



2025.gada 10.decembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Smilšu ielā 18,
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 001 0326, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Smilšu ielā 18,** ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000948547 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 001 0326 un kopējo platību 0,1736 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 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 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, Jēkabpils pilsētā, Smilšu ielā 18,** 2025.gada 3.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

6 600 (seši 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

Anis 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 001 0326 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, Smilšu ielā 18.
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 3.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 Jēkabpils novada pašvaldībai.
1.6 Īpašumtiesības	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. Pamats: 2025.gada 12.septembra Jēkabpils novada domes uzziņa Nr. 2.5-10/25/916.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5601 001 0326 un kopējo platību 0,1736 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmājas apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.
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”. Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000948547 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Situācijas plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas vēsturiskas ēkas atliekas – grausts, saskaņā ar Viktorijas Rāviņas (vecākais nekustamā īpašuma speciālists Teritorijas plānošanas un īpašumu pārvaldīšanas nodaļā Jēkabpils novada Attīstības pārvalde, Jēkabpils novada pašvaldībā, “uz zemes gabala atrodas sagrūvusi, vidi degradējoša būve, kas nav reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā”, šo atlieku demontāžas izmaksas vai iespējamie riski ar atsavināšanu, veicot aprēķinus ir ņemti vērā, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

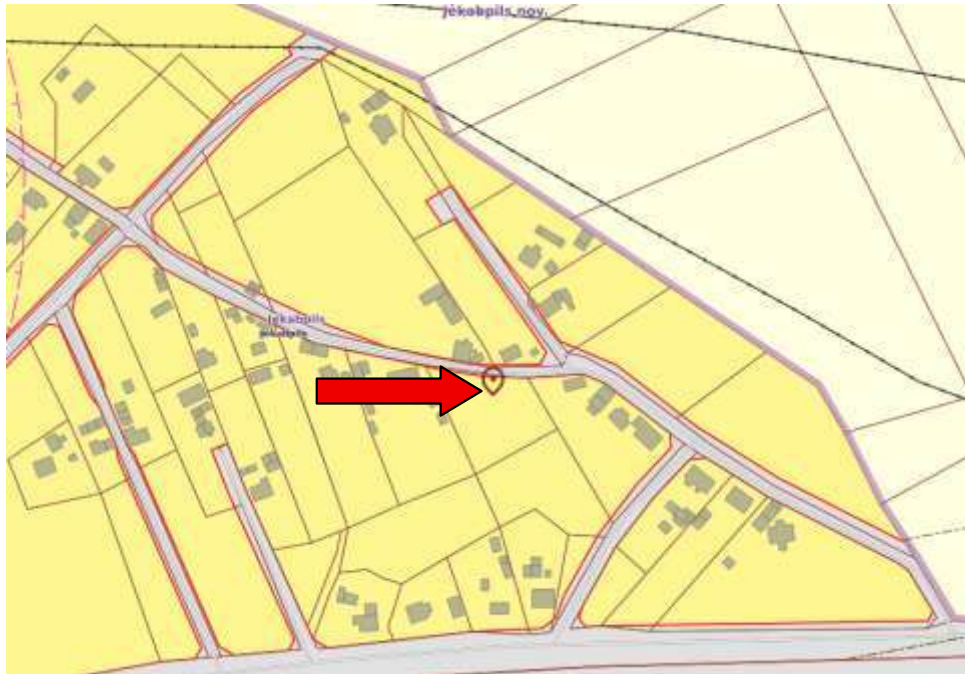
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija Jēkabpili

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija Jēkabpilī (DzS)

4.1.1.1. Pamatinformācija

201. Savrupmāju apbūves teritorija Jēkabpilī (DzS) ir funkcionālā zona Jēkabpils valstspilsētā, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

202. Savrupmāju apbūve ([11001](#)).

4.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

203. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā elektromobiļu uzlādes stacijas, izņemot degvielas un gāzes uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objektus (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas). (Jēkabpils novada pašvaldības 28.08.2025. saistošo noteikumu Nr.14 redakcijā)
204. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
205. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
206. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido ārstu prakses un tām nepieciešamā infrastruktūra.
207. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei.
208. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002): Sakņu un augļu dārzi bez apbūves, siltumnīcas (privātām mājsaimniecības vajadzībām).
209. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti parki, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un citas būves, dīķus) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās un privātās ārtelpas funkciju nodrošināšanai, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
210. Ārtelpa bez labiekārtojuma ([24002](#)).

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
211.	Savrupmāju apbūve	600 m ²	30	¹	līdz 10 ²	līdz 2	¹
212.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	600 m ²	30	¹	līdz 10 ²	līdz 2	¹
213.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	600 m ²	30	¹	līdz 10 ²	līdz 2	¹
214.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	600 m ²	30	¹	līdz 10 ²	līdz 2	¹
215.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	600 m ²	30	¹	līdz 10 ²	līdz 2	¹
216.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	600 m ²	30	¹	līdz 10 ²	līdz 2	¹
217.	Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos	¹	¹	¹	¹	¹	¹
218.	Labiekārtota ārtelpa	¹	¹	¹	¹	¹	¹
219.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	¹	¹	¹	¹	¹	¹

¹ Nenosaka

² Palīgēkai 6 m

4.1.1.5. Citi noteikumi

220. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu savrupmāju vai vienu bloķētas individuālās dzīvojamās mājas daļu. Divu bloķētu individuālo dzīvojamo māju būvniecības gadījumā paredz zemes vienības sadalīšanas iespēju katrai atsevišķai mājas daļai.
221. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvei (12002) un Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvei (12003), ja objekta apbūves platība ir lielāka par 100 m² vai plānotais apmeklētāju/viesu skaits ir lielāks par 20, veic būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
222. Atmežošana atļauta tikai zem ēkām un citām būvēm, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem, bet ne vairāk kā 30% no zemes vienības kopējās platības.
223. Ja esošas zemes vienības platība ir mazāka nekā noteiktā minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība, atļauts pārsniegt noteikto maksimālo apbūves blīvumu, bet ne vairāk kā par 10%, ja ievēro minimālo būvlaidi, ugunsdrošības attālumus starp ēkām, minimālo attālumu no zemes vienības robežas un izpilda insolācijas prasības.

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

3.FOTOATTĒLI

Teritorija





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, kvartālā, ko veido Smilšu, 1.maija, Ganu un Lapu iela. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 6 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Zīlānu ielā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Zīlāni" ir aptuveni 300 m.

	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 001 0326 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0,1736 ha un kadastra apzīmējumu 5601 001 0326.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Smilšu ielas, pa ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Smilšu 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 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 un krūmi. Uz zemes gabala atrodas vēsturiskas ēkas grausts. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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