



**“JAUNOŠIŅI”,
SALAS PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5686 005 0116**



2024. GADA 22. AUGUSTS

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

2024. gada 22. augusts
Reģ. Nr. 24- 340

Nekustamā īpašuma
"Jaunošiņi", Salas pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5686 005 0116, kas atrodas "Jaunošiņi", Salas pagastā, Jēkabpils novadā un reģistrēts Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000894356, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 56860050116)- 7,41 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. 5686 005 0116, kas atrodas "Jaunošiņi", Salas pagastā, Jēkabpils novadā, 2024. gada 22. augustā noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 28 100 (divdesmit astoņi tūkstoši viens simts eiro).

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

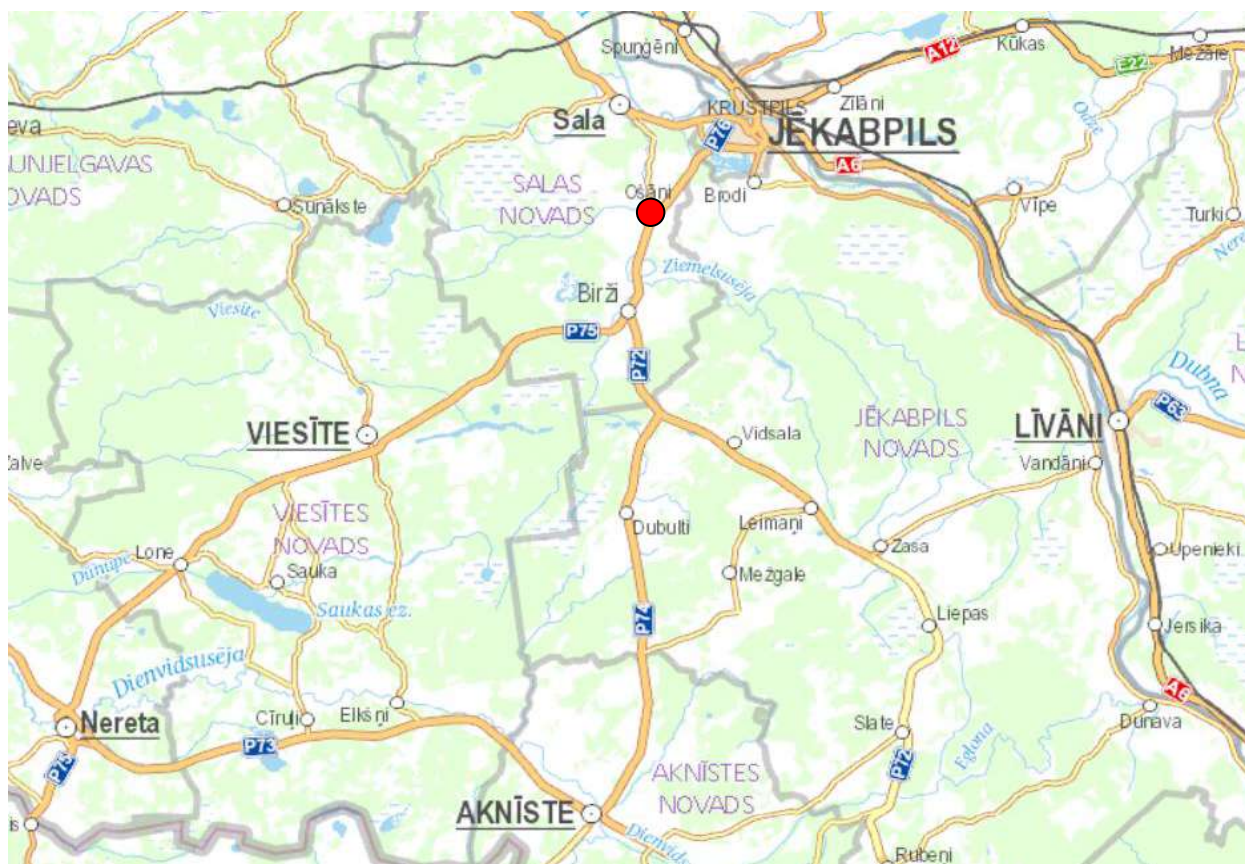
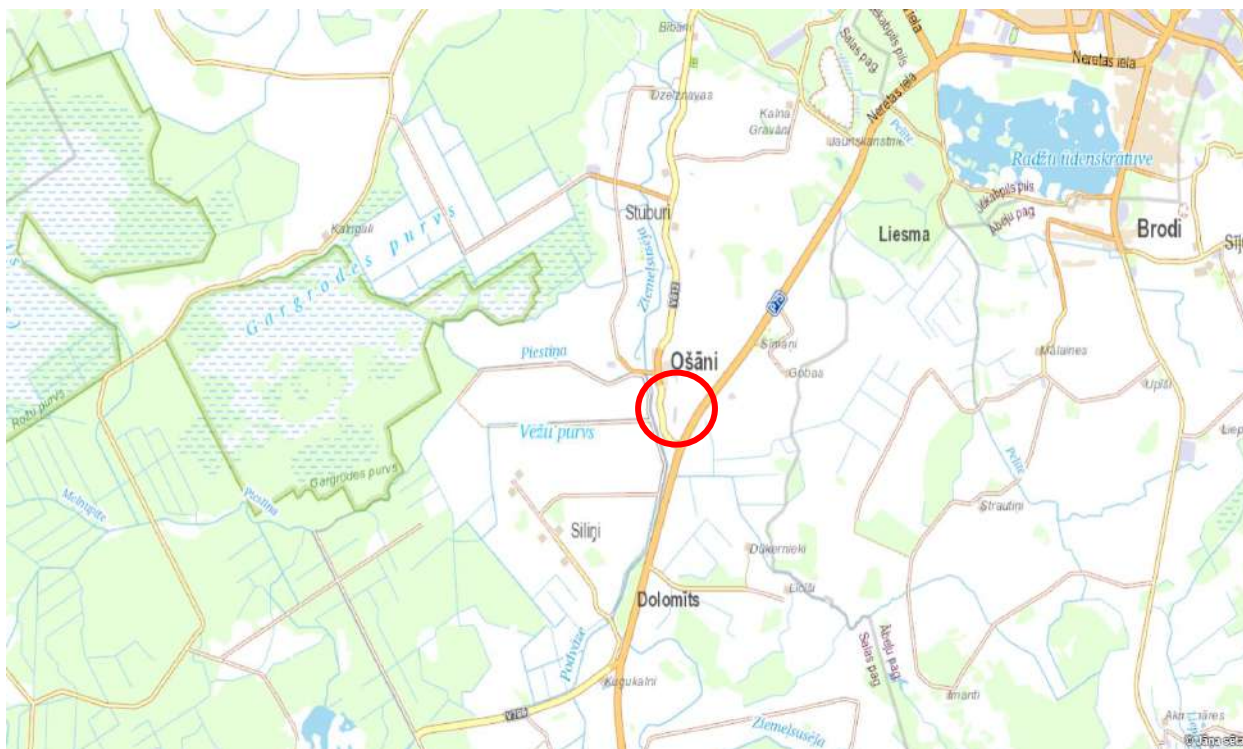
SATURS

