

2026.gada 6.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas

Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā

Nosaukums: Uzkalni

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 5668 006 0207, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā, Uzkalni**, ir reģistrēts Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000607549 un sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 0,8949 ha - neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0207 un kopējo platību 0,3608 ha un neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0339 un kopējo platību 0,5341 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, Krustpils pagastā, Uzkalni**, 2025.gada 5.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

2 900 (divi tūkstoši deviņi 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

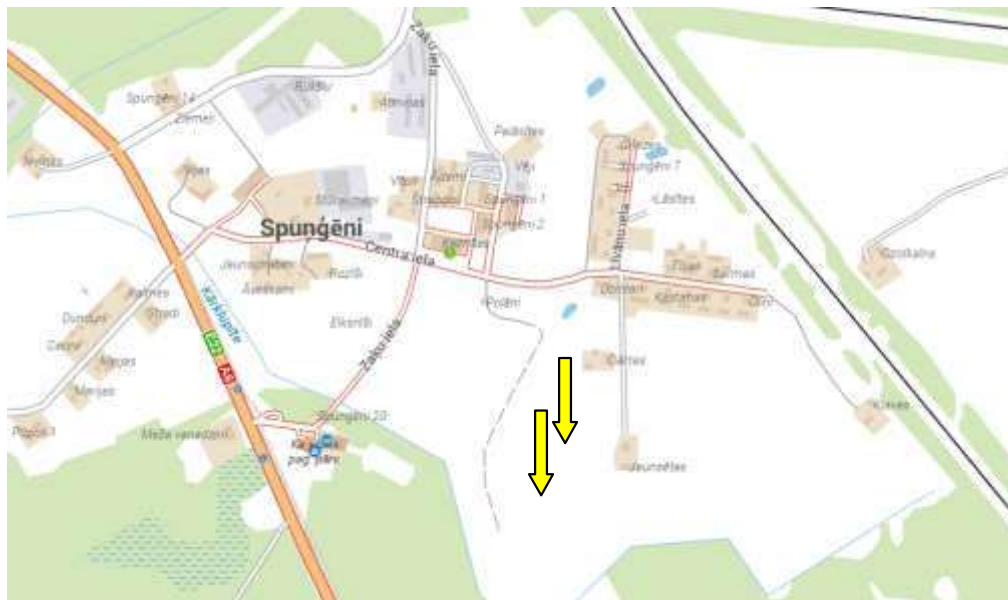
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0207 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
 - 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0339 apraksts
 - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.3.4 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, Krustpils pagastā, Uzkalni.																																				
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldība.																																				
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																																				
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 5.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: 2025.gada 20.oktobra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.pants.																																				
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0207 un kopējo platību 0,3608 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0339 un kopējo platību 0,5341 ha.																																				
1.8 Pašreizējā izmantošana	Divi zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.																																				
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (L).																																				
1.10 Labākais izmantošanas veids	Divi zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.																																				
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 27.novembra Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada attīstības pārvaldes pieprasījums Nr.1-4/25/2139 “Par nekustamā īpašuma vērtēšanu”. Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000607549 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Zemes situācijas plāna kopija. Apgrūtinājumu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.																																				
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes – Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0207: Apgrūtinājumi <table><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>01.02.2025</td><td>7312050101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0268</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0268</td><td>ha</td></tr></table> Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0339: Apgrūtinājumi <table><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>01.02.2025</td><td>7312050101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0442</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0442</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0268	ha	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0268	ha	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0442	ha	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0442	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0268	ha																																
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0268	ha																																
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0442	ha																																
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0442	ha																																
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																																				
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																																				

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

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

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0207



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0207



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0207



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0207



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0207



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0207



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0339



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0339



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0339



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0339



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0339



Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 5668 006 0339

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	~0,05	~0,2	6	8	~135

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas Spuņģēnos, uz autoceļa E22.

	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 5668 006 0207 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0,3608 ha un kadastra apzīmējumu 5668 006 0207.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,3108	86,1 %
Plāvu platība	0,3108	86,1 %
Krūmāju platība	0,0500	13,9 %
KOPĀ	0,3608	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A6 Rīga–Daugavpils–Krāslava puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona segumu, tālāk pa Centra ielu - ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona segumu, tālāk pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk pa tehnoloģisko sliedi. Piebraukšana zemes vienībai ar lauksaimniecības tehniku ir apmierinoša.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir regulāra taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir 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 0,3108 ha jeb 86,1% no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.

4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5668 006 0339 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0,5341 ha un kadastra apzīmējumu 5668 006 0339.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,3782	70,8 %
Pļavu platība	0,3782	70,8 %
Krūmāju platība	0,1559	29,2 %
KOPĀ	0,5341	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A6 Rīga–Daugavpils–Krāslava puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona segumu, tālāk pa Centra ielu - ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona segumu, tālāk pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk pa tehnoloģisko sliedi. Piebraukšana zemes vienībai ar lauksaimniecības tehniku ir apmierinoša.

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,3782 ha jeb 70,8 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.