

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Jēkabpils novada Jēkabpilī, Rīgas ielā 220B



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 27. decembris

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jēkabpils novada Jēkabpilī, Rīgas ielā 220B, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5601 001 3516	Jēkabpils pilsētas ZG nodaļums:	100000619404
Zemes gabala kadastra apz.:	5601 001 3516	Palīgēkas kadastra apz.:	5601 001 3516 045

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība, m²:	640	Forma:	Līdzīga trapecei.
--------------	-----	--------	-------------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m²:	Fiziskais stāvoklis:
Palīgēka	Nav zināms.	1	8,0	Slikts.
Piezīmes:	Ēka nav reģistrēta zemesgrāmatas nodaļumā.			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos – 0,064 ha.
----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	27.12.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 27. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 27. decembrī ir
1 100 EUR (viens tūkstots viens simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 990 EUR (deviņi simti deviņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 110 EUR (viens simts desmit eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

***ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

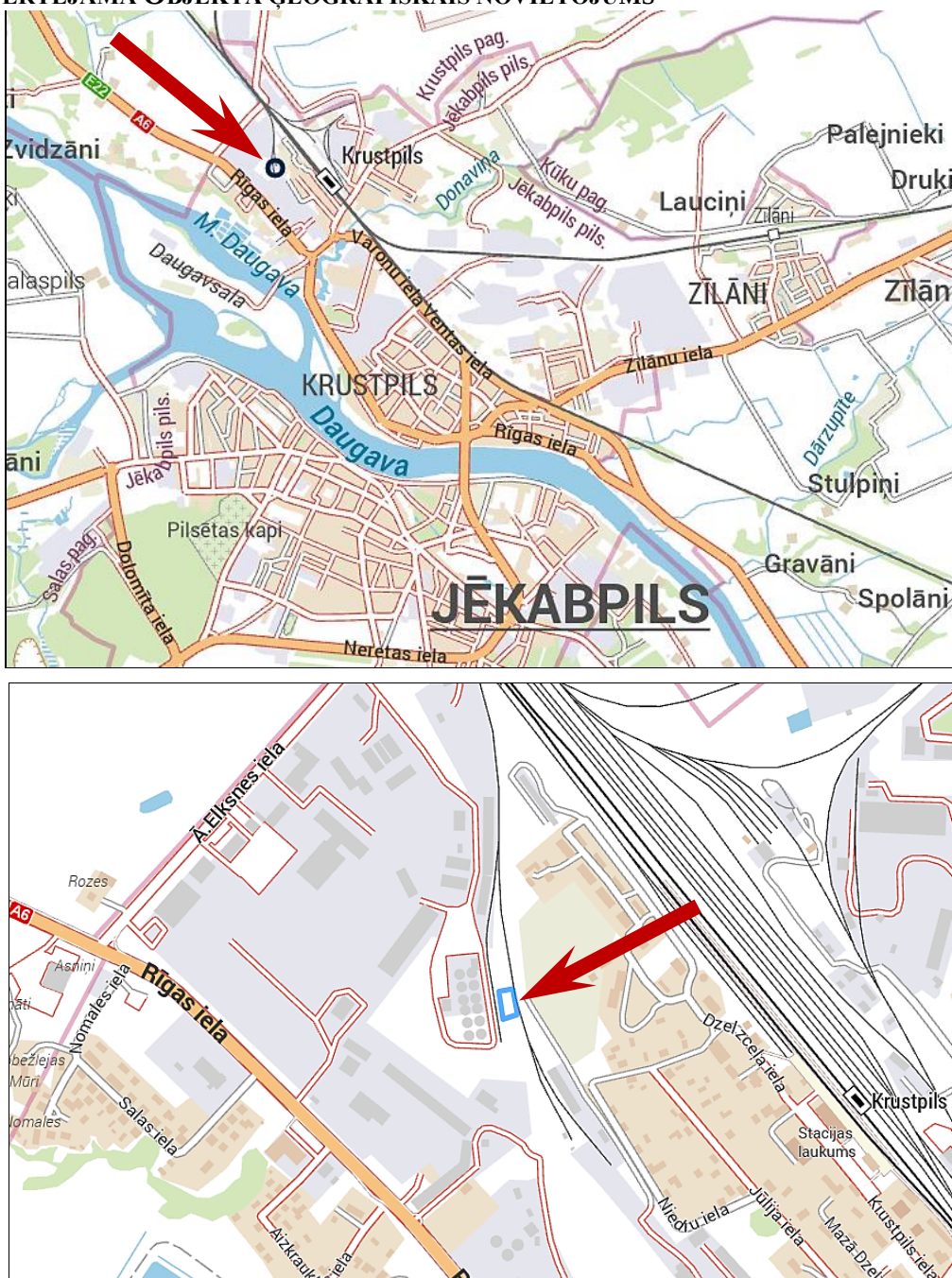
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	9
3.5. ĪENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	10
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 6 lapas;
4. pielikums	Izziņas	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jēkabpils pilsētas ziemeļu daļā, kvartālā, ko ierobežo Madonas, Rīgas, Ā. Elksnes ielas un dzelzceļš. Līdz pilsētas centram aptuveni 5 km. Objekta tuvākas apkārtnes apbūvi veido mazstāvu ražošanas ēkas, mazdārziņu teritorija. Pieguļošā teritorija nav labiekārtota. Piekļūšana pie Objekta caur citiem īpašumiem. Sociālas infrastruktūras galvenie objekti atrodas 2 – 5 km attālumā

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

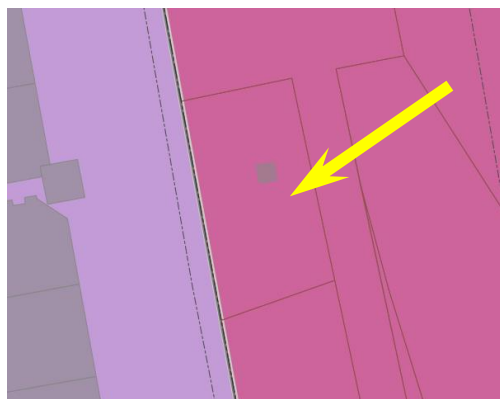
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3516:

platība:	640 m ² ;
forma:	līdzīga trapecei;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	krūmāji;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	palīgēka;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.

Zemes gabals robežojas ar cietiem zemes gabaliem. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, pie zemes gabala nav nodrošināta piekļūšana, nav koplietošanas ielas vai ceļa. Teritorija ilgstoši netika apsaimniekota, aizaugusi ar krūmājiem.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

Saskaņā ar Jēkabpils pilsētas teritoriālo plānojumu, zemes gabals atrodas *Jauktas centra apbūves (JC2) teritorijā*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst palīgēka. Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	5601 001 3516 045		
Nosaukums:	Palīgēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	8,0	m ²	
Būvtilpums:	24,0	m ³	
Kopējā platība:	8,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Nav zināms.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona	slikts	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts	
Ailes:	logi un durvis demontēti	-	
Jumts:	savietotais, mīksta segums	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav konstatēts.			

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes zemes gabals ar ēku.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Latgales reģionā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Šobrīd Jēkabpils pilsētā novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (tirdzniecības, administratīvās, ražošanas ēkas) tirgus. Joprojām būtisku daļu komerciālas un ražošanas apbūves segmentā veido „padomju laikā” būvētas komercēkas, ražošanas uzņēmumi un noliktavas. Šādas ēkas, nereti ar neracionālu telpu plānojumu, daļēji neatbilst mūsdienu prasībām, kā arī blakus tām nav pietiekams autostāvvietu skaits. Ir gadījumi, ka pēc īpašuma pirkšanas uz zemes gabala esošās ēkas tiek nojauktas un to vietā tiek būvētas jaunas, vai zemes gabals tiek izmantots citiem mērķiem, piemēram autostāvvietu ierīkošanai vai blakus esošo īpašumu paplašināšanai.

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā Jēkabpilī līdzīgu zemes gabalu cenas pēdējo dažu gadu laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās no 1,2 – 2,5 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- tuvākajā apkārtnē atrodas ražošanas objekti, kur notiek saimnieciskā darbība;

Negatīvie:

- piekļūšana caur citiem īpašumiem;
- neliela zemes platība;
- apbūvei liels fiziskais nolietojums;
- Objekts atrodas dzelzceļa ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskanošana.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

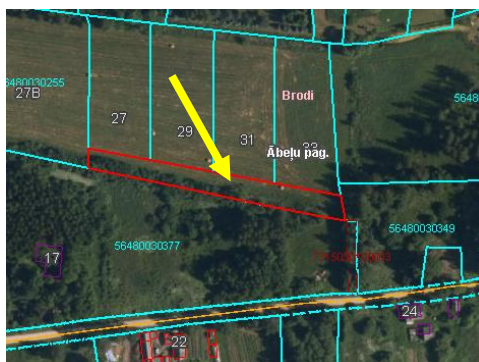
- 1) Īpašumu *Jēkabpils novada Jēkabpilī, Zilānu ielā 68I (kad.nr. 5601 001 0972)*. Zemes gabala platība 1 489 m², lietošanas mērķis – *Rūpnieciskās apbūves teritorija*. Piekļūšana caur citiem īpašumiem. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ~ 4 km. Īpašums pārdots 05.2024. par 3 400 EUR.



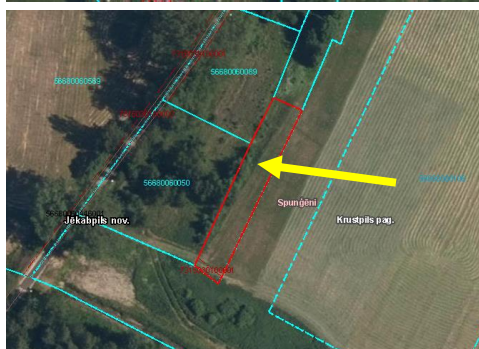
- 2) Īpašumu *Jēkabpils novada Kūku pagastā, “Puse”* (kad.nr. 5670 004 0110). Zemes gabala platība 1 951 m², lietošanas mērķis – *Transporta infrastruktūras teritorija* (blakus atrodas Rūpnieciskas apbūves teritorija). Zemes gabalam neracionāla konfigurācija. Piekļūšana no asfaltēta ceļa, ar kuru zemes gabals robežojas. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ~ 4 km. Īpašums pārdots 09.2023. par 3 000 EUR.



- 3) Īpašuma $\frac{1}{4}$ domājamo daļu Jēkabpils novada Ābeļu pagasta Brodus, Smilgu ielā 35 (kad.nr. 5648 003 0007). Zemes gabala daļas platība 386 m² (kopēja zemes gabala platība 1 545 m²), lietošanas mērķis – *Transporta infrastruktūras teritorija* (blakus atrodas Savrupmāju apbūves teritorija). Zemes gabalam neracionāla konfigurācija. Piekļūšana caur citiem īpašumiem. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ~ 5 km. Īpašums pārdots 08.2024. par 500 EUR.



- 4) Īpašumu Jēkabpils novada Krustpils pagastā, "Priedītes" (kad.nr. 5668 006 0617). Zemes gabala platība 1 000 m², lietošanas mērķis – *Savrupmāju apbūves teritorija*. Zemes gabalam neracionāla konfigurācija. Piekļūšana caur citiem īpašumiem. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ~ 8 km. Īpašums pārdots 09.2023. par 1 200 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
	Rīgas iela 220B, Jēkabpils, Jēkabpils nov.	Zilānu iela 681, Jēkabpils, Jēkabpils nov.	"Puse", Kūku pag., Jēkabpils nov.	Smilgu ielā 35, Brodi, Ābeļu pag., Jēkabpils nov.	"Priedītes", Krustpils pag., Jēkabpils nov.
Zemes gabala platība, m ²	640	1 489	1 951	386	1 000
Pārdevuma cena, EUR		3 400	3 000	500	1 200
Darījuma laiks		05.2024.	09.2023.	08.2024.	09.2023.
Nosacītā 1m ² cena, EUR		2,28	1,54	1,30	1,20
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		EUR 2,28	EUR 1,54	EUR 1,30	EUR 1,20
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 3%	līdzvērtīgi 0%
4. Īpašuma novietojums		EUR 2,28	EUR 1,54	EUR 1,33	EUR 1,26
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks 10%	lielāks 15%	mazāks -3%	lielāks 3%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		sliktāk 10%	sliktāk 10%	sliktāk 10%	sliktāk 10%
- korekcija par domājamo daļu		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 10%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		labāki -10%	labāki -15%	labāki -5%	labāki -5%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 10%	sliktāk 5%	sliktāk 5%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apbūve		sliktāk 10%	sliktāk 10%	sliktāk 10%	sliktāk 10%

- apgrūtinājumi - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- apkartējas apbūves ietekme		labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		20%		17%		13%
		EUR 2,28		EUR 1,85		EUR 1,56		EUR 1,42	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāti)		0%		20%		21%		19%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0,00		EUR 0,31		EUR 0,27		EUR 0,22	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 2,28		EUR 1,85		EUR 1,56		EUR 1,42	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 3400		EUR 3600		EUR 603		EUR 1424	
6. Citi faktori:									
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 3400		EUR 3600		EUR 603		EUR 1424	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		2,28		1,85		1,56		1,42	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,2		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1,72							
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība		EUR 1 102							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 102.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 1 100**.

3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 90%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Apbūves tirgus vērtība	10,0%	110
Zemes tirgus vērtība	90,0%	990
	100%	1 100

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 27. decembrī ir
1 100 EUR (viens tūkstotis viens simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 990 EUR (deviņi simti deviņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 110 EUR (viens simts desmit eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000619404

Kadastra numurs: 56010013516

Rīgas iela 220B, Jēkabpils, 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 56010013516). Žurn. Nr. 300005468505, lēmums 01.11.2021., tiesnese Sandra Breča		0.064 ha
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 28.septembra uzziņa Nr. 38-2/9-3/5238 "Par nekustamo īpašumu Rīgas ielā 220B, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā (kadastra numurs 5601 001 3516) zemes vienības kadastra apzīmējums 5601 001 3516". Žurn. Nr. 300005468505, lēmums 01.11.2021., tiesnese Sandra Breča	1	
<i>III daļas 1.iedaļa</i> Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007804368) 1.2. Pamats: 2021.gada 28.septembra uzziņa Nr. 38-2/9-3/5238 "Par nekustamo īpašumu Rīgas ielā 220B, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā (kadastra numurs 5601 001 3516) zemes vienības kadastra apzīmējums 5601 001 3516". Žurn. Nr. 300005468505, lēmums 01.11.2021., tiesnese Sandra Breča Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007804368)		
<i>III daļas 2.iedaļa</i> Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.1 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr.300005468505, 20.10.2021). Pamats: 2024.gada 17.oktobra nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 24.oktobra precizējums nostiprinājuma lūgumā, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2024.gada 2.maija izziņa Nr. 2/6-1/3420. Žurn. Nr. 300007804368, lēmums 28.10.2024., tiesnese Ligita Ertmane		

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.12.2024 15:45:47.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5601 001 3516

Adrese: Rīgas iela 220B, Jēkabpils

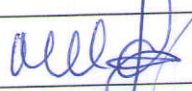
Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 „Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības “Privatizācijas aģentūra” personā”, 11.pielikuma 2386.punktu.

Robežas uzmērītas 2017.gada 24.aprīlī.

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība **0,0640** ha.



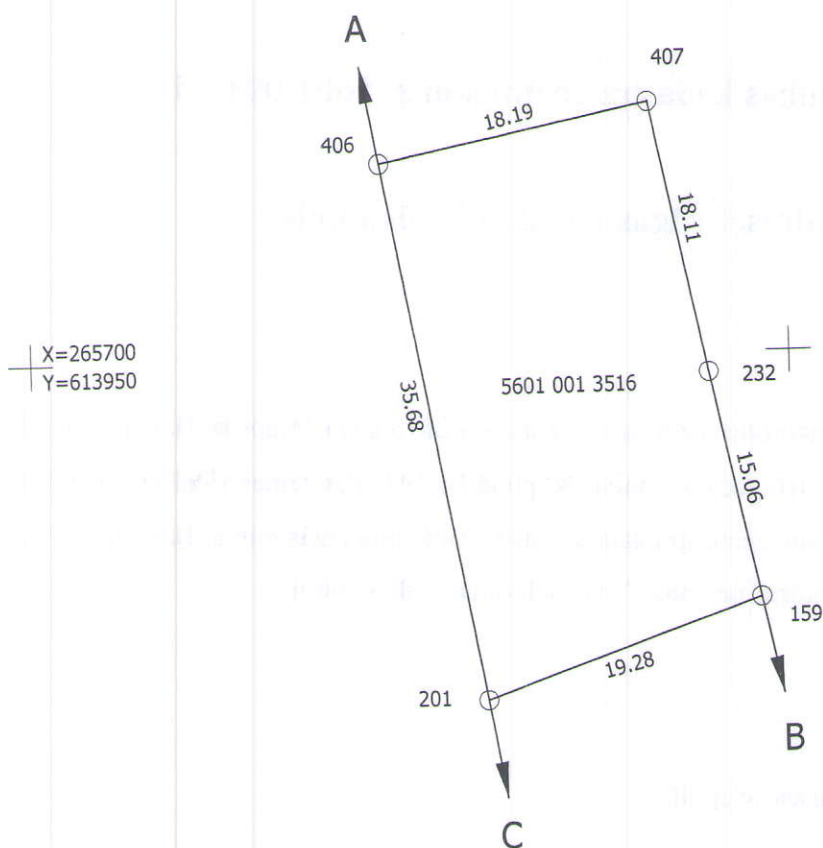
SIA „TP aģentūra” valdes loceklis		Aivars Meldrājs	24.04.2017.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		LR Finanšu ministrijas pilnv.pers. Guntis Apsītis	24.04.2017.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0,999759

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Ā. Elksnes iela
Nomaļes iela
Salas iela
Rīgas iela



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 5601 001 3526 - Rīgas iela 218A, Jēkabpils;
no B līdz C: 5601 001 3525 - Rīgas iela 220A, Jēkabpils;
no C līdz A: 5601 001 3566 - Ārijas Elksnes iela 6B, Jēkabpils.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0,0640 ha

Mērnies Aivars Meldrājs (sertifikāta Nr.AB000000105, derīgs no 21.07.2014. līdz 20.07.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi".

(Signature)

Aivars Meldrājs

24.04.2017.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5601 001 3516

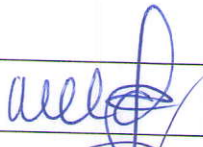
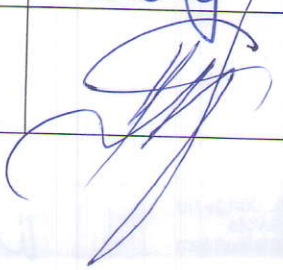
Adrese: Rīgas iela 220B, Jēkabpils

Situācijas elementi uzmērīti 2017.gada 24.aprīlī.

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība **0,0640** ha.

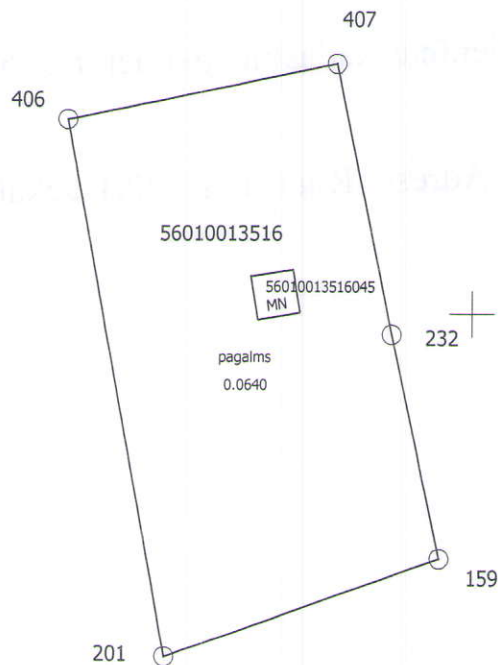


SIA „TP aģentūra” valdes loceklis		Aivars Meldrājs	24.04.2017.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		LR Finanšu ministrijas pilnv.pers. Guntis Apsītis	24.04.2017.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	TAJĀ SKAITĀ		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiņības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0640	-	-

X=265700
Y=613950



Plāna mērogs 1:500

(Handwritten signature)

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5601 001 3516

Adrese: Rīgas iela 220B, Jēkabpils

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030401 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos – 0,0640 ha
----	---

Apgrūtinājumu plāns izgatavots 2017.gada 24.aprīlī.

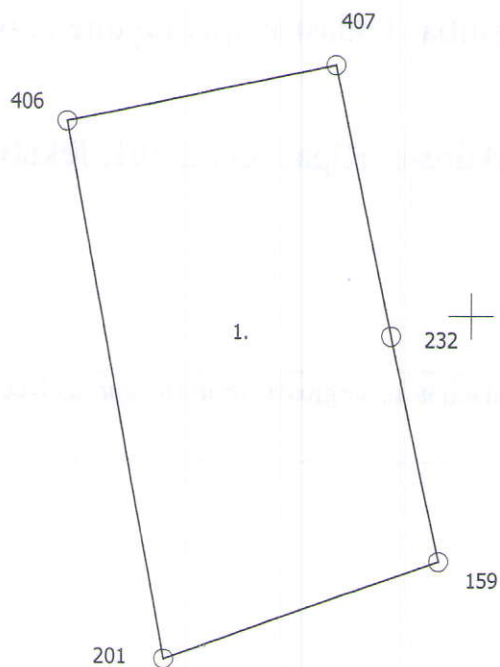
Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība 0.0640 ha.



Saskaņoja: Jēkabpils pilsētas pašvaldības pilnvarotā persona	paraksts	Zemes ierīcības inženieris Zane Lapinska	24.04.2017.
SIA „TP aģentūra” valdes loceklis		Aivars Meldrājs	24.04.2017.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		LR Finanšu ministrijas pilnv.pers. Guntis Apsītis	24.04.2017.

X=265700
Y=613950



Plāna mērogs 1:500

Aivars Meldrājs



JĒKABPILS NOVADA PAŠVALDĪBA
JĒKABPILS NOVADA ATTĪSTĪBAS PĀRVALDE

Reģistrācijas Nr.40900038701

Rīgas iela 150A, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV – 5202

Tālrunis 65207421, elektroniskais pasts attistibas.parvalde@jekabpils.lv

Jēkabpils novadā

25.09.2024 Nr. 1-4/24/1654

Uz 18.09.2024 Nr.2/9-3/6965

Valsts akciju sabiedrībai “Valsts nekustamie īpašumi”

vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Jēkabpils novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 2024.gada 18.septembrī saņemts valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2024.gada 18.septembra iesniegums Nr.2/9-3/6965, Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.2.5-3/24/3980 (turpmāk – Iesniegums), kurā lūgts sniegt informāciju par Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošā nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 5601 001 3516, Rīgas iela 220B, Jēkabpils, Jēkabpils novadā sastāvā esošās apbūvētās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3516 (turpmāk – Zemes vienība), atļauto izmantošanu atbilstoši spēkā esošajam pašvaldības teritorijas plānojumam, vai Zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā, vai Zemes vienībai pašvaldības teritorijas plānojumā ir nodrošināta piekļuve.

Pašvaldība, izvērtējusi iesniegumā lūgto, informē:

1) Pēc Jēkabpils pilsētas domes 2019. gada 20. jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.10 “Jēkabpils pilsētas Teritorijas plānojuma 2019.-2030. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (apstiprināti ar Jēkabpils pilsētas domes 20.06.2019. lēmumu Nr.302) un Jēkabpils pilsētas domes 2021. gada 28. maija saistošajiem noteikumiem Nr.10 „Par Jēkabpils pilsētas domes 2019. gada 20. jūnija saistošo noteikumu Nr.10 “Jēkabpils pilsētas Teritorijas plānojuma 2019.-2030. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” atzīšanu par spēku zaudējušiem daļā”, apstiprināti ar Jēkabpils pilsētas domes 28.05.2021. lēmumu Nr. 187 (turpmāk – Teritorijas plānojums), Zemes vienība atrodas jaukta centra apbūves teritorijā (funkcionālā zonējuma kods – JC3), Zemes vienības apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzeļu pilsētās un ciemos – 0,064 ha platībā;

2) Uz Zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;

3) Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā;

4) Zemes vienībai, saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu, nav nodrošināta piekļūšana no Pašvaldības koplietošanas ielas vai ceļa.

Vadītājs

B.Voltmane

Santa Lazare 29991536

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU**



Kvalitātes vadības sistēma ir atkārtoti sertificēta atbilstoši standartam darbības sfērā “Jēkabpils novada administratīvās pārvaldes un Jēkabpils novada attīstības pārvaldes darbība saskaņā ar valsts pārvaldi reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem”



JĒKABPILS NOVADA PAŠVALDĪBA
JĒKABPILS NOVADA ATTĪSTĪBAS PĀRVALDE

Reģistrācijas Nr.40900038701

Rīgas iela 150A, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV – 5202

Tālrunis 65207421, elektroniskais pasts attistibas.parvalde@jekabpils.lv

Jēkabpils novadā

22.12.2022 Nr. 1-4/22/1856

Uz 16.12.2022 Nr.2./9-3/10616

Valsts akciju sabiedrībai “Valsts nekustamie īpašumi”
vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Jēkabpils novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 2022.gada 16.decembrī saņemts Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi”, reģistrācijas numurs 40003294758, 2022.gada 16.decembra iesniegums Nr.2/9-3/10616, Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.2.5-3/22/5371, kurā tiek lūgts sniegt informāciju par būves ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3516 045 (turpmāk – Būve), kas atrodas uz valstij Finanšu ministrijas personā piederošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3516, Rīgas ielā 220B, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, potenciālajiem īpašniekiem, mantiniekiem, par nekustamā īpašuma nodokļu maksātājiem, kā arī vai Pašvaldības rīcībā ir jebkādi Būves būvniecības dokumenti.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta uzturētās nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, Būvei noteikts statuss – pirmsreģistrēta apvidū esoša būve.

Pārbaudot datus par Būvi, konstatēts, ka pirmsreģistrētā Būve nav nekustamā īpašuma nodokļu administrēšanas objekts, tai nav noteikta vērtība.

Jēkabpils novada būvvaldes rīcībā nav informācijas par Būvi, tās īpašniekiem vai būvniecības ieceres dokumentiem.

Nemot vērā minēto, Pašvaldība informē, ka tās rīcībā nav informācijas un dokumentu par Būves piederību, kā arī nav zināma Būves izcelsme.

Vadītājs

I.Luksts

Santa Lazare 29991536

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU**



Kvalitātes vadības sistēma ir atkārtoti sertificēta atbilstoši standartam darbības sfērā “Jēkabpils novada administratīvās pārvaldes un Jēkabpils novada attīstības pārvaldes darbība saskaņā ar valsts pārvaldi reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem”



Valsts zemes dienests

LATGALES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Atbrīvošanas aleja 88, Rēzekne, LV – 4601, tālr. 64622236, e-pasts latgale@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

05.01.2023. Nr. 9-04/1196703-1/1
Uz 15.12.2022 Nr. 2/9-3/10605

VAS “Valsts nekustamiem īpašumiem”
vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Valsts zemes dienesta (turpmāk – Dienests) Latgales reģionālajā pārvaldē (turpmāk – reģionālā pārvalde) 2022.gada 16.decembrī saņemts Jūsu 2022.gada 15.decembra iesniegums Nr.2/9-3/10605 “Par informācijas izsniegšanu” (turpmāk – Iesniegums), kurā norādīts, ka lai Valsts nekustamie īpašumi noteiktu tālāko rīcību ar zemesgabalu, lūdzam izsniegt Dienesta rīcībā esošu jebkādu informāciju par būvi ar kadastra apzīmējumu 56010013516045 un vai būvei ir izveidots patstāvīgs būvju īpašums.

Pamatojoties uz Iesniegumu, Dienesta Pasūtījuma apstrādes un informācijas sistēmā reģistrēts pasūtījums Nr.1196703.

Izskatot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) datus, reģionālā pārvalde konstatē, ka nekustamā īpašuma ar adresi Rīgas ielā 220B, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, kadastra numurs 56010013516, īpašnieks ir Finanšu ministrija. Minētā īpašuma sastāvā reģistrēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 56010013516, uz kuras reģistrēta pirmsreģistrētā apvidū esoša būve ar kadastra apzīmējumu 56010013516045 (palīgēka), kura neietilpst neviena nekustamā īpašuma sastāvā.

Izvērtējot Kadastra informācijas sistēmas datus, secināms, ka minētā būve pirmsreģistrēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 56010013516 kadastrālās uzmērīšanas rezultātā un tai reģistrēts būves statuss – pirmsreģistrēta apvidū esoša būve, un būves piederība nav zināma. Reģionālā pārvalde informē, ka būve ar kadastra apzīmējumu 56010013516045 (palīgēka) nav reģistrēta kā patstāvīgs īpašuma objekts.

Kadastra daļas vadītāja vietniece

I.Proveja

Sīmane 64621229
signe.simane@vzd.gov.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56010013516	Rīgas iela 220B	0.064 ha	100000619404	-	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	969	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1286	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	969	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	1286	01.01.2025	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
56010013516	1/1	Rīgas iela 220B, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0640
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0640
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0640
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0640	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	24.04.2017	7312030401	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos	0.0640	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010013516045	1/1	Rīgas iela 220B, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8.0
Nosaukums:	Palīgēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2024
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	17.09.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56010013516045001	-

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	8.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	8.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	24.0 kub.m.	-	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	56010013516	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

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