



2026.gada 3.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas pilsētā, Vārpu ielā 14
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 35. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Edgaram Mihailovam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0900 005 0108, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Vārpu ielā 14**, ir reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2160 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 un kopējo platību 1138 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 001 un kopējo platību 401.9 m² un dabā neeksistējošas būves ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 002 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 35. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Edgaram Mihailovam**, izsoles sākuma cenas noteikšanai 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Vārpu ielā 14**, 2026.gada 29.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

32 700 (trīsdesmit divi tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 001 apraksts
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 un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 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 Jelgavas pilsētā, Vārpu ielā 14.																																																
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Mihailovs.																																																
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.																																																
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 29.janvārī.																																																
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																																																
1.6 Īpašumtiesības	Līga Milgrāve.																																																
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 un kopējo platību 1138m². Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 001 un kopējo platību 401.9 m². Dabā neeksistējoša būve ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 002.																																																
1.8 Pašreizējā izmantošana	Sliktā stāvoklī esoša dzīvojamā māja ar zemes gabalu.																																																
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.																																																
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā māja ar zemes gabalu.																																																
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 28.janvāra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Mihailova Pieprasījums Nr.00933/035/2025-NOS. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2160 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.																																																
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																																																
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tipa</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērs</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2021</td><td>70.04.001</td><td>Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju</td><td>0.007</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2021</td><td>70.04.001</td><td>Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju un noteiktu maksimālo pavadītāju</td><td>0.005</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2021</td><td>02.01.001</td><td>Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju</td><td>0.004</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2021</td><td>70.04.001</td><td>Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju</td><td>0.004</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2021</td><td>02.01.001</td><td>Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju</td><td>0.007</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2021</td><td>70.04.001</td><td>Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju</td><td>0.005</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2021</td><td>02.01.001</td><td>Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju</td><td>0.004</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tipa	Apraksts	Platība	Mērs	-	01.02.2021	70.04.001	Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju	0.007	ha	-	01.02.2021	70.04.001	Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju un noteiktu maksimālo pavadītāju	0.005	ha	-	01.02.2021	02.01.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.004	ha	-	01.02.2021	70.04.001	Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju	0.004	ha	-	01.02.2021	02.01.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.007	ha	-	01.02.2021	70.04.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.005	ha	-	01.02.2021	02.01.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.004	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tipa	Apraksts	Platība	Mērs																																												
-	01.02.2021	70.04.001	Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju	0.007	ha																																												
-	01.02.2021	70.04.001	Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju un noteiktu maksimālo pavadītāju	0.005	ha																																												
-	01.02.2021	02.01.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.004	ha																																												
-	01.02.2021	70.04.001	Reģistrācija aizņemta teritorija ar noteiktu maksimālo pavadītāju	0.004	ha																																												
-	01.02.2021	02.01.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.007	ha																																												
-	01.02.2021	70.04.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.005	ha																																												
-	01.02.2021	02.01.001	Objekta pabeigšana ar noteiktu apbūves platību teritorijā zemes gabalā ar noteiktu pavadītāju	0.004	ha																																												
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2160 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2160 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.																																																
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts; - vērtējamais īpašums nav iekļauts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																																																
1.16 Papildus informācija	Apsekojot Objektu, vērtētājs konstatēja, ka zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētā būve ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 002 dabā neeksistē.																																																

