

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Jēkabpils novada
Jēkabpilī, Rīgas ielā 235D**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 5. septembris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jēkabpils novada Jēkabpilī, Rīgas ielā 235D, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5601 001 3477	Jēkabpils pilsētas ZG nodalījums:	100000419421
Zemes gabala kadastra apz.:	5601 001 3477	Hlorētavas kadastra apz.:	5601 001 3453 003

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	183	Forma:	Līdzīga trapecei.
---------------------------	-----	--------	-------------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Hlorētava	1957.	1	23,4	Avārijas stāvoklī.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.09.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 5. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība 2025. gada 5. septembrī ir
300 EUR (trīs simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 270 EUR (divi simti septiņdesmit eiro);
apbūves vērtība 30 EUR (trīsdesmit eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

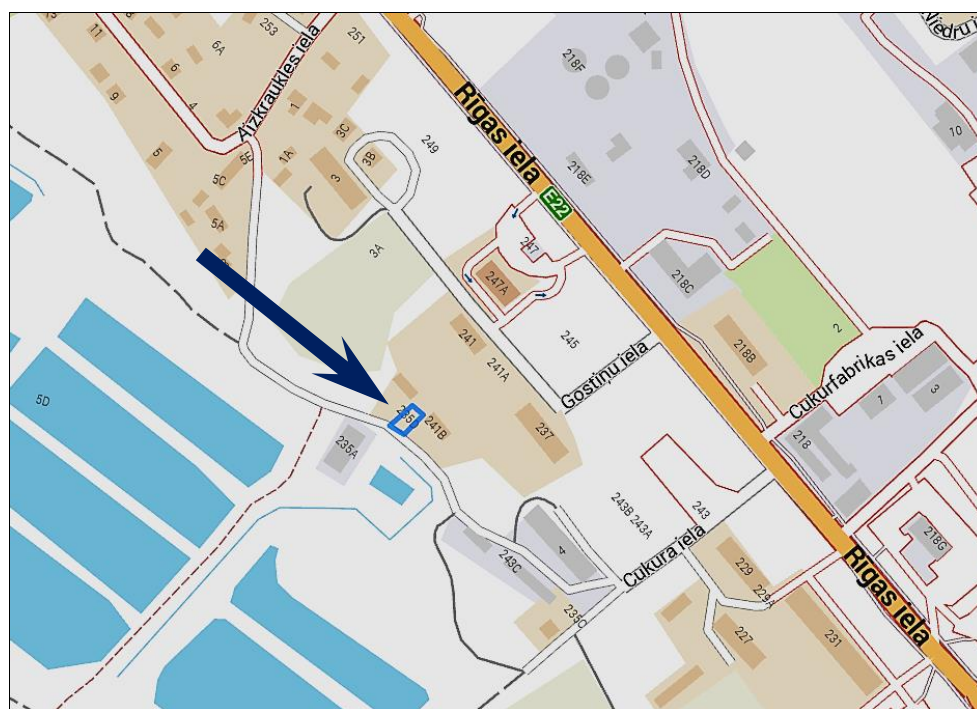
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.5. ĪENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu un situācijas plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts	- 2 lapas;
5. pielikums	Vizuālā apsekošanā veiktās īpašuma fotofiksācijas	- 2 lapas;
6. pielikums	Izziņa	- 1 lapa;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jēkabpils pilsētas ziemeļu daļā, kvartālā ko ierobežo Rīgas, Cukura un Aizkraukles ielas. Līdz pilsētas centram aptuveni 5 km. Objekta tuvākas apkārtnes apbūvi veido bijušo attīrīšanas iekārtu teritorija, nedaudz tālāk atrodas sociālā māja, vairāku dzīvokļu koka māja. Pieguļošā teritorija nav labiekārtota, daļēji degradēta. Piekļūšana pie Objekta caur citiem īpašumiem. Sociālās infrastruktūras galvenie objekti izvietoti 2 – 5 km attālumā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3477:

platība:	183 m ² ;
forma:	līdzīga trapecei;
reljefs:	viļņots;
apaugums:	zālājs, krūmāji;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	bijusī hlorētavas ēka;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.

Zemes gabals robežojas ar citiem saimnieciskas apbūves zemes gabaliem. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, pie zemes gabala nav plānota piekļūšana pa ielu vai ceļu. Pašlaik piekļūt īpašumam var pa iebrauktu lauku ceļu, kas iet pa citai personai piederošu zemes īpašumu. Zemes gabala teritorija ilgstoši netika apsaimniekota, nav sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

Funkcionālais zonējums

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

Saskaņā ar Jēkabpils pilsētas teritoriālo plānojumu, zemes gabals atrodas *Publiskās apbūves teritorijā (P)*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

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

Kadastra apz.:	5601 001 3453 003		
Nosaukums:	Hlorētava		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	23,4	m ²	
Būvtilpums:	56,9	m ³	
Kopējā platība:	23,4	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Nav zināms.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona	slikts	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts	
Ailes:	logi un durvis demontēti	-	
Jumts:	savietotais, mīksta segums	iebrucis	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav konstatēts.			

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

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

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Latgales reģionā.

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

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

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabalam racionāla konfigurācija.

Negatīvie:

- piekļūšana caur citiem īpašumiem;
- neliela zemes platība;
- apbūvei liels fiziskais nolietojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem ieguldījumiem ēkas atjaunošanai, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Sakarā ar to, ka uz vērtējamās zemes esošā apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, tās vērtība ir nenozīmīga, apbūves vērtība ir iekļauta zemes vērtības aprēķinā.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

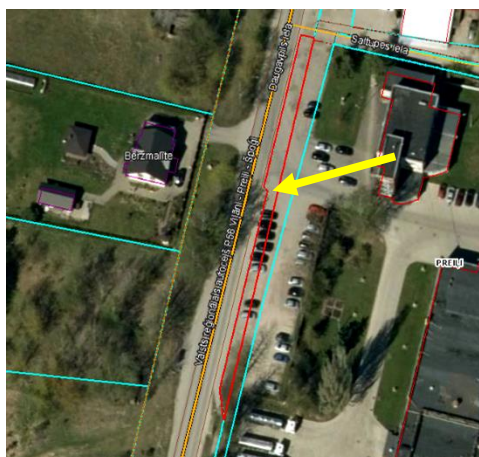
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem zemes gabaliem ka arī zemes gabaliem ar mazvērtīgu apbūvi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) Īpašuma $\frac{1}{4}$ domājamo daļu Jēkabpils novada Ābeļu pagasta Brodos, Smilgu ielā 35 (kad.nr. 5648 003 0007). Neapbūvēta zemes gabala daļas platība 386 m² (kopējā zemes gabala platība 1 545 m²), lietošanas mērķis – *Transporta infrastruktūras teritorija* (blakus atrodas *Savrupmāju apbūves teritorija*). Zemes gabalam neracionāla konfigurācija. Piekļūšana caur citiem īpašumiem. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ~ 5 km. Īpašums pārdots 08.2024. par 500 EUR.
- 2) Īpašumu Preiļu novada Preiļos, (kad. apz. 7601 006 0020). Neapbūvēta zemes gabala platība 346 m², lietošanas mērķis – *Transporta infrastruktūras teritorija*. Zemes gabalam neracionāla konfigurācija. Piekļūšana no asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 10.2023. par 640 EUR.



- 3) īpašumu Madonas novada Madonā, Saules ielā 4C (kadastra nr. 7001 001 0942). Neapbūvēts zemes gabals ar platību 293 m², lietošanas mērķis – *Publiskas apbūves teritorija*. Piekļūšana caur citiem īpašumiem. Īpašums pārdots 2023. gada jūlijā par 500 EUR.



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

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
	Rīgas iela 235D, Jēkabpils, Jēkabpils nov.	Smilgu iela 35, Ābeļu pag., Jēkabpils nov.	Preiļi, Preiļu nov.	Saules iela 4C, Madona, Madonas nov.
Zemes gabala platība, m ²	183	386	346	293
Pārdevuma cena, EUR		500	640	500
Darījuma laiks		08.2024.	10.2023.	07.2023.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		1,30	1,85	1,71
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,30	EUR 1,85	EUR 1,71
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,30	EUR 1,85	EUR 1,71
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 3%	sliktāk 3%
		EUR 1,30	EUR 1,91	EUR 1,76
4. Īpašuma novietojums reģionā		sliktāks 5%	sliktāks 10%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 1,36	EUR 2,10	EUR 1,76
5. Zemes funkcionālie parametri:				
- zemes gabala lielums		lielāks 5%	lielāks 5%	lielāks 3%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		sliktāk 10%	sliktāk 10%	līdzvērtīgi 0%
- korekcija par domājamo daļu		sliktāk 5%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	labāki -10%	labāki -10%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		sliktāk 3%	sliktāk 3%	līdzvērtīgi 0%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	labāk -15%	labāk -15%
- apbūve		sliktāk 10%	sliktāk 10%	sliktāk 10%
- apgrūtinājumi, aizsargjoslas u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apkārtnes apbūves ietekme		līdzvērtīgi 0%	labāk -15%	labāk -15%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		33%	-12%	-27%
		EUR 1,81	EUR 1,84	EUR 1,28
Pārēķinu koeficients		40%	0%	-25%
Pārēķinu korekcija		EUR 0,51	-EUR 0,01	-EUR 0,42
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 1,81	EUR 1,84	EUR 1,28
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 6 98,25	EUR 6 38,11	EUR 3 75,95
6. Citi faktori:				
- nojauicama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 6 98,25	EUR 6 38,11	EUR 3 75,95
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģētā cena, EUR		1,81	1,84	1,28
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,3	0,3
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1,66		
Objekta tirgus vērtība		EUR 304		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 304.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 300**.

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

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

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

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

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

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība (noapaļojot), EUR
Apbūves vērtība	10,0%	30
Zemes vērtība	90,0%	270
	100%	300

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 5. septembrī ir
300 EUR (trīs simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 270 EUR (divi simti septiņdesmit eiro);
apbūves vērtība 30 EUR (trīsdesmit eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000419421

Kadastra numurs: 56010013477

Rīgas iela 235D, 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 3477. Žurn. Nr. 300002322083, lēmums 10.12.2007., tiesnese Līga Ieleja		183 m ²
2.1. Pievienots nekustams īpašums (Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000818516) visā tā sastāvā.		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 56010013453003). Žurn. Nr. 300008328115, lēmums 30.05.2025., tiesnesis Dainis Plaudis		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā, nodokļu maksātāja kods 40003192154.	1	
1.2. Pamats: 2007.gada 29. novembra Uzziņa Nr.1.15/11959 par nekustamo īpašumu Jēkabpils rajona Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 235D. Žurn. Nr. 300002322083, lēmums 10.12.2007., tiesnese Līga Ieleja		
2.1. Persona: Latvijas valsts Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā, nodokļu maksātāja kods 40003192154. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Ministru kabineta 2025.gada 11.marta rīkojums Nr.123, 2025.gada 24.aprīļa akts Nr.A/2025/2156 par valsts nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 56010013477) Rīgas ielā 235D, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, pārņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā.		
2.4. Pamats būves pievienošanai: 2025.gada 23.maija nostiprinājuma lūgums, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14. pants. Žurn. Nr. 300008328115, lēmums 30.05.2025., tiesnesis Dainis Plaudis		

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 29. novembra Uzziņa Nr.1.15/11959 par nekustamo īpašumu Jēkabpils rajona Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 235D. Žurn. Nr. 300002322083, lēmums 10.12.2007., tiesnese Līga Ieleja Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008328115)	

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.300002322083, 06.12.2007). Pamats: 2025.gada 23.maija nostiprinājuma lūgums, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14. pants. Žurn. Nr. 300008328115, lēmums 30.05.2025., tiesnesis Dainis Plaudis	

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU UN SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5601 001 3477

Adrese: Jēkabpils raj., Jēkabpils, Rīgas iela 235D

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta pamatojoties uz Jēkabpils pilsētas zemes komisijas 2007. gada 6. jūnija protokolu Nr. 11-4 Par zemes platības noteikšanu.

