



**"D/S LIESMA NR. 67",
ĀBEĻU PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5648 002 0239**



2023. GADA 14. DECEMBRIS

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

2023. gada 14. decembris
Reģ. Nr. 23- 503

Nekustamā īpašuma
"D/s Liesma Nr. 67", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5648 002 0239, kas atrodas "D/s Liesma Nr. 67", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašuma tiesības reģistrētas Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000768816, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 56480020238)- 1597 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām, vērtētājam ir jānosaka zemes gabala tirgus vērtība atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5648 002 0239, kas atrodas "D/s Liesma Nr. 67", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā 2023. gada 13. decembrī noteiktā **tirgus vērtība, ir EUR 3 800** (trīs tūkstoši astoņi 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
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA DATI	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
Atrašanās vieta, novietojums	5
Zemes gabala raksturojums	6
Zemes gabala atļautā izmantošana	6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	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
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	10
SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
PIELIKUMI	14

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“D/s Liesma Nr. 67”, Ābeļu pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt tirgus vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanai
Kadastra numurs	5648 002 0239
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000768816
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56480020073)	1597 m²
Esošais izmantošanas veids	Nelabiekārtots zemes gabals. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada Ābeļu pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu- Vasarnīcu un dārzu māju apbūves teritorija (DzS3).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots vasarnīcas apbūvei.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0,0463 ha.
Tirgus vērtība	EUR 3 800 (trīs tūkstoši astoņi simti eiro)
Apskates un vērtēšanas datums	2023. gada 13. decembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

skats no piebraucamā ceļa



skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5648 002 0239, kas atrodas “D/s Liesma Nr. 67”, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašuma tiesības reģistrētas Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000768816.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 1597 m² platībā (kadastra apzīmējums 56480020073).

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

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām, vērtētājam ir jānosaka zemes gabala tirgus vērtība atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem.

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

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000768816 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0,0463 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu apliecība.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Zemes gabala robežu plāni.
- Jēkabpils novada teritorijas plānojuma atļautais izmantošanas veids.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Ābeļu pagasts ir teritoriāla vienība Jēkabpils novadā uz dienvidaustrumiem no Jēkabpils, Sēlijas ziemeļrietumos. Robežojas ar Dignājas, Kalna Salas pagastiem, kā arī Jēkabpils pilsētu.

Vērtēšanas objekts atrodas Ābeļu pagasta dārzkopības sabiedrības „Liesma” teritorijā, kas novietota starp Jēkabpils pilsētas robežu, Radžu ūdenskrātuvi, Brodu ciematu un autoceļu P75 Jēkabpils-Lietuvas robeža (Nereta).

Vērtēšanas objekts novietots dārzkopības sabiedrības teritorijas centrālajā daļā, starp meliorācijas novadgrāvi un piebraucamo ceļu. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs.

Piebraukšana līdz dārzkopības sabiedrības teritorijai no autoceļa P75 pa pagasta piebraucamo ceļu ar grants segumu. Piekļūšana pie zemes vienības no vietējā pagasta ceļa pa piebraucamo ceļu ar zemes segumu. Piekļuve pie zemes gabala ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56480020073
Zemesgabala platība	1597 m ²
Novietojums	
Forma	Taisnstūra formas, ar vienu malu robežojas ar meliorācijas grāvi, otra mala robežojas ar piebraucamo ceļu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajām mazdārziņu zemēm.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,1456 ha, pļavas; krūmāju platība- 0,0092 ha; zem ūdeņiem- 0,0049 ha.
Labiekārtojums	Nav labiekartots, aizaudzis
Būves	-
Apgrūtinājumi	-
Lietošanas mērķis	Saskaņā ar Ābeļu pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Īpaša vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Īpaša vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

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 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

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 1,0-3,0 eur/m², atkarībā no zemes gabala novietojuma, labiekārtotības un komunikāciju pieejamības. Saistībā ar ekonomisko situāciju valstī un nekustamo īpašumu tirgū, vērojama tirgus stagnācija, pieprasījums pēc vasarnīcu apbūves zemes ir mazs, darījumu skaits ir neliels.

