



**“PRIEDNIEKI”,
KŪKU PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5670 004 0077**



2025. GADA 28. APRĪLIS

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

2025. gada 28. aprīlis
Reģ. Nr. 25- 181

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

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 004 0077, kas atrodas “Priednieki”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000943229, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 56700040077)- 1,18 ha platībā.

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

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 004 0077, kas atrodas “Priednieki” Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 25. aprīlis noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 4 500 (četri tūkstoši pieci simti eiro).

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

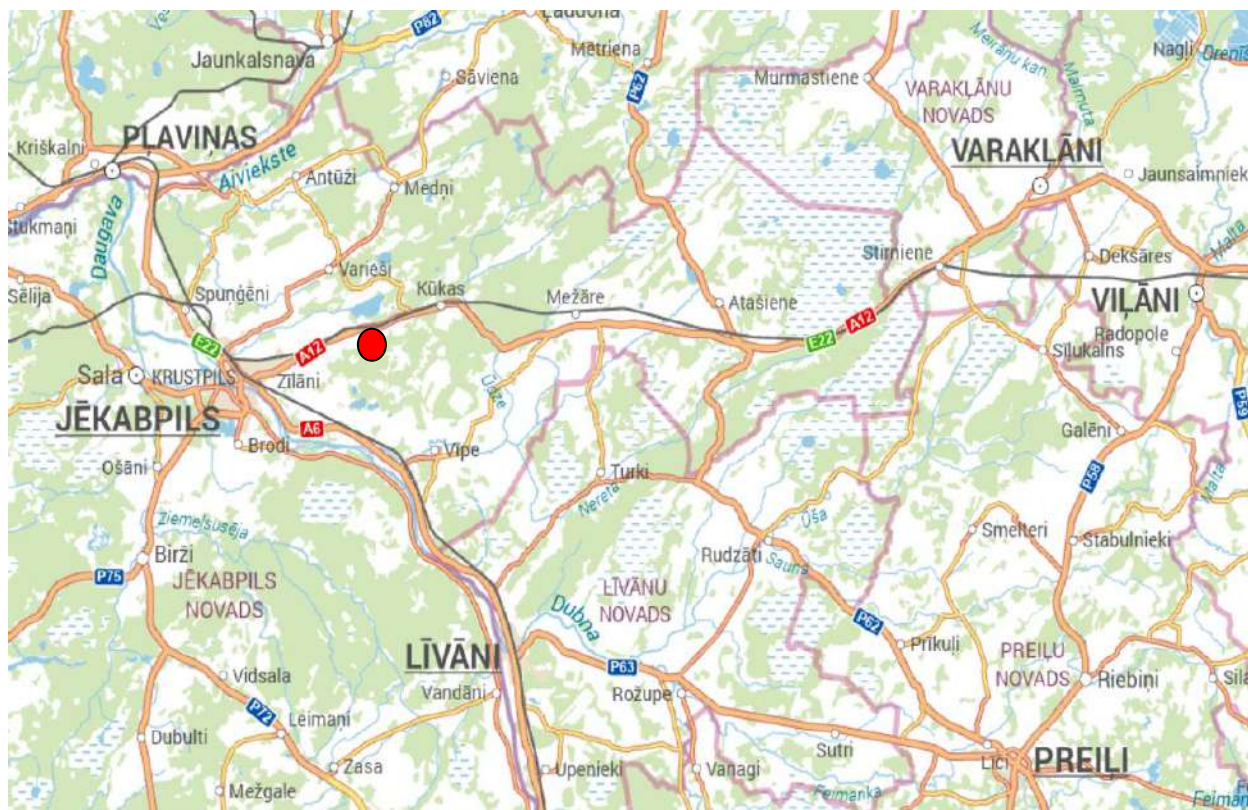
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVĪETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	5
Vērtēšanas objekts.....	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Zemes gabala raksturojums	5
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	6
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.....	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	9
Zemes vērtības aprēķins	10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU.....	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
PIELIKUMI	14

