					
Zemes gabala platība, ha	6,51					
LIZ platība, ha	5,90					
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 30 balles; krūmāji- 0,39 ha; zem ūdeņiem- 0,22 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir vidēji laba.					

Objekts Nr.4		Jēkabpils nov., Asares pagasts				
						
Pārdevuma laiks	11.2022.					
Pārdevuma cena, EUR	28 000					
Zemes gabala platība, ha	6,40					
LIZ platība, ha	5,7					
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 35 balles; krūmāji- 0,3 ha; zem ēkām- 0,2 ha; zem ceļiem- 0,2 ha. Konfigurācija- neregulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar vietējās nozīmes ceļu, piebraukšana ir laba.					

	Jēkabpils nov., Kalna pagasts	Jēkabpils nov., Saukas pagasts	Jēkabpils nov., Kalna pagasts	Jēkabpils nov., Asares pagasts	Kalna pagasts, "Jaunrepiņi"
Pārdošanas cena, EUR	11 800	29 700	35 600	28 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	11 800	29 700	35 600	28 000	

Kopējā zemes platība, ha	3,10	6,90	6,51	6,40	7,76
Lauksaimniecības zemes platība, ha	3,00	6,80	5,90	5,70	7,69
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0,10	0,10	0,61	0,70	0,07
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	97	99	91	89	99
LIZ kvalitāte ballēs	50	30	30	35	42
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	3 806	4 304	5 469	4 375	4 664
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	3 933	4 368	6 034	4 912	4 706

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	0%	0%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	5%	0%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana, attīstības iespējas	0%	3%	3%	2%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	3%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, citām personām piederošas būves	0%	0%	0%	0%	
Papildus zemes platības/ mežaudzes vērtība	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	6%	3%	2%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	3997	4563	5633	4463	4664

Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	36 200
--	---------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5666 006 0165, kas atrodas “Jaunrepiņi”, Kalna pagastā, Jēkabpils novadā 2023. gada 20.decembrī noteiktā

tīrgus vērtība ir EUR 36 200 (trīsdesmit seši tūkstoši divi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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

ZEMGALES RAJONA TIESA**Kalna pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000783697****Kadastra numurs: 5666 006 0165****Nosaukums: Jaunrepīši****Adrese: Kalna pag., Jēkabpils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56660060165). <i>Žurn. Nr. 300006470965, lēmums 13.12.2023, tiesnese Līga Ieleja</i>		7.76 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
1.2.	Pamats: 2023.gada 8.decembra Jēkabpils novada domes uzziņa Nr. 2.5-10/23/1050. <i>Žurn. Nr. 300006470965, lēmums 13.12.2023, tiesnese Līga Ieleja</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56660060165	Jaunrepiņi	6215	100000783697	Kalna pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	6215
Kopplatība:	7.7600
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6375 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	6375 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	24000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; 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
56660060165	1/1	6215	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	6215
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	30.11.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	7.7600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	42
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6375 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	7.7600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	7.6900
t.sk. Aramzemes platība:	7.6900
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:	0.0700
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:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	7.7600	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	31.10.2023	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.4500	ha
2	31.10.2023	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3800	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5666 006 0165

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības domes 2014.gada 23.oktobra lēmumu Nr.231 (protokols Nr.12) "Par zemes pastāvīgās lietošanas tiesību izbeigšanos Kalna pagastā" un pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības Nekustamo īpašumu jautājumu izskatīšanas komisijas 2018.gada 23.maija lēmumu Nr.20 (protokols Nr.1.2-8/11) "Par nosaukumu maiņu pašvaldībai piekritīgajām zemēm Jēkabpils novada Kalna pagastā".