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	10
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	“Jaunošiņi”, Salas pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5686 005 0116
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000894356
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56860050116)	7,41 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- iekopts tīrums, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos 0,1700 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,6800 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0000 ha. 4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0,0007 ha. 5. no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 1,3400 ha. 6. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 1,3400 ha.
Tirgus vērtība	EUR 28 100 (divdesmit astoņi tūkstoši viens simts eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 22. augusts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Jaunošiņi”, Salas pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



lauksaimniecības zeme



zeme zem drupām



zeme zem bojātās meliorācijas

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5686 005 0116, kas atrodas “Jaunošiņi”, Salas pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000894356.

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 7,41 ha platībā (kadastra apzīmējums 56860050116), 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 Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000894356 uz Jēkabpils novada pašvaldību, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos 0,1700 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,6800 ha.
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0000 ha.
4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0,0007 ha
5. no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 1,3400 ha.
6. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 1,3400 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu plāni.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

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

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


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




Vērtēšanas objekts novietots pagasta austrumu daļā, starp autoceļu P75 Jēkabpils-Nereta un Ošānu ciematu. Līdz Salas ciematam ~ 6 k, līdz Jēkabpils pilsētai ~ 5 km.

Apkārtnei veido lauksaimniecības zemes platība, ciemata apbūve, Ziemeļsusējas upe, mobilo sakaru tornis.

Piebraukšana pie zemes gabala no autoceļa P75 Jēkabpils-Nereta pa vietējās nozīmes ceļu Sala-Ošāni ar grants segumu. Piekļūšana pie zemes gabala ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56860050116
Zemesgabala platība	7,41 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Neregulāras formas, ar vienu malu robežojas ar vietējās nozīmes ceļu Sala-Ošāni, otra mala robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu, ar trešo malu robežojas ar bijušā dzelzceļa līnijas uzbērumu, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 6,19 ha, t.sk., aramzeme, pļavu platība- 0,3400 ha; krūmāju platība- 0,04 ha; zemes zem ceļiem platība- 0,03 ha; pārējā zeme- 1,15 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības zemi veido iekopts tīrums. Daļu platības veido aizaugusi zeme zem bijušās kūts drupām. Daļu platību veido zeme ar bojātu meliorāciju.
Apbūve	Drupas

Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos 0,1700 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0,6800 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0000 ha. 4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0,0007 ha 5. no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 1,3400 ha. 6. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 1,3400 ha.		
LIZ kvalitātes novērtējums	40 balles		
Augšņu tips	Vg- velēnu glejotā; Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā		
www.geolatvija.lv dati:			
meliorācija	augšņu tips	LAD bloku karte	
			

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 izmaksas.

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lauksaimniecības zeme

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā ir pieaugušas 5-10% robežās. 2024. 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 pārsvārā 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, pārsvārā 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- iekopts tīrums, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota;
- piebraukšanas iespējas;

Negatīvie:

- zemes konfigurācija;
- daļu platības veido aizaugusi zeme ar drupām;
- daļu platību veido zeme ar bojātu meliorāciju.

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.


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

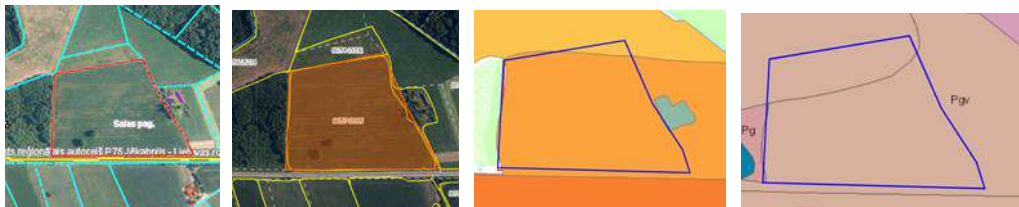
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Salas pagastā. 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., Salas pagasts				
    					
Pārdevuma laiks	10.2023.				
Pārdevuma cena, EUR	24 000				
Zemes gabala platība, ha	5,65				
LIZ platība, ha	5,41				
Objekta raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme- iekopta meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta. LIZ kvalitāte- 40 balles; krūmāji- 0,07 ha; pārējā zeme- 0,17 ha. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas. Atrodas autoceļa Sala-Sunākste malā, piebraukšana ir laba, novietojums pagastā ir labs.				

Objekts Nr.2		Jēkabpils nov., Salas pagasts	
			
Pārdevuma laiks	09.2023.		
Pārdevuma cena, EUR	40 000		
Zemes gabala platība, ha	8,80		
LIZ platība, ha	7,45		
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- iekopta meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 40 balles; zem ūdeņiem- 0,13 ha; zem ceļiem- 0,11 ha; pārējā- 1,11 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu. Atrodas autoceļa Jēkabpils-Viesīte un apdzīvotu vietu Ošāni, Birži tuvumā, piebraukšana ir viduvēja, novietojums pagastā ir labs.		

Objekts Nr.3		Jēkabpils nov., Salas pagasts	
			
Pārdevuma laiks	03.2023.		
Pārdevuma cena, EUR	35 500		
Zemes gabala platība, ha	8,40		
LIZ platība, ha	8,40		
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- iekopta meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles. Konfigurācija- taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas ar autoceļu Jēkabpils-Viesīte. Atrodas Biržu ciematu tuvumā, piebraukšana ir laba, novietojums pagastā ir labs.		

	Jēkabpils nov., Salas pagasts	Jēkabpils nov., Salas pagasts	Jēkabpils nov., Salas pagasts	Salas pagasts, "Jaunošiņi"
Pārdošanas cena, EUR	24 000	40 000	35 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	10%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	24 000	40 000	39 050	

Kopējā zemes platība, ha	5,65	8,80	8,40	7,41
Lauksaimniecības zemes platība, ha	5,41	7,45	8,40	6,19
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0,24	1,35	0,00	1,22
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	96	85	100	84
LIZ kvalitāte ballēs	40	40	45	40
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 248	4 545	4 649	3 792
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 436	5 369	4 649	4 540

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	0%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	0%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-2%	-3%	-3%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošanas veids	0%	0%	0%	
Meliorācija, labiekārtojums	-2%	-2%	-2%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums, neizmantojamā platība	-8%	-5%	-10%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-15%	-13%	-18%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	3611	3955	3812	3792
Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR				28 100

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5686 005 0116, kas atrodas “Jaunošiņi”, Salas pagastā, Jēkabpils novadā 2024. gada 22. augustā noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 28 100 (divdesmit astoņi tūkstoši viens simts 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

Salas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000894356

Kadastra numurs: 56860050116

Nosaukums: Jaunošiņi

Salas 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 56860050116). <i>Žurn. Nr. 300007345145, lēmums 20.08.2024., tiesnesis Dainis Plaudis</i>		7.41 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. 1.2. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2024.gada 7.augusta uzziņa Nr.2.5-10/24/849. <i>Žurn. Nr. 300007345145, lēmums 20.08.2024., tiesnesis Dainis Plaudis</i>	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Ingrida Gādmāne (e-lug, pirmspēk). Pieprasījums izdarīts 20.08.2024 16:47:51.

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	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56860050116	Jaunošiņi	4029	-	Salas pagasts, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4029
Kopplatība:	7.4100
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5700 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	18240 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5700 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	18240 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
56860050116	1/1	4029	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4029
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	29.07.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	7.4100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5700 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	18240 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	7.4100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	6.1900
t.sk. Aramzemes platība:	5.8500
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.3400
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:	0.0400
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:	0.0300
Pārējās zemes platība:	1.1500

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	7.4100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.06.2024	7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.1700	ha
2	25.06.2024	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.6800	ha
3	25.06.2024	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0000	ha
4	25.06.2024	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0007	ha
5	25.06.2024	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.3400	ha
6	25.06.2024	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	1.3400	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5686 005 0116

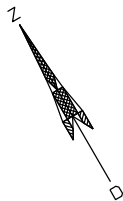
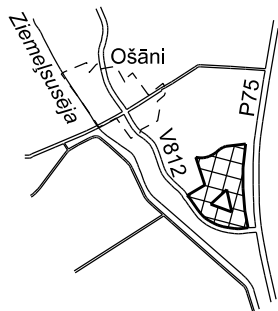
Plāns izgatavots pamatojoties uz Salas pagasta padomes 2008.gada 25.septembra lēmumu Nr.12., 17.p (protokols Nr.13) "Par lauku zemes piekrišību Salas pagasta pašvaldībai" un pamatojoties uz Jēkabpils novada pašvaldības domes 2024.gada 22.februāra lēmumu Nr.132 (protokols Nr.4, 64.§) "Par izmaiņām nekustamā īpašuma Valsts kadastra informācijas sistēmā, zemes vienību robežu pārkārtošanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā (Salas pagasts)"

