



2025.gada 8.janvārī

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Liepsalas**), kas atrodas
Jēkabpils novadā, Salas pagastā, "Liepsalas",
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Liepsalas**), ar kadastra numuru 5686 002 0784, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Salas pagastā, "Liepsalas"**, ir reģistrēts Salas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000386142 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5686 002 0784 un kopējo platību 2782 m² un būves* ar kadastra apzīmējumu 56860020570007 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

*- Apsekojot nekustamo īpašumu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, tika konstatēts, ka uz zemes gabala esošā apbūve atrodas sliktā tehniskā stāvoklī (būvgruži un pamatu fragmenti) un tās rekonstrukcija nav ekonomiski pamatota, tādēļ vērtētāji turpmāk Atzinumā nesniedz detalizētu ēkas aprakstu un tās tirgus vērtība Atzinumā tiek pieņemta nosacīti 100 EUR apmērā.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī 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 (**nosaukums: Liepsalas**), kas atrodas **Jēkabpils novadā, Salas pagastā, "Liepsalas"**, 2025.gada 3.janvārī** visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

10 950 (desmit tūkstoši deviņi simti piecdesmit četri) **eiro**

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

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku 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 10 850 EUR.

Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli (būvgruži un pamatu elementi), tās nosacītā tirgus vērtība tiek pieņemta 100 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 patieso 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

