

2025.gada 19.novembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Dignājas pagastā, Vandāni, “Zariņi”
tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma nosacījumiem

Jēkabpils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5652 005 0213, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Dignājas pagastā, Vandāni, “Zariņi”**, ir reģistrēts Dignājas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000185270 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 un kopējo platību 0,1225 ha, feldšeru – vecmāšu punkta ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 001 un kopējo platību 196,1 m², noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 002 un kopējo platību 46,4 m² un šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 003 un kopējo platību 37,5 m² (turpmāk tekstā „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 **Jēkabpils novadā, Dignājas pagastā, Vandāni, “Zariņi”**, 2025.gada 12.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir:

30 200 (trīsdesmit tūkstoši divi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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
 - 1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 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
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Feldšeru – vecmāšu punkta ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 001 apraksts
 - 4.3.2 Noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 002 apraksts
 - 4.3.3 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 003 apraksts
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 izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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, Dignājas pagastā, Vandāni, "Zariņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 12.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.6 Īpašumtiesības	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. Pamats: 2021.gada 28.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pielikums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 un kopējo platību 0,1225ha. Feldšeru – vecmāšu punkta ēka ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 001 un kopējo platību 196,1 m ² (zemesgrāmatā reģistrēta kā dzīvojamā māja). Noliktavas ēka ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 002 un kopējo platību 46,4 m ² . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 003 un kopējo platību 37,5m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Feldšeru – vecmāšu punkta ēka ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija pilsētās un ciemos (L1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 28.oktobra Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada attīstības pārvaldes pieprasījums Nr.1-4/25/1934 "Par nekustamā īpašuma vērtēšanu". Dignājas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000185270 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Būves tehniskās inventarizācijas lietas 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 ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0189 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0152ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārējo virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīti uz atsevišķas pamatnes – 0,0003 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.067 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0064 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.15 Papildus informācija	Ēka ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 001 zemesgrāmatā reģistrēta kā dzīvojamā māja; šī Atzinuma ietvaros vērtētāji izmanto LR VZD datus norādīto ēkas nosaukumu Feldšeru – vecmāšu punkta ēka.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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



 LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA PILSĒTĀS UN CIEMOS (L1)

Informācijas avots: Dignājas_pagasta_funkcionalais_zonejums%20(1).pdf

3.FOTOATTĒLI



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts



Feldšeru – vecmāšu punkts







Pagrabstāvs



Pagrabstāvs



Pagrabstāvs



Pagrabstāvs



Pagrabstāvs



Pagrabstāvs



Palīgēkas



Palīgēkas



Palīgēkas





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Dignājas pagastā, Vandānos, Dignājas pagasta centrā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa V824 Zasa - Vandāni .

	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, Dignājas pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,1225 ha un kadastra apzīmējumu 5652 005 0213.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V824 Zasa – Vandāni puses pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem feldšeru – vecmāšu punkta ēka un palīgēkas ar pagalmu, zālāju. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Feldšeru – vecmāšu punkta ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 001 apraksts

Ēka celta 1981.gada. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika un mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	175,8
Tilpums, m ³	721,0
Fiziskais stāvoklis	V2 (labs)
Kopējā telpu platība, m ²	196,1
1.stāvs, m ²	196,1
Pagrabstāvs, m ²	58,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvokļa platība, m ²	196,1
----------------------------------	-------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Kieģeļu konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Kieģeļu konstrukcijas	Labs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzsbetona konstrukcija	Labs
Ārsienas ārējā apdare	Kieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Labs/apmierinošs
Ārdurvis	PVC	Labs
Iekšējās durvis	Koka pildīņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Ārējās – betona, pagraba - betona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betons, flīzes, linolejs	Labs/apmierinošs
Sienas	Krāsotas, flīzes, tapetes	Labs/apmierinošs
Griesti	Krāsoti, iekārtie	Labs/apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne		X	
Ūdens maisītāji		X	
Klozetpods		X	
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Centrālās apkures katls ar cieto kurināmo un metāla/čuguna sildelementiem
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Nolikšanas ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 002 apraksts

Ēka celta 1981.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	60,0
Tilpums, m ³	150,0
Fiziskais stāvoklis	V2 (labs)
Kopējā telpu platība, m ²	46,4
1.stāvs, m ²	46,4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vārtne ar stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka pildīņu	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Bez apdares	Apmierinošs
Sienas	Bez apdares	Apmierinošs
Griesti	Bez apdares	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	

4.3.3 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5652 005 0213 003 apraksts

Ēka celta 1981.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	38,1
Tilpums, m ³	107,0
Fiziskais stāvoklis	V2 (labs)
Kopējā telpu platība, m ²	37,5
1.stāvs, m ²	37,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Cits	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka dēļu konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Kieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka dēļu	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Bez apdares	Apmierinošs
Sienas	Bez apdares	Apmierinošs
Griesti	Bez apdares	Apmierinošs

Inženierkomunikācijas ēkā nav.