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“Priednieki”, Kūku pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5670 004 0077
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000943229
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56700040077)	1,18 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma
Tirgus vērtība	EUR 4 500 (četri tūkstoši pieci simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 25. aprīlis
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Priednieki”, Kūku pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- krūmāju zeme ar koku jaunaudzi



zemes gabals- krūmāju zeme ar koku jaunaudzi

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5670 004 0077, kas atrodas “Priednieki”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943229.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 1,18 ha platībā (kadastra apzīmējums 56700040077), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām. Vērtējums paredzēts iesniegšanai Jēkabpils novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943229 uz Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

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

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 Oglenieki, Dieviņi, Druķi, Gravāni, Ilzenieki, Indriķēni, Jaunā muiža, Ķunci, Ļamāni, Namiķi, Pakalnes, Palejnieki, Piejūti, Plošlejas, Punu muiža, Rudzīši, Rogāļi, Silavas, Skramāni, Spolāni, Stireni, Strodu Oglenieki, Stukuli, Stulpiņi, Sūnas, Sūnu Paleja, Teļi, 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 pagasta austrumu daļā, autoceļa (A12) Rīga- Rēzekne- Krievijas robeža malā, apdzīvotā vietā Priednieki. Līdz Zilānu ciematam ~ 3 km, līdz Jēkabpils pilsētai ~ 5 km. Apkārtni veido viensētu apbūve, lauksaimnieciskās ražošanas apbūve, lauksaimniecības zemes platības.

Piebraukšana pie zemes gabala no autoceļa (A12) pa pašvaldības piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56700040077
Zemesgabala platība	1,18 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, ar vienu malu robežojas ar autoceļa aizsargjoslu, ar divām malām robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar lauksaimniecības zemes platībām.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,8 ha pļavas; krūmāji- 0,21 ha; zem ūdeņiem- 0,04 ha; pārējā zeme- 0,13 ha.
Labiekārtojums	Zemes platību veido iekopts pļava, tiek apsaimniekota un krūmāju zeme
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0167 ha. 2.Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0167 ha.
LIZ kvalitātes novērtējums	33 balles
Augsnes tipi	Pgt- trūdainā velēnu podzolētā glejotā; Tz-zemā purva kūdras
www.geolativija.lv dati:	
meliorācija	augšņu tips LAD 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 izmaksām.

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslogdes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu 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. 2025. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 3500- 6000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū 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

cenās pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- lauksaimniecības zeme tiek apsaimniekota;
- piebraukšanas iespējas;
- zemes konfigurācija.

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.

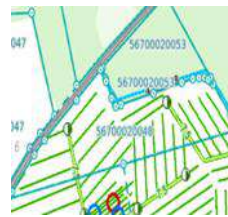
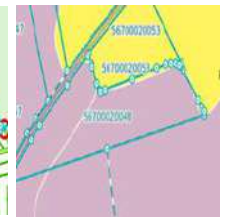
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies 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	Kūku pagasts, Jēkabpils nov.
	   
Pārdevuma laiks	10.2024.
Pārdevuma cena, EUR	8 080
Zemes gabala platība, ha	2,07
LIZ platība, ha	1,80
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles; meži- 0,07 ha; krūmāji 0,14 ha; zem ūdeņiem- 0,04 ha; zem ceļiem- 0,02 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā ir vidēji labs.

Objekts Nr.2	Kūku pagasts, Jēkabpils nov.
	   
Pārdevuma laiks	01.2023.
Pārdevuma cena, EUR	7 900
Zemes gabala platība, ha	2,30
LIZ platība, ha	2,25
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 48 balles; zem ūdeņiem- 0,05 ha. Konfigurācija- neregulāras izstieptas formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba.

Objekts Nr.3	Kūku pagasts, Jēkabpils nov.
	   
Pārdevuma laiks	01.2023.
Pārdevuma cena, EUR	5 500
Zemes gabala platība, ha	1,59
LIZ platība, ha	1,55
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles; zem ūdeņiem- 0,03 ha; zem ceļiem- 0,01 ha. Konfigurācija- izstieptas taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas diviem meliorācijas grāvjiem, piekļūšana ir apmierinoša.

