RĪGAS IELA 112, JĒKABPILS, JĒKABPILS NOVADS KADASTRA NR. 5601 501 2216



2026. GADA 4. AUGUSTS

LINIKO

2026. gada 4. augusts
Reģ. Nr. 26- 162

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas ielā 112 Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis ½ domājamai daļai no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 501 2216, kas atrodas Rīgas ielā 112, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000560449, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: ½ domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 56010012222001).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā.

½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 501 2216, kas atrodas Rīgas ielā 112, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā 2026. gada 3. augustā noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 3 500** (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

Ivars Gerulats
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

LINIKO
SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911
IVARS GERULATS- sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131
Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

SATURS

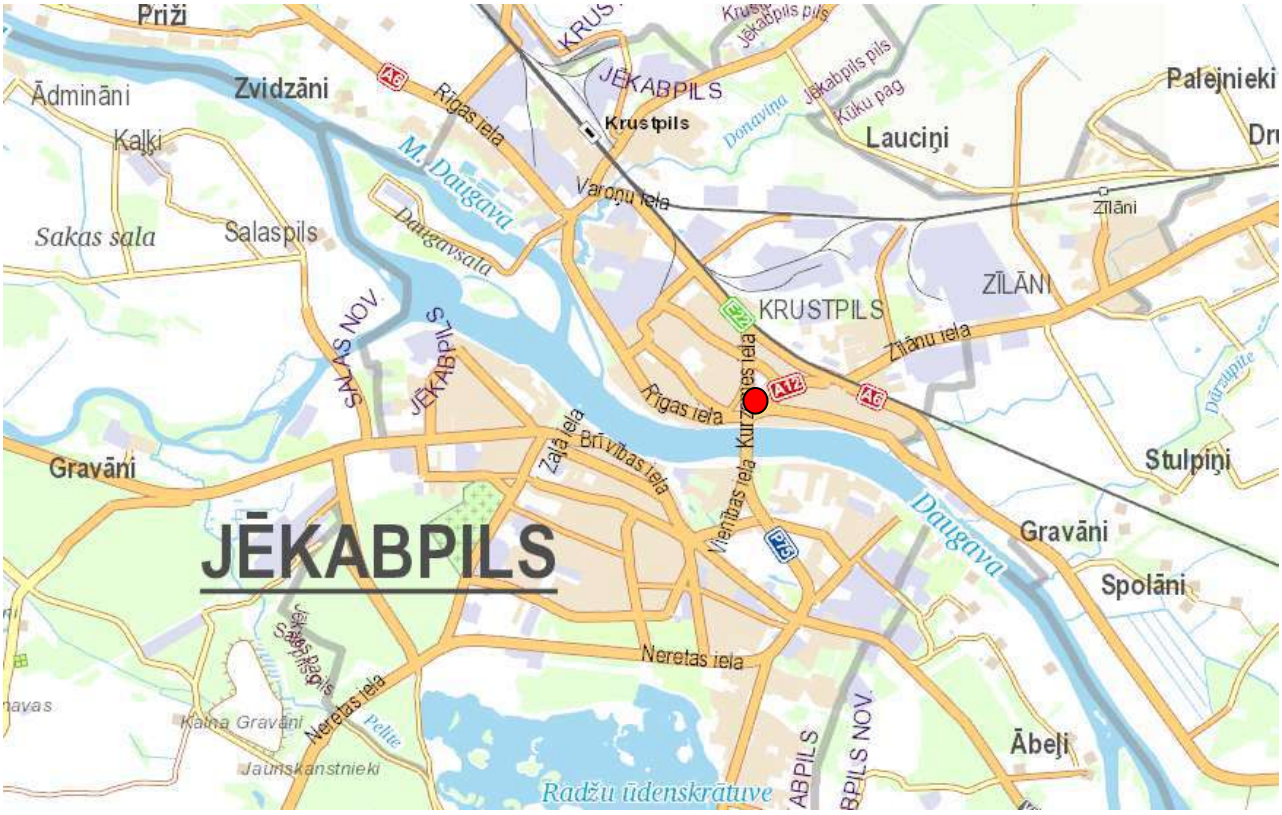
GALVENĀ INFORMĀCIJA **2**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS **3**
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI **4**
SLĒDZIENS **5**
Vērtēšanas objekts 5
Vērtēšanas mērķis 5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības 5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi 5
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti 5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS **6**
Atrašanās vieta, novietojums 6
Apbūves raksturojums 7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS **8**
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS **8**
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS **8**
Labākā un efektīvākā izmantošana 9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori 10
Īpašie pieņēmumi 10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS **10**
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita 10
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju 10
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana 10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU **14**
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS **14**
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI **14**
PIELIKUMI **16**