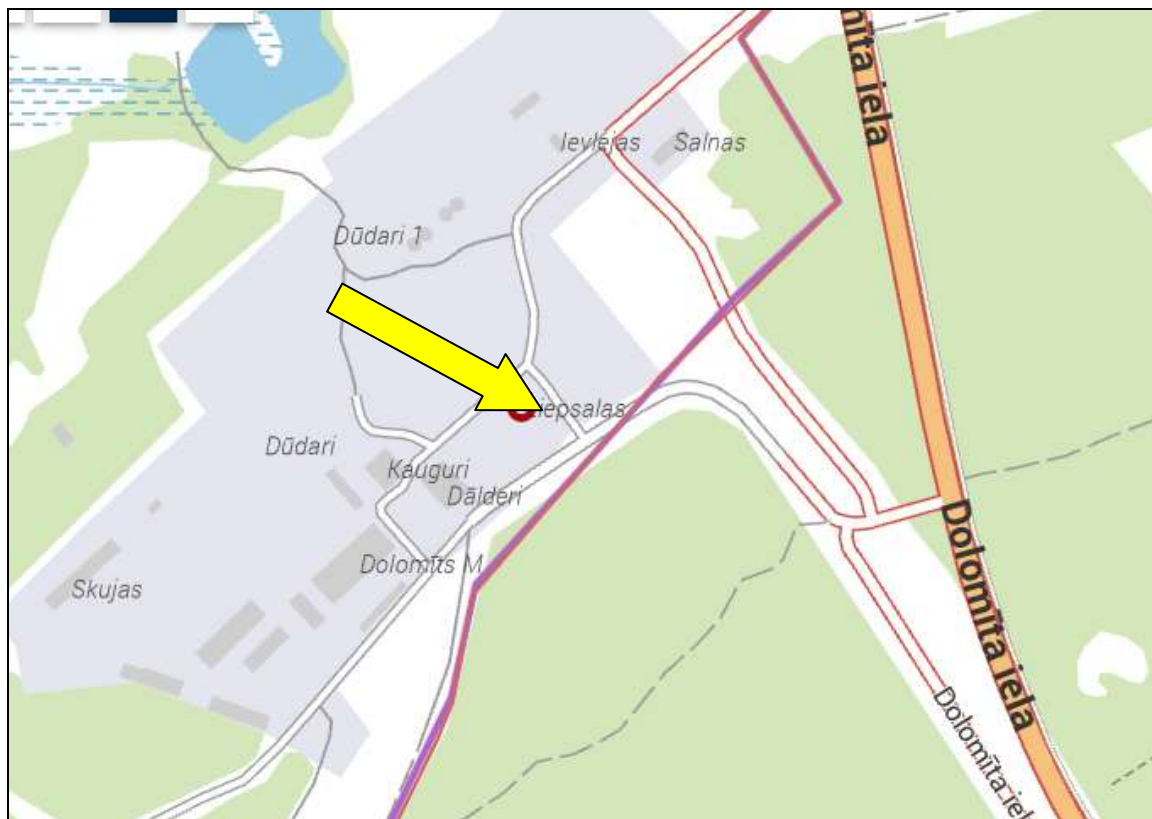
SATURS

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 5686 002 0784 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
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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Liepsalas), kas atrodas Jēkabpils novadā, Salas pagastā, "Liepsalas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 3.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi .
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. Pamats: 2007. gada 6. augusta LR Finanšu ministrijas uzziņa Nr. 38-02-4/13278 par nekustamo īpašumu Jēkabpils rajona Salas pagastā, "Liepsalas" (kadastra Nr. 5686 002 0784), Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 15.maija Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr. C771187622.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5686 002 0784 un kopējo platību 2782m ² . Avārijas stāvoklī esoša (98% nolietojums) Drupināšanas ceha ēka ar kadastra apzīmējumu 56860020570007 un kopējo platību 609.9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, uz kura atrodas apbūves drupas (būvgruži un pamatu fragmenti).
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Brīvs no apbūves rūpnieciskai apbūvei piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000386142 noraksta datorizdruka. Nekustamā īpašuma "Liepsalas" Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. Informācija par nekustamo īpašumu "Liepsalas" (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5686 502 0040) – būvi (būves kadastra apzīmējums 5686 002 0570 007) – Salas pagastā, Jēkabpils novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums), tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. 2023.gada 4.augusta vizuālās apsekošanas akts.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.15 Papildus informācija	-apsekojot nekustamo īpašumu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, tika konstatēts, ka uz zemes gabala esošā apbūve atrodas sliktā tehniskā stāvoklī (būvgruži un pamatu fragmenti) un tās rekonstrukcija nav ekonomiski pamatota, tādēļ vērtētāji turpmāk Atzinumā nesniedz detalizētu ēkas aprakstu un tās tirgus vērtība Atzinumā tiek pieņemta nosacīti 100 EUR apmērā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: www.balticmaps.lv



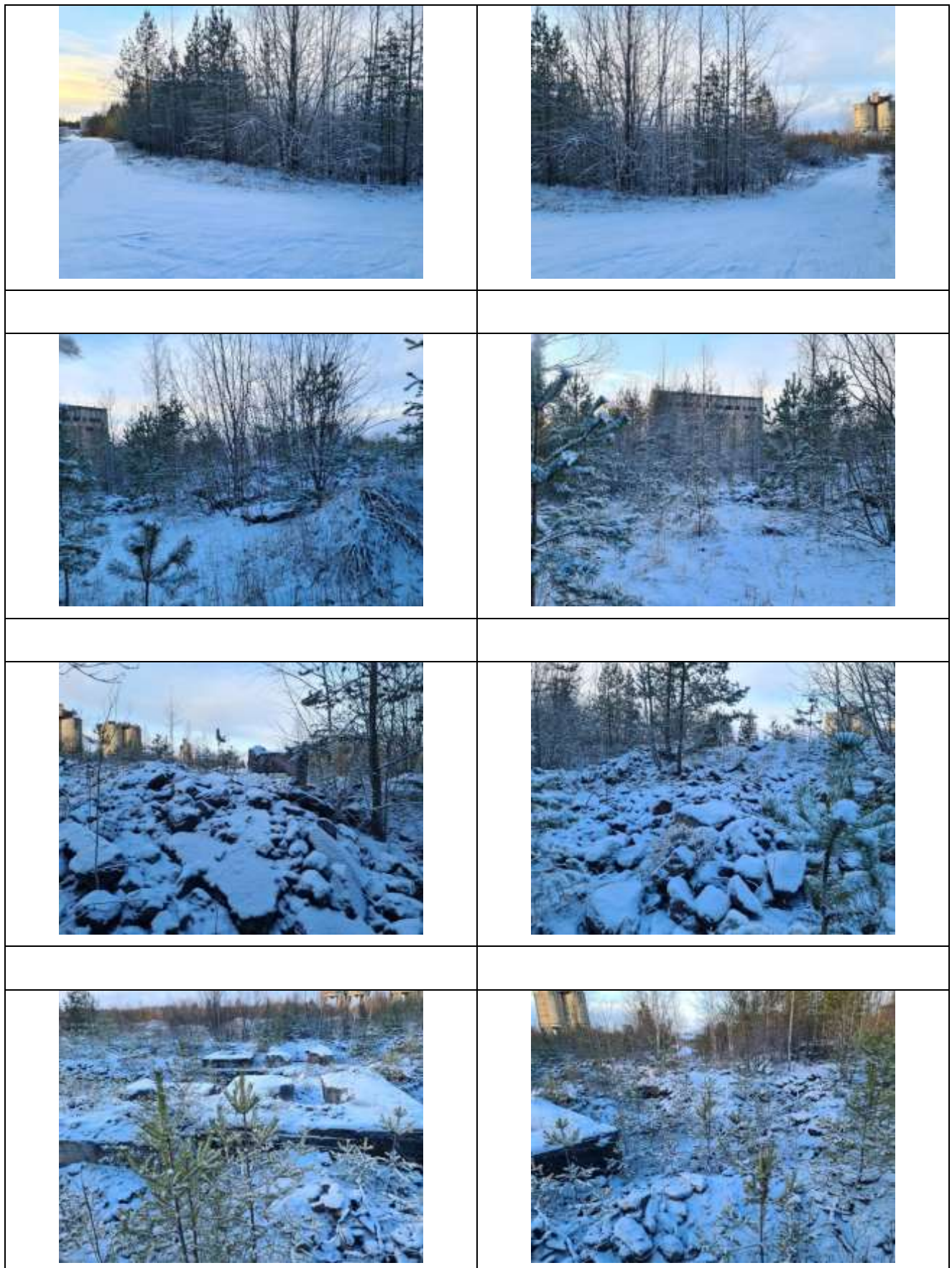
Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1, R2)

