



2025.gada 2.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā
Nosaukums: Lupīnas
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 5696 003 0177, kas atrodas **Lupīnas, Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā** ir reģistrēts Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000944093 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5696 003 0127 un kopējo platību 6,35ha (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 **Lupīnas, Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā**, 2025.gada 25.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

11 700 (vienpadsmit tūkstoši septiņi 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

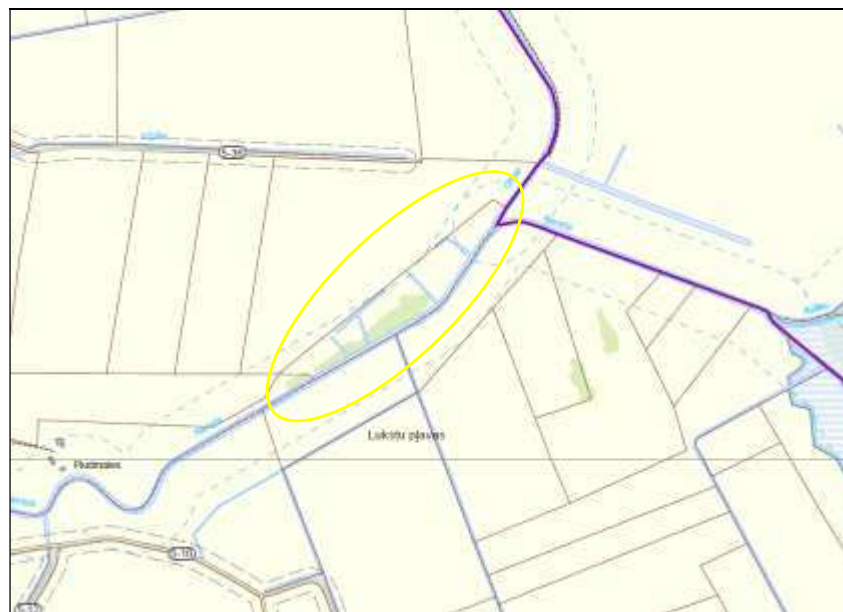
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 5696 003 0127 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 Lupīnas, Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jēkabpils novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 25.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas Objektu 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 15.aprīļa uzziņa Nr.2.5-10/25/582.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5696 003 0127 un kopējo platību 6,35 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals (L).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000944093 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna, situācijas plāna un apgrūtinājumu plāna kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0,6906ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





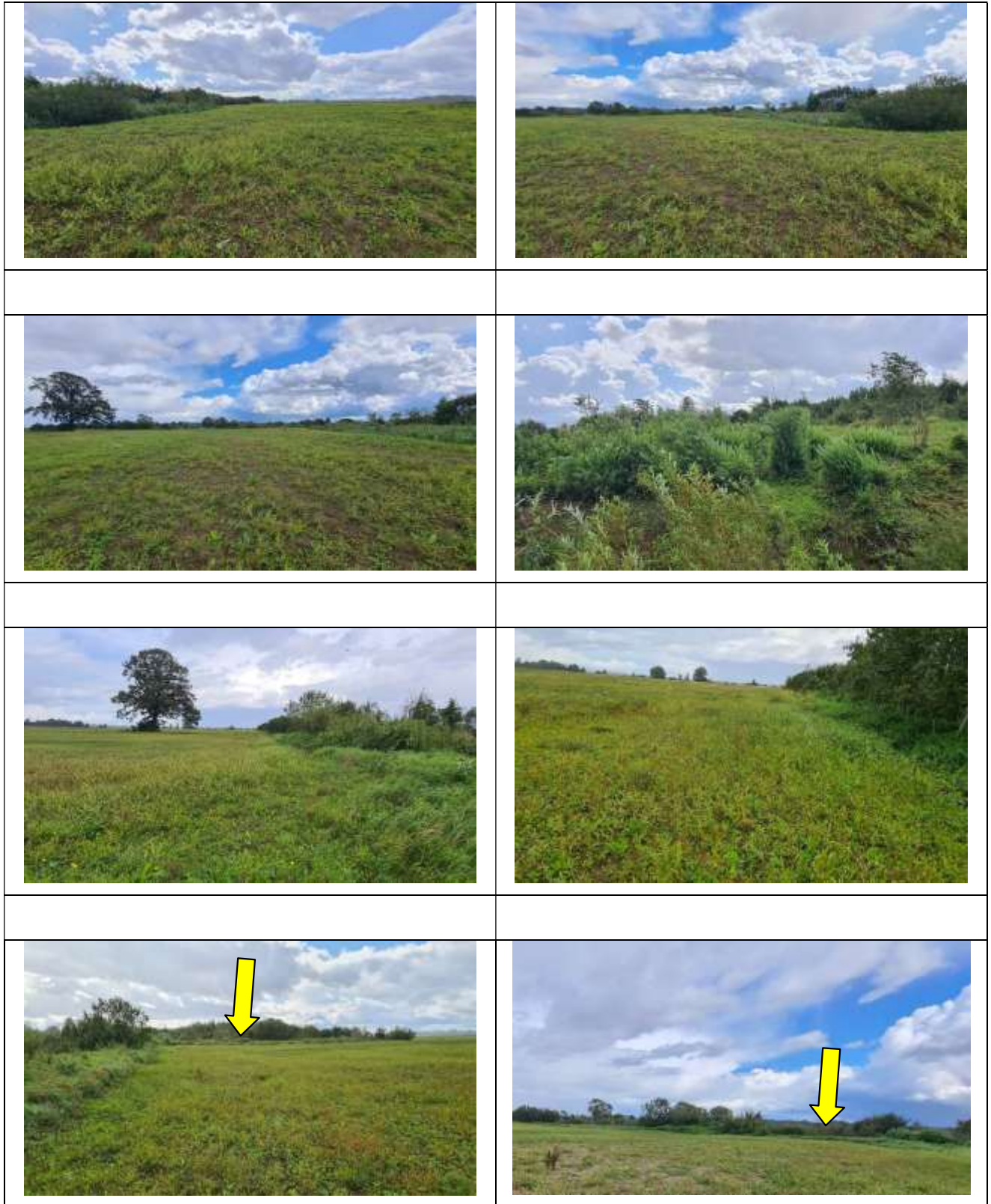
LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA L

LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJĀS (L) galvenais izmantošanas veids noteikta lauksaimnieciskā izmantošana un viensētu apbūve, vienlaicīgi radot iespējas daudzpusīgai lauku teritoriju attīstībai – mežsaimniecība (apmežošana), sabiedriskas, komercdarbības, ražošanas un tehniskas būves, kā arī derīgo izrakteņu ieguvu. Lai saglabātu vērtīgās lauksaimniecībā izmantojamās teritorijas (augšņu auglība virs 35 ballēm) Teritorijas plānojumā tiek noteiktas vērtīgā lauksaimniecībā izmantojamās teritorijas (L1), kur nav pieļaujama apmežošana un jaunveidojamo zemju minimālā platība šajās teritorijās noteikta 10 ha. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu (no jauna būvējamo dzīvnieku intensīvās audzēšanas kompleksi) izvietojuma minimālais attālums līdz ciemu teritoriju robežai noteikts 3 km, līdz viensētai lauku teritorijā - 1 km. Lauksaimniecībā izmantojamo zemju jaunveidojamo zemes vienību minimālā platība tiek noteikta 2 ha.

Nr.p.k.	Zonējuma veids	Burta apzīmējums	Paskaidrojums
1.	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS	L	Lauksaimniecības teritorijas (L) ir teritorijas, kuru galvenais izmantošanas veids ir lauksaimnieciska izmantošana, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā zemes resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem, kā arī saglabāt lauku telpas dzīvojamo apbūvi - viensētu apbūvi.
1.1.	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS Vērtīgās lauksaimniecībā izmantojamās zemes	L1	Lauksaimniecības teritorijas (L1) ir vērtīgās Krustpils novada lauksaimniecībā izmantojamās zemes saskaņā ar Grafiskās daļas karti (Kūku un Variešu pagastu teritorijā).
1.2.	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS Mazdārziņu teritorijas	L2	Lauksaimniecības teritorijas (L2) ir mazdārziņu teritorijas, kurās primārais zemes un būvju izmantošanas veids ir augļu un sakņu dārzu ierīkošana ar sezonas rakstura būvēm. Šajās teritorijās nav atļauta zemes lietošanas

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main>; Vīpes pagasta funkcionālais zonējums.

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Vīpes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0,5	2	4,7	22	160

Tuvāka autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Mežāre – Vīpe – Stūrnieki (V795).

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jēkabpils novadā, Vīpes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5696 003 0127 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 6,35ha un kadastra apzīmējumu 5696 003 0127.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,05	17
Krūmāji	2,9	45
Ūdens objekti	0,96	15
Pārējā zeme	1,47	23
KOPĀ	6,35	100

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V795 Mežāre – Vīpe - Sūrnieki puses, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 0,5 km pa pašvaldībai piederošu piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu un tad pa apmierinošas kvalitātes servitūta ceļu un tālāk ~500m bez ceļa. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra 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. Lielākā zemes daļa ir aizaugusi ar krūmiem.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,5 ha vai 17 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 46 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.