



**“PĻAVIŅAS”,
KŪKU PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5670 005 0296**



2025. GADA 9. JANVĀRIS

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

2025. gada 9. janvāris
Reģ. Nr. 25- 9

Nekustamā īpašuma
“Pļaviņas”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 005 0296, kas atrodas “Pļaviņas”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000610084, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs- zemes gabals- starpgabals (kadastra apzīmējums 56700050296)- 0,0418 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību. Atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem vērtētājs nosaka zemes gabala patieso vērtību.

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 005 0296, kas atrodas “Pļaviņas”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 8. janvārī noteiktā

patiesā vērtība ir EUR 400 (četri simti eiro).

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

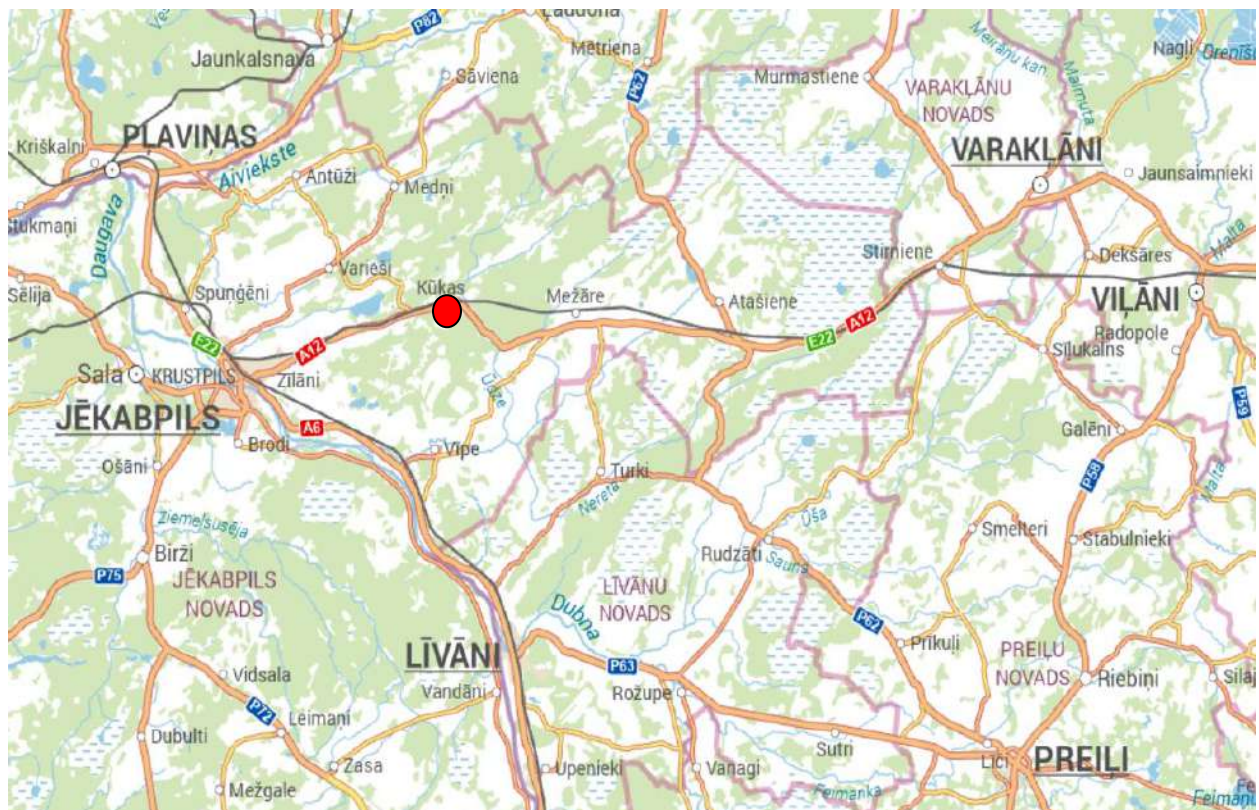
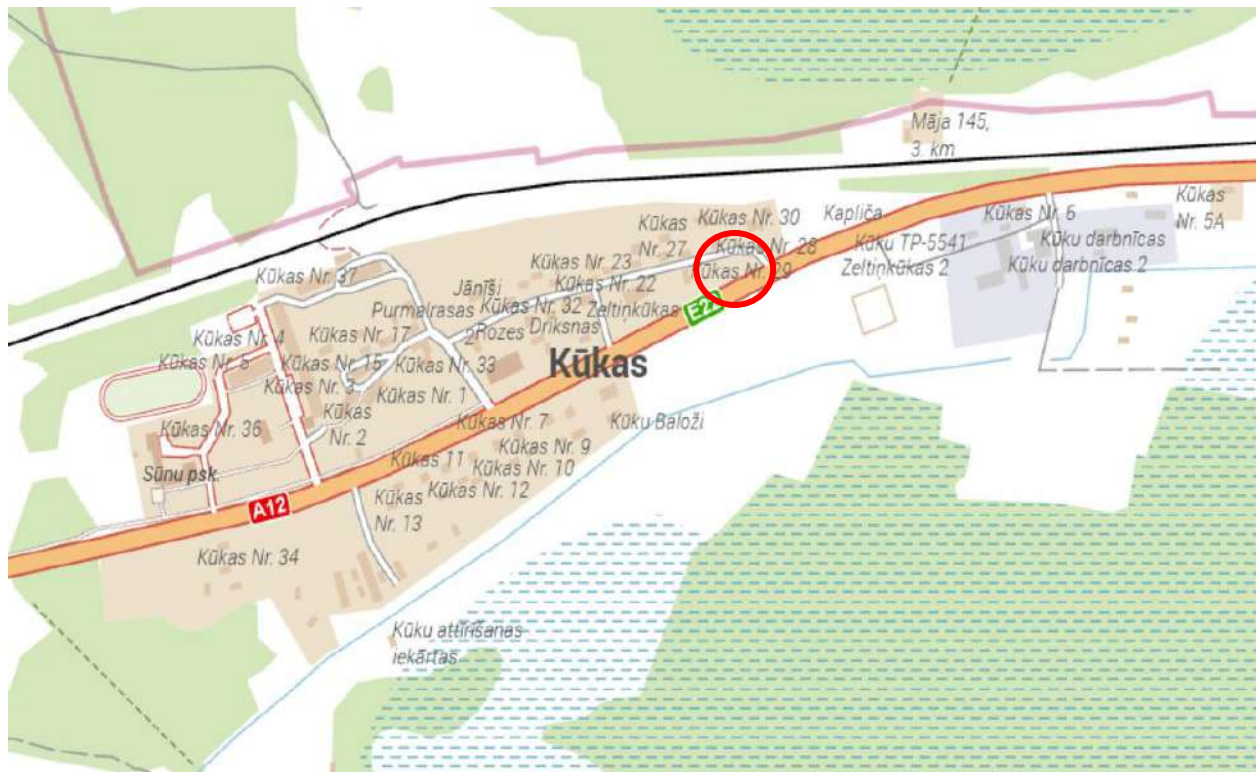
SATURS

