



**JĀŅA AKURĀTERA IELA 25A,
JĒKABPILS, JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5601 002 1248**



2025. GADA 4. FEBRUĀRĪ

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

2025. gada 4. februāris
Reģ. Nr. 25- 57

Nekustamā īpašuma
Jāņa Akurātera ielā 25A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā
novērtējums

Jēkabpils novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 002 1248, kas atrodas Jāņa Akurātera ielā 25A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000941396, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts- zemes gabals (kadastra apzīmējums 56010021245)- 995 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 002 1248, kas atrodas Jāņa Akurātera ielā 25A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2025. gada 31. janvārī noteiktā **tirgus vērtība, ir EUR 4 000** (četri tūkstoši eiro).

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

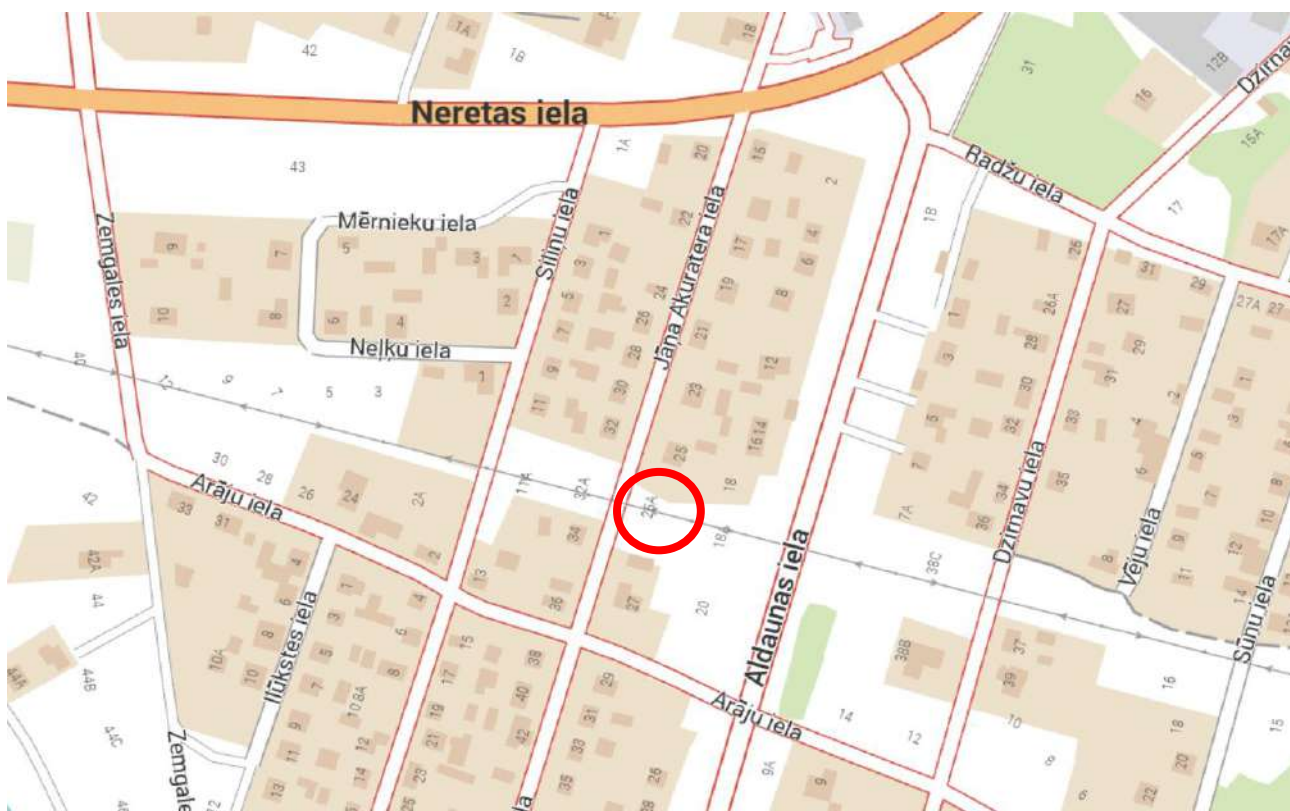
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	4
SLĒDZIENS	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
Atrašanās vieta, novietojums	5
Zemes gabala raksturojums	6
Zemes gabala atļautā izmantošana	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
TIRGUS SITUĀCIJA	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju	10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	12
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	13
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
P I E L I K U M I	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes gabals
Īpašuma adrese	Jāņa Akurātera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt tirgus vērtību nekustamā īpašuma atsavināšanai
Kadastra numurs	5601 002 1248
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000941396
Īpašuma tiesības uz zemi	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 56010021245)	995 m²
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, zem augstsprieguma elektrisko tīklu gaisvadu līnijas un tās aizsargjoslas, netiek izmantots. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojums- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zeme gabals piemērots piemājas saimniecības vajadzībām vai pievienošanai blakus esošajam zemes īpašumam.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0,0564 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0063 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti 0,768 ha.
Tirgus vērtība	EUR 4 000
Apskates un vērtēšanas datums	2025. gada 31. janvāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