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	Nelabiekārtots zemes gabals. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada Ābeļu pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu- Vasarnīcu un dārzu māju apbūves teritorija (DzS3).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots vasarnīcas apbūvei.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie: <ul style="list-style-type: none"> • atrodas Radžu ūdenskrātuves un pilsētas tuvumā; • zemes gabala konfigurācija. 	Negatīvie: <ul style="list-style-type: none"> • nav pieejams elektrības pieslēgums;
--	---

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 izvēlējušies trīs pārdotus līdzīga rakstura zemes gabalus

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Ābeļu pagasts	
Pārdevuma laiks	12.2022.	
Pārdevuma cena, EUR	2 300	
Zemes gabala platība, m2	1 076	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūrim līdzīgas formas, zemes gabals nav labiekārtots. Novietots d/s "Liesma" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums labs. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.2	Ābeļu pagasts	
Pārdevuma laiks	06.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	5 800	
Zemes gabala platība, m2	2 414	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūrim līdzīgas formas, zemes gabals bez labiekārtojuma- daļēji aizaudzis. Novietots d/s "Liesma" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums labs. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.3	Ābeļu pagasts	
Pārdevuma laiks	10.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	2 300	
Zemes gabala platība, m2	958	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūrim līdzīgas formas, zemes gabals ir labiekārtots, atrodas citai personai piederošas dārza būves. Novietots d/s "Liesma" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums labs. Atsavināts no pašvaldības.	

Tirgus pieejas aprēķins

	Ābeļu pagasts	Ābeļu pagasts	Ābeļu pagasts	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- D/s "Liesma" Nr. 67"
Pārdošanas cena, EUR	2 300	5 800	2 300	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	10%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2 530	5 800	2 300	

Zemes gabala platība, ha	1 076	2 414	958	1 597
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2,35	2,40	2,40	2,36
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	2 530	5 800	2 300	3 772

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pagastā/ teritorijā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-5%	8%	-6%	
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%	0%	
Esošā apbūve	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	0%	
Izmantošanas/apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-5%	8%	-6%	
Zemes gabala 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	2,23	2,59	2,26	2,36

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3 800
--	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5648 002 0239, kas atrodas “D/s Liesma Nr. 67”, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā 2023. gada 13. decembrī noteiktā

tīrgus vērtība, ir EUR 3 800 (trīs tūkstoši astoņi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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**Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000768816****Kadastra numurs: 5648 002 0239****Nosaukums: D/s Liesma Nr.67****Adrese: Ābeļu pag., Jēkabpils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56480020073). <i>Žurn. Nr. 300006361828, lēmums 13.11.2023, tiesnese Glorija Sorokina</i>		1597 m ²
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 18.jūlija Jēkabpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.5-10/23/752. <i>Žurn. Nr. 300006361828, lēmums 13.11.2023, tiesnese Glorija Sorokina</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
56480020239	D/s Liesma Nr.67	1357	100000768816	Ābeļu pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1357
Kopplatība:	0.1597
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
56480020073	1/1	1357	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1357
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	05.07.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1597
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balles:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2195 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1597
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1456
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.1456
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:	0.0092
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0049
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0049
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
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1597	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	29.05.2023	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0463	ha

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
06.01.2010	Starpgabals

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

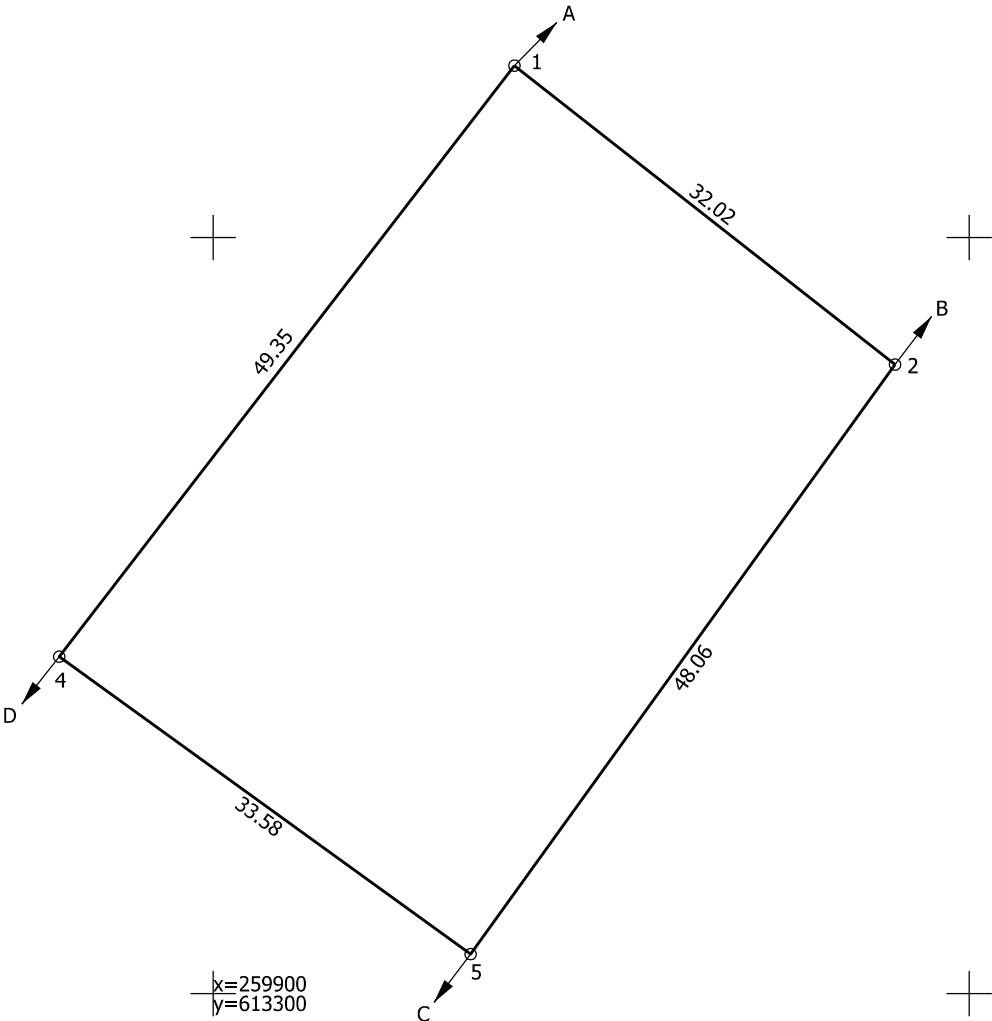
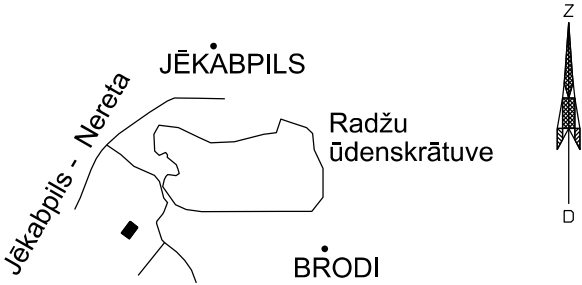
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5648 002 0073

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības domes 2022. gada 22. septembra lēmumu Nr.880 (protokols Nr.21, 78.§) "Par nekustamā īpašuma atsavināšanas procesa uzsākšanu (D/s Liesma, Ābeļu pagasts)"

Robežas noteiktas: 2023.gada 29.maijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1597 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56480020072 - D/s Liesma Nr. 66
no B līdz C: 56480020199 - D/s ceļi
no C līdz D: 56480020074 - D/s Liesma Nr.68
no D līdz A: 56480020198 - D/s ceļi

Zemes vienības platība 0.1597 ha

Zemes robežu plāns	5648 002 0073	Plāna mērogs 1: 500	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

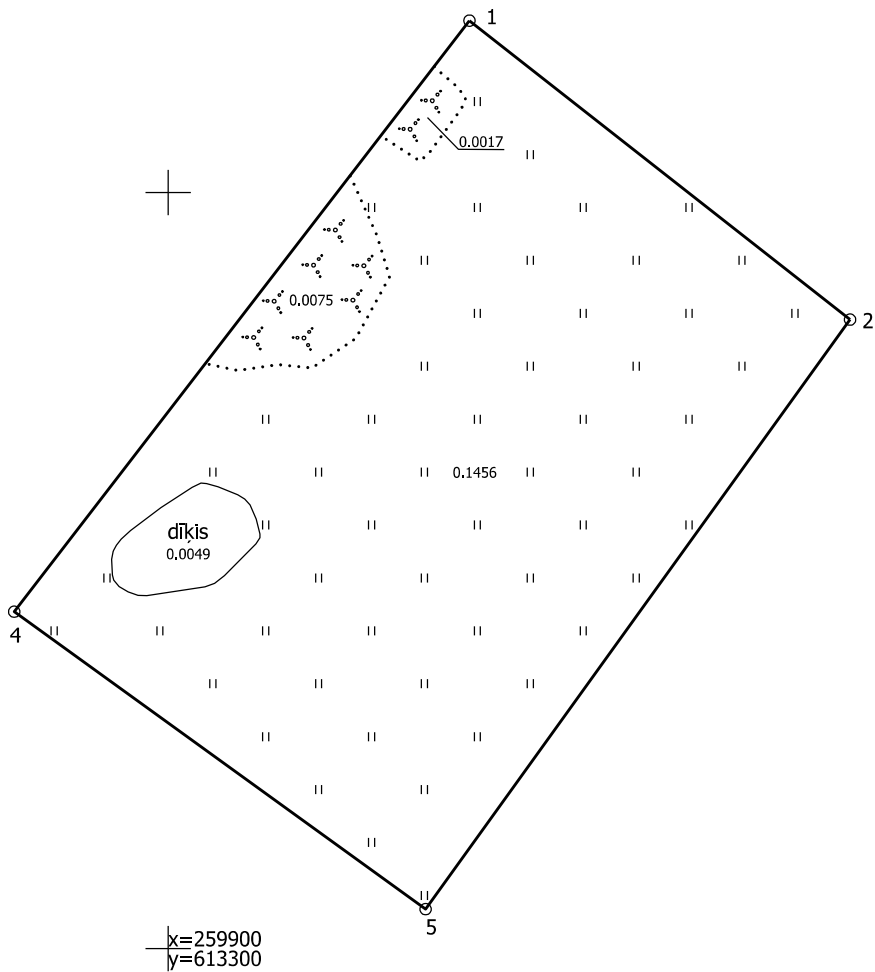
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5648 002 0073

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 29.maijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1597 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			
0.1597	0.1455	-	-	0.1456	-	-	0.0092	-	0.0049	0.0049	-	-	-	-



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5648 002 0073

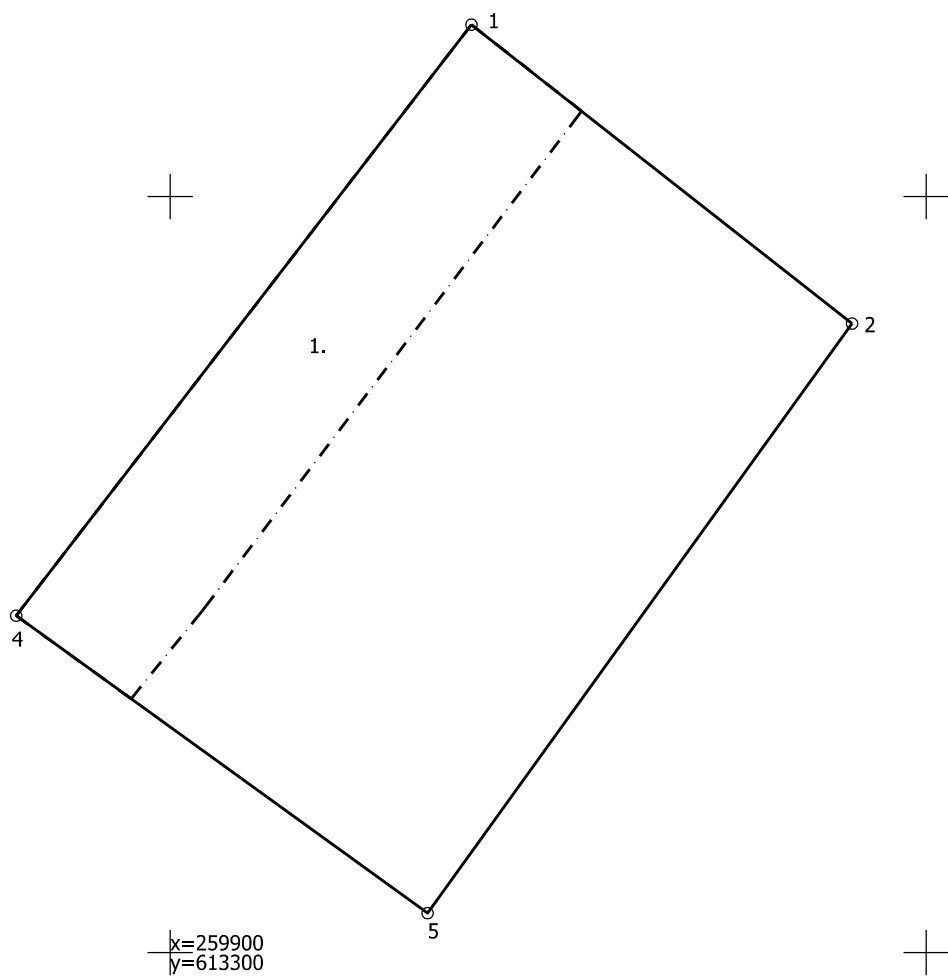
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.0463 ha
----	--

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 29.maijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1597 ha





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

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