Robežas noteiktas: 2024.gada 25.jūnijā

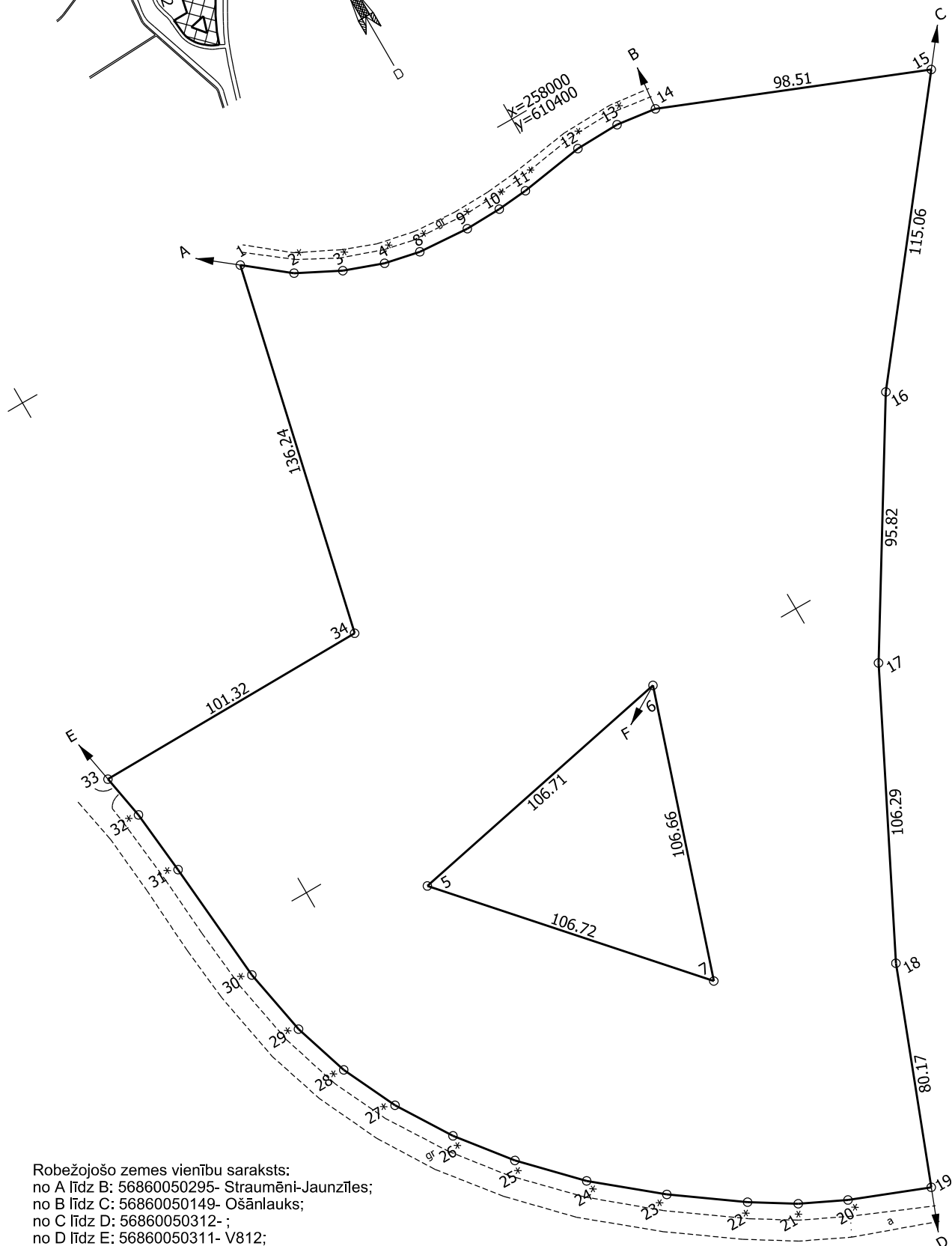
Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 7.41 ha

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9997493



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56860050295- Straumēni-Jaunzīles;
no B līdz C: 56860050149- Ošānlauks;
no C līdz D: 56860050312- ;
no D līdz E: 56860050311- V812;
no E līdz A: 56860050293- Jaunzīles;
no F līdz F: 56860050324- "Bāzes stacija".