Jāņa Akurātera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI

skats uz zeme gabalu no J. Akurātera ielas



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5601 002 1248, kas atrodas Jāņa Akurātera ielā 25A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000941396.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 995 m² platībā (kadastra apzīmējums 56010021245), kā arī ar zemi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas mērķis

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Jēkabpils novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000941396 uz Jēkabpils novada pašvaldības, reģ. Nr. 90000024205, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0,0564 ha.
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0063 ha.
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti 0,768 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati;
- Zemes, situācijas, apgrūtinājumu plāni;
- Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojums 2019.-2030. gadam.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētā, attālums līdz Rīgai 145 km, iedzīvotāju skaits ~ 23 000. Pilsēta novietota Daugavas upes krastā, kas sadala pilsētu Jēkabpils un Krustpils daļās. Pilsētu šķērso nozīmīgas satiksmes maģistrāles: lielceļi Rīga-Rēzekne-Maskava (A12), Rīga-Daugavpils (A6), autoceļi Jēkabpils-Aizkraukle (P76), Jēkabpils- Ilūkste (P72), Jēkabpils-Nereta (P74) un dzelzceļi Rīga-Daugavpils un Rīga-Rēzekne-Maskava, dzelzceļa stacija Krustpils.

Vērtēšanas objekts atrodas pilsētas dienvidu daļā savrupmāju dzīvojamā rajonā, kvartālā starp apvedceļu Neretas ielu, Radžu ūdenskrātuvi un pilsētas teritorijas robežu.

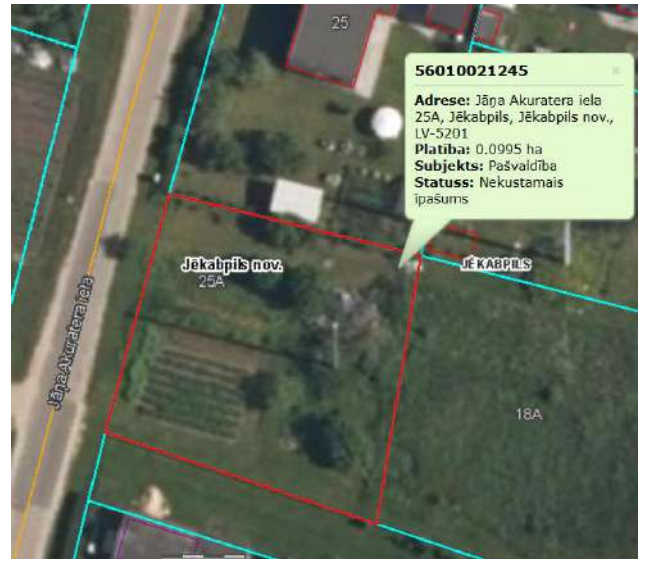
Vērtēšanas objekts novietots starp Aldaunas, Jāņa Akurātera, Arāju un Neretas ielām. Apkārtejo apbūvi veido XX gs., 60-90. gados būvētas dzīvojamās mājas.

