



2026.gada 12.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jēkabpils novadā, Sēlpils pagastā, Krokusi**  
**Nosaukums: Krokusi**  
tirgus vērtību atbilstoši  
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Jēkabpils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5690 001 0469, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Sēlpils pagastā, Krokusi**, ir reģistrēts Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000948451 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5690 001 0469 un kopējo platību 1,26 ha, tajā skaitā meža zeme 0,66 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Jēkabpils novada 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, Sēlpils pagastā, Krokusi**, 2026.gada 26.janvārī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**3 000** (trīs tūkstoši) 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 5690 001 0469 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
    - 4.2.5 Meža 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
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
  - 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, Sēlpils pagastā, Krokusi</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 26.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai <b>Jēkabpils novada pašvaldībai</b> .
1.6 Īpašumtiesības	Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000024205. Pamats: Jēkabpils novada pašvaldības 2025.gada 2.septembra uzziņa Nr.2.5-10/25/873 par nekustamo īpašumu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5690 001 0469 un kopējo platību 1,26 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežu teritorija (M).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 17.janvāra Jēkabpils novada pašvaldības Jēkabpils novada attīstības pārvaldes Pieprasījums Nr.1-4/26/102 “Par nekustamā īpašuma vērtēšanu”. Sēlpils pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000948451 noraksts. Nogabalu raksturojošie rādītāji. Zemes robežu plāna kopija. Situācijas plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finansu plūsmas plāns
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0003 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,4176 ha. - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,4180 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,0003 ha.
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

**Funkcionālais zonējums**

- Mežu teritorija

**Aprūtinātās teritorijas**

- Eksploatacijas aizsargotās teritorijas gar valsts vietājam un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos

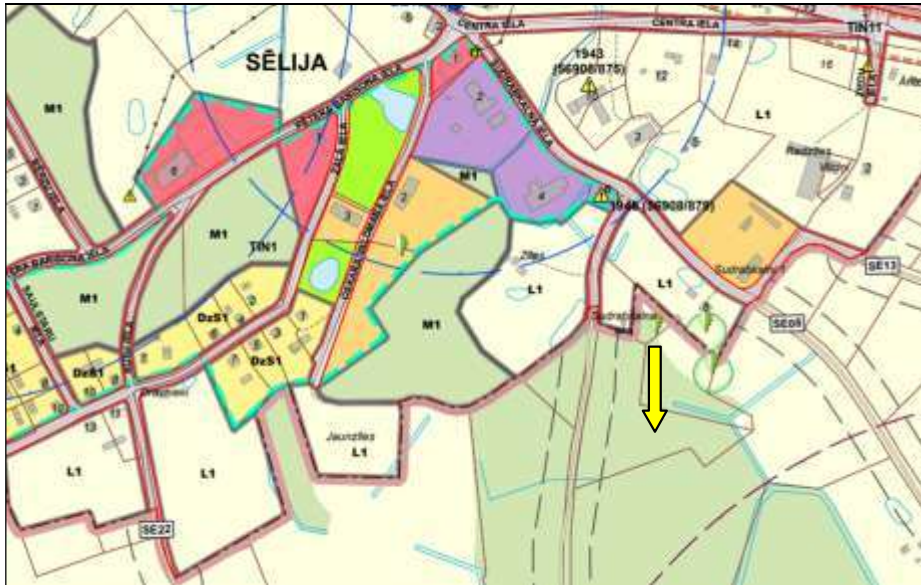
**Papildu informācija**

- Zemes vienība: 56900010465 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju

Saņemt paziņojumus

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



 MEŽU TERITORIJA (M)

Informācijas avots: Sēlpils\_pagasta\_funkcionalais\_zonejums%20(2).pdf

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Sēlpils pagastā, Krokusi, netālu no apdzīvotas vietas Sēlija.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	0,4	0,4	18	120

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P76 Aizkraukle – Jēkabpils.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vajš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jēkabpils novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5690 001 0469 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1,26 ha un kadastra apzīmējumu 5690 001 0469.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,01	1%
Meži	0,66	52%
Krūmāji	0,26	21%
Pārējās zemes	0,33	26%
<b>KOPĀ</b>	<b>1,26</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P76 Aizkraukle - Jēkabpils puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa Centra ielu, tad pa Sudrabkalna ielu, kas klātas ar apmierinošas kvalitātes grants segumu un pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, vietām nedaudz paugurains, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### **4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi**

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### **4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums**

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,01 ha vai 1 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 20 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.

#### **4.2.5 Meža raksturojums**

Mežs aizņem 0,66 ha jeb 52% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnis. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audze.