



2025.gada 01.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Liliju ielā 3B,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Jēkabpils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 002 2286, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Liliju ielā 3B**, ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000949852 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 2276 un kopējo platību 868 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

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

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Liliju ielā 3B**, 2025.gada 20.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

6 300 (seši tūkstoši trīs 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

Annis 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 5601 002 2276 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības 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 Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Liliju ielā 3B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldībai.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 20.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai Jēkabpils novada pašvaldībai.
1.6 Īpašumtiesības	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. Pamats: 2025.gada 22.oktobra Jēkabpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.5-10/25/999.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5601 002 2276 un kopējo platību 868m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta dzīvojamās mājas celtniecībai piemērota zemes vienība.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmājas apbūves teritorija Jēkabpilī. Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 14.novembra Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada attīstības pārvaldes pieprasījums Nr.1-4/25/2066 “Par nekustamā īpašuma vērtēšanu”. Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000949852 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Situācijas plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0046 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0008ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Objekts atrodas teritorija ar īpašiem noteikumiem (pēc www.geolatvija.lv datiem Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN1), skat. skaidrojums 4.lappusē)
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

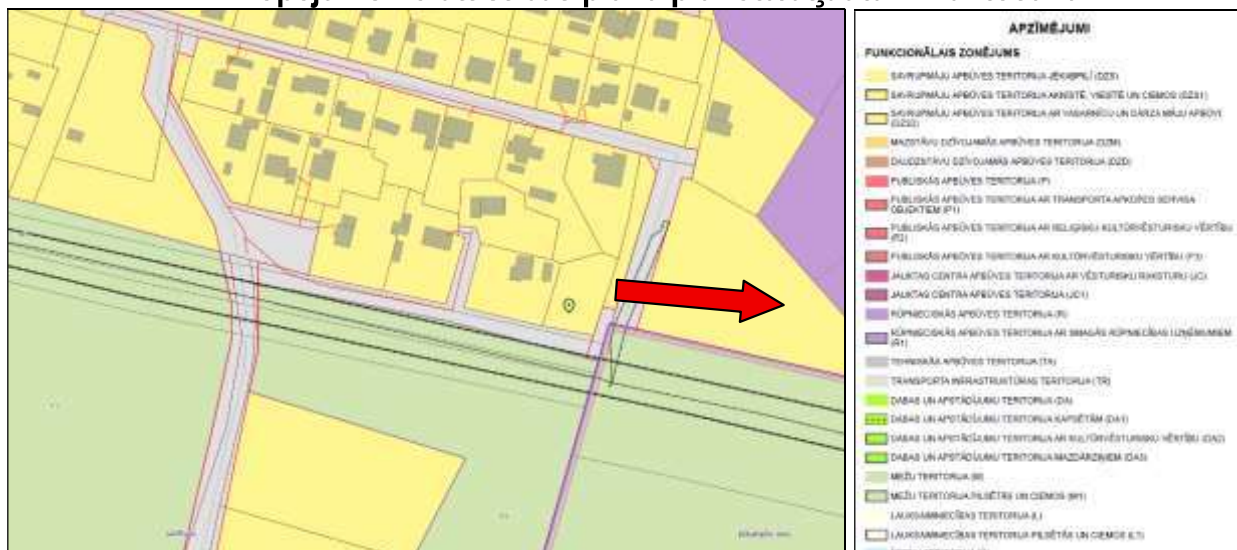
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija Jēkabpilī
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN1)

TIN1 – Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas

Teritorija noteikta pilsētās un ciemos saskaņā ar esošo centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīklojumu un iekļaujot tuvējās savrupmāju apbūves, mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamās apbūves, publiskās apbūves, jauktas centra apbūves teritorijas un citas apbūves teritorijas pilsētu un ciemu robežās: Jēkabpilī, Aknīstē, Viesītē, Ancenē, Asarē, Atašienē, Brodos, Vandānos, Dunavā, Elkšņos, Gārsenē, Dubultos, Spuņģēnos, Jaunajā muižā, Kūkās, Zilānos, Mežgalē, Mežārē, Rubeņos, Biržos, Salā, Sēlijā, Variešos, Vīpē un Zasā.

TIN1 teritorijā jaunbūvējamu vai pārbūvējamu ēku pieslēdz centralizētas ūdensapgādes sistēmai un centralizētas kanalizācijas sistēmai, ja tā atrodas normatīvajos aktos, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, noteiktā funkcionālajā zonā (DzS, DzS1, DzS2, DzM, DzD, P, P1, P2, P3, JC, JC1), kurā paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju un zemes vienībai piegulošajā ielā vai ceļā ir izbūvēti centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīkli.

TIN11 – Teritorija, kurā būvniecību jāsaskaņo ar VSIA "Latvijas Valsts ceļi"

Teritorija noteikta gar valsts autoceļiem pilsētās un ciema teritorijā. **TIN1** apdzīvotā vietā nosaka atbilstoši valsts autoceļa aizsargjoslas platumam lauku teritorijā – galvenajiem autoceļiem 100 m, reģionālajiem autoceļiem 60 m un vietējiem autoceļiem 30 m uz katru pusi. (Attēls 9)

Pilsētās un ciemos **TIN1** teritorijā visa veida būvniecību saskaņo ar VSIA "Latvijas Valsts ceļi" 100 m attālumā no valsts galvenā autoceļa, 60 m attālumā no valsts reģionālā autoceļa un 30 m attālumā no valsts vietējā autoceļa ass.

Attēls 8 parādīts Dubultu ciema piemērs, kur valsts reģionālo un vietējo autoceļu noteikta TIN11 60 m un 30 m platumā ciema robežās.

Informācijas avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis#>

3.FOTOATTĒLI

Liliju iela





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, kvartālā, ko veido Sprižu iela un Liliju iela. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 2,5 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 5.50 km.

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

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

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 2276 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 868 m².

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Radžu ielas un Sprižu ielas puses pa Lilijas ielu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Liliju ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs koku 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	-	-

Netālu no īpašuma robežas atrodas pieslēguma vieta pilsētas kanalizācijai



Informācijas avots: www.kadastrs.lv