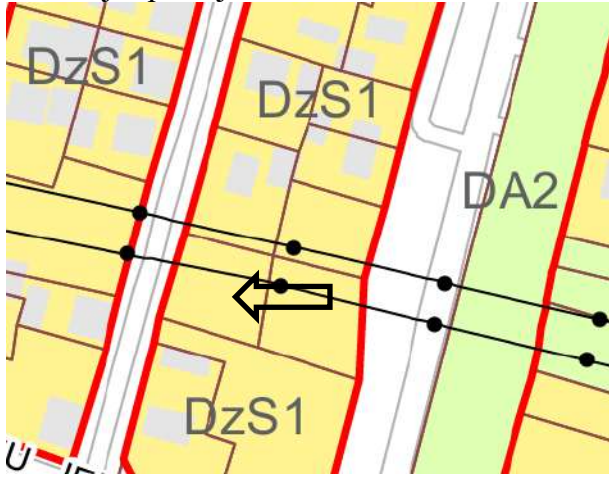
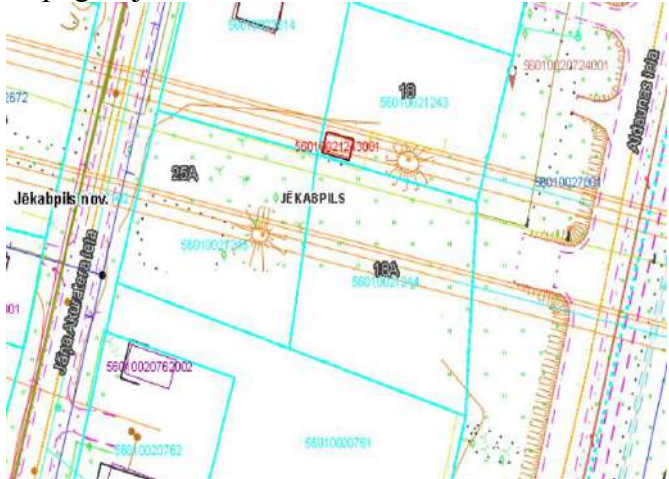
Novietojums pilsētā un kvartālā ir labs.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta Aldaunas ielas, kas klātas ar asfalta segumu. Kopumā piebraukšana pie vērtēšanas objekta ir laba.



Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	56010021245
Zemesgabala platība	995 m ²
	
Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, ar malu ~ 29m piekļaujas J. Akurātera ielai, ar malām ~ 31; 35 m novietots kvartāla iekšienē, pārējās malas robežojas ar blakus esošo dzīvojamo māju apbūves zemi. Zemes gabalu šķērso augstsprieguma elektrisko tīklu gaisvadu līnija, kas būtiski ierobežo zemes

	gabala izmantošanas un apbūves iespējas.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: pārējā zeme- 0,0995 ha.
Labiekārtojums	Zemes gabals nav labiekārtots, daļa platības tiek izmantota kā sakņu dārzs
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0,0564 ha. 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0063 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti 0,768 ha.
Teritorijas plānojums	Topogrāfija
 Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)	

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Tirgus pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām.

Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Jēkabpils pilsētā un tuvumā esošajās teritorijās galvenais apbūvei paredzēto zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz Jēkabpils centram, dzīvojamo rajonu un lielo ielu un ceļu tuvums. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai.

Apbūves zemes tirgu Jēkabpilī varētu nosacīti iedalīt četrās daļās:

1) zemes gabali, kas izvietoti vēsturiskajā centra rajonā- Jēkabpils pusē Vecpilsētas laukuma, Brīvības, Pasta, Pormaļa ielu un Draudzības alejas rajonā, Krustpils pusē gar Rīgas ielu no tilta līdz kultūras namam. Šajā rajonā zemes gabali ir nelielas platības, pārsvarā apbūvēti, praktiski nav brīvu, bez apbūves zemes gabalu. Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 5 - 20 eur/m².

2) zemes gabali, kas atrodas perspektīvās attīstības rajonā starp Vienības, Kļavu, Neretas ielām un Bebru - Auseklīša daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonā. Pēdējos gados šeit ir uzcelti trīs tirdzniecības centri, projektā ir vēl viena tirdzniecības centra būvniecība, tiek celts tiesas nams. Šajā rajonā zemes gabali pārsvarā ir nelabiekārtoti, bez apbūves. Tirgū tiek piedāvāti vidējas un lielas platības zemes īpašumi (0,5 - 3,0 ha). Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 3 - 15 eur/m².

3) zemes gabali, kas atrodas privātmāju rajonos un pilsētas nomalē: Radžu ūdenskrātuves, autoceļu Rīga-Daugavpils-Rēzekne tuvumā, Neretas apvedceļa un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonos (Nameja-Viesītes, Celtnieku, Lauktechnikas). Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 2 - 8 eur/m².

4) zemes gabali, kas atrodas pilsētas nomalē un veido ražošanas un dzīvojamās apbūves teritorijas ap Rīgas, Madonas, A. Elksnes, Madonas, Ķieģeļu, Tvaika, Brīvības, Celtnieku ielām. Tirgū tiek piedāvāti vidējas un lielas platības zemes īpašumi (0,5 - 10,0 ha). Zemes gabalu tirgus cenas ir robežās no 0,2 – 4,0 eur/m².

Zemes gabalu ar platību virs 1 ha darījumi notiek ļoti reti. Pārsvarā tie ir ražošanas apbūves vai neapgūtās teritorijas pilsētas nomalē (Madonas ielas rajons).

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu un starp gabalu, iekš kvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,5-3,0 eur/m². Pārsvarā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starp gabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves, zem augstsprieguma elektrisko tīklu gaisvadu līnijas un tās aizsargjoslas, netiek izmantots. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojums- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
Labākais izmantošanas veids	Zeme gabals piemērots piemājas saimniecības vajadzībām vai pievienošanai blakus esošajam zemes īpašumam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie: • novietojums pilsētas daļā; • iespējams pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām; • piebraukšanas apstākļi; • zemes gabala konfigurācija;	Negatīvie: • zemes gabalu šķērso augstsprieguma elektrisko tīklu gaisvadu līnija; • zemes gabala izmantošanas un apbūves iespējas ir ierobežotas;
---	---

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem, izņemot šai novērtējumā minētos;

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

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

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Jēkabpils, Gravas iela	
Pārdevuma laiks	01.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	6 100	
Zemes gabala platība, m2	1 224	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, uz zemes atrodas gaisvadu elektriskās līnijas stabs, taisnstūra formas, atrodas kvartāla iekšienē, piekļūšana ir vidēji laba, novietojums pilsētā vidēji labs. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmājas apbūves teritorija, apbūves iespējas ierobežotas. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.2	Jēkabpils, Smilgu iela	
Pārdevuma laiks	05.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 790	
Zemes gabala platība, m2	970	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, nav labiekārtots, netiek izmantots, trīsstūrim līdzīgas formas. Atrodas dzelzceļa tiešā tuvumā. Novietojums pilsētā apmierinošs, novietots ielas galā, piekļūšana ir apmierinoša. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmājas apbūves teritorija, apbūves iespējas ierobežotas. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.3	Jēkabpils, Vītola iela	
Pārdevuma laiks	08.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 200	
Zemes gabala platība, m2	634	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, blakus dzīvojamai apbūvei, taisnstūra formas, atrodas dzelzceļa aizsargjoslā, pieklūšana ir apmierinoša, novietojums pilsētā apmierinošs. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmājas apbūves teritorija, apbūves iespējas ierobežotas. Atsavināts no pašvaldības.	

Objekts Nr.4	Jēkabpils, Ventas iela	
Pārdevuma laiks	03.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 100	
Zemes gabala platība, m2	559	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals- starpgabals, bez apbūves un labiekārtojuma, taisnstūra formas, atrodas apvedceļa rajonā, novietots ielas malā, novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana apgrūtināta. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmājas apbūves teritorijā, apbūve iespējas ierobežotas. Atsavināts no pašvaldības.	

Tirgus pieejas aprēķins

	Jēkabpils, Gravas iela	Jēkabpils, Smilgu iela	Jēkabpils, Vītoli iela	Jēkabpils, Ventas iela	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Jāna Akurātera iela 25A
Pārdošanas cena, EUR	6 100	2 790	2 200	2 100	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6 100	2 790	2 200	2 100	

Zemes gabala platība, m²	1 224	970	634	559	995
Zemes gabala kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	5,0	2,9	3,5	3,8	4,1

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā, infrastruktūra, ielas	0%	20%	20%	10%	
Novietojums kvartālā	5%	5%	5%	5%	
Izmantošanas, attīstības, apbūves iespējas	-5%	0%	-5%	-5%	
Zemes gabala platība	2%	0%	-4%	-4%	
Piebraukšanas ērtums, piebraucamie ceļi	5%	5%	5%	5%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	10%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-10%	-10%	-10%	-10%	
Ainaviskums, parka, ūdenskrātuves tuvums	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-3%	30%	11%	1%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	4,8	3,7	3,9	3,8	4,1

Nekustamā īpašuma noteiktā patiesā vērtība, EUR	4 030
Nekustamā īpašuma noteiktā patiesā vērtība noapaļoti, EUR	4 000

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 002 1248, kas atrodas Jāņa Akurātera ielā 25A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2025. gada 31. janvārī noteiktā **tīrgus vērtība**, ir **EUR 4 000** (četri tūkstoši eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

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

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000941396

Kadastra numurs: 56010021248

Jāņa Akuratera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 56010021245). <i>Žurn. Nr. 300008244843, lēmums 27.01.2025., tiesnesis Dainis Plaudis</i>		995 m ²
<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. 1.2. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2025.gada 20.janvāra uzziņa Nr.2.5-10/25/64 par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību. <i>Žurn. Nr. 300008244843, lēmums 27.01.2025., tiesnesis Dainis Plaudis</i>	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Santa Lazare (e-lug). Pieprasījums izdarīts 28.01.2025 09:55:37.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56010021248	-	0.0995 ha	100000941396	-	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Adrese
56010021245	1/1	Jāņa Akuratera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0995
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2634	08.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2846	08.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0995
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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:

0.0995

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0995	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	12.12.2024	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0564	ha
2	12.12.2024	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0063	ha
3	12.12.2024	7312050602	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0768	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56010021245
adrese: Jāņa Akuratera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jēkabpils pilsētas pašvaldības, Jēkabpils pilsētas domes 2009.gada 23.decembra lēmumu Nr.580 (protokols Nr.29, 17.§) "Par Jēkabpils pilsētas zemes piederību, piekritību vai izmantošanu zemes reformas pabeigšanai", Jēkabpils pilsētas pašvaldības, Jēkabpils pilsētas domes 2018.gada 22.februāra lēmumu Nr.75 (protokols Nr.6, 15.§) "Par zemes vienības sadalīšanu un adreses piešķiršanu", pamatojoties uz mērnieces I.Malcenieces 2024. gada 12. decembrī sagatavoto atzinumu par robežas neatbilstību un pamatojoties uz mērnieka E.Kauranena 2019. gada 27. decembrī sagatavoto atzinumu par robežas neatbilstību.

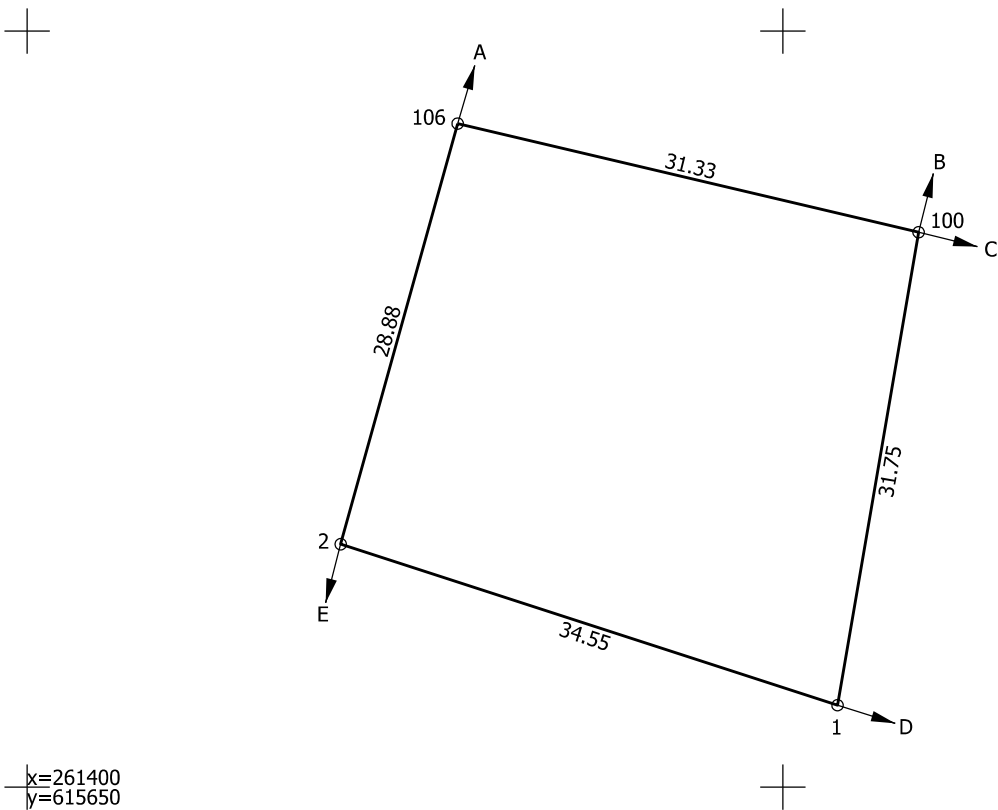
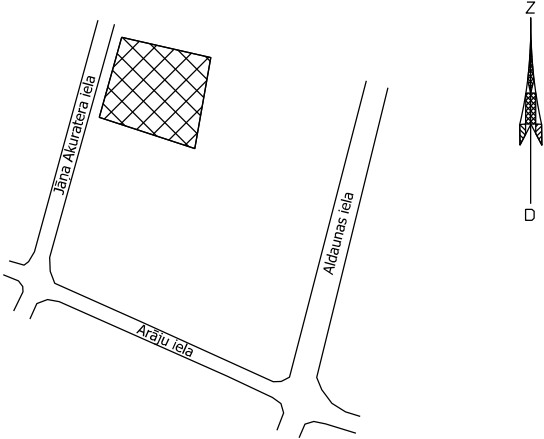
Robežas noteiktas: 2024. gada 12. decembrī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0995 ha