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals- starpgabals
Īpašuma adrese	“Pļaviņas”, Kūku pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma patieso vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5670 005 0296
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000610084
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56700050296)	0,0418 ha
Esošais izmantošanas veids	Piemājas saimniecībā izmantojamā zeme. Pēc VZD Kadastra pārlūkā sniegtās informācijas vērtējamai zemes vienībai ir noteikts starpgabala statuss. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada spēkā esošo teritorijas plānojumu- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
Labākais izmantošanas veids	Zeme gabala pievienošana blakus esošajam īpašumam
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.0418 ha.
Patiesā vērtība	EUR 400 (četri simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 8. janvāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

zemes gabals, skats no autoceļa



zemes gabals, skats no Klusā iela



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



piebraucamais ceļš-Klusā iela

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5670 005 0296, kas atrodas “Pļaviņas”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000610084.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 0,0418 ha platībā- starpgabals (kadastra apzīmējums 56700050296), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Pēc VZD Kadastra pārlūkā sniegtās informācijas vērtējamai zemes vienībai ir noteikts starpgabala statuss. Zemes īpašumam, ja to atsavina valsts vai pašvaldības institūcijas ir noteikts īpaša atsavināšanas kārtība. Tiesības uz atsavināšanu ir blakus esošās zemes īpašniekiem- pierobežniekiem, kas būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku. Vērtība noteikta divu konkrētu pušu darījumam, kur salīgtā cena atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm. Vēršu Jūsu uzmanību uz to, ka patiesās vērtības bāze atšķiras no tirgus vērtības, tomēr, ja nepastāv šādu specifisku ieguvumu vai zaudējumu, patiesā vērtība var sakrist ar tirgus vērtību.

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

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma patiesā vērtību atsavināšanas vajadzībām. Atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem vērtētājs nosaka zemes gabala patieso vērtību.

