



2025.gada 16.septembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Smilgu ielā 12, Brodī, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā**  
tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas  
atsavināšanas likuma nosacījumiem

Jēkabpils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5648 003 0147, kas atrodas **Smilgu ielā 12, Brodī, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā**, ir reģistrēts Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946904 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0147 un kopējo platību 0,1802 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Jēkabpils novada pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smilgu ielā 12, Brodī, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā**, 2025.gada 25.augustā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**7 600** (septiņi tūkstoši seši simti) **eiro**.

\* - 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 iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

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 vienības ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0147 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

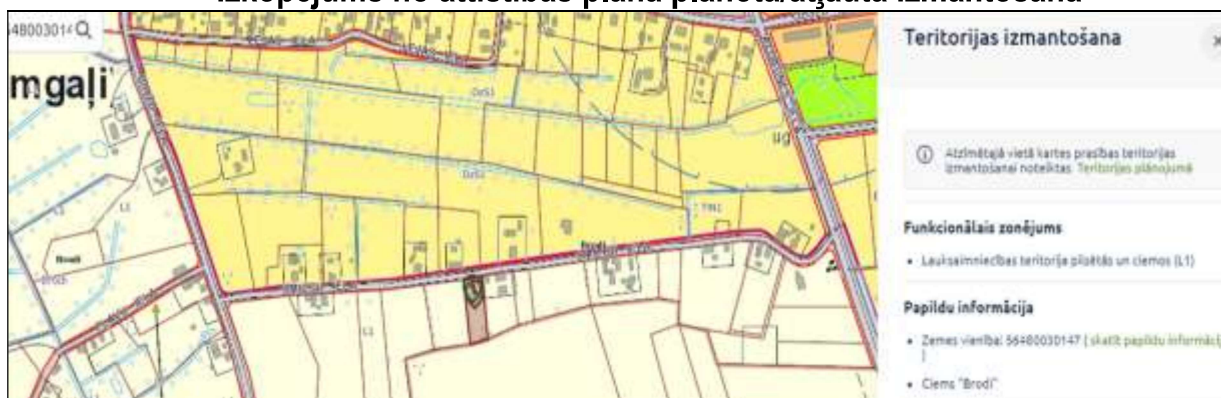
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Smilgu ielā 12, Brodi, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | Jēkabpils novada pašvaldība.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | 2025.gada 25.augusts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                       | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.6 Īpašumtiesības                                          | Jēkabpils novada pašvaldība, registrācijas numurs 90000024205. Pamats: 2025.gada 22.jūlija Jēkabpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.5-10/25/764.                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0147 un kopējo platību 0,1802 m².                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Neapbūvēts zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Lauksaimniecības teritorija pilsētās un ciemos (L1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai, piemājas saimniecības uzturēšanai.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | 20.08.2025. Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada Attīstības pārvaldes iesniegums Nr.1-4/25/1430 "Par nekustamā īpašuma vērtēšanu". Ābeļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000946904 noraksta datorizdruka.<br>Zemes robežu plāna, situācijas plāna kopija.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>VZD kartes skata izdruka. |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                    | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi                               | - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolattvija.lv/main>



- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA PILSĒTĀS UN CIEMOS (L1)

Informācijas avots: Abelu\_pagasta\_funkcionalais\_zonejums.pdf

### 3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Ābeļu pagastā, Brodos, kvartālā, ko veido Biržu iela, Ozolu iela, Aldaunas iela un Smilgu iela. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 3,5 km. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Aldaunas ielas.

|                                                    | Teicams                  | Labs                                | Vidējs                              | Vājš                     | Slikts                   |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Iedzīvotāju nodarbinātība -                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Darba vietu pieejamība-                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Iepirkšanās vietu pieejamība-                      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Skolu pieejamība-                                  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sabiedriskā transporta pieejamība-                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Atpūtas vietu pieejamība-                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Labiekārtojuma atbilstība-                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam- | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Drošība-                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Īpašumu izskats-                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tirgus pievilcība-                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jēkabpils novadā, Ābeļu pagastā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0147 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,1802 ha un kadastra apzīmējumu 5648 003 0147.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Aldaunas ielas puses pa Smilgu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Smilgu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai, piemājas saimniecības uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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