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	**½ domājamā daļa no būvēm**
Īpašuma adrese	Rīgas iela 112, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana no ārpuses
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Kadastra numurs	5601 501 2216
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000560449
Īpašuma tiesības uz apbūvi	½ domājamā daļa- bezmantnieka manta
Īpašuma tiesības uz zemi	½ domājamā daļa- Valsts vārdā Finanšu ministrija; ½ domājamā daļa- fiziska persona.
Īpašuma sastāvs	Platība
½ domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 56010012222001)	**63,3 m^2**
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja, netiek apdzīvota.
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**EUR 3 500** (trīs tūkstoši pieci simti eiro)
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 3. augusts
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka: • nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam; • dzīvojamās mājas platība atbilst LR VZD Kadastra informācijā reģistrētajai.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS





Avots: https://balticmaps.eu/

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no Rīgas ielas



skats no Rīgas ielas



dzīvojamās māja



pagalms

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts ½ domājamai daļai no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 501 2216, kas atrodas Rīgas ielā 112, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000560449.

Vērtēšanas objekts*

- ½ domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 56010012222001),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

*- *apsekojot vērtēšanas objektu dabā un salīdzinot ar iesniegtajiem dokumentiem vērtētājs ir konstatējis, ka Zemesgrāmatā un VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētā būve- šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012222003) dabā neeksistē ir nojaukta.*

Vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas un palīgbūvju iekštelpu apskate. Vērtējums veikts balstoties uz būvju apskati no ārpuses un LR VZD datos pieejamo informāciju par apbūves platībām un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Aprēķini tika veikti pieņemot, ka dzīvojamās mājas, palīgbūvju un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikts, būvju platības atbilst LR VZD reģistrētajām.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietošanai publisko izsoļu portālā.

Ņemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtētājs balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz būvēm reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000560449:

½ domājamā daļa – fiziska persona;

½ domājamā daļa - bezmantnieka manta.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti:

Zemes grāmatas nodalījuma izdruka.

VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

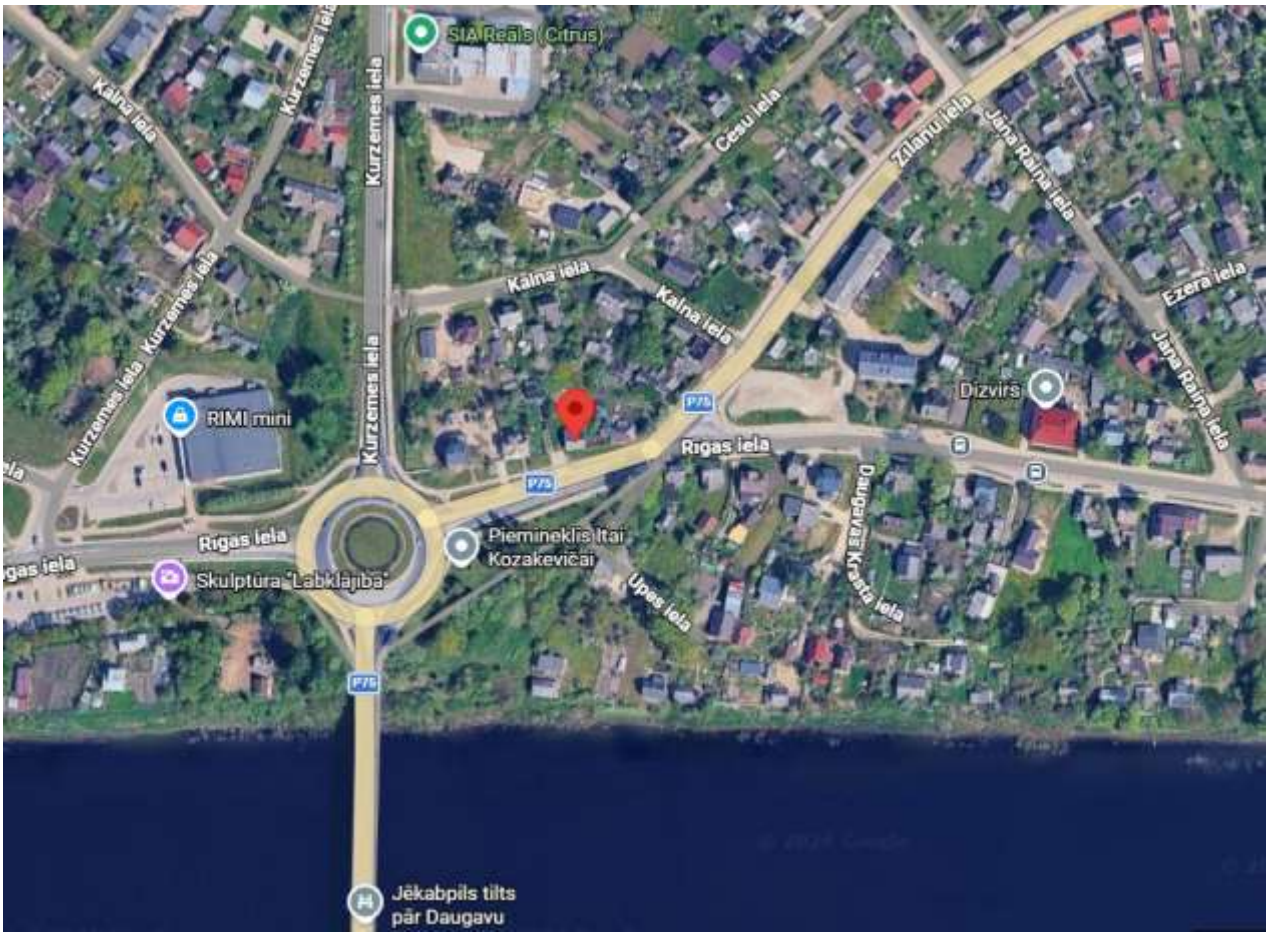
Atrašanās vieta, novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētā, attālums līdz Rīgai 145 km, iedzīvotāju skaits ~ 25 000. Pilsēta novietota Daugavas upes krastā, kas sadala pilsētu Jēkabpils un Krustpils daļās. Pilsētu šķērso nozīmīgas satiksmes maģistrāles: lielceļi Rīga-Rēzekne-Maskava (A12), Rīga-Daugavpils (A6), autoceļi Jēkabpils-Aizkraukle (P76), Jēkabpils- Ilūkste (P72), Jēkabpils-Nereta (P74) un dzelzceļi Rīga-Daugavpils un Rīga-Rēzekne-Maskava, dzelzceļa stacija Krustpils.

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētas Krustpils daļā, kvartālā starp Kurzemes, Rīgas, un Kalna ielām. Zemes gabals novietots Rīgas ielas malā.

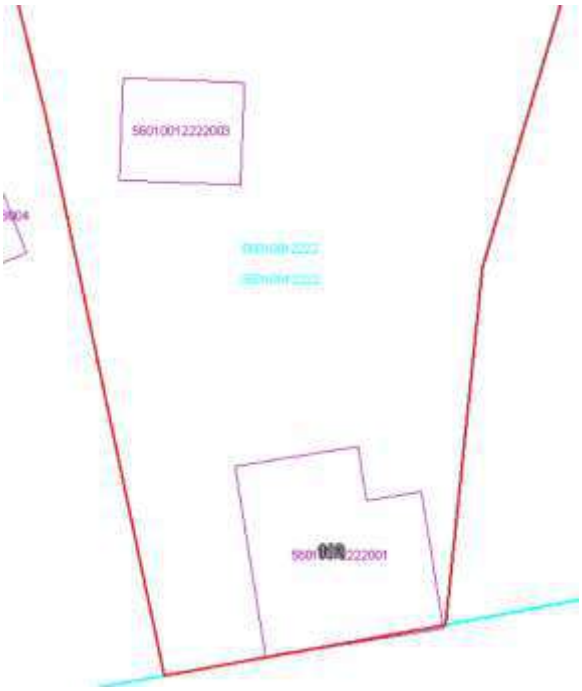
Apkārtējo apbūvi veido privātmājas, tilts pāri Daugavas upi. Zemes gabala novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms kā vidēji labs.

Piebraukšana pie zemes vienības pa Rīgas ielu, kas klāta ar asfalta segumu. Piekļūšana pie zemes gabala ir laba.



www.google.com

Apbūves raksturojums



www.kadastrs.lv

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 56010012222001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Ēka celta 1953. gadā.

