

2026.gada 6.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas

Jēkabpils novadā, Viesītes pagastā

Nosaukums: Ceļtekas

tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma nosacījumiem

Jēkabpils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5635 006 0167, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Viesītes pagastā, Ceļtekas**, ir reģistrēts Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000950220 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5635 006 0283 un kopējo platību 5,23 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Jēkabpils novada pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Viesītes pagastā, Ceļtekas**, 2025.gada 10.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

10 200 (desmit tūkstoši divi simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

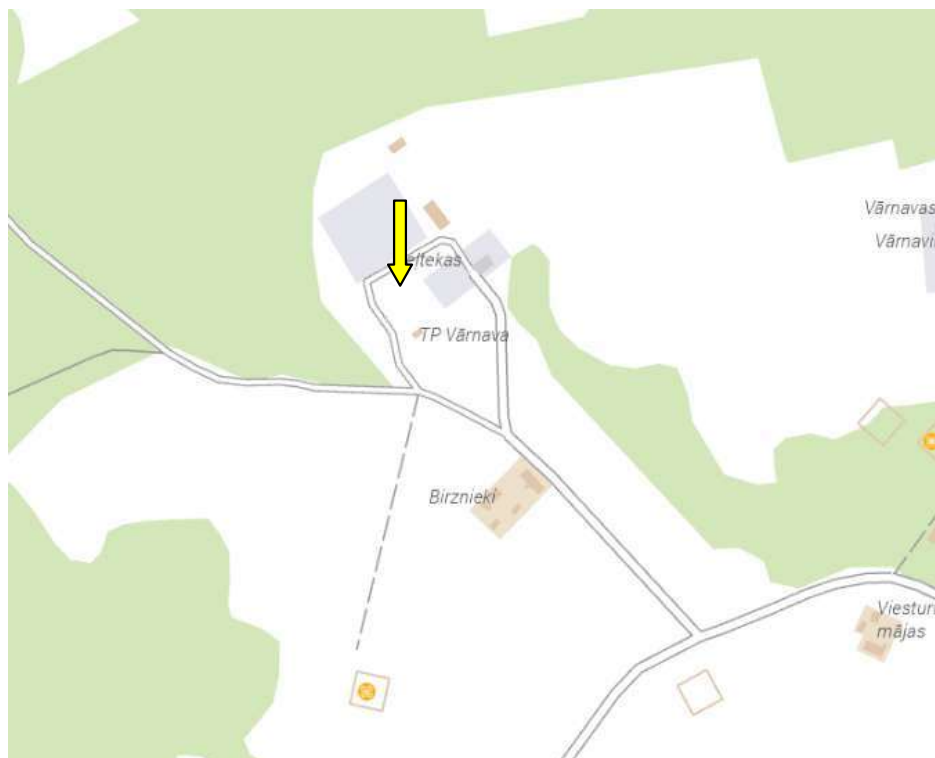
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5635 006 0283 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jēkabpils novadā, Viesītes pagastā, Ceļtekas.																																																						
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldība.																																																						
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																																																						
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 10.decembris.																																																						
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.																																																						
1.6 Īpašumtiesības	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2025.gada 29.oktobra uzziņa Nr.2.5-10/25/1007 par nekustamā īpašuma piederību.																																																						
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5635 006 0283 un kopējo platību 5,23ha.																																																						
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā izmantots zemes gabals.																																																						
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (L).																																																						
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.																																																						
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 13.novembra Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada attīstības pārvaldes pieprasījums Nr. 1-4/25/2056 “Par nekustamā īpašuma vērtēšanu”. Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000950220 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes situācijas plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.																																																						
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas ir veikti ieraksti: <table><tr><th colspan="6">Apgrūtinājumi</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>11.04.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu parklājuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.4425</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>14.12.2025</td><td>7314020101</td><td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā ap kultūras pieminekli laukos</td><td>0.4145</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>11.04.2025</td><td>7312030303</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</td><td>0.3638</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>11.04.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu parklājuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.3638</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>11.04.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0106</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>11.04.2025</td><td>7312050500</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektrisko tīklu transformatoru apstādījumu</td><td>0.0159</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>11.04.2025</td><td>7312050101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.4425</td><td>ha</td></tr></table>	Apgrūtinājumi						Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	11.04.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu parklājuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4425	ha	-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā ap kultūras pieminekli laukos	0.4145	ha	-	11.04.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3638	ha	-	11.04.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu parklājuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3638	ha	-	11.04.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0106	ha	-	11.04.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektrisko tīklu transformatoru apstādījumu	0.0159	ha	-	11.04.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.4425	ha
Apgrūtinājumi																																																							
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																																		
-	11.04.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu parklājuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4425	ha																																																		
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā ap kultūras pieminekli laukos	0.4145	ha																																																		
-	11.04.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3638	ha																																																		
-	11.04.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu parklājuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3638	ha																																																		
-	11.04.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0106	ha																																																		
-	11.04.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektrisko tīklu transformatoru apstādījumu	0.0159	ha																																																		
-	11.04.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.4425	ha																																																		
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas vēsturisku ēku drupas un atliekas.																																																						
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas īpašuma sastāvā neietilpstošas, VZD kadastra sistēmā neregistrētas ēkas – grausti, saskaņā ar civillikuma 968.pantu, šādas ēkas uzskatāmas par zemes daļu, nojaukšanas izmaksas ir aptuveni vienādas ar iegūto atlīdzību par būvgružu un būvmateriālu realizāciju; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																																																						

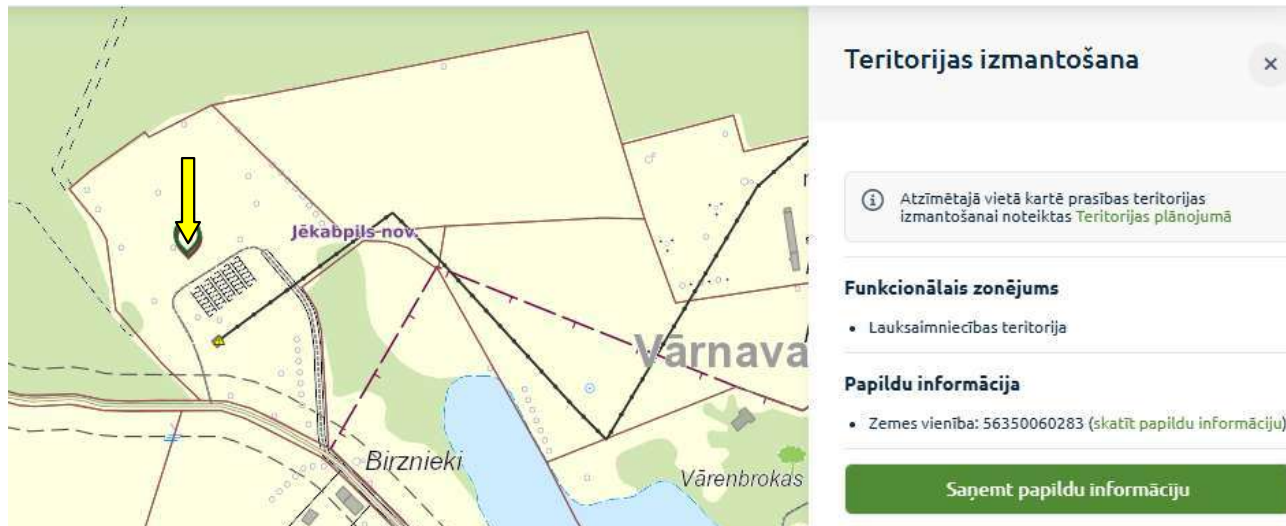
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: balticmaps.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

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

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Viesītes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	0,3	9	35	125

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa V780 Gūtmaņi - Antjāņi.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jēkabpils novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5635 006 0283 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 5,23 ha un kadastra apzīmējumu 5635 006 0283.

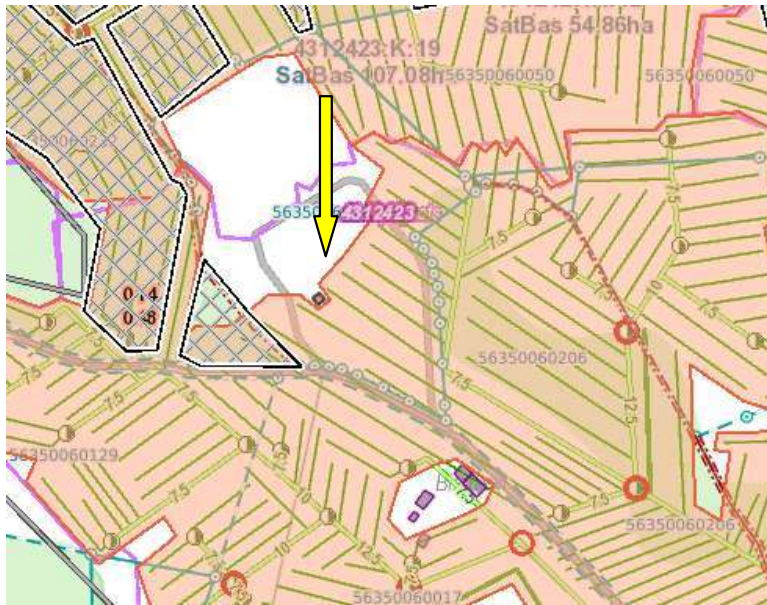
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,16	3,06
Krūmāju platība	1,58	8,30
Plāvu platība	0,16	3,06
Zeme zem ūdeņiem	0,08	0,42
Zemes zem ceļiem platība	0,14	0,73
Pārējās zemes platība	3,27	62,52
KOPĀ	5,23	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V780 Gūtmaņi - Antjāņi puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,16 ha vai 3,06 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apstrādātas.