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

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000610084 uz Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.0418 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodalījuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni.
- Jēkabpils novads teritorijas plānojums 2013.-2025.gadam.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Kūku pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām. Pagasta padome atrodas Zilānos. Robežojas ar sava novada Jēkabpils pilsētu Variešu, Mežāres, Vīpes pagastiem un Daugavas upi.


Lielākās apdzīvotās vietas ir Zilāni (pagasta centrs), Kūkas, Andrāni, Brēdiķi, Catlakši, Daugavas Ogļenieki, Dieviņi, Druķi, Gravāni, Ilzenieki, Indriķēni, Jaunā muiža, Ķunci, Ļamāni, Namiķi, Pakalnes, Palejnieki, Piejūti, Plošlejas, Punu muiža, Rudzīši, Rogāļi, Silavas, Skramāni, Spolāni, Stireni, Strodu Ogļenieki, Stukuli, Stulpiņi, Sūnas, Sūnu Paleja, Teiļi, Trepmuiža, Vāglāni, Vilciņi.

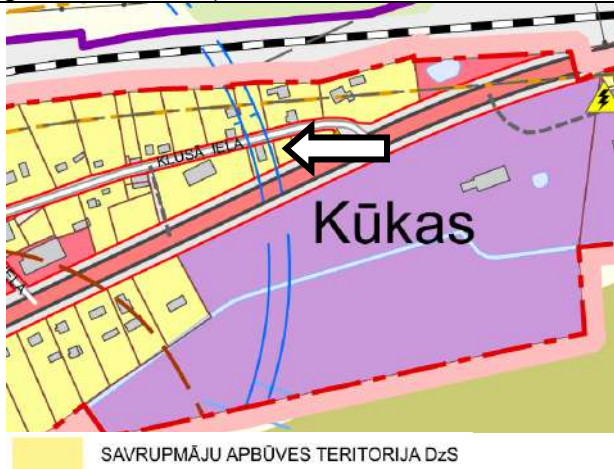
Pagastu šķērso Latvijas galvenie autoceļi (A6) Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža un (A12) Rīga- Rēzekne- Krievijas robeža, vietējie ceļi Zilāni-Vīpe-Mežāre, Zilāni-Vāglāni, Sūnas-Varieši. Kūku pagastam cauri iet dzelzceļa līnija Rīga-Krustpils-Daugavpils un Rīga-Krustpils-Rēzekne un atrodas dzelzceļa stacija Kūkas.

Vērtējamais objekts atrodas apdzīvotā vietā Kūkas. Ciemā atrodas Sūnu pamatskola, darbojas bibliotēka, kultūras nams, pasta nodaļa un vairāki veikali. Ir pieejami ārsta internista pakalpojumi, savukārt, nav nodrošinājuma ar sadzīves pakalpojumiem. Kūku ciemā ir izveidots ielu tīkls un izveidots sporta laukums, kas atrodas pie skolas. Ciematā daļēji ir ierīkota centralizēta kanalizācija, ūdensapgāde, kā arī siltumapgāde. Ciema teritoriju šķērso valsts autoceļš A12 Jēkabpils- Rēzekne- Ludza un dzelzceļa līnija Krustpils- Rēzekne II. Iedzīvotāju skaits ~ 240.

Piebraukšana pie zemes gabala no autoceļa A12 pa ciemata Klusā ielu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56700050296
Zemesgabala platība	0,0418 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, ar vienu malu robežojas ar Klusā ielu, ar otru malu robežojas ar autoceļa A12 aizsargjoslu, pārējās malas robežojas ar apbūvētām un neapbūvētām piemājas zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zem ēkām un pagalmiem- 0,0418 ha.
Labiekārtojums	Bez labiekārtojuma un komunikācijām

Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.0418 ha.
Zemes gabala atļautā izmantošana	

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.

Īpaša vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķas 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 tādu apstākļu, 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 (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

Jēkabpils novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.

Dzīvojamai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 0,5 - 3,0 eur/m².

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,2- 2,0 eur/m². Pārsvārā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

Pēdējo trīs gadu laikā Kūku ciematā ir noticis viens darījums ar līdzīga rakstura zemes gabalu.

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	Piemājas saimniecībā izmantojamā zeme. Pēc VZD Kadastra pārlūkā sniegtās informācijas vērtējamai zemes vienībai ir noteikts starpgabala statuss. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Jēkabpils novada spēkā esošo teritorijas plānojumu- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
Labākais izmantošanas veids	Zeme gabala pievienošana blakus esošajam īpašumam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- atrodas autoceļa malā un ciematā;
- zemes konfigurācija;

Negatīvie:

- apbūves iespējas.

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, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.


Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

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

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Krustpils pagasts, Jēkabpils novads	
Pārdevuma laiks	09.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	1 200	
Zemes gabala platība, m2	1 000	
Īss objekta raksturojums	Izstieptam taisnstūrim līdzīgas formas, reljefs ir līdzens. Atrodas Spungēnu ciemata nomalē, Zaķu ielas tuvumā, piekļūšana apgrūtināta. Zemes gabals bez labiekārtojuma un inženierkomunikācijām, netiek izmantots. Atļautais izmantošanas veids- lauksaimniecības teritorija.	

Objekts Nr.2	Kūku pagasts, Jēkabpils novads	
Pārdevuma laiks	01.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 000	
Zemes gabala platība, m2	2 071	
Īss objekta raksturojums	taisnstūrī līdzīgas formas, zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma. Atrodas apdzīvotā vietā Kūkas, autoceļa A12 Rīga-Rēzekne tuvumā. Novietojums pagastā apmierinošs. Atļautais izmantošanas veids- Dzīvojamās apbūves teritorija.	

Objekts Nr.3	Dunavas pagasts, Jēkabpils novads	
Pārdevuma laiks	07.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	1 500	
Zemes gabala platība, m2	1 340	
Īss objekta raksturojums	Daļēji regulāras formas, zemes gabals zem dzīvojamās apbūves pamatiem un palīgēkām ar pagalmu. Atrodas apdzīvotā vietā Dunava, autoceļa Dunava-Rubene malā. Novietojums pagastā labs. Atļautais izmantošanas veids- Dzīvojamās apbūves teritorija. Atsavināts no pašvaldības.	

	Krustpils pagasts, Jēkabpils novads	Kūku pagasts, Jēkabpils novads	Dunava, Dunavas pagasts, Jēkabpils novads	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	1 200	2 000	1 500	
Pārdošanas laiks/ datums	09.2023.	01.2024.	07.2024.	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļu- atsavināts no pašvaldības	-10%	-10%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-10%	-10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	1 080	1 800	1 500	

Zemes gabala platība, m2	1 000	2 071	1 340	418
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, eur/m2	1,08	0,87	1,12	0,86
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	1 080	1 800	1 500	358

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums novadā/pagastā	-20%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	5%	5%	0%	
Zemes gabala lielums	-5%	-15%	-10%	
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%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves tuvums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	10%	
Izmantošanas/apbūves iespējas	0%	-10%	-10%	
Kopējā korekcija, %	-20%	-20%	-10%	
Zemes gabala 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	0,86	0,70	1,01	0,86

Vērtēšanas objekta patiesā vērtība, EUR	360
Vērtēšanas objekta patiesā vērtība noapaļojot, EUR	400

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 005 0296, kas atrodas “Pļaviņas”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā 2025. gada 8. janvārī noteiktā

patiesā vērtība ir EUR 400 (četri simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

ZEMGALES RAJONA TIESA**Kūku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000610084****Kadastra numurs: 5670 005 0296****Nosaukums: "Pļaviņa", Kūku pag., Krustpils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56700050296). Žurn. Nr. 300005294851, lēmums 15.02.2021, tiesnese Inese Trēde		0.0418 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Krustpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118116.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 8.februāra Krustpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.1-8.3/21/200. Žurn. Nr. 300005294851, lēmums 15.02.2021, tiesnese Inese Trēde		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56700050296	Pļaviņa	0.0418 ha	100000610084	-	Kūku pagasts, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56700050296	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0418
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0418
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
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:	0.0418
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	0.0418	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.09.2020	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0418	ha

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
24.02.2011	Starpgabals

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56700050296

Plāns izgatavots pamatojoties uz Krustpils novada pašvaldības 2014. gada 23. jūlija lēmumu Nr.31 (domes sēdes protokols Nr.9) "Par Krustpils novada pašvaldības neapbūvētu lietojumā esošu zemes vienību, starpgabalu, apbūvētu zemes vienību un neapbūvētu zemes vienību ieskaitīšanu pašvaldībai piekritīgās zemēs".

Robežas uzmērītas 2020. gada 8. septembrī.

Plāna mērogs 1: 500

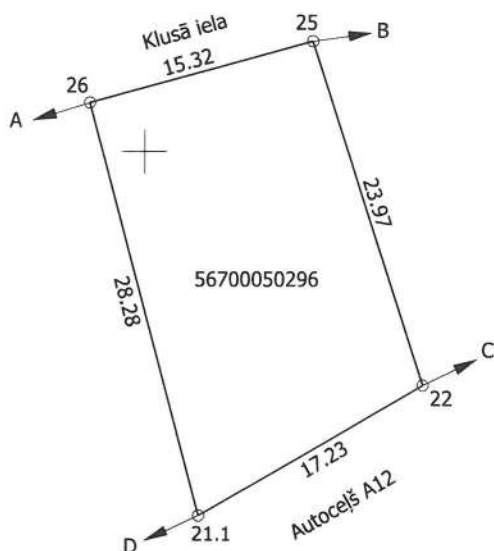
Zemes vienības platība: 0.0418 ha



SIA "GEO Mērnecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	08.09.2020.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Garkalne	08.09.2020.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9998043

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=268700
y=629100

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56700050259 - Klusā iela
no B līdz C: 56700050176 - Kūkas Nr.28
no C līdz D: 56700050228 - Autoceļš A12
no D līdz A: 56700050146 - "Kūkas Nr.29"

Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.0418 ha

Mērnieks Ainārs Eglītis (sert.Nr.CB - 0022, izdots 18.10.2019., derīgs līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Ainārs Eglītis

08.09.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56700050296

Situācijas elementi uzmērīti 2020. gada 8. septembrī.

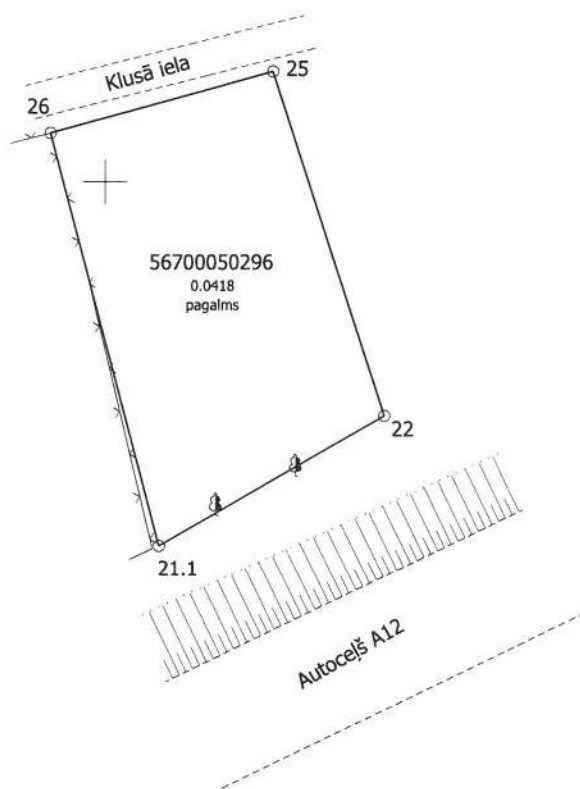
Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0418 ha



SIA "GEO Mērniecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	08.09.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Garkalne	08.09.2020.

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 dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0418	-	-



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Ainārs Eglītis (sert.Nr.CB - 0022, izdots 18.10.2019., derīgs līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Ainārs Eglītis

08.09.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56700050296

1. 7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0418 ha

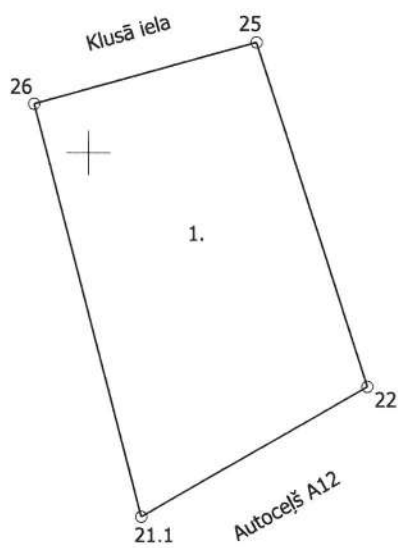
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020. gada 8. septembrī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0418 ha



Saskaņoja: Krustpils novada pašvaldības pilnvarotais pārstāvis	paraksts	Līga Garkalne	08.09.2020.
SIA "GEO Mērniecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	08.09.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona Līga Garkalne	08.09.2020.



$x=268700$
 $y=629100$

Plāna mērogs 1: 500



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors