SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 4.septembris

Atzinums par ¼ būvju domājamo daļu nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74**
tirgus vērtību.

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ būvju domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 001 1271, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74,** ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000194737 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74** sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 un kopējo platību 0.1182 ha, būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 001 un dabā neeksistējošas būves (kūts) ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 002.

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz ¼ domājamo daļu būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 001 un ¼ domājamo daļu dabā neeksistējošas būves (kūts) ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 002.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** 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 ¼ būvju domājamo daļu, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74,** 2026.gada 19.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 700 (viens tūkstotis septiņi simti) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši.**

*** - 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 noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtības 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

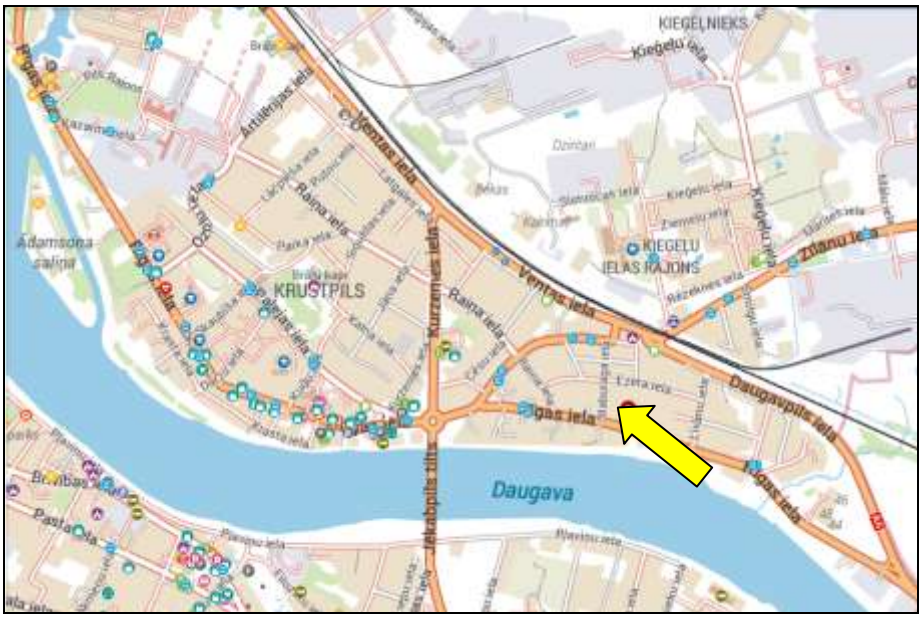
SATURS

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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
    1.15 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 1271 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 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 001 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
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

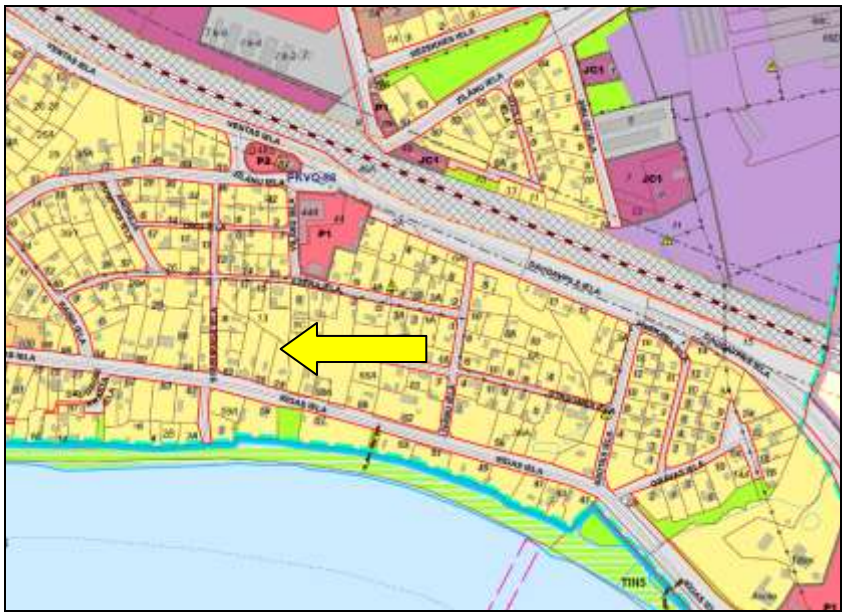
1.1 Vērtējamais īpašums	¼ domājamā daļa būvju nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 19.augusts. Apskati veica vērtētāja asistente Kristīne Midega.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Īpašuma tiesība nostiprināta uz būvju ¼ domājamo daļu. Pamats: 2026.gada 23.marta valstij piekritīgā nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas akts Nr.A/2026/1874.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz ¼ domājamo daļu būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 001 un ¼ domājamo daļu dabā neeksistējošas būves (kūts) ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 002.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvota dzīvojamā māja.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vieņģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000194737 datorizdruka. Pielikums pie Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas akta Nr. A/2026/1874. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Dalītas īpašumtiesības, zemes gabals nav īpašuma sastāvā.
1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- vērtētājiem nav iesniegts būvju energosertifikāts; - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija (“Coastal erosion”) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu (“Heatwave”) risks: kondicionēšanas / rekuperācijas sistēmas projektā / tāmē nav paredzētas; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu daļēji attiecināms – tuvākais mežs atrodas drošā attālumā, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas; - vētras (“Storms”) risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas; - īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- saskaņā ar mutiski saņemto informāciju no vērtējuma Pasūtītāja, ¼ domājamām daļām atbilstošā dzīvojamās mājas daļa ir ēkas rietumu pusē; - sakarā ar to, ka balstoties uz pieejamo kontaktinformāciju organizēt īpašuma iekštelpu apskati nav izdevies, vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts; - zemegrāmatā registrētās kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 56010011271002 dabā nav; - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana:



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA JĒKABPILĪ (DZS)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados

Reizi 100 gados

Informācijas avots: https://pris.lvgmc.lv/slani

3.FOTOATTĒLI

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Krustpils pilsētas mikrorajona daļā, kvartālā, ko veido Rīgas iela, Līvānu iela, Daugavpils iela un Zīlānu iela. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 3 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 5 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 001 1271 apraksts

Īpašuma sastāvā neietilpst zeme.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas uz zemes vienības ar kopējo platību 1182 m^2 un kadastra apzīmējumu 5601 001 1271.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Rīgas ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Rīgas ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
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 neregulāra forma un tas ir 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 zālājs, pagalms.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepļu pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir slikts.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 1271 001 apraksts

Ēka celta 1902.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "pirmskara" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts. Ēka daļēji netiek apdzīvota.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu –fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	90,0
Tilpums, m^3	219,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4 – neapmierin.
Kopējā telpu platība, m^2	76,5
1.stāvs, m^2	76,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons/betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Nav informācijas	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav informācijas	-
Garāžas vārti	Nav	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir slikts.

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

"Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori**:**

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējāmā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Jēkabpils pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša divu dzīvokļu dzīvojamā māja, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša individuālā dzīvojamā māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas Banka publiskojusi makroekonomiskās prognozes (sagatavotas 2026. gada jūnijā). Ārējās vides satricinājumi vājina tautsaimniecības izaugsmes izredzes un liek inflācijai būt augstākai. Līdzīgas norises tiek vērotas arī citviet Eiropā un pasaulē.

Saskaņā ar jaunāko Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognožu pamatscenāriju kopējā inflācija eirozonā šogad vidēji būs 3.0 %, 2027. gadā tā būs 2.3 % un 2028. gadā – 2.0 %. Salīdzinājumā ar marta prognozēm 2026. un 2027. gadā inflācijas prognoze ir paaugstināta augstāku enerģijas cenu dēļ. Tuvajos Austrumos notiekošās karadarbības dēļ inflācijas riski ir kļuvuši izteikti augšupvērsti, jo spriedze var ietekmēt ne tikai energoresursu cenas, bet arī pārtikas un citu preču ražošanas izmaksas, kā arī inflācijas gaidas. Turpmākajos trijos gados Latvijā inflācija tiek prognozēta 3–4 % līmenī (2026. gadā –3.6 %, 2027. gadā – 3.8 % un 2028. gadā – 3.4 %). 2025. gada decembra prognozēs inflācija 2026. gadā tika gaidīta 3.2 %, 2027. gadā – 2.9 %, bet 2028. gadā – 3.6 % līmenī.

Bezdarba prognoze ir nedaudz paaugstināta – 2026.gadā – 6,7%, 2028.gadā – 6,3%. Darbaspēka piedāvājums būtiski nepieaug, jo iedzīvotāju ekonomiskās aktivitātes kāpums tikai daļēji kompensē sabiedrības

novecošanu un migrācijas plūsmu ietekmi. Vienlaikus darbaspēka pieprasījums mazinās tikai nedaudz, tāpēc darba tirgus saglabāsies saspringts un bezdarbs prognožu periodā turpinās sarukt.

Algu pieaugums saglabāsies spēcīgs, tomēr tas tiek prognozēts nedaudz lēnāks, nekā lēsts decembrī. To noteiks vājāka ekonomiskā izaugsme un mērenāks darbaspēka pieprasījums. Vienlaikus augstāka inflācija ierobežos straujāku algu kāpuma palēninākšanos.

Ārējās vides satricinājumi vājina ārējo pieprasījumu un pastiprina patērētāju un investoru piesardzību. Savukārt ieguldījumi militāro un divējāda lietojuma preču ražošanā, kā arī citu nozīmīgu valsts projektu realizācija ir arvien lielāks izaugsmes balsts, kas ļauj saglabāt mērena pieauguma prognozi. Tādējādi IKP izaugsme tuvākajos gados ir gaidāma gausāka, tomēr joprojām pozitīva – 2.0 % 2026. gadā, 2.4 % 2027. gadā un 3.0 % 2028. gadā. 2025. gada decembrī tika prognozēts IKP pieaugums par 2.8 % 2026. gadā, par 2.9 % 2027. gadā un par 3.2 % 2028. gadā.

Budžeta deficīts šim gadam prognozēts nedaudz virs 3 % no IKP, vērtējumam salīdzinājumā ar iepriekš prognozēto būtiski nemainoties. Tiesību aktu izmaiņas, kas paredz saglabāt augstus aizsardzības izdevumus arī turpmāk, kā arī apjomīgās militārā aprīkojuma piegādes aiznākamgad palielinās prognozēto budžeta deficītu, tam pietuvojoties 5 % no IKP līmenim. Budžeta izdevumu kāpums turpmākajos gados pastiprinās nepieciešamību aizņemties, un valsts parāda līmenis vidējā termiņā pārsniegs 51 % no IKP. Informācijas avots: https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes

Nekustamā īpašuma nozares eksperti norāda, ka patiesās darījumu summas mēdz būt augstākas, nekā norādīts oficiāli. Iemesls tam ir vēlme izvairīties no salīdzinoši augstās zemesgrāmatas nodevas, slēpt līdzekļu izcelsmi un nevēlēšanās maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli par kapitāla pieaugumu. Zemesgrāmatas nodevas pilnais apmērs Latvijā (1.5 % no darījuma summas) ir būtiski augstāks nekā Igaunijā (0.1–0.2 % no darījuma summas) un Lietuvā (~17–34 eiro).

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties mājokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kreditētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima).