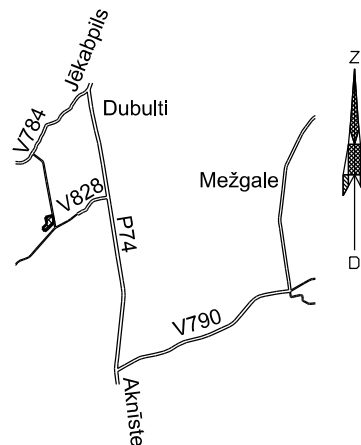
Robežas noteiktas: 2023.gada 31.oktobrī

Plāna mērogs 1: 5 000

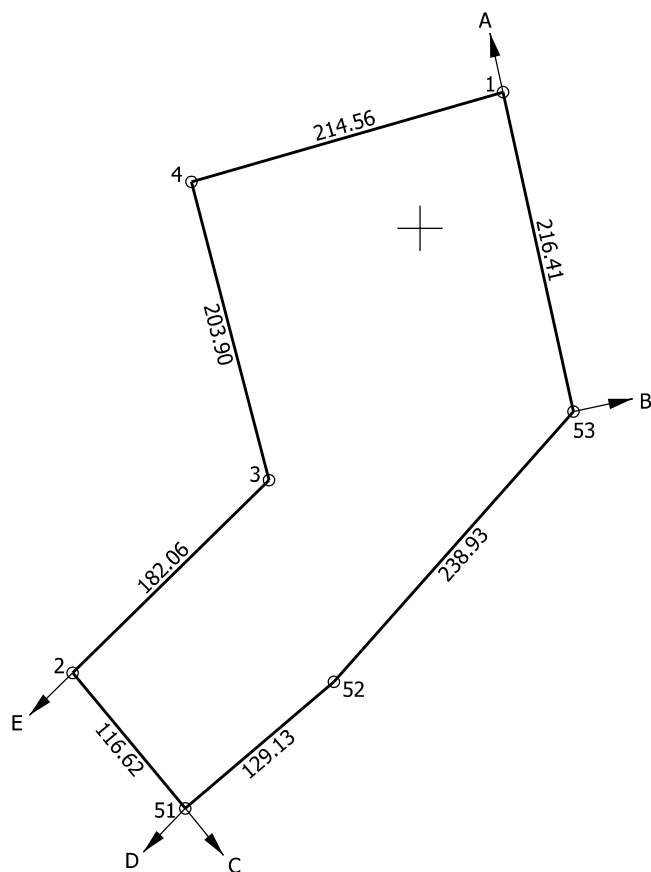
Zemes vienības platība: 7.76 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9997442

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=238500
y=608000



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56660060232- Cīrulīši-Bajāri;
no B līdz C: 56660060220- Elksnīši;
no C līdz D: 56660060081- Pīlādzīši;
no D līdz E: 56660060070- Kalna Osīši;
no E līdz A: 56660060061- Dimanti 1.