Zemes vienības platība 7.41 ha

Zemes robežu plāns

5686 005 0116

Plāna mērogs 1: 2 000

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

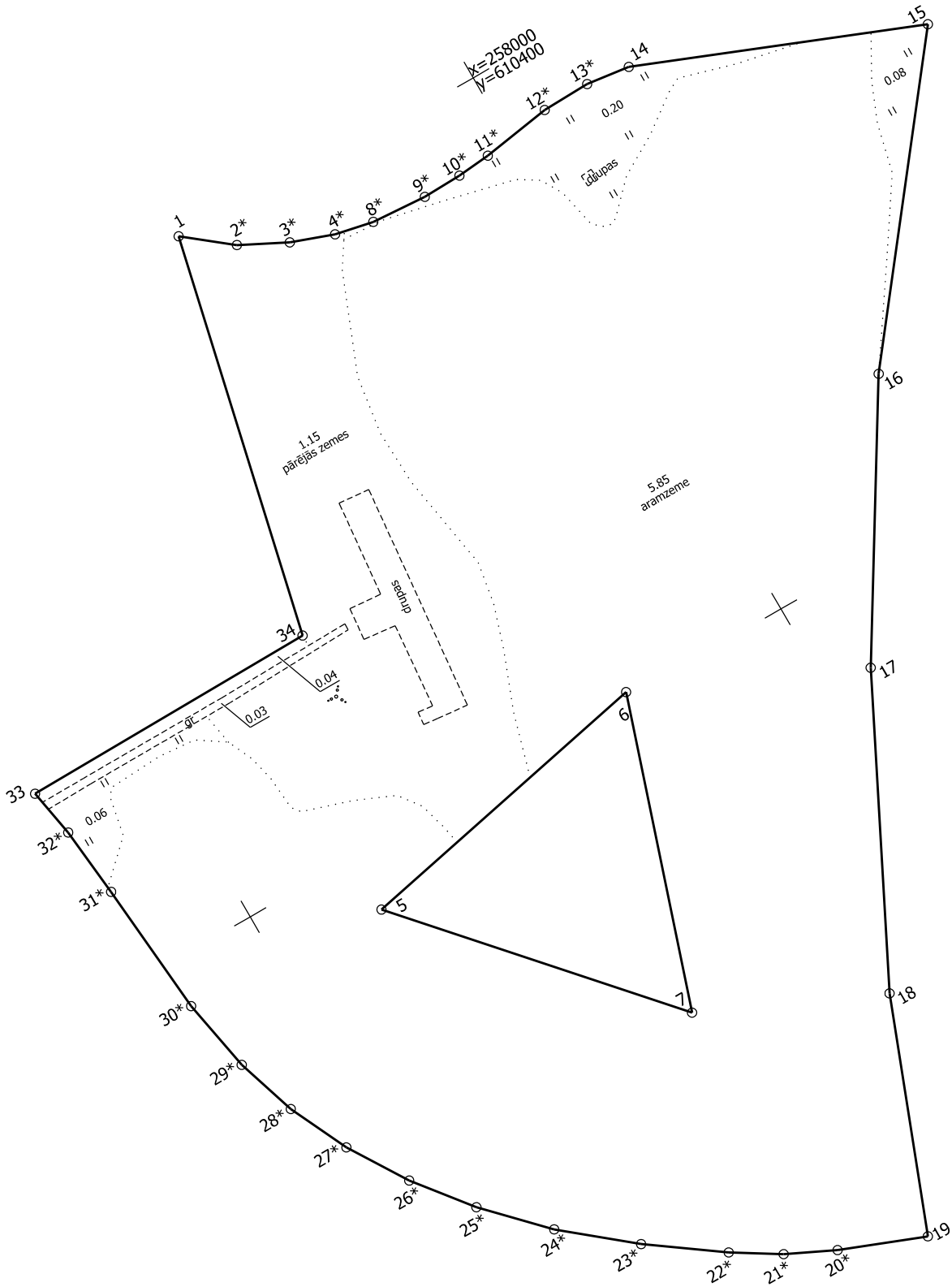
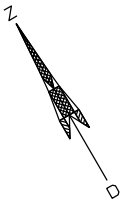
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5686 005 0116

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 25.jūnijā

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 7.41 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	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 dārzī	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
7.41	6.19	5.85	-	0.34	-	-	0.04	-	-	-	-	-	0.03	1.15



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5686 005 0116

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030302 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 0.17 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.68 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0000 ha
4.	7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.00 ha (0.0007 ha)
5.	7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 1.34 ha
6.	7311020400 - applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija - 1.34 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 25.jūnijā

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 7.41 ha



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors