



2025.gada 22.decembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas

**Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā**

**Nosaukums: Bites**

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 5646 009 0225, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā, Bites** ir reģistrēts Atašienes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000942636 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0156 un kopējo platību 0,22 ha (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 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, Atašienes pagastā, Bites**, 2025.gada 8.decembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**600 (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 5646 009 0156 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes 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

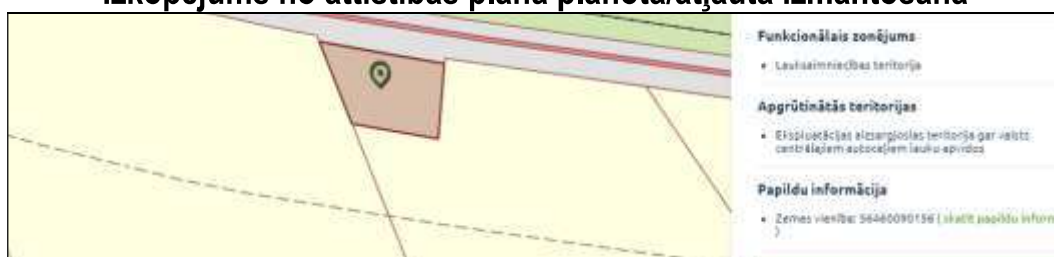
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā, Bites.</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 8.decembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 <b>Jēkabpils novada pašvaldībai.</b>                                                                                                                                                                    |
| 1.6 Īpašumtiesības                                          | Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. Pamats: 2025.gada 26.februāra Jēkabpils novada pašvaldības uzziņa Nr.2.5-10/25/438, 2025.gada 10.marta precizējums uzziņā Nr.2.5-10/25/481.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0156 un kopējo platību 0,22 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Lauksaimniecības teritorija (L).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | 2025.gada 27.novembra Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada attīstības pārvaldes pieprasījums Nr.1-4/25/2139 “Par nekustamā īpašuma vērtēšanu”.<br>Atašienes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000942636 datorizdruka.<br>Zemes robežu plāna kopija.<br>Situācijas plāna kopija.<br>Robežu plāna kopija.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>VZD kartes skata izdruka.                                                         |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,22 ha.<br>- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,22 ha.<br>Apgrūtinājumu plānā izdarīta atzīme:<br>-ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,22 ha. |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                    | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - starpgabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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



### LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

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

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Atašienes pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Atašiene.

| Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz |                        |                      |                 |                |       |
|---------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|----------------|-------|
| Meža ceļam                                              | Vietējās nozīmes ceļam | Asfaltētam autoceļam | Pagasta centram | Rajona centram | Rīgai |
| -                                                       | Robežojas              | Robežojas            | 1,5             | 37             | 175   |

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa A12 Jēkabpils – Rēzekne - Ludza aptuveni ir 0,4 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 uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5646 009 0156 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0,22 ha un kadastra apzīmējumu 5646 009 0156.

| Zemes eksplikācija               | Ha          | %           |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 0,13        | 59,1%       |
| Krūmāji                          | 0,08        | 36,3%       |
| Pārējās zemes                    | 0,01        | 4,6%        |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>0,22</b> | <b>100%</b> |

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A12 Jēkabpils – Rēzekne - Ludza puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### **4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi**

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### **4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums**

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,13 ha vai 59,1 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums nav. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem, uz zemes gabala atrodas ēkas drupas.