1.tabula "Funkcionālo zonu atbilstība"

MK noteikumos Nr. 240 noteiktās funkcionālās zonas	Atbilst	Salas pagasta teritorijas plānojuma 2007.-2019.gadam funkcionālās zonas	Sēlpils pagasta teritorijas plānojuma 2008. - 2020.gadam funkcionālās zonas
Savrupmāju apbūves teritorija	→	Individuālas dzīvojamās apbūves teritorijas, Lauku apbūves teritorijas, Mežaparka apbūves teritorijas	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	→	Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas	Mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju teritorijas
Publiskās apbūves teritorija	→	Sabiedrisko iestāžu teritorijas, Jauktas sabiedrisko un darījumu iestāžu teritorijas, Darījumu iestāžu teritorijas	Sabiedriskās apbūves teritorijas
Jauktas centra apbūves teritorija	→	Jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas, Darījumu iestāžu teritorijas	Komercapbūves teritorijas
Rūpnieciskās apbūves teritorija	→	Jauktas ražošanas un darījumu teritorijas	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas, Karjeru teritorijas

Informācijas avots: Salas pagasta teritorijas plānojums; https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_14653; apbūves noteikumi.

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Salas novadā, Salas pagasta A daļā, Jēkabpils piepilsētā, starp Jēkabpils - Sēlija (P76) un Jēkabpils – Viesīte (P75) autoceļiem.

Līdz Salas pagasta centram ir aptuveni 6 km, jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu, līdz Jēkabpils pilsētas centram – 3km. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Jēkabpils pilsētā, Brīvības ielā, ~ 1km no vērtējamā īpašuma. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai “Krustpils” ir aptuveni 12 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju 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 Salas pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5686 002 0784 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2782 m² un kadastra apzīmējumu 5686 002 0784. Uz zemes esošā apbūve ir pamatu drupas un būvgružu kalni.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Jēkabpils pilsētas puses pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona (izveidota jauna Dolomīta iela) un grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas ēku būvniecībai un uzturēšanai.

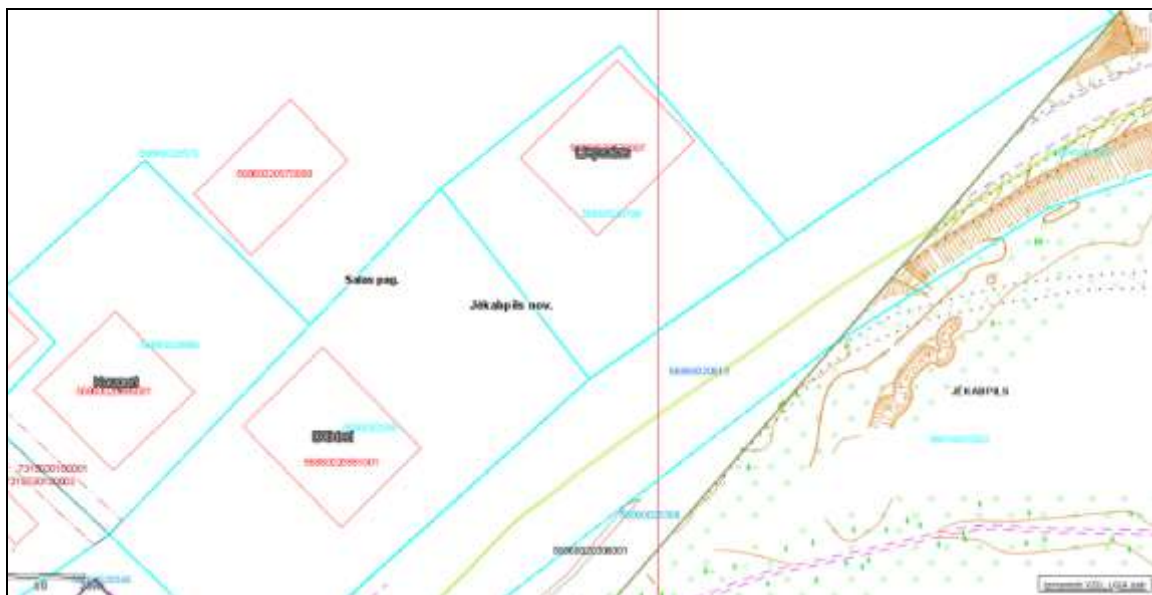
4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	Lattelecom	

Uz zemes gabala atrodas drupināšanas ceha grausts, kurā pēc VZD datiem nav inženierkomunikāciju.



6 – 20 kV vīdsprieguma elektrokabelis	ELEK_VADP_VSPR_####_#	Līnija	
--	-----------------------	--------	--

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

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, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu 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 iesniegtās inventarizācijas lietās 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 īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts 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 „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma 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 Salas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido rūpnieciskās apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir brīvs no apbūves, rūpnieciskai apbūvei paredzēts zemes gabals.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

ECB turpinās samazināt procentu likmes arī 2025.gadā. Finanšu tirgus prognozē, ka procentu likmes nākamgad samazināsies vismaz par vienu līdz 1,5 procentpunktiem. ECB saglabā piesardzīgu pieeju, pielāgojot lēmumus ekonomikas izaugsmes palēninājumam un inflācijas stabilizācijai, vienlaikus atbalstot ekonomiku, lai nodrošinātu atbilstošu izaugsmes līmeni.

2024.gada 12.decembra ECB lēmums nozīmē, ka kredīti kļūs lētāki, un samazinātās procentu likmes veicinās aizdevumu pieejamību 2025.gadā. Pēc prognozēm, trīs mēnešu EURIBOR var samazināties līdz 1,6% nākamā gada trešajā ceturksnī.

Eksperti atzīst, ka augstas cenas saglabāsies. Lai gan inflācija mazliet stabilizējas, cenas pārtikai un citiem pamatpakalpojumiem joprojām var palikt augstas, ietekmējot ikdienas tēriņu paradumus un eksperts norāda, ka uzkrājumi kļūs mazāk izdevīgi. Noguldījumu likmes samazināsies, tātad atdeve no tradicionālajiem termiņnoguldījumiem un krājkontiem būs zemāka. Eksperts brīdina, ka tas var radīt izaicinājumus tiem, kuri paļaujas uz

noguldījumiem kā drošu investīciju. Turklāt 2025.gadā palielināsies iedzīvotāju ienākuma nodoklis no 20% līdz 25,5%, kas samazinās peļņu. 2024.gada 12.decembrī, nolēma pazemināt procentlikmes par 0,25 procentpunktiem.

ECB padomes sēdē Frankfurtē nolemts, ka noguldījumu iespējas uz nakti likme tiks samazināta līdz 3%. Noguldījumu iespējas likme ir procentu likme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,15% un aizdevumu iespējas uz nakti likme - līdz 3,4%.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>.)

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2000 EUR/ha līdz 800 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuļu tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatā, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1200 euro līdz pat 7000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 4000 euro līdz 9000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 10000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1800 euro līdz 3500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu,

piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Pēdējā gada laikā Jēkabpils novadā, Salas pagastā zemesgrāmatā ir reģistrēti 106 reģistrēti darījumi ar zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski nemainīsies rūpnieciskai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdevuma cenas.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus (patieso) vērtību ietekmējošie faktori

Patieso vērtību ietekmējošie faktori	Patieso vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jēkabpils novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Salas pagasta 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 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 patieso vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Salas pagasta rajonā un Salas pagasta 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 patiesās vērtības 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-875 ID-1973733). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Zīlānu ielā sastāvs: rūpnieciskai apbūvei piemērots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6475 m². Pie zemes gabala nav pievilktas inženierkomunikācijas. Zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (apkārtnē ražošanas un komerciāla rakstura objekti, noliktavas, ielas pretējā pusē – individuālās dzīvojamās mājas). Teritorija nav aizaugusi, tiek kopta. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 30 000 EUR jeb 4,63 EUR /m².



Objekts Nr.2. (Jēkabpils Z-876 ID-1973649). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Brīvības ielā sastāvs: rūpnieciskās apbūves apbūvēts zemes gabals (virsū neliela citai personai piederoša caurlaides ēka) ar kopējo platību 1737m². Pie zemes gabala nav pievilktas inženierkomunikācijas. Zemes gabals iegādāts blakus esošā nekustamā īpašuma teritorijas paplašināšanai. Teritorija no ielas puses ir nožogota, kopta, tiek izmantota kā stāvlaukums blakus esošai rūpnīcai. Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 9000 EUR jeb 5,18EUR /m².



Objekts Nr.3. (Jēkabpils K-223 ID-1994392). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Kazarmu ielā sastāvs: būve (bijusī katlu māja) avārijas stāvoklī (atjaunošana nav ekonomiski pamatota) ar zemes gabalu ar kopējo platību 1481m². Pie zemes gabala ir pievilktas šādas inženierkomunikācijas – vietējā ūdensapgāde, pilsētas kanalizācija. Zemes gabals atrodas publiskās apbūves teritorijā (apkārtnē ražošanas un komerciāla rakstura objekti, noliktavas). Teritorija nav aizaugusi, tiek kopta. Īpašums pārdots 2024.gada novembrī, pārdošanas cena bija 10 000 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un patiesās 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	30000		9000		10000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi, nekustamā īpašuma sastāvs ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums, ir apbūve	0.90
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada oktobris	1.00	2023.gada jūnijs	1.00	2024.ada novembris	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	30000		9000		9000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	6475		1737		1481	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	4.63		5.18		6.08	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas vai novada daļā ...	Labāks	0.90	Labāks	0.85	Labāks	0.90
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona vai pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.07	Mazāks	0.97	Mazāks	0.96
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.90	Labāks	0.95
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.80
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sveša apbūve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Lielāki	1.01	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0.93	Sliktāka	1.03	Sliktāka	1.04
Kopējais korekcijas koeficients, %	-15.00		-24.00		-35.00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	3.94		3.94		3.95	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			3.9			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			2782			
Uz zemes gabala esošas apbūves nosacītā vērtība, EUR			100			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			10 950			

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 (nosaukums: Liepsalas), ar kadastra numuru 5686 002 0784, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Salas pagastā, "Liepsalas"** un reģistrēts Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000386142, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2025.gada 3.janvārī** ir

10 950 (desmit tūkstoši deviņi simti piecdesmit četri) **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 patieso 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

Kristīne Midega

Vērtētāja asistents

Svetlana Anča

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Salas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000386142

Kadastra numurs: 56860020784

Nosaukums: Liepsalas

"Liepsalas", Salas pag., Jēkabpils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5686 002 0784. Zemes gabala platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Žurn. Nr. 300002182492, lēmums 13.08.2007., tiesnese Līga Ieleja		0.2782 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 56860020570007). Žurn. Nr. 30000580892, lēmums 05.03.2024., tiesnese Evita Sietniece		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2007. gada 6. augusta LR Finanšu ministrijas uzzīņa Nr. 38-02-4/13278 par nekustamo īpašumu Jēkabpils rajona Salas pagastā, "Liepsalas" (kadastra Nr. 5686 002 0784). Žurn. Nr. 300002182492, lēmums 13.08.2007., tiesnese Līga Ieleja	1	
2.1. Pamats būves pievienošanai : 2023.gada 15.maija Rīgas pilsētas tiesa spriedums lietā Nr. C771187622. Žurn. Nr. 300006580892, lēmums 05.03.2024., tiesnese Evita Sietniece		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka. Pamats: 2007. gada 6. augusta LR Finanšu ministrijas uzzīņa Nr. 38-02-4/13278 par nekustamo īpašumu Jēkabpils rajona Salas pagastā, "Liepsalas" (kadastra Nr. 5686 002 0784). Žurn. Nr. 300002182492, lēmums 13.08.2007., tiesnese Līga Ieleja Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006580892)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300002182492, 09.08.2007).Pamats: 2024.gada 14.februāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300006580892, lēmums 05.03.2024., tiesnese Evita Sietniece		

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 pristājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 02.05.2024 07:49:00.

Maksa par informāciju fiksēta JGsu 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 rajona

Salas pagasta

Nekustamā īpašuma

LIEPSALAS

kadastra Nr. 5686 002 0784

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jēkabpils rajona Salas pagasta padomes 2006.gada 25.maija lēmumam Nr.9.š.

Robežu plāns sastādīts pēc 2007. gada robežu uzmērīšanas materiāliem M 1:1000.

Zemes kopplatība ir 0,2782ha (2782kv.m.).

VALSTS ZEMES DIENESTS
Vidusdaugavas reģionālā nodaļa



[Signature]

Valsts zemes dienesta
Vidusdaugavas reģionālās nodaļas
Jēkabpils biroja vadītāja vietniece
I. Dzināte
2007. gada 10. maijs

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 3047R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/5017)

Informācija par nekustamo īpašumu "Liepsalas"
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5686 502 0040) –
būvi (būves kadastra apzīmējums 5686 002 0570 007) –
Salas pagastā, Jēkabpils novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 "Kārība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas iepērumu ieskaitīšana valsts budžetā" 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 15. maija spriedumu civillietā Nr. C771187622 (Lietas arhīva Nr. C-07544-23/72), Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no būves – drupināšanas cehs (būves kadastra apzīmējums 5686 002 0570 007).
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Radītājs	Būve (drupināšanas cehs) būves kadastra apzīmējums 5686 002 0570 007
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts
7.	Liftu skaits	Nav
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1980
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts
10.	Kopējā platība (m ²)	609.9
11.	Apbūves laukums (m ²)	708.5
12.	Virszemes stāvu skaits	1
13.	Pazemes stāvu skaits	0
14.	Telpu grupu skaits	1
15.	Telpu skaits	1
16.	Lietošanas veids	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
17.	Būves tips	12510102 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m
18.	Patmati	Dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Dzelzsbetons
20.	Pārsegumi	-
21.	Jumts (segums)	Dzelzsbetons
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	75%, pēc vizuālās apsekošanas dabā – 98%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav noteikts
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	1128 EUR
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	13.03.2008.

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Drupināšanas ceļš, būves kadastra apzīmējums 5686002 0570 007	516 585	98%	10 332	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā, saskaņā ar NĪVKIS datiem tiesiskais valdītājs ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MEGA SERVISS", reģ. Nr. 45404002533. Rīgas pilsētas tiesa 2023.gada 15. maija sprieduma civilīetā Nr. C771187622 motīvu daļā secina, ka "... tiesiskais valdītājs norādīts Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MEGA SERVISS", reģistrācijas numurs 45404002533. No lietā iesniegtās Lursoft izdrukas konstatējams, ka Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MEGA SERVISS" likvidēta 2019. gada 13. februārī.

Saskaņā ar Komerclikuma 317.panta trešo daļu manta, kas palikusi pēc sabiedrības izslēgšanas no komercreģistra, piekrīt valstij. Tādējādi Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MEGA SERVISS" manta, kas palikusi pēc sabiedrības izslēgšanas no komercreģistra, piekrīt valstij.

Civillikuma 930. pants noteic, ka ar piegūšanu var iegūt par īpašumu tikai bezīpašnieka lietas, bet vienīgi tajā gadījumā, kad ar lietas varā ņemšanu tieši saistīts nodoms iegūt to par īpašumu. Šā panta piezīme noteic, ka nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij.

Ievērojot norādīto, tiesa atzīst, ka īpašuma tiesības uz būvi (drupināšanas ceļš) ar kadastra apzīmējumu 56860020570007, kas atrodas uz pieteicējai piederošā zemesgabala, nevienai personai nav ierakstītas zemesgrāmatā. Tāpat citas personas nav pieteikušas īpašuma tiesības uz šo būvi, un šāds īpašums saskaņā ar Civillikuma 930. pantu atzīstams par bezīpašnieka lietu.

Ņemot vērā, ka būvei nav īpašnieka, bet būve ir reģistrēta kā patstāvīgs īpašuma objekts, kas atrodas uz pieteicējai piederošā zemesgabala, tādēļ pieteicējai nepieciešams konstatēt faktu, ka būves ir bezīpašnieka lietas, kas piekrīt valstij, kā to paredz Civillikuma 930. pants ...".

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri: EUR 1 128 (viens tūkstotis viens simts divdesmit astoņi eiro un nulle centi).
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:

10.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5686 002 0784), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 5686 002 0784) 0,2782 ha platībā – "Liepsalas", Salas pagastā, Jēkabpils novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000386142 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:

10.1.1. lietošanas mērķis: "Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve", kods 1001;

10.1.2. kadastrālā vērtība uz 2023. gada 1. janvāri EUR 1780,00 (viens tūkstotis septiņi simti astoņdesmit eiro un nulle centi) apmērā;

10.1.3. apgrūtinājumi nav noteikti.

10.2. Nekustamais īpašums – būve ((drupināšanas ceļš) (būves kadastra apzīmējums 5686 002 0570 007)) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam ir veikta kadastrālā uzmērīšana un sagatavota kadastrālā lieta, bet īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis. Dabā eksistē tikai dzelzsbetona pamati.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
Rīgas pilsētas tiesas spriedums civilīetā Nr. C771187622 (Lietas arhīva Nr. C-07544-23/72) ar atzīmi par stāšanos likumīgā spēkā	15.05.2023.	Oriģināls (edoc formātā)	5

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
"Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece Natālija Makuseva
E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv

Vizuālā apsekošanā 2023. gada 04. augustā veiktās fotofiksācijas.
Nekustamais īpašums – būve (būves kadastra apzīmējums 5686 002 0570 007),
kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 5686 002 0784)

—
“Liepsalas”, Salas pagastā, Jēkabpils novadā





03.01.25 12:13

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Ipašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56860020784	Liepsalas	0.2782 ha	100000386142	-	Salas pagasts, Jēkabpils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2908	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6129	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.6)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2908	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	6129	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.6), Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
56860020784	1/1	"Liepsalas", Salas pag., Jēkabpils nov., LV-5230
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.2782
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1780	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2226	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.6)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese	Nosaukums
56860020570007	1/1	"Liepsalas", Salas pag., Jēkabpils nov., LV-5230	Drupināšanas ceļš

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2782
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

03.01.25 12:13

Ekrānizdruka

Zemes zem ēkām platība:	0.2782
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.2782	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese	Nosaukums
56860020570007	1/1	"Liepsalas", Salas pag., Jēkabpils nov., LV-5230	Drupināšanas cehs

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	609.9
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510102 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	13.03.2008

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1128	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3903	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināšanas koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	609.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	609.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	609.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	609.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56860020570007001	-
Nosaukums:	Drupināšanas cehs
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	13.03.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	609.9
-------------------------	-------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/3

03.01.25 12:13

Ekrānizdruka

Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	609.9
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	609.9
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Drupiņatīšanas ceļš(avārijas stāvoklī)	Nedzīvojamā iekštelpa	1	17,35	-	-	609,9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	13231.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	708.5 apbūves laukumā kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.01.2024	4065573	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cita informācija	15.08.2023	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Pirkuma līgums	08.12.1997	-	Privāti slēgts
Pirkuma līgums	26.11.1997	-	Privāti slēgts

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļi	1980
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1980

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājāmās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	56860020784	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Salas pagasta zemesgrāmata	05.03.2024	-
Salas pagasta zemesgrāmata	13.08.2007	-

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