Zemes vienības platība 7.76 ha

Zemes robežu plāns

5666 006 0165

Plāna mērogs 1: 5 000

2. lapa no 2

Mērnieks Ainārs Eglītis
sertifikāta Nr. CB0022

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

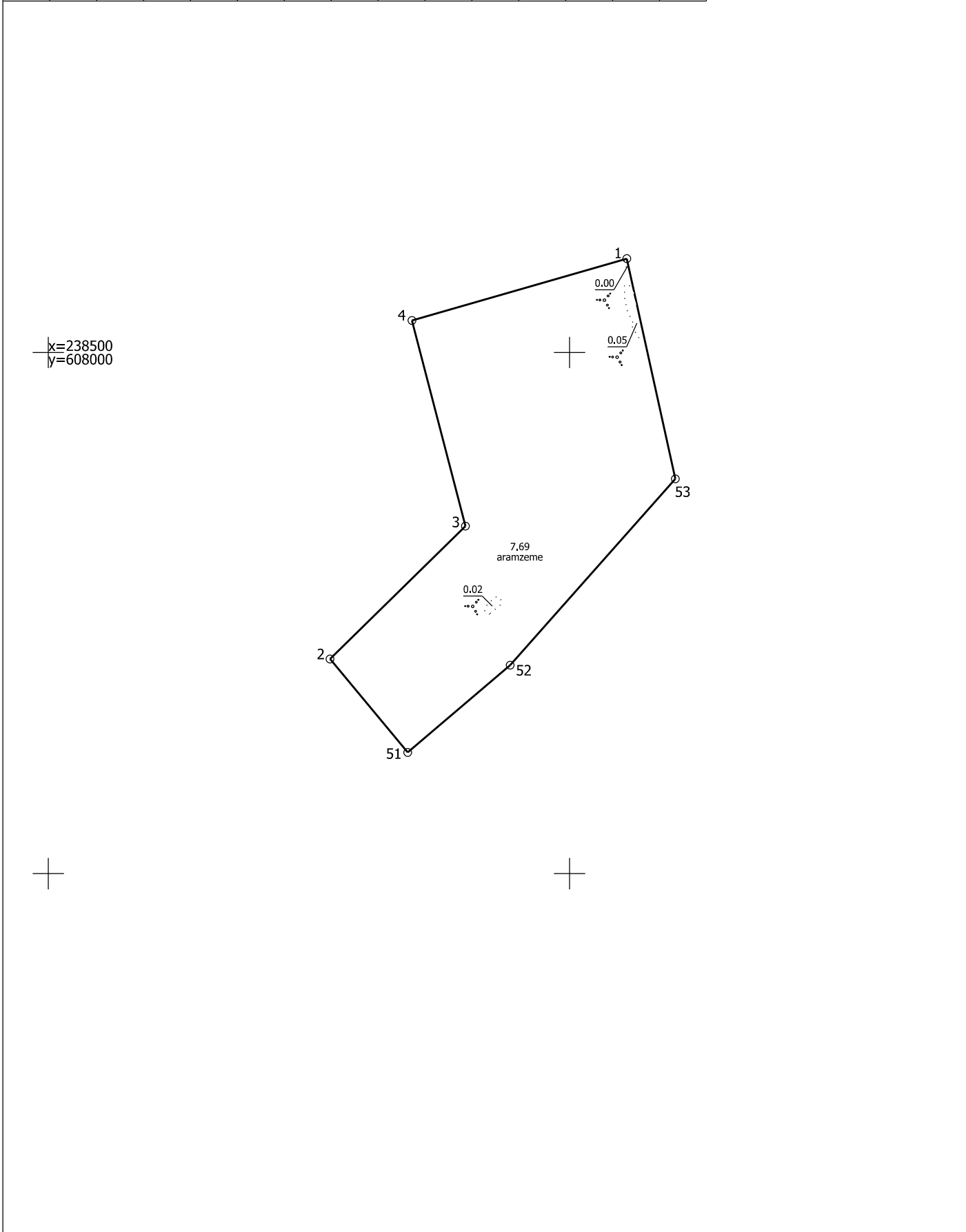
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5666 006 0165

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 31.oktobrī

Plāna mērogs 1: 5 000

Zemes vienības platība: 7.76 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
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
7.76	7.69	7.69	-	-	-	-	0.07	-	-	-	-	-	-	-



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5666 006 0165

Apgrūtinājumu saraksts:

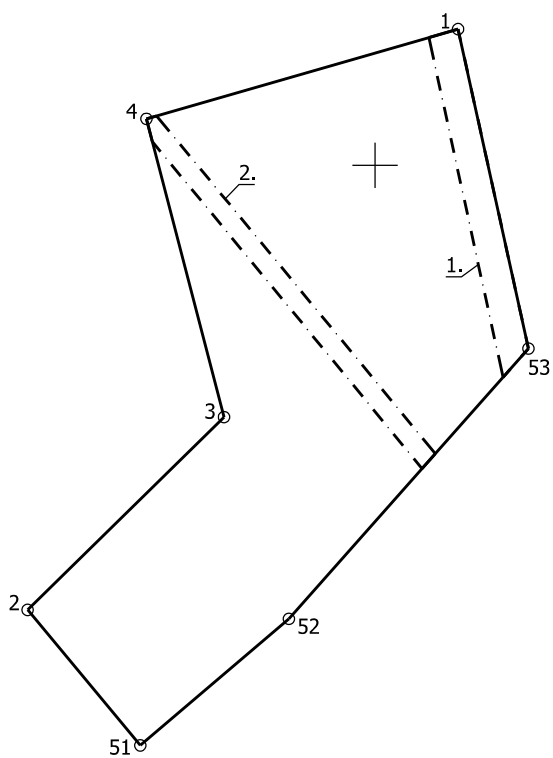
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.45 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.38 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 31.oktobrī

Plāna mērogs 1: 5 000

Zemes vienības platība: 7.76 ha

x=238500
y=608000



Apgrūtinājumu plāns

5666 006 0165

Plāna mērogs 1: 5 000

2. lapa no 2

Mērnieks Ainārs Eglītis
sertifikāta Nr. CB0022

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



LATVIJAS
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