Jēkabpilī un tās apkārtnē ir pieprasījums pēc renovētām, remontētām un jaunceltām ēkām, tomēr ir atsevišķa pircēju kategorija, kas izvēlas iegādāties neremontētas mājas, jo šādu īpašumu iegādei nepieciešami mazāki līdzekļi un var iztikt bez bankas līdzekļu piesaistes, kā arī veikt mājas remontdarbus atbilstoši savām vēlmēm un vajadzībām, bet tāpat, kā citās pilsētās un ap tām esošajās teritorijās pircēji pārsvarā meklē mājas platībā līdz 150 m^2. Ēkām, kuru platība pārsniedz 150 m^2 ir vērojama tendence, jo lielāka platība, jo 1m^2 cena ir zemāka un vienā brīdī lielākās ēkas kopējā summa ir mazāka par mazākas ēkas kopējo darījuma summu.

Renovētu vai jaunceltu dzīvojamo māju cenas Jēkabpils pilsētā (ja mājas platība nepārsniedz 150 – 180 m^2) svārstās robežās no 1200 EUR/m^2 līdz 1700 EUR/m^2. Jēkabpils pilsētā celtniecības izmaksas pārsniedz ēku tirgus vērtību, tādēļ ēku celtniecība notiek pašu lietošanai.

Pēdējā gada laikā Jēkabpils pilsētā reģistrēti apmēram 43 darījumi ar privātmājām cenu amplitūdā no 3 000 EUR līdz 176 000 EUR. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski nemainīsies dzīvojamo māju pārdevuma cenas, kaut piedāvājumā esošu īpašumu skaits Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā ir aptuveni 30 ar cenu diapazonu no 32000EUR līdz 180 000 EUR.

Sludinājumu portālā www.ss.lv piedāvājumā atrodas šādas privātmājas Jēkabpils pilsētā:

	Tiek pārdoda remontējma koka	1Maija 12	42	1	2	1683 m²	8,500 €
	Pārdodu mājas pirmo stāvu. Var visu	Jaņa 20	60	2	3	600 m²	12,000 €
	Tiek pārdots īpašums. Māja nav	Raiņa 73	45	1	3	591 m²	16,500 €
	UZ Nomaksu Pārdod plašu	Dārznieku 18	51	1	2	1305 m²	18,000 €
	Pārdodam īpašumu pilsētā ar	**Augusta 9**	**71**	**1**	**2**	**683 m²**	**32,000 €**
	Pārdodam māju Jēkabpilī. Īpašums	Dzelzceļmalas 8	64	2	3	4702 m²	32,500 €
	Pārdodam vai mainam izdevīgu	**Pasta 47**	**129**	**2**	**5**	**1000 m²**	**37,500 €**
	Māja klusā privātmāju rajonā ar 4	A. Pormaļa 97	48	1	1	1370 m²	38,000 €
	Pārdodu ēku Jēkabpils centrā. Ēka	Brīvības 92	173	1	3	0.02 ha.	43,000 €
	Jauna atpūtas māja- studijas tipa ar	Rīgas 95	37	1	1	988 m²	45,000 €
	Pārdodas 1094 m2 plaš zemes	**Zaļa 1-1**	**91**	**1**	**4**	**1094 m²**	**47,000 €**
	Pārdod perspektīvu īpašumu	Pļaviņu 30	113	2	3	1300 m²	49,550 €

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jēkabpils pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Jēkabpils pilsētas rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10.Ēkas arhitektoniskais veidols			X
11.Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte			X
12.Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13.Ēkas lielums		X	X
14.Ēkas telpu plānojums		X	
15.Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jēkabpils pilsētas rajonā un Jēkabpils pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Jēkabpils M-523; ID-2195572). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Zīlānu ielā sastāvs: 1-stāvu koka, 1925.gadā būvēta dzīvojamā māja ar kopējo platību 77,7 m^2. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis V4; ar krāšņu apkuri un aku pagalmā. Īpašuma sastāvā ir 3 palīgceltnes. Zemes gabala platība ir 2402m^2. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 30 000 EUR.

Objekts Nr.2. (Jēkabpils M-524; ID-2301496). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā sastāvs: 1-stāvu koka, 1900.gadā būvēta dzīvojamā māja ar kopējo platību 72,1m^2. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis V4; ar krāšņu apkuri un aku pagalmā. Īpašuma sastāvā ir 1 palīgceltne. Zemes gabala platība ir 4375m^2. Īpašums pārdots 2026.gada martā, pārdošanas cena bija 30 000 EUR.

Objekts Nr.3. (Jēkabpils M-525). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Raiņa ielā sastāvs: 1952.gadā būvēta 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 54,0m^2. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, netiek apdzīvota, ar elektrību, krāšņu apkuri, izveidot ūdensvada un kanalizācijas pieslēgums. Palīgceltņu nav. Zemes gabala platība ir 591m^2. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2026.gada jūlija, orientējošā pārdošanas cena ir 16 000 EUR.

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu …					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	30 000		30 000		16 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	**Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības**					
A. … darījuma apstākļi ir …	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Piedāvājums	0,80
B. … pārdošanas / piedāvājuma laiks ir …	2025.gada septembris	1,02	2026.gada marts	1,00	Piedāvājumā 2026.gada augustā	1,00
C. … īpašuma sastāvs ir …	Zeme un apbūve	0,95	Zeme un apbūve	0,98	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	29 070		29 400		12 800	

Zemes kopējā platība, m²	2 402		4 375		591	
Ēkas kopējā platība, m²	77,7		72,1		54,0	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	374		408		237	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Labāks	0,95	Labāks	0,98	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0,95	Labāka	0,95	Labāka	0,97
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,85	Labāks	0,80	Labāks	0,95
6. Ēkas lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,95
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,02	Sliktākas	1,03
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Lielāks	0,95	Lielāks	0,93	Mazāks	1,02
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,98	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-40,00		-40,00		-4,00	
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	224		245		228	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			232			

	Platība, m²	**Aprēķinātā vērtība, EUR**
Vērtējamais zemes gabals	**1182**	**Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā**
Vērtējamā pamatceltne	**76,50**	**17 763**

Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	**17 800**

Salīdzināmo objektu īss apraksts zemes gabalam

Objekts Nr.1. (Jēkabpils Z-1115, ID-2171714). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Straumes ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1742 m². Ir elektrības ievads, uz ielas natrodas pieslēguma vieta pilsētas kanalizācijai. Īpašums pārdots 2025.gada augustā, pārdošanas cena bija 15000EUR, jeb 8,61EUR/m².

Objekts Nr.2. (Jēkabpils Z-1116, ID-1950494). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Kavalērijas ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1501 m^2. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 12 008 EUR, jeb 8,0 EUR/m^2.

Objekts Nr.3. (Jēkabpils Z-1160). Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Kaļķu ielā sastāvs: apbūvei paredzēts, neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1944 m^2. Ir elektrības pieslēgums; ūdensvads un kanalizācija - gar ielu. Ir apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2026.gada augusta, orientējošā pārdošanas cena ir 17 500 UR, jeb 9EUR/m^2.

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu …					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	15 000		12 008		17 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	**Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības**					
A. … darījuma apstākļi ir …	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Piedāvājums	0,95
B. … pārdošanas / piedāvājuma laiks ir …	2025.gada augusts	1,00	2024.gada augusts	1,05	Piedāvājumā kopš 2026.gada marts	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	15 000		12 608		16 625	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1 742		1 501		1 944	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	8,61		8,40		8,55	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,01
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,02
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,08	Lielāks	1,06	Lielāks	1,09
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Lielāki	1,02
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	9,0		9,7		9,3	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	**9,3**
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²	**1 182**
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	**11 000**

Iegūto rezultātu apkopojums.

Aprēķina pieeja	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu visam nekustamajam īpašumam	17 800
Salīdzināmo darījumu zemes gabalam	11 000

Vērtējamā būvju īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot), EUR	**6 800**
Vērtējamā ¼ domājamās daļas būvju īpašuma patiesā vērtība (noapaļojot), EUR	**1 700**

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvarā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība" (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvot dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība" tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai.

Novērtējamā īpašuma 1/4 domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/4 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējsabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana" LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka ¼ domājamo daļu no būvju nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 001 1271, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Rīgas ielā 74** un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000194737, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 19.augustā* ir

1 700 (viens tūkstotis septiņi simti) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši.**

*** - 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs — Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.23 nekustamā īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents — Kristīne Midega

Vērtētāja asistents — Māris Birzulis

6. PIELIKUMI

Vizuālā apsekošanā 2026. gada 25. februārī veiktās fotofiksācijas.
Nekustamais īpašums – divas būves (būvju kadastra apzīmējumi 5601 001 1271 001 un 5601 001 1271 002),
kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 5601 001 1271) –

Rīgas ielā 74, Jēkabpilī
Dzīvojamā māja kad.apz. 5601 001 1271 001

Kūts (kad.apz. 5601 001 1271 002)
Kūts (kad.apz. 5601 001 1271 002)

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56010011271	-	0.1182 ha	100000194737	-	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010011271	1/1	Rīgas iela 74, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1182
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
56010011271001	1/1	Rīgas iela 74, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	Dzīvojamā māja
56010011271002	1/1	Rīgas iela 74, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	Kūts
56010011271003	1/1	Rīgas iela 74, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	šķūnis
56010011271004	1/1	Rīgas iela 74, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	šķūnis

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1182
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:	0.1182
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1182	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0035	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0004	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0060	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
56010011271001	1/1	Rīgas iela 74, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	76.5
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dviņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1902
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	76.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	76.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	76.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	76.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	45.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	30.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	90.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	219.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Cita veida dokuments	30.11.2005	-	Jēkabpils zemesgrāmatu nodaļa

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1902
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1902
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1902
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1902

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

56010011271002	1/1	Rīgas iela 74, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202	Kūts

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	26.5
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1903
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	26.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	26.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	26.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	26.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56010011271002001	-

Nosaukums:	Kūts
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	30.03.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	Kūts.

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	26.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	64.0 kub.m.	-	-

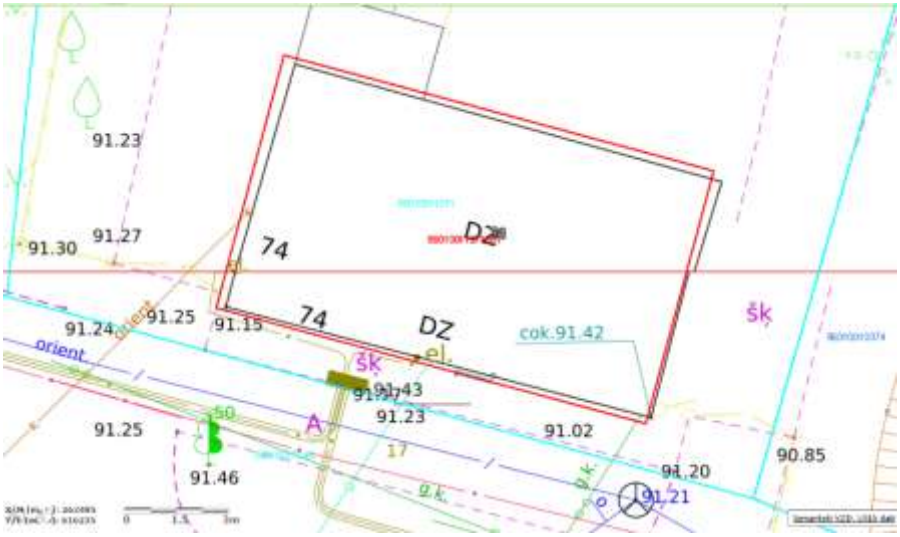
Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Cita veida dokuments	30.11.2005	-	Jēkabpils zemesgrāmatu nodaļa

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1903
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1903
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1903
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1903

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


91.23
91.27
91.30
74
DZ
74
DZ
91.24
91.25
91.15
orient
cok.91.42
šķ
šķ
el.
91.43
91.23
91.25
A
91.02
17
91.46
91.20
91.21
90.85