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999764



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 56010023614 - "Jāņa Akurātera iela 25"
no B līdz C: 56010021243 - "Aldaunas iela 18"
no C līdz D: 56010021244 - "Aldaunas iela 18A"
no D līdz E: 56010020761 - "Aldaunas iela 20"
no E līdz A: 56010027192

Zemes vienības platība: 0.0995 ha

Zemes robežu plāns	56010021245	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Ineta Malceniece Sertifikāta Nr. CB0012		Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

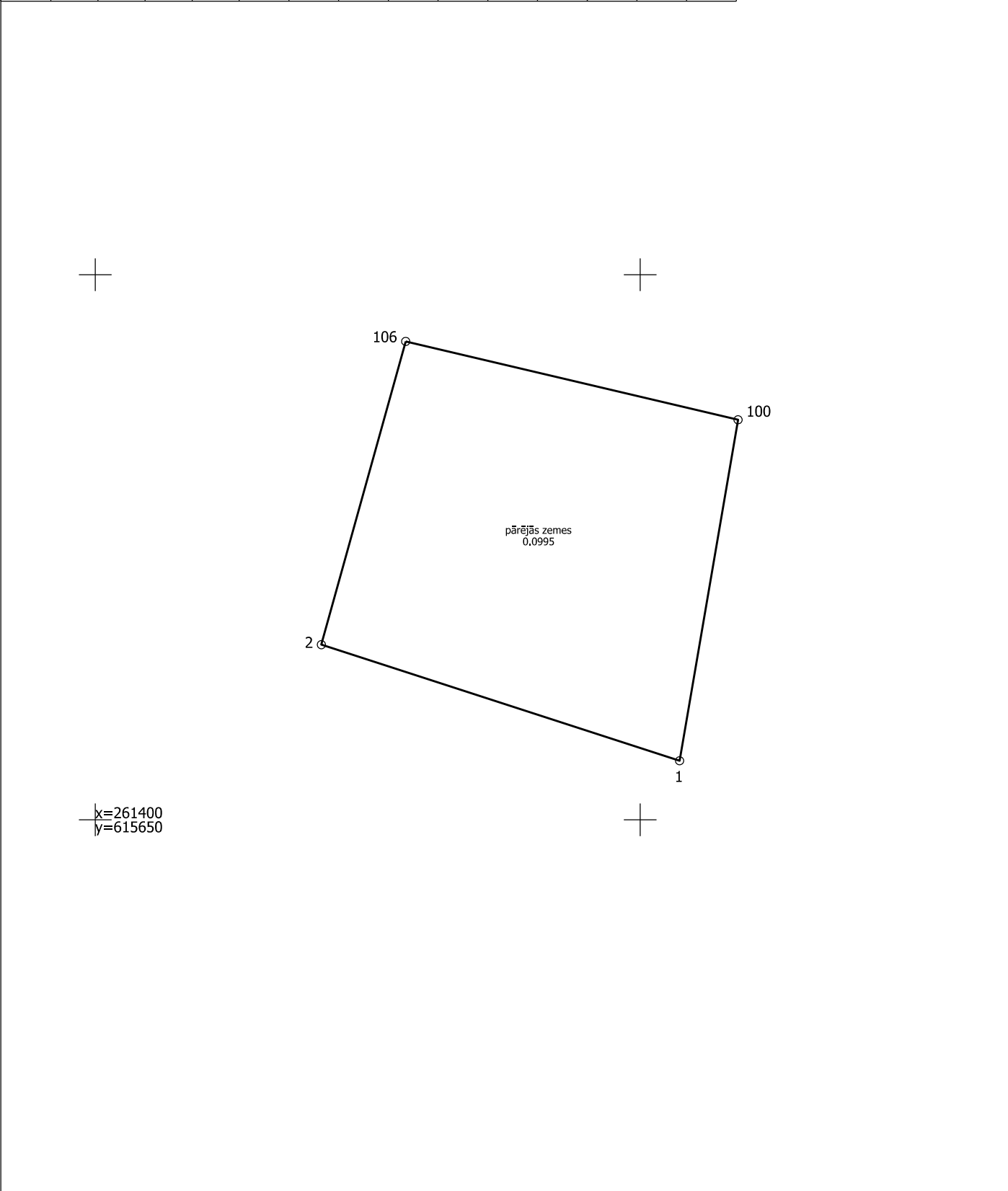
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56010021245
adrese: Jāņa Akuratera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 12. decembrī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0995 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0995



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 56010021245

adrese: Jāņa Akuratera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

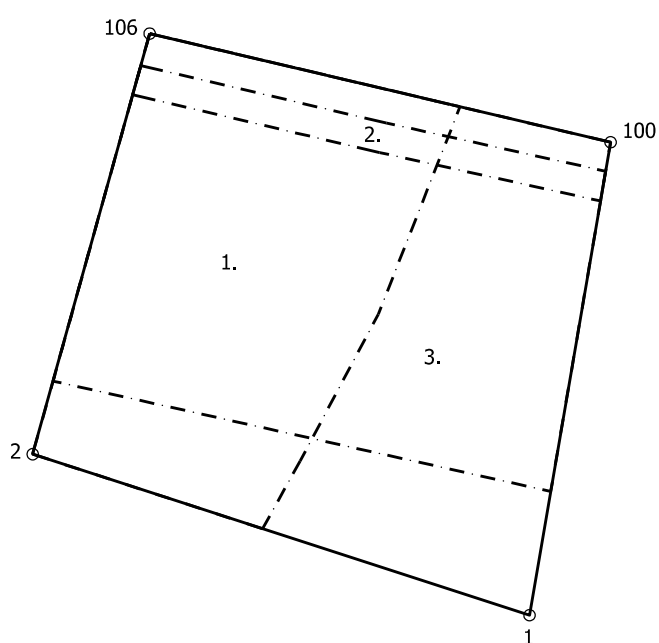
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0564 ha
2.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0063 ha
3.	7312050602 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 0.0768 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024. gada 12. decembrī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0995 ha



x=261400
y=615650



Apgrūtinājumu plāns

56010021245

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnīeks Ineta Malceniece
Sertifikāta Nr. CB0012

Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Kadastra informācija par zemes vienību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....56010021245

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....56010021248

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56010021245

6.1.1. Adrese:.....Jāņa Akuratera iela 25A, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.0995ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
													0.0995	

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

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu56010021245

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Kopā: 0.0995 0601 0.0995															0.0995 0.0995	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....56010021245

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
1	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0564ha	12.12.2024
2	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0063ha	12.12.2024
3	7312050602	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0768ha	12.12.2024

Izdrukas ID: 390002817354	Izdrukas datums: 08.01.2025	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....56010021245
24.1.1. Mērnecības metode:.....uzmērīts LKS-92TM
24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....12.12.2024
24.1.3. Mērnies:.....Ineta Malceniece

Izdrukas ID: 390002817354	Izdrukas datums: 08.01.2025	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Šapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors