



**“D/S VĀARPA NR. 13”,
KŪKU PAGASTS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5670 001 0217**



2025. GADA 7. FEBRUĀRIS

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

2025. gada 7. februāris
Reģ. Nr. 25- 69

Nekustamā īpašuma
"D/s Vārpa Nr. 13", Kūku pagastā, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 001 0217, kas atrodas "D/s Vārpa Nr. 13", Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, īpašuma tiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000941461, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 56700010217)- 1134 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību 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. 5670 001 0217, kas atrodas "D/s Vārpa Nr. 13", Kūku pagastā, Jēkabpils novadā 2025. gada 5. februārī noteiktā **tirgus vērtība, ir EUR 2 200** (divi tūkstoši divi simti eiro).

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

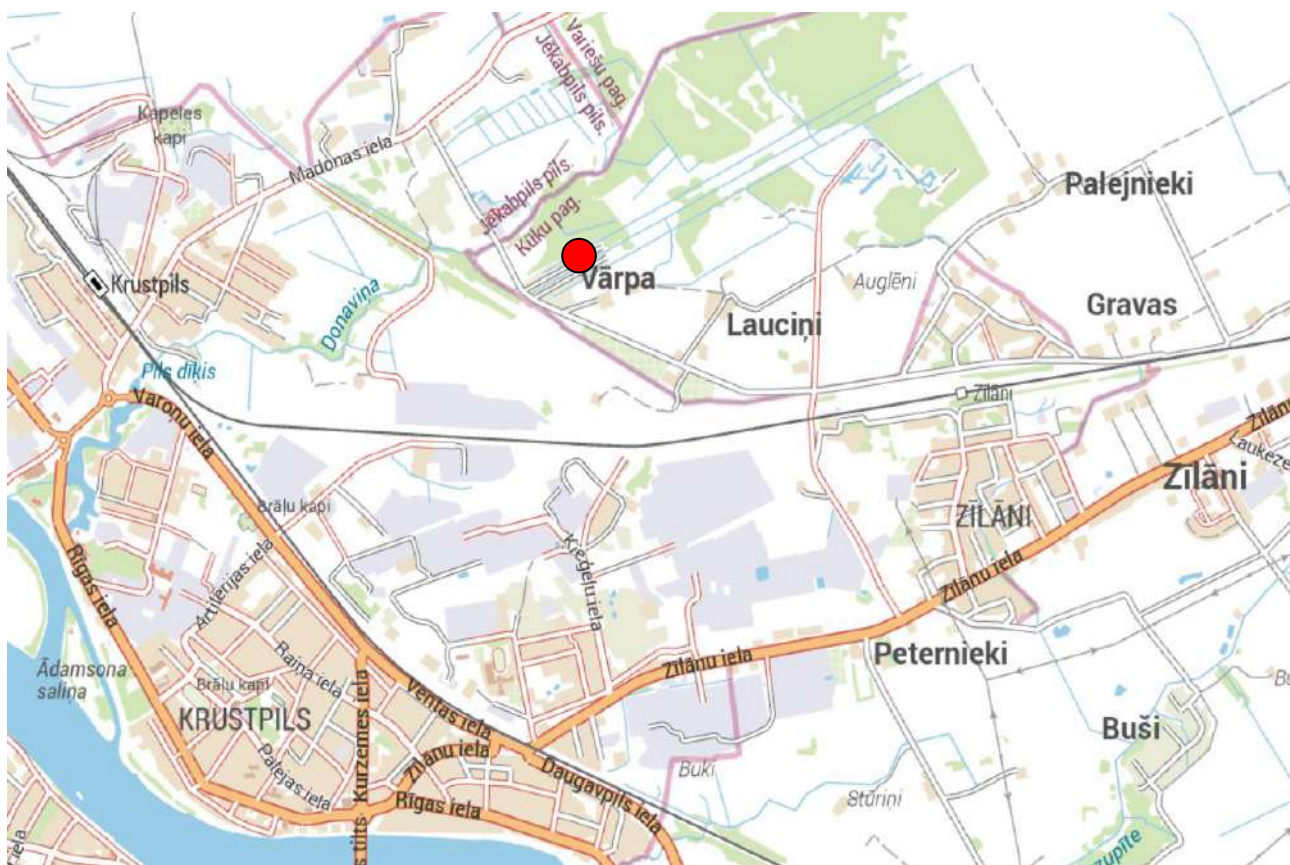
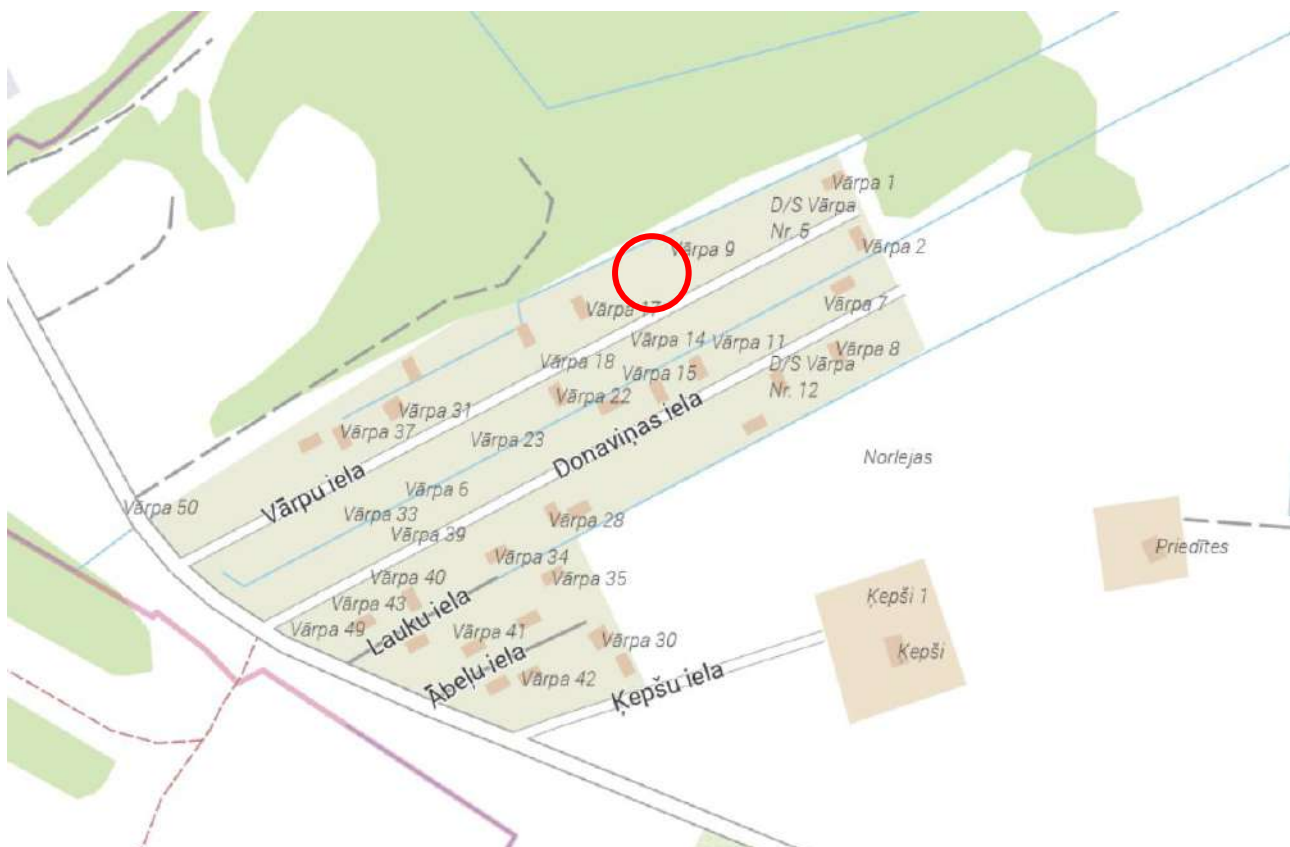
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	4
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA DATI.....	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi.....	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Zemes gabala raksturojums	6
Zemes gabala atļautā izmantošana.....	6
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	10
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	10
SLĒDZIENS PAR PATIESO VĒRTĪBU	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
PIELIKUMI.....	14

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	“D/s Vārpa Nr. 13”, Kūku pagasts, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt tirgus vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanai
Kadastra numurs	5670 001 0217
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000941461
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56700010217)	1134 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, tiek izmantots kā mazdārziņš. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Kūku pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu- Savrupmāju apbūves teritorija- vasarnīcu un dārzu māju (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas vai vasarnīcas apbūvei.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0025 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0,0072 ha.
Tirgus vērtība	EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro)
Apskates un vērtēšanas datums	2025. gada 5. februāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



piebraucamais ceļš



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals ar izbūvēm

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5670 001 0217, kas atrodas “D/s Vārpa Nr. 13”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā, īpašuma tiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000941461.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 1134 m² platībā (kadastra apzīmējums 56700010217).

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

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību 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.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Kūku pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000941461 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0025 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0,0072 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu apliecība.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Zemes gabala robežu plāni.
- Jēkabpils novada teritorijas plānojuma atļautais izmantošanas veids.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

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

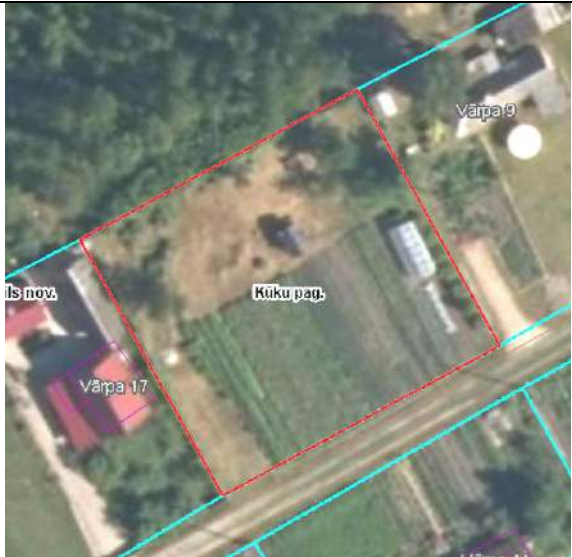
Lielākās apdzīvotās vietas ir Zīlāni (pagasta centrs), Kūkas, Andrāni, Brēdiķi, Catlakši, Daugavas Oglenieki, Dieviņi, Druķi, Gravāni, Ilzenieki, Indriķēni, Jaunā muiža, Ķunci, Ļamāni, Namiķi, Pakalnes, Palejnieki, Piejūti, Plošlejas, Punu muiža, Rudzīši, Rogāļi, Silavas, Skramāni, Spolāni, Stireni, Strodu Oglenieki, Stukuli, Stulpiņi, Sūnas, Sūnu Paleja, Teiļi, Trepmuiža, Vāglāni, Vilciņi. Pagastu šķērso Latvijas galvenie autoceļi (A6) Rīga- Daugavpils- Krāslava- Baltkrievijas robeža un (A12) Rīga- Rēzekne- Krievijas robeža, vietējie ceļi Zīlāni-Vīpe-Mežāre, Zīlāni-Vāglāni, Sūnas- Vērtēšanas objekts novietots dārzkopības sabiedrības teritorijā un apdzīvotā vietā Ilzenieki, kas atrodas starp diviem ezeriem Laukezers, Ilzenieks un meža masīvu.

Vērtēšanas objekts atrodas dabas parka “Laukezers” teritorijā. Apkārtni ap zemes gabalu veido vasarnīcu apbūve un Ilzenieku ezers. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā labs.

