



**“LIELIE IERNIŅI”,
VARIEŠU PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5694 008 0165**



2025. GADA 25. FEBRUĀRIS

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

2025. gada 25. februāris
Reģ. Nr. 25- 104

Nekustamā īpašuma
“Lielie Ierniņi”, Variešu pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5694 008 0165, kas atrodas “Lielie Ierniņi”, Variešu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Variešu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000941613, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 56940080280)- 13,01 ha platībā.

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

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

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5694 008 0165, kas atrodas “Lielie Ierniņi”, Variešu pagastā, Jēkabpils novadā, 2025. gada 20. februārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 72 000 (septiņdesmit divi tūkstoši eiro).

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

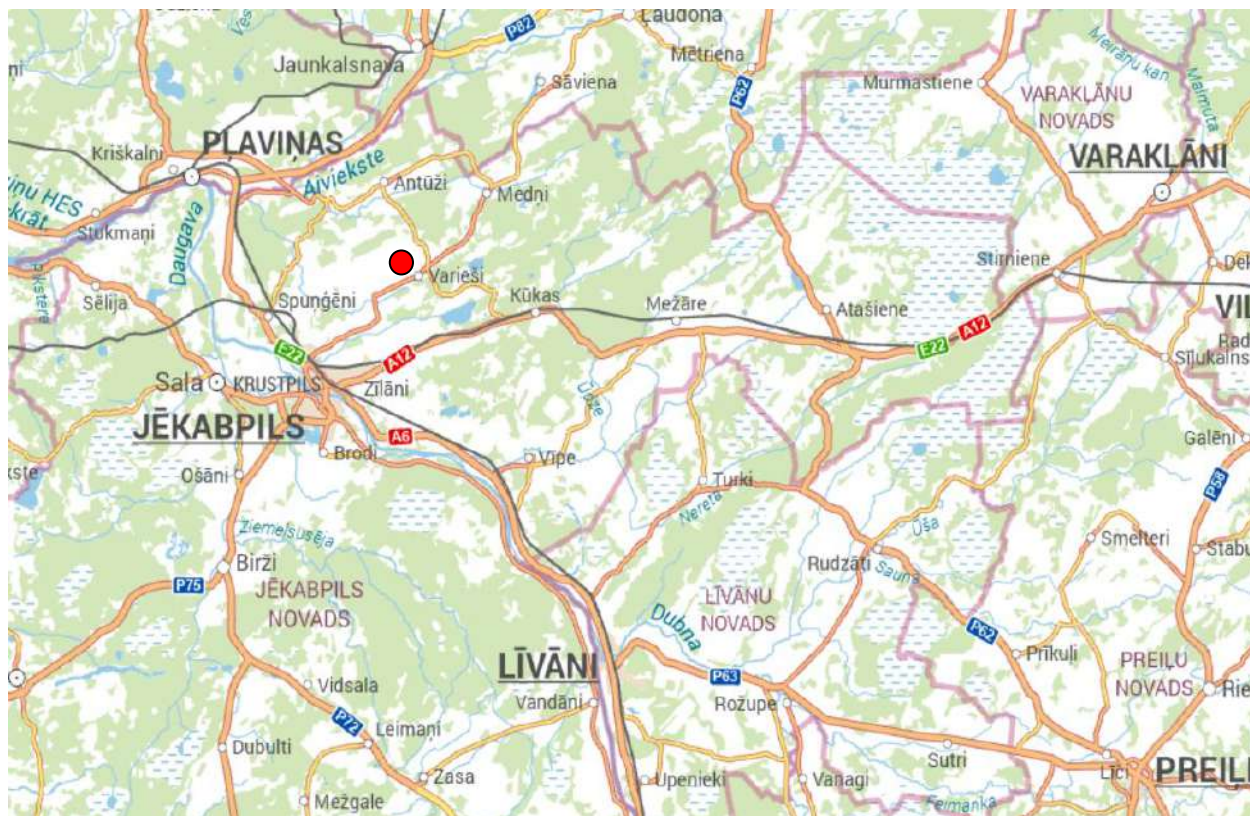
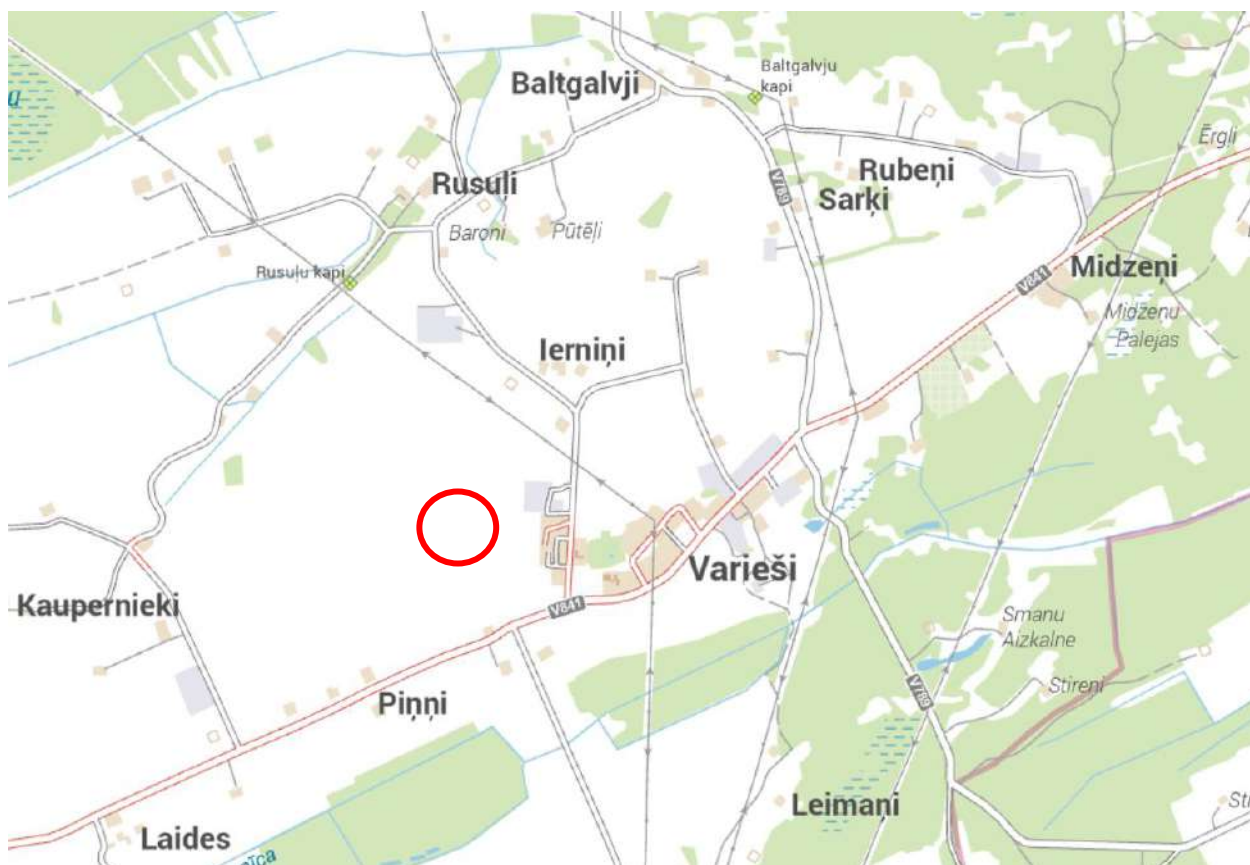
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums	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.....	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“Lielie Ierniņi”, Variešu pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	5694 008 0165
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000941613
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56940080280)	13,01 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tiek apsaimniekota.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Apgrūtinājumi	
Tirgus vērtība	EUR 72 000 (septiņdesmit divi tūkstoši eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 20. februāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Lielie Ierniņi”, Variešu pagasts, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

skats no piebraucamā ceļa



skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme



zemes gabals- lauksaimniecības zeme

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5694 008 0165, kas atrodas “Lielie Ierniņi”, Variešu pagastā, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Variešu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000941613.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 13,01 ha platībā (kadastra apzīmējums 56940080280),
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 Variešu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000941613 uz Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Variešu pagasts ir viena no Jēkabpils novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļos, Aiviekstes kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Jēkabpils pilsētu un Mežāres, Kūku un Krustpils pagastiem, Madonas novada Kalsnavas un Ļaudonas pagastiem, kā arī Aizkraukles novada Aiviekstes pagastu.

Upes: Aiviekste, Alūksnīte, Apozole, Babraunīca, Bērzaune, Savīte, Timsmalīte.

Ūdenstilpes: Baļotes ezers, Gardaunis, Silabebru ezers.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Varieši (pagasta centrs), Antūži, Medņi, Alunāni, Baltgalvji, Bauri, Delles, Ezēni, Kaupernieki, Krievciems, Kursieši, Koderi, Laides, Leitāni, Medņu Rubeņi, Melderes, Midzeņi, Pāpuļi, Pieterāni, Priecumi, Rubensala, Rusuļi, Sprukti, Timsmāles, Trākši, Ugēres, Ungurmuiža, Ušāni, Vāguļi, Zaļaci, Žagari.

Pagastu šķērso autoceļš Jēkabpils-Ļaudona-Madona, vietējās nozīmes autoceļi Varieši-Antūži, Varieši-Sūnas, Upsargas-Antūži-Medņi, Kangali-Belava.

Vērtējamais objekts atrodas pagasta dienvidu daļā, Variešu ciemata tiešā tuvumā un pašvaldības ceļa Rusuļi-Ierniņi-Varieši tuvumā. Līdz Variešu ciematam ~ 0,3 km.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta pa servitūta piebraucamo ceļu. Kopumā piekļūšana pie zemes gabala ir vidēji laba. Novietojums pagastā labs.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56940080280	
Zemesgabala platība	13,01 ha	
Forma/izvietojums		
Apraksts	Daļēji regulāras trapecei līdzīgas formas, ar trīs malām robežojas ar servitūta piebraucamajiem ceļiem, ar pārējām malām robežojas lauksaimniecības zemes platībām.	
Reljefs	Līdzens	
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 13,011 ha, aramzeme.	
Labiekārtojums	Zemes platību veido iekopts tīrums, tiek apsaimniekots.	
Apbūve	-	
Apgrūtinājumi	-	
LIZ kvalitātes novērtējums	40 balles	
Augsnes tipi	Pgv- velēnu podzolētā virspusēji glejotā	
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 piespiešanas /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, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

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 4000- 8000 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- 6000 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: 6000- 8000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pagastā;
- piekļūšanas iespējas;
- lauksaimniecības zeme netiek apsaimniekota;
- 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 izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra 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		Variešu pagasts, Jēkabpils nov.	
			
Pārdevuma laiks	08.2024.		
Pārdevuma cena, EUR	55 000		
Zemes gabala platība, ha	9,70		
LIZ platība, ha	9,60		
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 45 balles; zem ūdeņiem- 0,1 ha. Konfigurācija- taisnstūra formas, reljefs līdzens, robežojas ar piebraucamo ceļu, piekļūšana ir laba. Novietojums pagastā ir labs.		

Objekts Nr.2		Variešu pagasts, Jēkabpils nov.			
					
Pārdevuma laiks	11.2024.				
Pārdevuma cena, EUR	57 600				
Zemes gabala platība, ha	12,15				
LIZ platība, ha	11,95				
Objekta raksturojums	Lauksaimniecības zeme- meliorēta aramzeme/pļavas, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 35 balle; zem ūdeņiem- 0,2 ha. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar autoceļu Jēkabpils-Ļaudona-Madona, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā ir labs. Darījuma tips- reversā maiņa.				

Objekts Nr.3		Variešu pagasts , Jēkabpils nov.				
						
Pārdevuma laiks		10.2024.				
Pārdevuma cena, EUR		90 000				
Zemes gabala platība, ha		16,30				
LIZ platība, ha		15,10				
Objekta raksturojums		Lauksaimniecības zeme- aramzeme, meliorēta, tiek apstrādāta, LIZ kvalitāte- 43 balles; meži- 0,7 ha; zem ūdeņiem- 0,5 ha . Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs līdzens, robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, piebraukšana ir laba. Novietojums pagastā ir labs.				

	Variešu pagasts, Jēkabpils nov.	Variešu pagasts, Jēkabpils nov.	Variešu pagasts, Jēkabpils nov.	Variešu pagasts, "Lielie Ierniņi"
Pārdošanas cena, EUR	55 000	57 600	90 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	10%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	55 000	63 360	90 000	

Kopējā zemes platība, ha	9,70	12,15	16,30	13,01
Lauksaimniecības zemes platība, ha	9,60	11,95	15,10	13,01
Meža, krūmāju un pārējās zemes platības	0,10	0,20	1,20	0,00
LIZ īpatsvars no kopējās platības, %	99	98	93	100
LIZ kvalitāte ballēs	45	35	43	40
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	5 670	5 215	5 521	5 516
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, eur/ha	5 729	5 302	5 960	5 516

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums reģionā/pagastā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	0%	0%	0%	
Lauksaimniecības zemes platība, īpatsvars	0%	0%	0%	
Zemes gabala sastāvs	0%	3%	5%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	
Zemes gabala iekoptība, kvalitāte, izmantošana, attīstības iespējas	-3%	3%	0%	
Meliorācija, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	0%	
Mežaudzes vērtība	0%	0%	-5%	
Kopējā korekcija, %	-3%	6%	0%	
Zemes gabala 1 ha koriģētā pārdošanas cena, eur/ha	5500	5528	5521	5516

Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	71 800
Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	72 000

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5694 008 0165, kas atrodas “Lielie Ierniņi”, Variešu pagastā, Jēkabpils novadā 2025. gada 20. februārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 72 000 (septiņdesmit divi tūkstoši eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Variešu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000941613

Kadastra numurs: 56940080165

Nosaukums: Lielie lerniņi

Variešu pag., Jēkabpils nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56940080280). <i>Žurn. Nr. 300008252509, lēmums 04.02.2025., tiesnese Aija Bisāne</i>		13.01 ha

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205.	1	
1.2. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2025.gada 29.janvāra uzziņa Nr.2.5-10/25/110. <i>Žurn. Nr. 300008252509, lēmums 04.02.2025., tiesnese Aija Bisāne</i>		

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 04.02.2025 13:15:47.

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
56940080165	Lielie Ierniņi	13.01 ha	100000941613	-	Variešu pagasts, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56940080280	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	13.0100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8717	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	35387	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	13.0100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	13.0100
t.sk. Aramzemes platība:	13.0100
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:	0.0000
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	13.0100	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5694 008 0280

Zemes vienībai apgrūtinājumi nav noteikti

Zemes vienības platība: 13.01 ha

Sagatavota: 2018.gada 12.martā



Saskaņoja: Krustpils novada pašvaldības pilnvarotais pārstāvis	PARAKSTS	<i>MARĪTA ALKSNE</i>	12.03.2018.
SIA "DL Dati" valdes locekle	<i>[Signature]</i>	Lūcija Deinate	12.03.2018.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona <i>MARĪTA ALKSNE</i>	12.03.2018.
Mērnīeks Ainārs Eglītis (sert.Nr.BB-26, derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".	<i>[Signature]</i>	Ainārs Eglītis	12.03.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5694 008 0280

Situācijas elementi uzmērīti: 2018.gada 12.martā

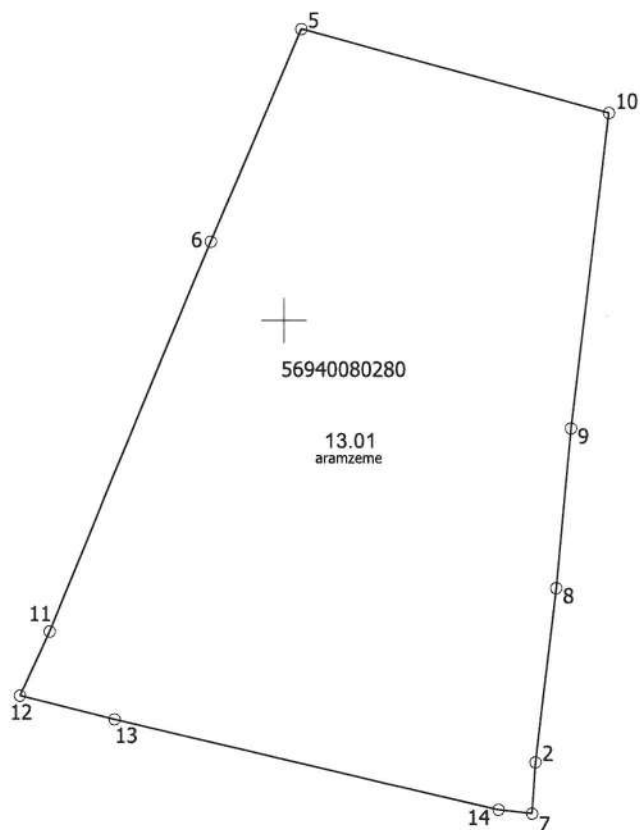
Plāna mērogs 1: 5 000

Zemes vienības platība: 13.01 ha



SIA "DL Dati" valdes locekle		Lūcija Deinate	12.03.2018.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona MĀRA ALEKSNE	12.03.2018.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā							Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
13.01	13.01	13.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



x=270500
y=620500

Plāna mērogs 1: 5 000

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5694 008 0280

Plāns izgatavots pamatojoties uz Krustpils novada pašvaldības domes 2014.gada 18.jūnija lēmumu Nr.19 (sēdes protokols Nr.8) "Par Krustpils novada pašvaldībai piekritīgajām precizētajām lauku apvidus zemes vienībām", un pamatojoties uz Krustpils novada pašvaldības domes 2018.gada 31.janvāra lēmumu Nr.4 (sēdes protokols Nr.2) "Par pašvaldībai piekritīga īpašumu sadalīšanu un nosaukumu piešķiršanu Variešu pagastā. /56940080165 Lielie Ierniņi/".

Robežas uzmērītas: 2018.gada 12.martā

Plāna mērogs 1: 5 000

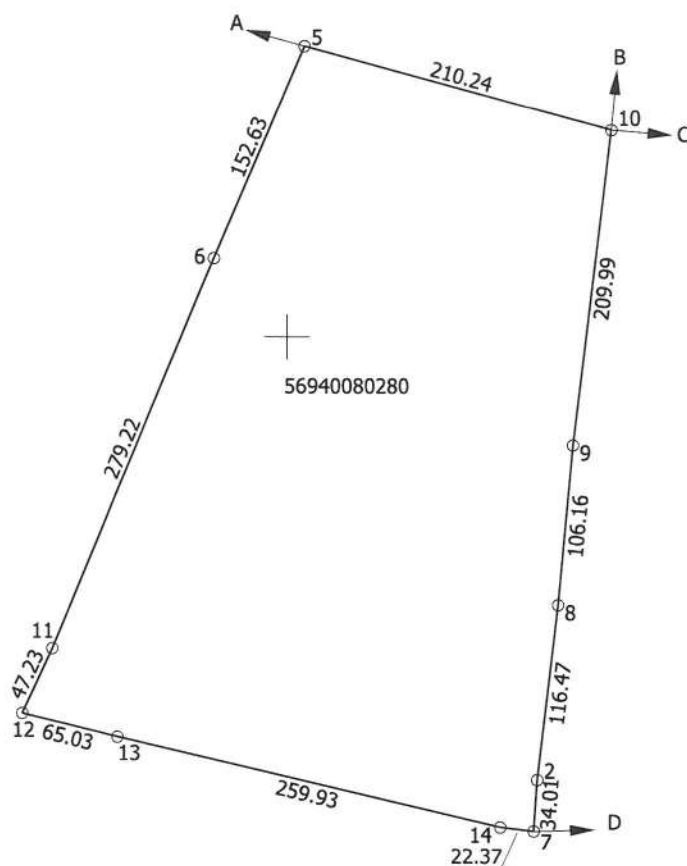
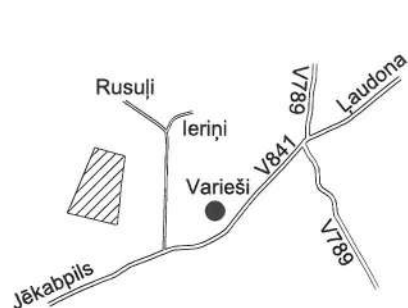
Zemes vienības platība: 13.01 ha



SIA "DL Dati" valdes locekle		Lūcija Deinate	12.03.2018.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Krustpils novada pašvaldības pilnvarotā persona MARIJA ALEKSNE	12.03.2018.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9997781

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=270500
y=620500

Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56940080089- Ieriņu Ošiņi;
no B līdz C: 56940080279- Ganības;
no C līdz D: 56940080276- Lielo Ieriņu ceļi;
no D līdz A: 56940080274- Lielo Ieriņu ceļi.

Plāna mērogs 1: 5 000
Zemes vienības platība 13.01 ha

Mērnieks Ainārs Eglītis (sert.Nr.BB-26, derīgs no 18.10.2010.
līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Ainārs Eglītis

12.03.2018.



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