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 2007. gada 20. jūlijā
Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.0183 ha.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM", reģ. Nr. 40003388748, Rīga, Vienības gatve 87, LV 1004



SIA "METRUM" Jēkabpils biroja vadītājs		Jānis Daģis	27.07.2007.
Sertificēts mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu"		Māris Rusiņš	20.07.2007.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnv. pers. Guntis Apsītis	27.07.2006.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

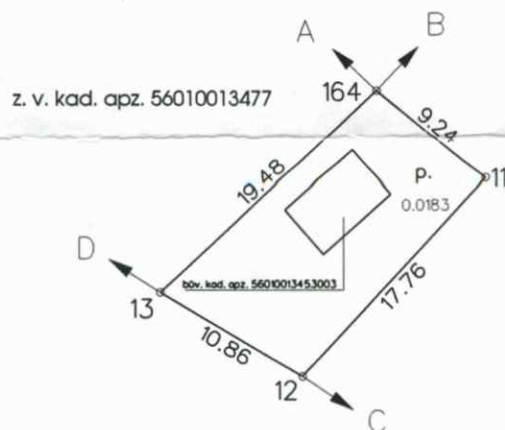
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk.	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiņības					zem zivju dīķiem			
0.0183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0183	-	-

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999759

Nr	X	Y
164	265172.52	613881.69
11	265166.71	613888.87
12	265153.72	613876.76
13	265159.26	613867.42



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: z. v. kad. apz. 56010013464;
no B līdz C: z. v. kad. apz. 56010013499;
no C līdz D: z. v. kad. apz. 56010013453;
no D līdz A: z. v. kad. apz. 56010013446.

Apzīmējumi:

z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.0183 ha

Plāna mērogs 1:500



LR Valsts zemes dienesta
Vidusdaugavas reģionālās nodaļas
Jēkabpils biroja
kvalitātes inženiere-kontroliere

V. Ruziņa

Saskaņoja: Jēkabpils pils. domes konsultants nekustamā īpašuma jautājumos	paraksts	Juris Lontons	27.07.2007.
Plānu izgatavoja mērnieks		Solvita Gailuma	26.07.2007.

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 3399R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/357)

Informācija par nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5601 501 3430) –
būvi (būves kadastra apzīmējums 5601 001 3453 003) –
Rīgas ielā 235D, Jēkabpili, 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 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 27. oktobra spriedumu civillietā Nr. C771186322 (Lietvedības Nr.C-07557-23/18), 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 (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no būves – hlorētava (būves kadastra apzīmējums 5601 501 3453 003).
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (hlorētava) būves kadastra apzīmējums 5601 001 3453 003
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	1957.g.
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts
10.	Kopējā platība (m ²)	23.4
11.	Apbūves laukums (m ²)	23.4
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	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
18.	Pamati	Dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Silikātkieģeļi
20.	Pārsegumi	Kokmateriāli
21.	Jumts (segums)	Azbestcements
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	60%, pēc vizuālās apsekošanas dabā ~ 93%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav noteikts
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. EUR	250 EUR
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	19.12.2005.

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)
Hlorētava, būves kadastra apzīmējums 5601 001 3453 003	19 820	93%	1 387	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā, saskaņā ar NĪVKIS datiem tiesiskais valdītājs ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību “MEGA SERVISS”, reģistrācijas Nr. 45404002533. Rīgas pilsētas tiesa 2023. gada 27. oktobra sprieduma civillietas Nr. C771186322 motīvu daļā secina, ka “... *No Valsts zemes dienesta Informatīvām izdrukām no Kadastra informācijas sistēmas, redzams, ka uz iepriekš minētā Zemesgabala atrodas ēka (būve) (hlorētava) ar kadastra apzīmējumu 56010013453003, kuras tiesiskais valdītājs norādīts SLA “Mega Serviss”, reģistrācijas Nr.45404002533.* Atbilstoši lietas materiāliem pievienotajai Lursoft informācijai no komercreģistra, SLA “Mega Serviss”, reģistrācijas Nr. 45404002533, 2019. gada 13. februārī likvidēta. Lietā noskaidrots, ka minētās ēkas (būves) īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas. Saskaņā ar Komerclikuma 317. panta trešo daļu, manta kas palikusi pēc sabiedrības izslēgšanas no komercreģistra, piekrīt valstij. Atbilstoši Civillikuma 930.panta nosacījumiem, nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij...”.
 6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri: EUR 250 (divi simti piecdesmit 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. 5601 001 3477), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 5601 001 3477) 0,0183 ha platībā – Rīgas ielā 235D, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000419421 uz Latvijas valsts vārda Valsts akciju sabiedrības “Privatizācijas aģentūra” (saskaņā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Lursoft IT” (Lursoft) Uzņēmumu datu bāzē publiski pieejamiem ierakstiem tagadējais nosaukums ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”) personā, reģistrācijas Nr. 40003192154, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - 10.1.1. lietošanas mērķis: “Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve”, kods 1201;
 - 10.1.2. kadastrālā vērtība uz 2024. gada 1. janvāri EUR 26,00 (divdesmit seši eiro un nulle centi) apmērā;
 - 10.1.3. apgrūtinājumi nav noteikti.
 - 10.2. Nekustamais īpašums – būve (hlorētava (būves kadastra apzīmējums 5601 501 3453 003)) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam ir veikta kadastrālā uzmērīšana un sagatavota kadastrālā lieta, bet īpašuma tiesības nav ierakstītas zemesgrāmatā. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis. Dabā eksistē tikai dzelzsbetona pamati un ķieģeļu mūra ārsienas.
 11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 27. oktobra spriedums civillietā Nr. C771186322 (C-07557-23/18) ar atzīmi par stāšanos likumīgā spēkā 2023. gada 7. novembrī	27.10.2023.	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 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
 VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
 Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
 NĪ pārvaldniece
 Natālija Makuševa
 E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv

Vizuālā apsekošanā 2023. gada 20. jūnijā veiktās fotofiksācijas.
Nekustamais īpašums - būve (būves kadastra apzīmējums 5601 001 3453 003),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 5601 001 3477) –
Rīgas ielā 235D, Jēkabpilī





Iekštelpās



Teritorijas kopskats





JĒKABPILS NOVADA PAŠVALDĪBA
JĒKABPILS NOVADA ATTĪSTĪBAS PĀRVALDE

Reģistrācijas Nr.40900038701

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

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

Jēkabpils novadā

13.09.2024 Nr. 1-4/24/1595

Uz 03.09.2024. Nr. 2.5-3/24/3722

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Jēkabpils novada pašvaldībā saņemts Jūsu iesniegums ar lūgumu sniegt informāciju par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 5601 001 3477, Rīgas ielā 235D, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā.

Saskaņā ar Jēkabpils pilsētas domes 2019.gada 20.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.10 (ar grozījumiem, kas izdarīti ar Jēkabpils pilsētas domes 28.05.2021. Saistošajiem noteikumiem Nr.10 “Jēkabpils pilsētas Teritorijas plānojuma 2019.-2030. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” atzīšanu par spēku zaudējušiem daļā”), turpmāk - Teritorijas plānojums, nekustamā īpašuma Rīgas ielā 235D, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, kadastra numurs 5601 001 347, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5601 001 347 – 0.0183 ha platībā, atrodas plānotajā funkcionālajā zonā - Publiskās apbūves teritorija (P2).

Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5601 001 347, nav attiecināmi likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5601 001 347, Rīgas ielā 235D, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā. neatrodas degradētā teritorijā.

Teritorijas plānojumā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5601 001 347, nav plānota pieklūšana pa ielu vai ceļu. Pašlaik pieklūt īpašumam var pa iebrauktu lauku ceļu, kas iet pa citai personai piederošu zemes īpašumu.

Vadītājs

B.Voltmane

Zita Jaudzema 28612924

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



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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56010013477	-	0.0183 ha	100000419421	-	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	276	02.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	809	02.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	276	02.06.2025	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	809	02.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010013477	1/1	Rīgas iela 235D, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0183
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0183
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0183
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.0183	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010013453003	1/1	Rīgas iela 235D, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	23.4
Nosaukums:	Hlorētava
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1957
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	19.12.2005

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
56010013453003001	-
Nosaukums:	hlorētava
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	19.12.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	23.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	23.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	56.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1957
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1957
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1957
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1957