Ēkas izmantošanas veids- 2-stāvu dzīvojamā māja, netiek apdzīvota.

Ēkas plānojums: 1.stāvā viena dzīvojamā istaba, dibas nedzīvojamās telpas, virtuve, piebūve; 2.stāvā viena dzīvojamā istaba.

Vērtētājiem netika nodrošināta iekštelpu apskate. Apraksts veikts balstoties uz ēkas apskates no ārpuses un LR VZD pieejamo informāciju par ēkas platībām, plānojumu un nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām. Apsekojot īpašumu dabā, vērtētājs konstatēja, ka ēka netiek apdzīvota. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikts.

Ēkas telpu platības.

Ēkas kopējā platība- 63,3 m^2, tsk., dzīvojamā- 18,9 m^2.

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona konstrukciju	apmierinošs/slikts
Ārsienas, apdare	Koka konstrukciju	apmierinošs/slikts
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs/slikts
Jumts	Azbestcementa loksnes	apmierinošs/slikts
Logi	Koka konstrukciju	apmierinošs/slikts
Durvis	Koka konstrukcijas	apmierinošs/slikts
Inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	nosēdaka	
Apkures sistēma	krāsns/plīts	

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401:2013/.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejup slīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas" situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi:

Ierobežots mārketings. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

Ņemot vērā esošo tirgus situāciju, vērtētājs uzskata, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 30-50%.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pieprasījumam pēc dzīvojamām mājām Jēkabpils pilsētā un tās apkārtnē pēdējo divu gadu laikā ir pieaudzis. Novērojams, ka pārsvarā tiek tirgotas nesen būvētas vai renovētas dzīvojamās mājas, gan pilnībā pabeigtas, t.sk. ar pilnībā pabeigtu iekšējo apdari, gan arī dzīvojamo māju jaunbūves dažādās būvniecības stadijās.

Dzīvojamo māju tirgū līdz 2025. gadam bija tendence, ka potenciālie pircēji vēlas iegādāties optimālas platības (līdz 150-200 m^2) ar kapitālu remontu mājas. Tomēr salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem bija samazinājies remontētu savrupmāju pirkumu skaits, jo sludinājumu portālos piedāvājums šādām mājām bija ļoti ierobežots un pieprasījums krietni pārsniedz piedāvājumu.
Pieprasījums pēc remontētiem īpašumiem ir liels jau vairākus gadus, tāpēc, kā alternatīvu, izvēlas būvēt māju, kas prasa lielus finanšu līdzekļus vai pārbūvē un atjauno vecas mājas vai iegādājas īpašumus ārpus Jēkabpils, ciemos un lauku apvidos.
Novērojams, ka pārsvarā tiek tirgotas nelabiekārtotas vai daļēji labiekārtotas 20.gs., sākumā un 40-70.gados celtās dzīvojamās mājas, kurām ir nepieciešams remonts un pārbūves.
Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 10 000- 50 000 EUR, vai 100- 400 eur/m^2.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids - dzīvojamā māja ar palīgbūvēm, netiek apdzīvota.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori
Pozitīvie faktori:
- novietojums pilsētas daļā;
- piebraukšanas iespējas;

Negatīvie faktori:
- apbūves tehniskais stāvoklis;
- palīgbūve nojaukta;
- zeme nav īpašumā.

Īpašie pieņēmumi
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi);
- nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam;
- dzīvojamās mājas platība atbilst LR VZD Kadastra informācijā reģistrētajai.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence individuālās mājas izīrēt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Jēkabpils pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies trīs pārdotas līdzīgas mājas. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši salīdzināmo objektu pārdošanas summas.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	***Rīgas iela 173, Jēkabpils***
  	
Pārdošanas laiks	04.2024.
Pārdošanas cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, m2	453
Ēkas platība, m²	79
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, daļēji pielāgota komercdarbībai, celta 1930. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā nosēdaka. Divas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas Krustpils centrālajā daļā. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

Objekts Nr.2	***Pasta iela 85, Jēkabpils***
  	
Pārdošanas laiks	04.2024.
Pārdošanas cena, EUR	20 000
Zemes gabala platība, m2	1 300
Ēkas kopējā platība, m²	145.0
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka/apmūrēta dzīvojamā māja, daļēji pielāgota komercdarbībai, celta 1880. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā noēdaka. Viena palīgēka sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas klusā centra daļā. Novietojums kvartālā un pilsētā apmierinošs.

Objekts Nr.3	***Jaunā iela 53, Jēkabpils***
  	
Pārdošanas laiks	06.2025.
Pārdošanas cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, m2	798
Ēku kopējā platība, m²	48.8
Īss objekta raksturojums	daļa no 1-stāvu koka dzīvojamās mājas, celta 1948. gadā, tiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā nosēdaka. Divas koka palīgēkas. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Atrodas 2.viduskolas rajonā. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	**Vērtēšanas objekts**
	Rīgas iela 173, Jēkabpils	Pasta iela 85, Jēkabpils	Jaunā iela 53, Jēkabpils	**Rīgas iela 112, Jēkabpils**
Darījuma laiks	04.2024.	04.2024.	06.2025.	

Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	15 000	20 000	15 000	
A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	10%	10%	0%	
Kopējā korekcija, %	10%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	16 500	22 000	15 000	

Zemes gabala platība, m²	***453***	***1300***	***798***	
Ēkas kopējā platība, m²	***79.2***	***145.0***	***48.8***	***63.3***

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

1. Novietojums pilsētā/kvartālā	-5%			
2. Piebraukšanas iespējas, lielo ielu tuvums				
3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte			-10%	
4. Ēkas lielums	-3%	-15%	5%	
5. Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums				
6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids			10%	
7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids				
8. Zemes platība, īpašumtiesības	-10%	-20%	-12%	
9. Zemes gabala konfigurācija, labiekārtojums				
10. Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis	-3%	-3%	-5%	
11. Apgrūtinājumi				
Kopējā korekcija, %	**-21%**	**-38%**	**-12%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	**13 035**	**13 640**	**13 200**	**13 292**
Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļoti, EUR				**13 300**

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana

Vērtētājs iegūst visa nekustamā īpašuma kopējo vērtību. Tālāk no kopējās vērtības tiek aprēķināta vērtēšanas objekta- 1/2 domājamās daļas vērtība. Nekustamais īpašums nav reāli sadalīts atbilstoši domājamām daļām. Līdz ar to nekustamo īpašumu tirgū domājamo daļu pārdošana ir stipri ierobežota, sagaidāmā interese no pircēju puses būs maza, nesakārtoto īpašuma attiecību dēļ. Reālie īpašuma pircēji varētu būt pārējo domājamo daļu īpašnieki, kuriem būtu vēlme iegūt visu nekustamo īpašumu par iespējami zemāku cenu. Iepriekš minētā iemesla dēļ, domājamo daļu vērtība tiek samazināta ar korekcijas koeficientu- 0,75.
Balstoties uz veikto datu analīzi par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana, konkrētajā gadījumā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos tiek pieņemta 70% apmērā no tirgus vērtības.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**13 300**
1/2 domājamās daļas nosacītā vērtība, EUR	6 650
Korekcija par 1/2 domājamās daļas realizāciju tirgū	0.75
Koriģētā 1/2 domājamās daļas tirgus vērtība, EUR	4 988
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos (70% no tirgus vērtības), EUR	3 491
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	**3 500**

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 501 2216, kas atrodas Rīgas ielā 112, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā 2026. gada 3. augustā noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 3 500** (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Gerulats*
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131
*Personai ir notikusi uzvārda maiņa no Šapkins uz Gerulats. Līdz datu aktualizēšanai vērtējuma pielikumā pievienotajā sertifikātā ir norādīts iepriekšējais uzvārds.

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

P I E L I K U M I

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56015012216	Rīgas iela 112	-	100000560449	-	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010012222001	1/1	Rīgas iela 112, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	63.3
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1953
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.09.2016

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	63.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	63.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	63.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	63.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	18.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	44.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	26.09.2016

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56010012222001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā māja

Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	09.09.2016
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Piebūve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	7.5	-
2	Piebūve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	4.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	12.8	-
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	7.0	-
5	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	12.2	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	7.6	-
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	1.79	1.35	2.23	11.9	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1953
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka baļķi, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1953
Pārsegumi	Koka dēļu klājs virs koka sijām	1953
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1953
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1953

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Apvidū ir konstatēts

Datums:	09.09.2016

56010012222003	1/1	Rīgas iela 112, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	23.6
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1953
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1998
Ēkas apsekošanas datums:	09.09.2016

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	23.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	23.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	23.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	23.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	26.09.2016

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris (stabveida)	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1998
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1998
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1998

Reģistrētie labiekārtojumi

Datums:	09.09.2016

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