	Kūku pagasts, Jēkabpils nov.	Kūku pagasts, Jēkabpils nov.	Kūku pagasts , Jēkabpils nov.	Kūku pagasts, "Priednieki"
Pārdošanas cena, EUR	8 080	7 900	5 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	10%	10%	
Kopējā korekcija, %	0%	10%	10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	8 080	8 690	6 050	

Kopējā zemes platība, ha	2,07	2,30	1,59	1,18
Lauksaimniecības zemes platība, ha	1,80	2,25	1,55	0,80
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0,27	0,05	0,04	0,38
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	87	98	97	68
LIZ kvalitāte ballēs	45	48	45	33
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	3 903	3 778	3 805	3 842
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	4 489	3 862	3 903	5 666

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	5%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	0%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs	-2%	-3%	-3%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	2%	2%	0%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana, attīstības iespējas	-3%	-3%	-3%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	0%	
Mežaudzes vērtība	3%	3%	3%	
Kopējā korekcija, %	0%	-1%	2%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	3903	3740	3881	3842

Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	4 500
--	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 004 0077, kas atrodas “Priednieki”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā 2025. gada 25. aprīlī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 4 500 (četri tūkstoši pieci simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Kūku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943229

Kadastra numurs: 56700040077

Nosaukums: Priednieki

"Priednieki", Kūku pag., Jēkabpils nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56700040077). Žurn. Nr. 300008287203, lēmums 27.03.2025., tiesnese Līga Ieleja		1.18 ha

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
1.2. Pamats: 2025.gada 20.marta Jēkabpils novada pašvaldības uzzīņa Nr. 2.5-10/25/518. Žurn. Nr. 300008287203, lēmums 27.03.2025., tiesnese Līga Ieleja		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Karīna Rudzāte (e-lug). Pieprasījums izdarīts 27.03.2025 12:38:33.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56700040077	Priednieki	1.18 ha	100000943229	-	Kūku pagasts, Jēkabpils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	441	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2206	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	441	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2206	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56700040077	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.1800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	33

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.8000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Ļāvu platība:	0.8000
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:	0.2100
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0400
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0400
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1300

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.1800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0167	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0167	ha

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

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....56700040077

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....56700040077

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56700040077

6.1.1. Adrese:..... Nav

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

6.1.3. Zemes vienības platība:..... 1.18ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0.8			0.8			0.21		0.04	0.04				0.13	

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 33

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

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

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu56700040077

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Kopā: 0101	1.18	0.8			0.8			0.21		0.04	0.04				0.13	
		1.18	0.8			0.8			0.21		0.04	0.04				0.13	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....56700040077

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7312030301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.87ha	29.07.2024
2	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.14ha	29.07.2024
3	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.01ha	29.07.2024

Izdrukas ID: 390002780683	Izdrukas datums: 14.08.2024	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
4	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.13ha	29.07.2024
5	7312030502	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālas nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus lauku apvidos	0.49ha	29.07.2024

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....441 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....441 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56700040077

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
441 EUR	14.08.2024	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56700040077

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

24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....29.07.2024

24.1.3. Mērnieks:.....Sandris Madžuls

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5670 004 0077

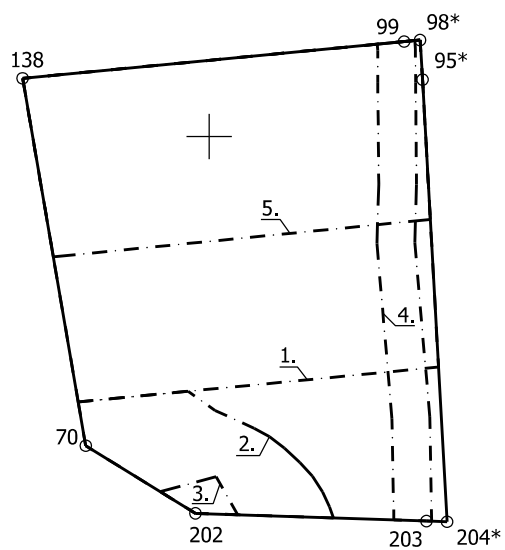
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030301 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos - 0.87 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.14 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.01 ha
4.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.13 ha
5.	7312030502 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālas nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus lauku apvidos - 0.49 ha

Plānā attēlota informācija par agrūtinājumiem 2024.gada 29.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.18 ha



$x=267000$
 $y=624400$

Apgrūtinājumu plāns

5670 004 0077

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnīeks Sandris Madžuls
sertīfīkāta Nr. CB0034

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

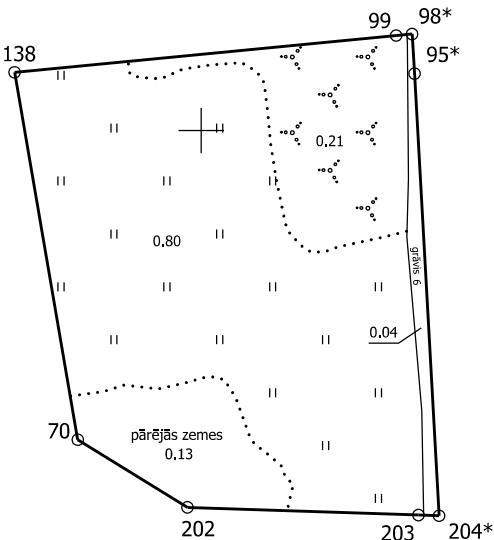
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5670 004 0077

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 29.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.18 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.18	0.80	·	·	0.80	·	·	0.21	·	0.04	0.04	·	·	·	0.13



x=267000
y=624400

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

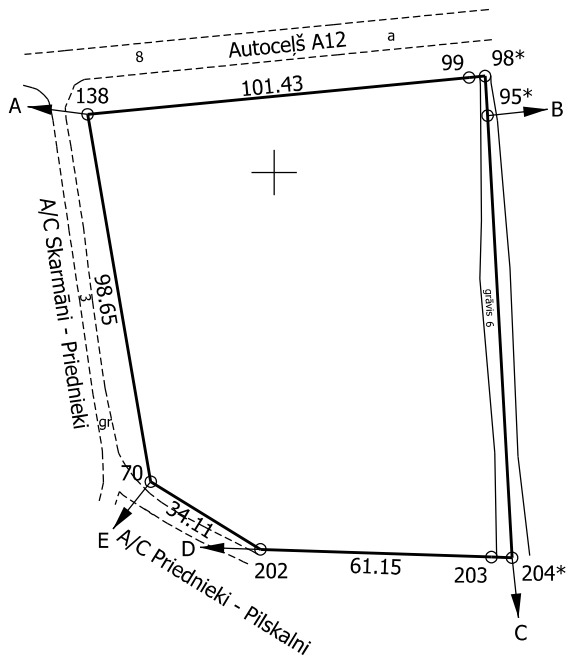
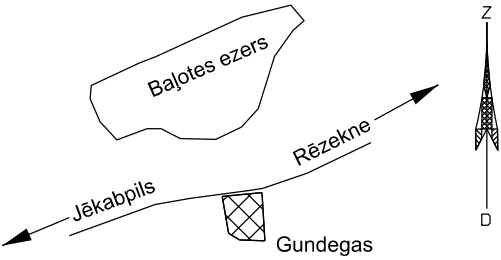
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5670 004 0077

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2014.gada 18.jūnija Krustpils novada pašvaldības domes sēdes lēmumu Nr.19.
(protokols Nr.8.) "Par Krustpils novada pašvaldībai piekritīgajām precizētajām lauku apvidus zemes vienībām".

Robežas noteiktas: 2024.gada 29.jūlijā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 1.18 ha



x=267000
y=624400

Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56700040607 - Autocelš A12;
no B līdz C: 56700040707 - Rožāres;
no C līdz D: 56700040830 - Gundegas;
no D līdz E: 56700040704 - Priednieki - Pilskalni;
no E līdz A: 56700040767 - Skarmāni - Priednieki.

Zemes vienības platība: 1.18 ha

Zemes robežu plāns	5670 004 0077	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Sandris Madžulis sertifikāta Nr. CB0034	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors