



2024.gada 8.maijā.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 001 3340, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B**, ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000287324 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3340 un kopējo platību 512 m² un Artēziskās akas sūkņu stacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 56010013340002 pamati (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B**, 2024.gada 26.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 100 (četri tūkstoši viens simts) eiro

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12(divpadsmit) mēneši**.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz būves un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir **3 800 EUR**.

Ar zemes gabalu saistīto būves, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība ir **300 EUR**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3340 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Artēziska aka sūkņu stacija ēkas ar kadastra apzīmējumu 56010013340002 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA




1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 26.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. Pamats: Pamats: 2006. gada 17. oktobra Uzziņa par nekustamo īpašumu Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B (kadastra Nr.5601 001 3340). Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 21.marta Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771189722, 2023.gada 31.jūlija valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2988R/23.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3340 un kopējo platību 512m ² . Artēziskās akas sūkņu stacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 56010013340002 pamati.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība ar uz tās esošu artēzisko aku.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jaukta centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Jauktai centra apbūvei piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000287324 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Robežas apsekošanas akts. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem, - apsekojot vērtējamo īpašumu dabā, vērtētāji konstatēja, ka no artēziskās akas sūkņu stacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 56010013340002 ir saglabājušies tikai pamati.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>



-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)

Informācijas avots: Jēkabpils pilsētas teritorijas plāns 2019.-2030.gadam.

3.FOTOATTĒLI

	
Artēziskās akas sūkņu stacijas pamati	Artēziskās akas sūkņu stacijas pamati
	
Artēziskās akas sūkņu stacijas pamati	Artēziskās akas sūkņu stacijas pamati
	
Skats zemes gabalā	Skats zemes gabalā
	
Skats zemes gabalā	Skats zemes gabalā

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Krustpils daļā, netālu no Krustpils dzelzceļa stacijas, kvartālā, ko veido Rīgas iela, Madonas iela, dzelzceļš. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 4.5 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un vilcienu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Madonas ielas ~ 300 m attālumā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 0.5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
ledzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-					X
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-				X	
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-					X
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3340 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 512 m² un kadastra apzīmējumu 5601 001 3340.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Madonas ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltebona segumu, tad pa Jūlija ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tad pa Niedru ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes ceļu segumu.

Autotransporta plūsma un gājēju kustība Jūlija ielā gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu laba.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabalā ir paaugstināts ūdens līmenis, tas ir nelīdzens.

Zemes gabala konfigurācija ir piemērota apbūvei. Zemes gabala reljefs ir jāizlīdzina.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem krūmi un koki, zālājs. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

4.3 Artēziska aka sūkņu stacija ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3340 002 apraksts

Būve celta 1970.gadā. Ēka dabā netika konstatēta, saglabājušies tikai pamati, kuru tehniskais stāvoklis nav nosakāms bez papildus izpētes veikšanas.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	-
Tilpums, m ³	-
Fiziskais stāvoklis, %	40
Garums, m	25

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja un izmaksu pieejas, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka ģeogrāfiskais objekts nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Ģeogrāfiskā objekta vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā ģeogrāfiskā objekta labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Ģeogrāfiskā objekta vērtēšana” LVS 401:2013 ģeogrāfiskā objekta labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jēkabpils pilsētas teritoriālo plānojamu, vērtējamais ģeogrāfiskais objekts atrodas jauktā centra apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido mazstāvu dzīvojamās un daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas apbūves zemes, zemes gabala pašreizējā izmantošana, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā ģeogrāfiskā objekta labākais izmantošanas veids ir jauktai centra apbūvei piemērots zemes gabals.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā ģeogrāfiskā objekta tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme 2024.gadā gaidāma 1.8% apmērā, nākamajos gados tautsaimniecības attīstība prognozējama jaudīgāka. Savukārt inflācija turpina atkāpties.

Šogad Latvijas tautsaimniecības izaugsmei vēl neļauj atjaunoties vājais ārējais pieprasījums, kas slāpē apstrādes rūpniecības un transporta nozares izaugsmi. Būvniecībā un nekustamā ģeogrāfiskā objekta tirgū saglabājas augsto procentu likmju un lielo izmaksu kavējošā ietekme. Kopumā 2024. gada pirmo mēnešu saņemtie dati rāda visai pieticīgu ekonomisko aktivitāti 1. ceturksnī, taču turpmākajos ceturkšņos vairāku nozaru izaugsme atjaunosies. Inflācijas atgriešanās zemā līmenī un ienākumu kāpums jau atspoguļojas pakalpojumu sektora pozitīvākā nākamā mēnešu pieprasījuma novērtējumā, kā arī sekmēs mazumtirdzniecības izaugsmei, savukārt lielu infrastruktūras projektu virzība ar ES fondu finansējumu un pakāpenisks ieguldījumu kāpums privātajā sektorā (piemēram, mājokļu būvniecībā un renovācijā) balstīs būvniecību. Gaidāms, ka prognožu periodā kopumā pieaugs eksporta pieprasījums, kas, visticamāk, sakrīt ar vairāku ražotāju redzējumu, kuri veic ieguldījumus ražošanas jaudās pašlaik. Taču transporta nozares attīstību turpinās kavēt ģeopolitiskie riski, t. sk. sankciju paplašināšana pret Krieviju un Baltkrieviju.

Pēdējā gada laikā Jēkabpils pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti apmēram 80 darījumi ar dažādiem zemes gabaliem, no tiem apmēram 10 darījumi bija ar zemes gabaliem, kas atbilst komerciālai apbūvei, ražošanai vai sabiedriskai apbūvei. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā zemes gabalu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jēkabpils pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Jēkabpils pilsētas rajona daļā			X
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot izmaksu pieeju, zemes gabala tirgus vērtības aprēķins veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

5.5.1 Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jēkabpils pilsētas rajonā un Jēkabpils pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Jēkabpils Z-823, ID-1604031). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Mednieku ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1182 m². Uz Mednieku ielas atrodas pieslēguma vietas pilsētas ūdensapgādei un kanalizācijai. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 8000 EUR, jeb 6,77 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Jēkabpils Z-824, ID-1429223). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā Jāņa Raiņa ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1498 m². Uz Raiņa ielas atrodas pieslēguma vietas pilsētas ūdensapgādei un kanalizācijai, zemes gabalā ir pievilkti elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2022.gada augustā, pārdošanas cena bija 11 000 EUR, jeb 7,34EUR/m².



Objekts Nr.3. (Jēkabpils Z-825, ID-1373863). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā Pļaviņu ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 651 m². Pie zemes vienības ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2022.gada maijā, pārdošanas cena bija 5 500 EUR, jeb 8,45 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 000		11 000		5 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada aprīlī	1.02	2022.gada augustā	1.05	2022.gada maijā	1.06
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 160		11 550		5 830	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	1 182		1 498		651	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	6.90		7.71		8.96	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.97	Labāks	0.95

3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.15	Lielāks	1.17	Lielāks	1.02
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.02	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.85	Labāks	0.90
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0.97	Labāka	0.97	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	7		-2		-18	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	7.39		7.56		7.34	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR				7.40		
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²				512		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR				3 800		

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V \text{ īpašumam} = V \text{ zemei} + V \text{ apbūvei, kur}$$

$$V \text{ apbūvei} = V \text{ līdzvērtīgai jaunai apbūvei} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta vistīkamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m² vai tilpuma 1m³. Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīga īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes gabala vērtība ir EUR 3 800.

Dzīvojamās cēnas veidošanās

Visbiežāk dzīvojamām izmanto orientēto cenu raksturojumu - izmaksas par urbama dziļuma metru.

Tādas entitē:

- zemes sagatavošanas darbi;
- urbānās tehnikas piegāde līdz urbama veidošanai vietai (ieņemtā maksa par motora darbu no šāces līdz objektam 100 kilometru rādiusā);
- dzīvojamās ierīkošana;
- montāžas darbi, dzīvojamās ierīkošanu ar cauruļiem un tā hidroizolācija;
- cauruļiem citu izmantošanai materiālu vērtība;
- dzīvojamās ierīkošana līdz vizuāli tīrām galēm ar mīcni sūkni un izmantot Pasūtītāja elektroenerģiju;
- urbama jauda izmantošana Pasūtītājam.

Cena par urbama metru: no 25 līdz 60 eiro.*

* Cena ir aplūkots vidējais, jo tā ir atkarīga no apstākļiem, kas ir raksturīgi katram objektam un ir atkarīga no tā, kādā veidā urbama veidošana ir veikta.



Informācijas avots:

https://www.gudraismeistars.lv/urbana?gad_source=1&qclid=EAAlQobChMlKvtv6n7hQMV_IORBR2dig_wNEAAYIAAEqJ8OPD_BwE

Dzīlurbuma izmaksas	Ūdens spīces izmaksas
Dzīlurbuma ierīkošanas cena ir 80€ par tekošo metru. Urbuma līdz 20m - 2000€	Ūdens spīces uzstādīšanas vidējās izmaksas ir 300€
Dzīlurbuma ierīkošanas cenā ietilpst:	Ūdens spīces ierīkošanas cenā ietilpst:
<ul style="list-style-type: none"> • ceļš līdz objektam; • materiāli darbu veikšanai; • darbspēks izmaksas; • ūdens atvase; • paveršana 	<ul style="list-style-type: none"> • rīcība pakalpojumi; • materiāli (caurule, tīri, pārejas, hermētiķi u.c.); • transports līdz objektam; • darbspēks izmaksas
Dzīlurbuma izmaksas ir tieši vērtējamajam objektam. Klienta izvēlētajam materiālam un specifikācijai ūdens daudzuma	Ar ūdens spīces uzstādīšanas cenu ir akurāta arī ierīkošanas sarežģītība, bet vidējā cena ir 300 - EUR par spīci
Dzīlurbuma veicināšanai gadu laikā pat -10 °C	Spīces uzstādīšana ārpus Rīgas rajona līdz 100 km no Rīgas, izmaksas no pieta info zvanot Eur plus transporta izdevumi
	Atkarībā no klienta vēlmēm papildus ūdens spīces ierīkošana paredzējam spīci aprīkot arī ar sāni (hidrotēru). Cena - pēc vienošanās

Informācijas avots: <https://udensapgade.lv/lv/ierikšanas-cenas/>

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvzīdāmām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu artēzisko urbumu būvzīdāmās vidē ir 45 EUR/m, rēķinot uz tekošo dziļuma metru.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Būves nosaukums	Artēziskā aka
Būves garums, m	25.00
1 m aizvietošanas izmaksas, EUR	45
Būves aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	1 125
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās būves pašreizējā vērtība, EUR	1 125
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	40%
funkcionālais vērtību zudums	10%
ārējais vērtību zudums	50%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	12
Būves faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	304

Būves vērtība, EUR	304
Zemes vērtība, EUR	3 800
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	4 100

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir pieņemts no VZD informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas – 40%.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 001 3340, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B** un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000287324, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 26.aprīlī* ir

4 100 (četri tūkstoši viens simts) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

K.Midega

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000287324

Kadastra numurs: 56010013340

Jūlija iela 13B, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3340. <i>Žurn. Nr. 300001773911, Ēmums 06.11.2006., tiesnese Anita Ūdre</i>		512 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 56010013340002). <i>Žurn. Nr. 300006008306, Ēmums 24.08.2023., tiesnese Inese Trēde</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
1.2. Pamats: 2006. gada 17. oktobra Uzziņa par nekustamo īpašumu Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B (kadastra Nr.5601 001 3340). <i>Žurn. Nr. 300001773911, Ēmums 06.11.2006., tiesnese Anita Ūdre</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 21.marta Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771189722, 2023.gada 31.jūlija valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2988R/23. <i>Žurn. Nr. 300006008306, Ēmums 24.08.2023., tiesnese Inese Trēde</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka. Pamats: 2006. gada 17. oktobra Uzziņa par nekustamo īpašumu Jēkabpils pilsētā, Jūlija ielā 13B (kadastra Nr.5601 001 3340). <i>Žurn. Nr. 300001773911, Ēmums 06.11.2006., tiesnese Anita Ūdre</i> Dzēsts Saišķīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 1.1 (300006008306)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.atzīme ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300001773911, 02.11.2006). Pamats: 2023.gada 18.augusta nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 21.marta Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771189722. <i>Žurn. Nr. 300006008306, Ēmums 24.08.2023., tiesnese Inese Trēde</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 29.08.2023. 10:14:49.

Maksa par informāciju iekšēta 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

Jēkabpils pilsēta

Jūlija iela 13B

kadastra Nr. 56010013340

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jēkabpils pilsētas zemes komisijas 2005.gada 11.maija lēmumam, protokols Nr.7 –5.

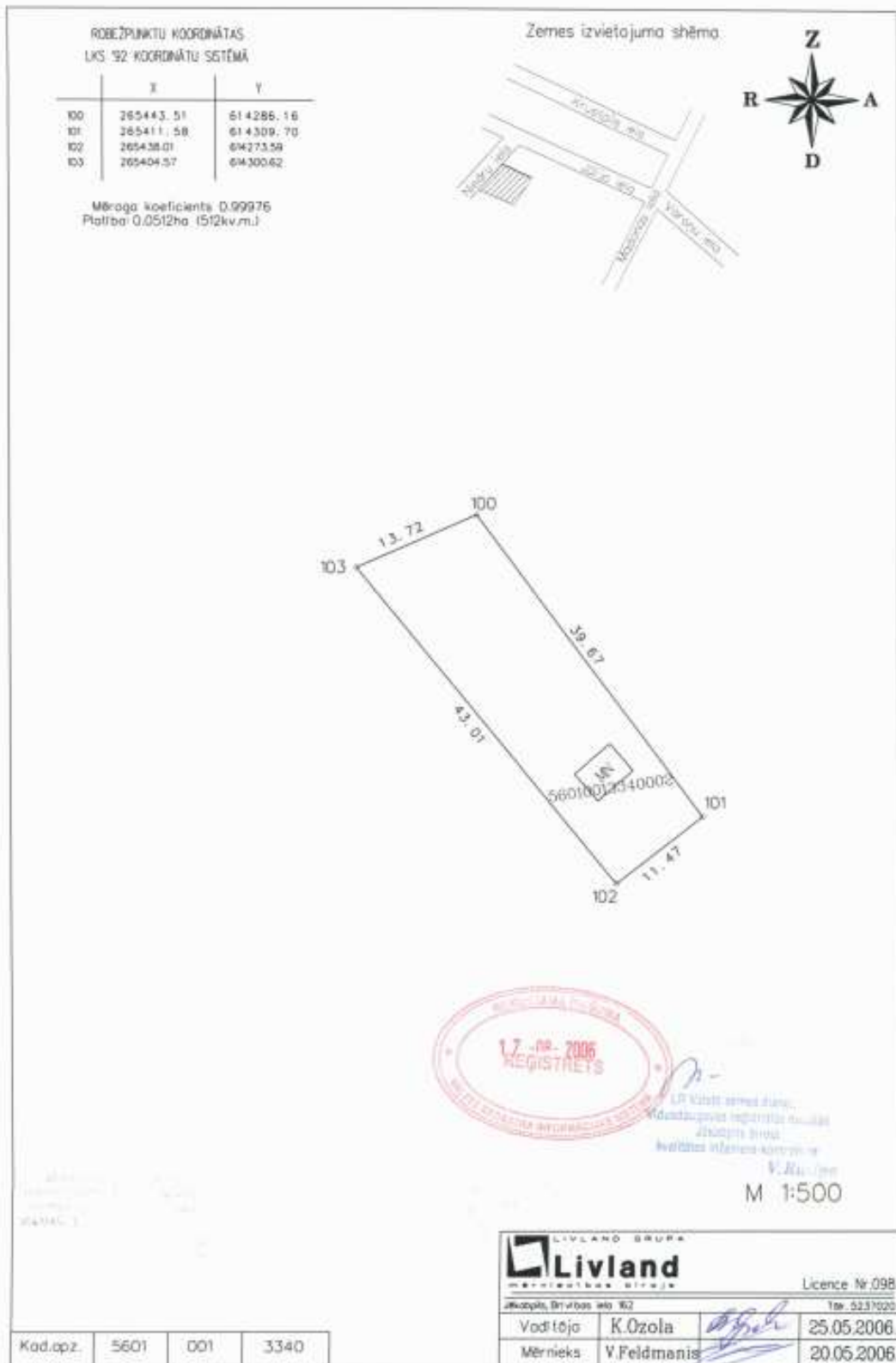
Robežu plāns sastādīts pēc 2006. gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes platība ir 0.0512 ha (512 kv.m.)



VALSTS ZEMES DIENESTS
Vidusdaugavas reģionālā nodaļa

Valsts zemes dienesta
Vidusdaugavas reģionālās nodaļas
Direktors
2006. g. 25. septembris



Vizuālā apsekošanā 2023. gada 20. jūnijā veiktās fotofiksācijas.
Nekustamais īpašums - būve (būves kadastra apzīmējums 5601 001 3340 002),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 5601 001 3340) –
Jūlija ielā 13B, Jēkabpilī



07.05.24 09:10

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56010013340	Jūlija iela 13B	1845	10000287324	Jēkabpils, Jēkabpils novads
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		1845		
Kopplatība:		0,0512		
Platības mērvienība:		ha		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		2243 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaņi uz 01.07.2019.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		2243 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaņi uz 01.07.2019.)		

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese
56010013340	1/1	1311	Jūlija iela 13B, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
Kadastrālā vērtība (EUR):		1311	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0,0512	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Volgaso LIZ kvalitātes novērtējums balāsi:		-	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		2048 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaņi uz 01.07.2019.)	

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
56010013340002	1/1	534	-	Artišoka aka sūkņu stacija

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0,0512
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0,0000
t.sk. Ararazemes platība:	0,0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0,0000
t.sk. Pļavu platība:	0,0000
t.sk. Garību platība:	0,0000
no tām meļonētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0,0000
Meļu platība:	0,0000
t.sk. Jaunaudžu 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 dārzām:	0,0000
Zemes zem ēkām platība:	0,0512
Zemes zem ceļiem platība:	0,0000
Pārējās zemes platība:	0,0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0,0512	ha

Mērcniecība

https://www.kadestrs.lv/reports/print_preview

1/2

07.05.24 09:10

Ekrānizdrukā

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
Instrumentālā uzmērīšana, izsekošas vaļts ģeodētiskajai tīkli	Vemers Felčmans	20.05.2006
Atzīmes		
Noteikšanas datums	Apraksts	
04.08.2022	Koordīnātu neizskaidrība	

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
56010013340002	1/1	534	-	Artistska aka sākru stacija

Kadastrālā vērtība (EUR):	534
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	195 (pēc kadastra datu atvokļa uz 04.12.2023); ar KV būves atskati uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Gājvejas ietaisšanas veids:	2222 - Vienlīdīs nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves
Būves tips:	-
Eksploatacijas uzsākšanas gads:	1970
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	05.02.2006

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pasemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	Artistskās akas	25,0 m	22220101	Ūdens ieguves urbumi vai grodu akas

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	18.05.2005	219	Jēkabpils pilsētas dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatacijas uzsākšanas gads	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1970	-	40

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājams daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	vaļts	56010013340	Smiļņu iela 1, Rīga, LV-1050

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

