



2024.gada 15.jūlijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23**  
tirgus vērtību.

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 002 1394, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23**, ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000164707 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 un kopējo platību 2064m<sup>2</sup>, pagraba ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 006 un kopējo platību 21.6 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23**, 2024.gada 11.jūlijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**8 400** (astoņi tūkstoši četri simti) eiro

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

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m<sup>2</sup> nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir 8 317 EUR.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība ir 83 EUR.

\* - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 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 Pagraba ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 006 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
    - 5.5.1 Zemes vienības tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

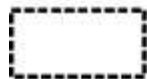
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 11.jūlijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Pamats: 2005. gada 24. janvāra Uzziņa Nr.38- 15-02-2/805 par zemes gabalu Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23 (kadastra Nr.5601 002 1394), 2023.gada 16.novembra nostiprinājuma lūgums nekustamo īpašumu savienošanai.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 un kopējo platību 2064 m <sup>2</sup> . Pagraba ēka ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 006 un kopējo platību 21.6m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals ar uz tā esošu pagraba ēku
1.9 Plānotā/aizņautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Savrupmāju apbūvei piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000164707 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA -2024-00541.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas un zemes robežu plānā izdarītas atzīmes: - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās- 0.0165ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0508ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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





Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)



Detalizētas plānošanas teritorija (TIN14)

Informācijas avots: Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojums 2019.-2030.gadam.

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Celtnieku ielas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Pļaviņu, Kārķļu, Brīvības un Zvanītāju ielas. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 2.5 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 4.7 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 labu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2064 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 5601 002 1394.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Brīvības ielas puses pa Celtnieku ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu vai pa Tulpju ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Celtnieku ielā 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 neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs un krūmi.

Uz tā atrodas avārijas stāvoklī esoša pagraba ēka.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots žogu.



#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

#### 4.3 Pagraba ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394 006 apraksts

Ēka celta 1883. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "pirmskara" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir ļoti slikts – ēka ir avārijas stāvoklī.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	21.6
Tilpums, m <sup>3</sup>	39.0
Fiziskais stāvoklis, %	70
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	21.6

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Akmens mūris	Slikts
Nenesošās starpsienas	Akmens mūris	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares	-
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetona konstrukcijas	Slikts
Jumta segums	-	-
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Akmens	Slikts

Telpu iekšējā apdare:

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

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

Inženierkomunikāciju ēkā nav.

## 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 izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par celtniecības izmaksām.

Zemes vienības 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.

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 īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam 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 novērtējamā 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, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, esošo apbūvi - neatbilstoša pagraba ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūvei piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas Banka publiskojsi jaunākās (sagatavotas 2024. gada jūnijā) makroekonomiskās prognozes. 2024. gadā Latvijā prognozējama zema inflācija (1,5%) un gausa iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme (1,8%).

Ierobežojošā monetārā politika ir palīdzējusi būtiski samazināt inflāciju eirozonā, un tas ir ļāvis Eiropas Centrālās bankas (ECB) Padomei lemt par galveno procentu likmju samazināšanu. Saskaņā ar jaunākajām ECB prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā šogad būs 2,5% līmenī un 2025. gadā turpinās sarukt, tuvojoties ECB Padomes noteiktajam 2% mērķim.

Jāatgādina, ka ECB Padome 6. jūnijā nolēma pārskatīt pašreizējo monetārās politikas stingrības līmeni un samazināt galvenās eiro procentu likmes par 25 bāzes punktiem. Galveno refinansēšanas operāciju procentu likme tika samazināta līdz 4,25%, aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme – līdz 4,50% un noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme – līdz 3,75%.

Arī turpmākie lēmumi par eiro procentu likmēm tiks pieņemti, novērtējot inflācijas attīstību, t. sk., ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.

Latvijā inflācija saglabājas zema – tā ir viena no zemākajām eirozonā. Šā gada pirmajos mēnešos inflācija ir bijusi neliela. Pēdējo mēnešu inflācijas dati bijuši nedaudz zemāki, nekā tika prognozēts 2024. gada martā, tomēr kopš tā laika augstākas kļuvušas dabasgāzes nākotnes darījumu cenas, tāpēc Latvijas Bankas inflācijas prognoze 2024. gadam nav mainīta un ir 1,5%.

2024. gada pirmajos mēnešos saruka elektroenerģijas un siltumapgādes cenas, bet straujāk auga cenas, t. sk. administratīvi regulējamās, dažādiem pakalpojumiem. Šajā periodā tika palielināti arī netiešie nodokļi, bet cenu pieaugumu atsevišķos mēnešos pārtikai un rūpniecības precēm noteica cenu svārstīgums tirdzniecības akciju ietekmē. Globālo piegādes ķēžu traucējumi ģeopolitisko sasprindzinājumu dēļ nav būtiski ietekmējuši rūpniecības preču cenas.

Turpmākajos divos gados inflācija Latvijā tiek prognozēta ap 2% (2025. gadā 2,1% un 2026. gadā 1,8%). Mazinoties enerģijas cenu ietekmei uz vidējā cenu līmeņa pieaugumu, palielinās iekšzemes faktoru loma cenu attīstībā.

Latvijas darba tirgus joprojām ir saspringts – bezdarbs ir zems un algu pieaugums jūtami apstiež produktivitāti. Arī vidējā termiņā gaidāms noturīgs algu kāpums (virs 7%). Šāds algu pieaugums vidējā termiņā veicinās noturīgas pamatinflācijas saglabāšanos augstākā līmenī (3–4%) nekā kopējā inflācija, norāda Latvijas Bankā.

Latvijas IKP izaugsme šogad būs gausa, tomēr turpmākajos gados tā saspārosies. Šis gads aizsācies ar samērā spēcīgu tautsaimniecības izaugsmi. Taču tik straujš kāpums nebūs noturīgs un turpmākajos ceturkšņos pieauguma temps palēnināsies, kopējam 2024. gada sniegunam prognozēs nemainoties (IKP izaugsmes prognoze saglabāta 1,8% apmērā), tomēr piešķirot mazāku izaugsmes inerci 2025. gadam. Ģeopolitiskie riski saglabājas augsti, joprojām augstas ir arī kredītu procentu likmes, tāpēc iedzīvotāji un investori savos izdevumos ir piesardzīgi.

Lēšot zemāku privātā patēriņa un privāto investīciju līmeni, 2025. gada prognoze samazināta (no 3,6% uz 3,3%) salīdzinājumā ar 2024. gada martā prognozēto. Iekšzemes pieprasījums īstermiņā saglabāsies kā galvenais virzītājspēks, tomēr tas būs mazāk jaudīgs, nekā prognozēts iepriekš. Nozīmīgu artavu iekšzemes pieprasījuma pieaugumā nodrošinās valdības investīcijas.

Redzējums par 2026. gada prognozēm nemainās, un IKP pieaugums saglabāts 3,8%. Šādu straujāku kāpumu nodrošinās gan privātā patēriņa un investīciju, gan eksporta spēcīgāšanās.

Līdzšinējais vājais eksporta sniegums ir skaidrojams nevis ar būtisku konkurētspējas mazināšanos, bet gan ar Latvijas eksporta tirgu vājumu. Tomēr bažas par konkurētspēju saglabājas, jo samērā augstais algu kāpums, kas ir straujāks nekā tirdzniecības partnervalstīs un pārsniedz produktivitātes pieaugumu, vājina izmaksu konkurētspēju un apgrūtina eksportētāju iespējas noturēt un paplašināt savas tirgus daļas.



## 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot izmaksu pieeju. Zemes vienības tirgus vērtības aprēķinam izmanto salīdzināmo darījumu pieeju.

### 5.5.1 Zemes vienības 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 faktoros – 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 zemes gabalam

**Objekts Nr.1. (Jēkabpils Z-841, ID-1754138).** Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Atpūtas ielā sastāvs: savrupmāju apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2643 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 8 300 EUR, jeb 3,14 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Jēkabpils Z-842, ID-1710529).** Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Atpūtas ielā sastāvs: savrupmāju apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1775 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 7 800 EUR, jeb 4,39 EUR /m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3. (Jēkabpils Z-843, ID-1887444).** Nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Mēness ielā sastāvs: savrupmāju apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2358 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2024.gada janvārī, pārdošanas cena bija 11 000 EUR, jeb 4,66 EUR /m<sup>2</sup>.



**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	8 300		7 800		11 000	
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	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada augusts	1.02	2023.gada augusts	1.02	2024.gada janvārī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 466		7 956		11 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	2 643		1 775		2 358	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	3.20		4.48		4.66	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.98
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.05	Mazāks	0.97	Lielāks	1.02
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1.10	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	Labāks	0.95	Labāks	0.90
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	15		-8		-10	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	3.68		4.12		4.20	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					4.00	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>					2 064	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					8 300	

### 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V \text{ īpašumam} = V \text{ zemei} + V \text{ apbūvei, kur}$$

$$V \text{ apbūvei} = V \text{ līdzvērtīgai jaunai apbūvei} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietošanu, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvietas izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma  $1\text{m}^2$  vai tilpuma  $1\text{m}^3$ . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes gabala vērtība ir EUR 8 300.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvizmaksas vidēji ir  $850\text{EUR}/\text{m}^2$ , rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.



**Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā**

Ēkas nosaukums	Pagraba ēka
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	21.60
1 m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas, EUR	850
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	18 360
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	18 360
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	70%
funkcionālais vērtību zudums	85%
ārējais vērtību zudums	90%
1 m <sup>2</sup> faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	4
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	83

Apbūves vērtība, EUR	83
Zemes vērtība, EUR	8 300
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>8 400</b>

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir pieņemts no VZD informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas – 70%.

**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, ģimenes locekļiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) ģimenes locekļiem vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības 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 nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 002 1394, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23** un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000164707, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 11.jūlijā\* ir

**8 400** (astoņi tūkstoši četri 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

Arnīs Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja palīgs

K.Midega

## 6. PIELIKUMI

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000164707

Kadastra numurs: 56010021394

Tulpju iela 23, Jēkabpils, Jēkabpils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūb un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5601 002 1394. <i>Žurn. Nr. 300000984585, lēmums 31.01.2005., tiesnese Līga Ieļeja</i>		0.2064 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 56010021394006). <i>Žurn. Nr. 300006401021, lēmums 27.11.2023., tiesnese Inese Trēde</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
1.2. Pamats: 2005. gada 24. janvāra Uzziņa Nr.38-15-02-2/805 par zemes gabalu Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23 (kadastra Nr.5601 002 1394). <i>Žurn. Nr. 300000984585, lēmums 31.01.2005., tiesnese Līga Ieļeja</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai : 2023.gada 16.novembra nostiprinājuma lūgums nekustamo īpašumu savienošanai. <i>Žurn. Nr. 300006401021, lēmums 27.11.2023., tiesnese Inese Trēde</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300006401021)</i>		0.0165 ha
1.2. Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300006401021)</i>		0.0508 ha
1.3. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006401021)</i>		
1.4. Pamats: 2005. gada 24. janvāra Uzziņa Nr.38-15-02-2/805 par zemes gabalu Jēkabpils pilsētā, Tulpju ielā 23 (kadastra Nr.5601 002 1394). <i>Žurn. Nr. 300000984585, lēmums 31.01.2005., tiesnese Līga Ieļeja Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300006401021)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.3 (žurnāla Nr.300000984585, 27.01.2005). Pamats: 2023.gada 16.novembra Finanšu ministrijas nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/9383.		
1.2. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, Nr.1.2, ieraksts Nr.1.4 (žurnāls Nr.300000984585, 27.01.2005). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300006401021, lēmums 27.11.2023., tiesnese Inese Trēde</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamiem dabas teritorijām vai mikroiegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Zane Spole, Pieprasījums izdarīts 08.07.2024 08:44:35.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme: Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016. gada 27. aprīļa Regulu Nr. 2018/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



**LATVIJAS REPUBLIKA**

**Jēkabpils pilsētas**

**Nekustamā īpašuma**

**Tulpju iela 23**

kadastra Nr. 56010021394

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Robežas noteiktas atbilstoši Jēkabpils pilsētas zemes komisijas 2004.gada 21.janvāra protokolam Nr.1-5.

Robežu plāns sastādīts pēc 2004. gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

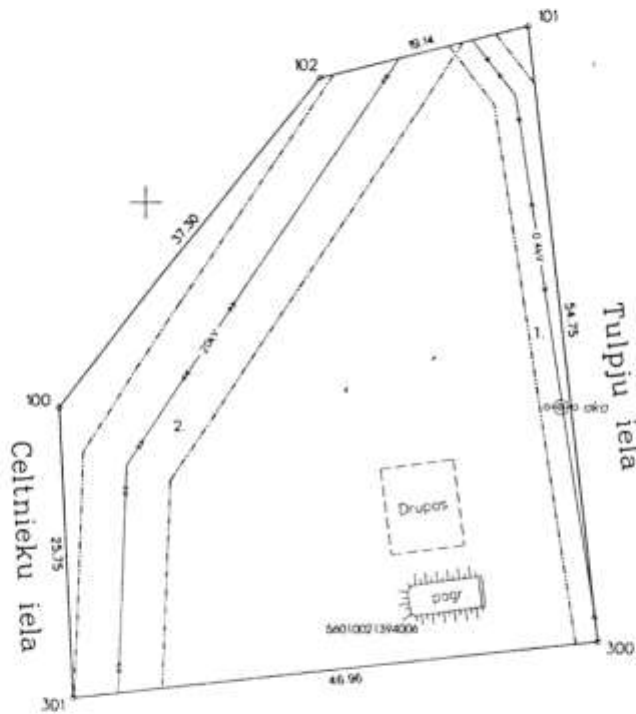
Zemes kopplatība ir 0.2064 ha (2064 kv.m.).

<b>VALSTS ZEMES DIENESTS</b>		
Vidusdaugavas reģionālā nodaļa		
<small>LR Valsts zemes dienesta Vidusdaugavas reģionālās nodaļas kadastra pārvalde Jēkabpils rajona brīvās valdības teritorijā</small>		
<i>S. Upeniece</i>	2004-01-11	<b>S. Upeniece</b>

Robežpunktu koordinātes  
Latvijas koordinātu 1992 g. sistēmā

Nr.	X	Y
101	263715.566	613383.970
300	263661.158	613390.045
301	263656.173	613343.355
100	263681.894	613342.068
102	263711.915	613365.379

Mēroga koeficients 0.99976  
Platība 0.2064 ha (2064 kv.m)



**Nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi:**

- 1.020501 aizsargjoša gar elektrisko tīklu gasvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4 kilovolti-0.0165 ha
- 2.020501 aizsargjoša gar elektrisko tīklu gasvadu līniju ar nominālo spriegumu 20 kilovolti-0.0508 ha



M 1:500

VZD Vidusdaugavas reģionālā nodaļa Pasūtījumu izpildes pārvalde Mēroņniecības un topogrāfijas daļa			
Vadītājs	I. Birkovs		
Uzmērītājs	V. Feldmanis		25.03.2004.
Plānu zīmētājs	A. Eglītis		16.04.2004.

### Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2024-00541

**Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:**

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"  
Reģistrācijas numurs: 40003294758  
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026  
Tālrunis: 80002000

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Natālija Makuševa (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)


**Adrese:** Tulpju iela 23, Jēkabpils, Jēkabpils novads, Latvija, LV5201

**Kvalitātes novērtējums uzsākts:** 12.04.2024. 14:26

**Kvalitātes novērtējums pabeigts:** 12.04.2024. 14:47




Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNI sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas


**BŪVE:** Tulpju iela 23, Jēkabpils, Jēkabpils novads, Latvija (56010021394006)

Nelikumīga būvniecība	
1. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	<p>Nē</p> <p>Komentārs: Nav iesp.pārbaudīt. bīstami</p> 
Būvei piesaistītālais zemesgabals	
2. Visuālā novērtētā seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvoklis	<p>Neapmierinošs/nepieciešams remonts</p> <p>Komentārs: Grants seguma Tulpju iela, bedres</p> 



<p>3. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli</p>	<p><b>Neapmierinošs/nepieciešams remonts</b> Komentārs: Grāvis</p> 
<p>4. Vizuāli novērtēt tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu un terases stāvokli</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>5. Vizuāli novērtēt sētu, žogu vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>6. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>7. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>8. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>9. Vizuāli novērtēt, vai ārējā apgaismojuma gaismas ķermeņi nav bojāti un ir tīri</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>10. Konstatēt, vai apgaimejums darbojas to ieslēdzot/izslēdzot (ja nav sensora)</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>11. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degstspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles</p>	<p><b>Nav tādu</b> Komentārs: Diezgan tīra, zāle nopļauta</p> 
<p><b>Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpusēs)</b></p>	
<p>12. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku un to apsildes stāvokli</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>

<p>13. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)</p>	<p><b>Neapmierinošs/nepieciešams remonts</b> Komentārs: Avārijas stāvoklī</p> 
<p>14. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)</p>	<p>Nav tādu</p>
<p>15. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)</p>	<p>Nav tādu</p>
<p>16. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme uz to, plaisas, u.c.)</p>	<p>Nav tādu Komentārs: Pagrabs</p>
<p>17. Vizuāli novērtēt vai logu un rāmju stāvoklis ir apmierinošs un stiklojums nav bojāts (sadauzīts, iekļūstis, u.c.)</p>	<p>Nav tādu</p>
<p>18. Vizuāli novērtēt ārdurvju un to slēdžu stāvokli (darba kārtībā, var aizvērt, atvērt un aizslēgt)</p>	<p><b>Neapmierinošs/nepieciešams remonts</b> Komentārs: Noņemtas ārdurvis</p> 
<p>19. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli</p>	<p><b>Neapmierinošs/nepieciešams remonts</b> Komentārs: Nosacīti apmierinošā stāvoklī</p> 
<p>20. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa stāvokli no ārpuses</p>	<p>Nav tādu</p>
<p>21. Stāvēt uz zemes vizuāli novērtēt, vai sniega barjeras nav bojātas (deformējušās, salauzītas, vietām iztrūkst, u.c.)</p>	<p>Nav tādu</p>
<p><b>Ēka/ būves galvenie elementi (iekļausē)</b></p>	
<p>22. Pagrabs</p>	<p>Ir</p>

<p>23. Konstatēt, vai pagraba telpas ir slēgtas un nepieejamas nepiederošām personām</p>	<p><b>Nav</b> Komentārs: Durvis demolētas. Uzlikta norobežojoša lenta</p> 
<p>24. Vizuāli novērtēt, vai pagraba durvis un logu rāmji ir labā stāvoklī (stiklojums nav sadauzīts, ieplaisājis, u.c.)</p>	<p><b>Neapmierinošs/nepieciešams remonts</b> Komentārs: Durvis demolētas</p>
<p>25. Vizuāli novērtēt pagraba telpas metāla, plastikāta cauruļu, stāvvadu, komunikāciju un konstrukciju stāvokli (nav korodējušas, ir atbilstoši siltinātas, neveidojas noplūdes)</p>	<p><b>Neapmierinošs/nepieciešams remonts</b> Komentārs: Nav iesp.noteikt, bīstami</p>
<p>26. Vizuāli novērtēt, vai pagraba sienas, grīdas un griesti ir labā stāvoklī (nav mehāniski vai mitruma ietekmē bojātas)</p>	<p><b>Nav tādu</b></p>
<p>27. Būves iekšējais</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p>28. Bēniņi</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p><b>Siltumapgāde</b></p>	
<p>29. Siltumapgāde</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p><b>Ventilācija, dzesēšana</b></p>	
<p>30. Ventilācija, dzesēšana</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p><b>Ūdensapgāde, kanalizācija</b></p>	
<p>31. Ūdensapgāde, kanalizācija</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p><b>Elektroapgāde</b></p>	
<p>32. Elektroapgāde</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p><b>Vājstrāvas</b></p>	
<p>33. Vājstrāvas</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p><b>Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas</b></p>	
<p>34. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas</p>	<p><b>Nav</b></p>
<p><b>Specifiskas, bīstamas iekārtas</b></p>	
<p>35. Specifiskas, bīstamas iekārtas</p>	<p><b>Nav</b></p>

---

**Pārbaudes veicējs**

Natālija Makuseva

E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv

---

**Paraksts:**

12.04.2024



Pielikums Nr. 1.

**Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli**



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

12.04.2024. 14:48

6/11



Attēls pievienots jautājumam Nr. 2



Attēls pievienots jautājumam Nr. 3



Attēls pievienots jautājumam Nr. 11



Attēls pievienots jautājumam Nr. 11



Attēls pievienots jautājumam Nr. 11



Attēls pievienots jautājumam Nr. 13





Attēls pievienots jautājumam Nr. 18



Attēls pievienots jautājumam Nr. 19



Attēls pievienots jautājumam Nr. 23

11.07.24 13:34

Ekrānizdrukā



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Ipašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56010021394	-	5940	100000164707	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5940
Kopplatība:	0.2064
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8126 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8126 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Ipašuma sastāvs**

**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daīai (EUR)	Adrese
56010021394	1/1	5746	Tulpu iela 23, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201
Kadastrālā vērtība (EUR):		5746	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.2064	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		7975 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

**Būves, kas atrodas uz zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daīai (EUR)	Adrese	Nosaukums
56010021394006	1/1	194	Tulpu iela 23, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201	Pagrabs

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.2064
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļāvu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meīorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Meīu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krāmāju 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:	0.2064
Zemes zem ceīiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamā māīu apbūve	0601	0.2064	ha

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

1/2

11.07.24 13:34

Ekrānizdruka

Apgrūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.03.2004	020501	aizsargoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaivadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0165	ha
2	25.03.2004	020501	aizsargoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaivadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0508	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājama daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
56010021394006	I/1	194	Tulpju ielā 23, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201	Pagrabs
Kadastrālā vērtība (EUR):		194		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		151 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV būves atskaiti uz 01.07.2019.)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		21.6		
Galvenais lietošanas veids:		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas		
Būves tips:		12740201 - Kāts ar kopējo platību līdz 60 m <sup>2</sup> (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes		
Eksploatacijas uzsākšanas gads:		1883		
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		20.02.2004		

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	70
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
56010021394006001	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	21.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	39.0 kub.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatacijas uzsākšanas gads	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1883	-	70
Sienu (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1883	-	70
Pārsegumi	Betons, dzelzsbetons, ķieģeļu mūra velnes	-	1883	-	70

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