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums dārzkopības sabiedrībā un kvartālā ir labs.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļa Zīlāni-Vīpe-Mežāre, pa pašvaldības piebraucamo ceļu ar grants segumu. Kopumā piekļūšana ir laba.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	56700010217
Zemesgabala platība	1134 m ²
Novietojums	
Forma	Taisnstūra formas, ar vienu malu robežojas ar piebraucamo ceļu, otra mala robežojas ar krūmāju zemes platību, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajām mazdārziņu zemēm.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,01134 ha, aramzeme.
Labiekārtojums	Zemes gabals tiek apsaimniekots kā mazdārziņš ar mazvērtīgām izbūvēm
Būves	Aka, siltumnīca

Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,0025 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0,0072 ha.
Lietošanas mērķis	Saskaņā ar Kūku pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu 

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

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 piespiedšanas. /LVS 401-2013/

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 izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Jēkabpils pilsētas tuvumā esošajos Kūku, Kūku, Krustpils un Salas pagastos atrodas vairākas dārzkopības sabiedrības ar vasarnīcu apbūves teritorijām. Tās novietotas 5-15 km attālumā no pilsētas, parasti ūdenskrātuvju- Daugavas, Ziemeļsusējas upju, Namiķa, Ilzenieka, Vārzgūnes ezeru tuvumā. Vasarnīcu teritorijās galvenais zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz pilsētai, ūdenskrātuves tuvums, apkārtējā rajona sakārtotība un prestižs. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai, piebraucamo ceļu esamībai un to tehniskais stāvoklis.

Uz vērtēšanas brīdi vasarnīcu apbūvei paredzēto zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir 1,0-5,0 eur/m², atkarībā no zemes gabala novietojuma, labiekārtotības un komunikāciju pieejamības. Saistībā ar ekonomisko situāciju valstī un nekustamo īpašumu tirgū, vērojama tirgus stagnācija, pieprasījums pēc vasarnīcu apbūves zemes ir mazs, darījumu skaits ir neliels.

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	Zemes gabals bez apbūves, tiek izmantots kā mazdārziņš. Lietošanas mērķis, saskaņā ar Kūku pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu- Savrupmāju apbūves teritorija- vasarnīcu un dārzu māju (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas vai vasarnīcas apbūvei.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie: • atrodas pilsētas tuvumā; • zemes gabala konfigurācija; • ir pieejams centralizētās inženierkomunikācijas	Negatīvie:
--	-------------------

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem, izņemot šai novērtējumā minētos;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Vērtības aprēķins no apbūves brīvam zemes gabalam izmantojot Tirgus pieeju.

Nosakot zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējušies trīs pārdotus līdzīga rakstura zemes gabalus

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Vārpa, Kūku pagasts	
Pārdevuma laiks	10.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	1 500	
Zemes gabala platība, m2	600	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas, zemes gabals ir labiekārtots. Novietots d/s "Vārpa" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.2	Vārpa, Kūku pagasts	
Pārdevuma laiks	10.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	1 100	
Zemes gabala platība, m2	700	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas, zemes gabals ir labiekārtots. Novietots d/s "Vārpa" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums vidēji labs. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.3	Vārpa, Kūku pagasts	
Pārdevuma laiks	05.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	2 000	
Zemes gabala platība, m2	896	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas, zemes gabals ir labiekārtots. Novietots d/s "Vārpa" teritorijā, piebraucamā ceļa malā, novietojums vidēji labs.	

Tirgus pieejas aprēķins

	Vārpa, Kūku pagasts	Vārpa, Kūku pagasts	Vārpa, Kūku pagasts	VERTĒŠANAS OBJEKTS- D/s "Vārpa Nr. 13"
Pārdošanas cena, EUR	1 500	1 100	2 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	1 500	1 100	2 000	
Zemes gabala platība, ha	600	700	896	1 134
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2,50	1,57	2,23	1,98
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	1 500	1 100	2 000	2 246
<i>Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums pagastā/ teritorijā	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-8%	-6%	-3%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala iekoptība, labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums, sastāvs	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	0%	0%	
Esošā apbūve	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	0%	
Izmantošanas/apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-8%	-6%	-3%	
Zemes gabala 1 m2 korigētā pārdošanas cena, EUR	2,30	1,48	2,17	1,98
Vērtēšanas objekta tirgus vērtība, EUR				2 200

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5670 001 0217, kas atrodas “D/s Vārpa Nr. 13”, Kūku pagastā, Jēkabpils novadā 2025. gada 5. februārī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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. 100000941461

Kadastra numurs: 56700010217

Nosaukums: D/s Vārpa Nr. 13

Kūku 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 56700010217). <i>Žurn. Nr. 300008249422, lēmums 29.01.2025., tiesnese Aija Bisāne</i>		0.1134 ha

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. 1.2. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2025.gada 24.janvāra uzziņa Nr.2.5-10/25/91. <i>Žurn. Nr. 300008249422, lēmums 29.01.2025., tiesnese Aija Bisāne</i>	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Karīna Rudzāte (e-lug). Pieprasījums izdarīts 29.01.2025 15:51:30.

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.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56700010217	D/s Vārpa Nr. 13	0.1134 ha	-	-	Kūku pagasts, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56700010217	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1134
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	925	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1408	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1134
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1134
t.sk. Aramzemes platība:	0.1134
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
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1134	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	03.10.2024	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0025	ha
2	03.10.2024	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0072	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:.....56700010217

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....56700010217

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56700010217

6.1.1. Adrese:..... Nav

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.1134ha

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				
0.1134	0.1134													

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 0

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 apzīmējumu56700010217

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				
0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Kopā: 0.1134	0.1134	0.1134	0.1134													
	0601	0.1134	0.1134	0.1134													

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....56700010217

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0025ha	03.10.2024
2	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0072ha	03.10.2024

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

Izdrukas ID: 390002797706	Izdrukas datums: 23.10.2024	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

- 20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....925 EUR
20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....925 EUR
20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:
20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56700010217

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
925 EUR	23.10.2024	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56700010217
24.1.1. Mērniecības metode:.....uzmērīts LKS-92TM
24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....03.10.2024
24.1.3. Mērnieks:.....Sandris Madžulis

Izdrukas ID: 390002797706	Izdrukas datums: 23.10.2024	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5670 001 0217

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".

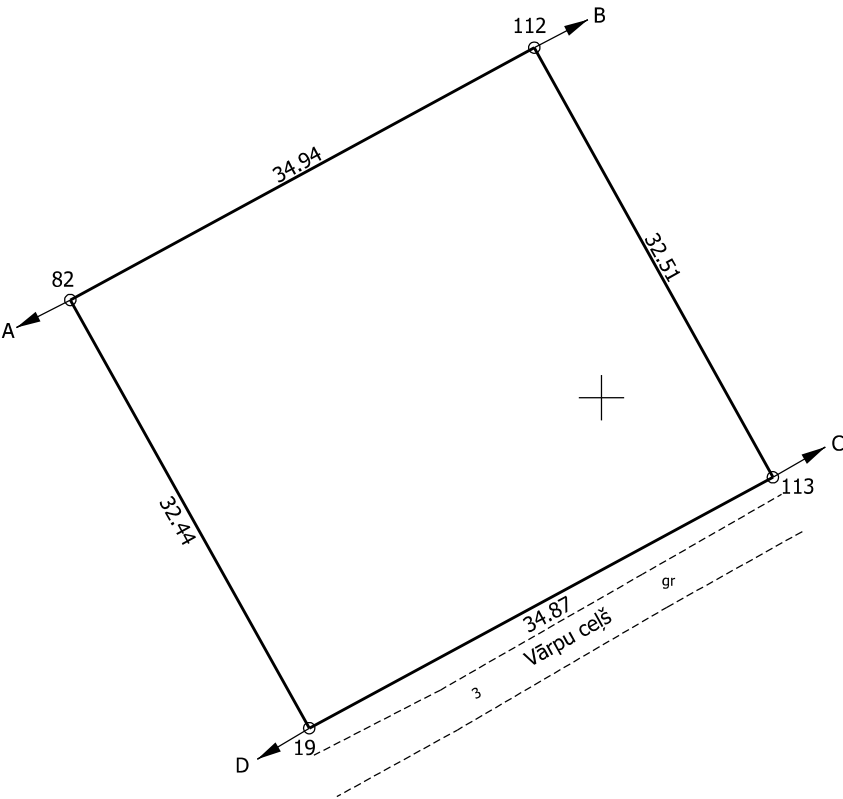
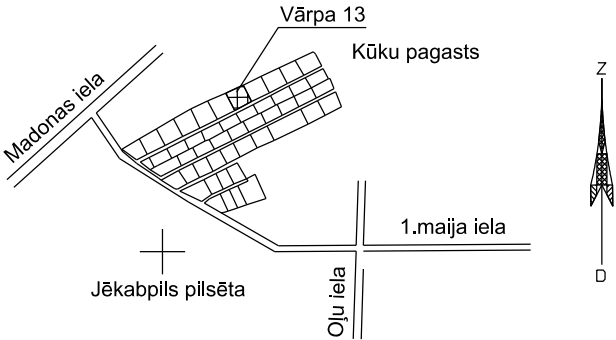
Robežas noteiktas: 2024.gada 3.oktobrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1134 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9997664

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56700010048 - Lapas;
no B līdz C: 56700010213 - "Vārpa 9";
no C līdz D: 56700010368 - Vārpu ceļš;
no D līdz A: 56700010221 - "Vārpa 17."

x=265700
y=616500

Zemes vienības platība: 0.1134 ha

Zemes robežu plāns	5670 001 0217	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Sandris Madžuls sertifikāta Nr. CB0034	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

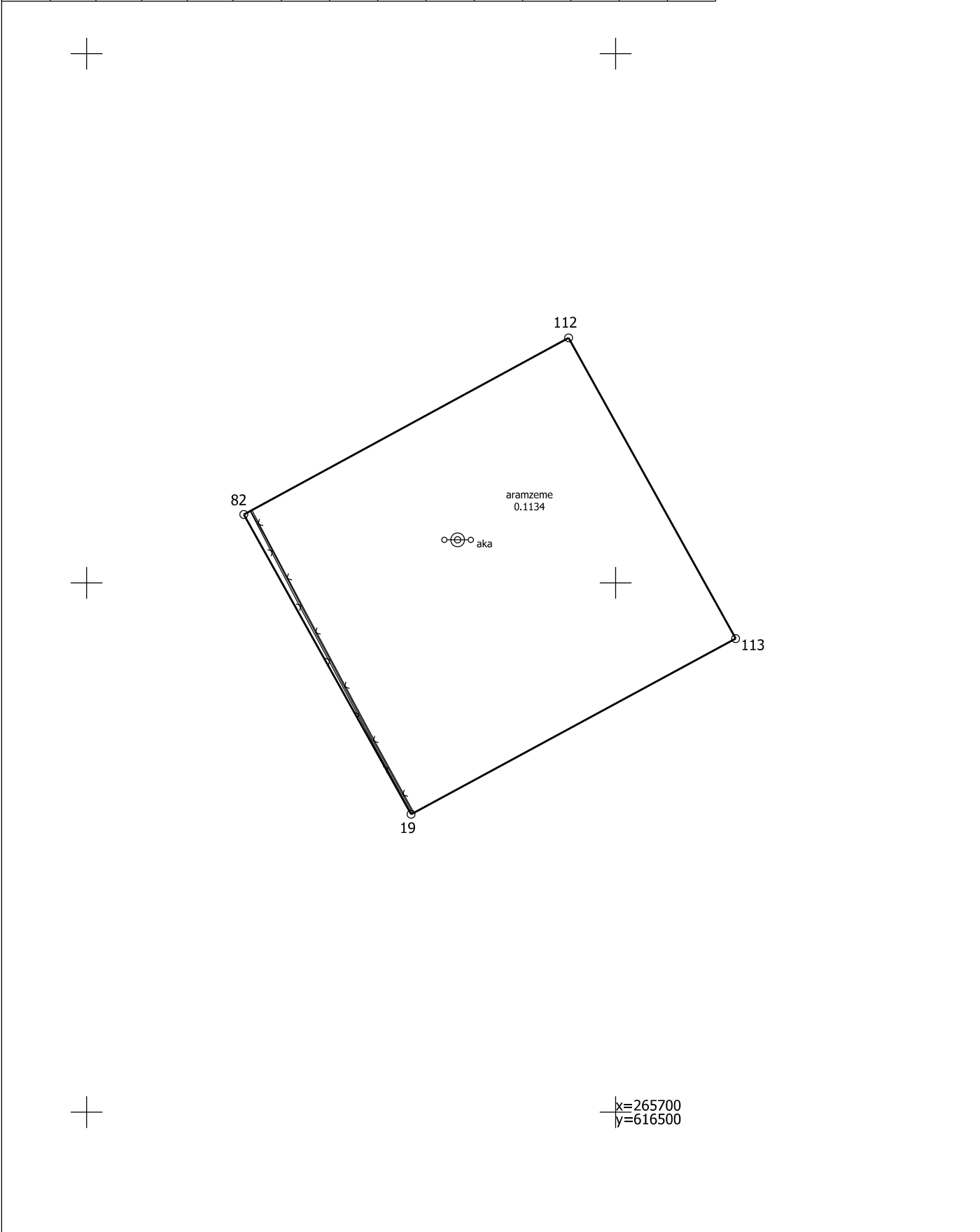
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5670 001 0217

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 3.oktobrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1134 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
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1134	0.1134	0.1134	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5670 001 0217

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0025 ha
2.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0072 ha

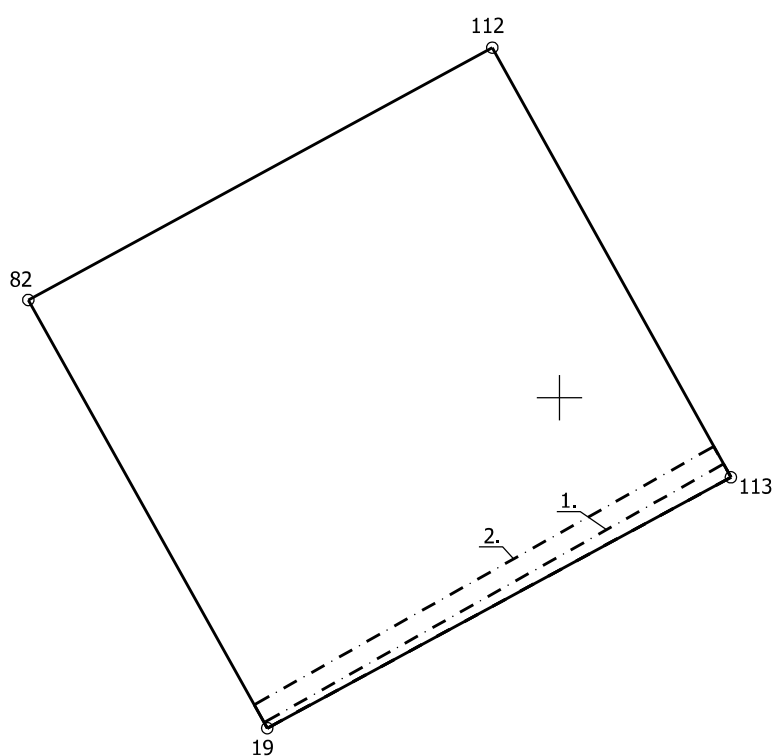
Plānā attēlota informācija par agrūtinājumiem 2024.gada 3.oktobrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1134 ha



x=265700
y=616500



Apgrūtinājumu plāns

5670 001 0217

Plāna mērogs 1: 500

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