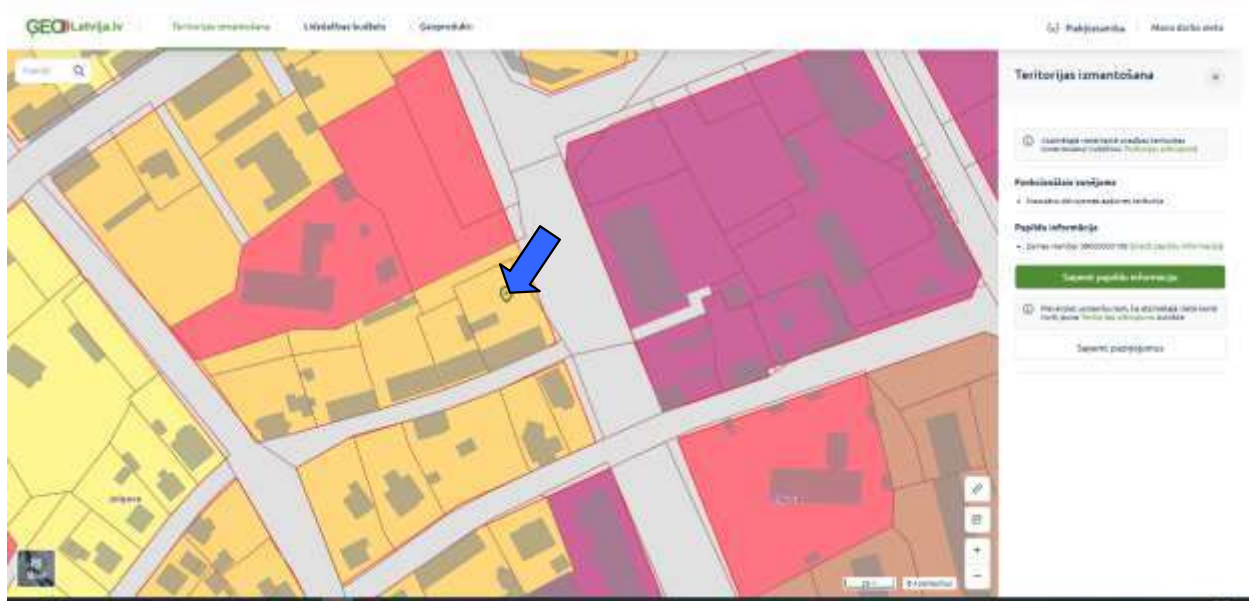
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



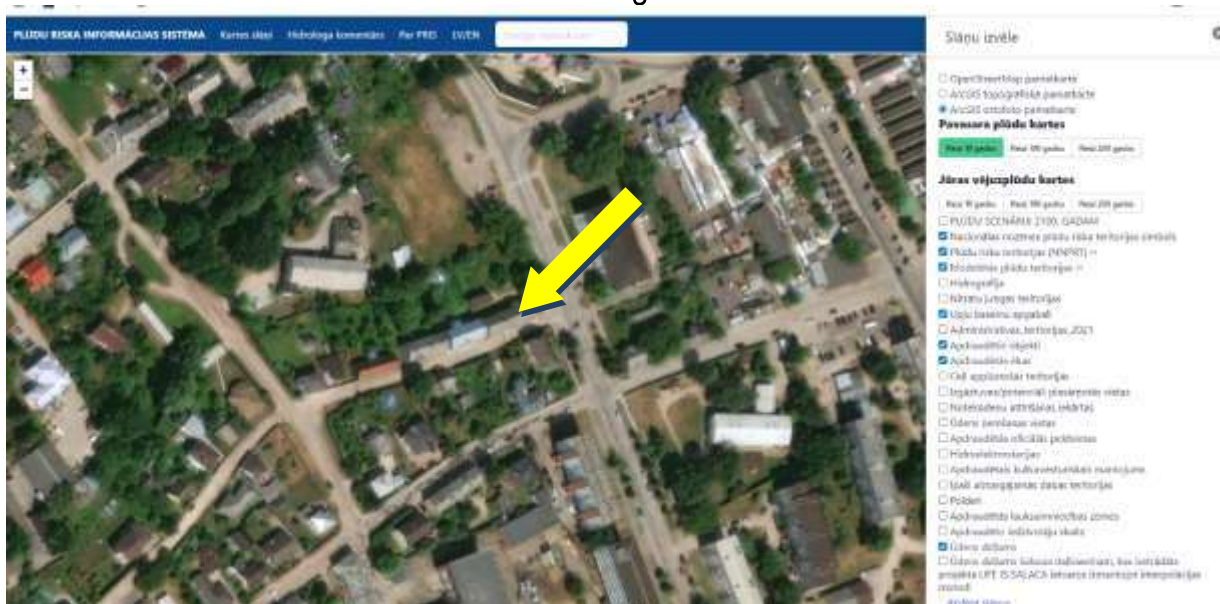
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.656140-23.718957-18/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.656273-23.718333/q%5F%5F%5Fjlgava%20v%C4%81rpu%2014>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

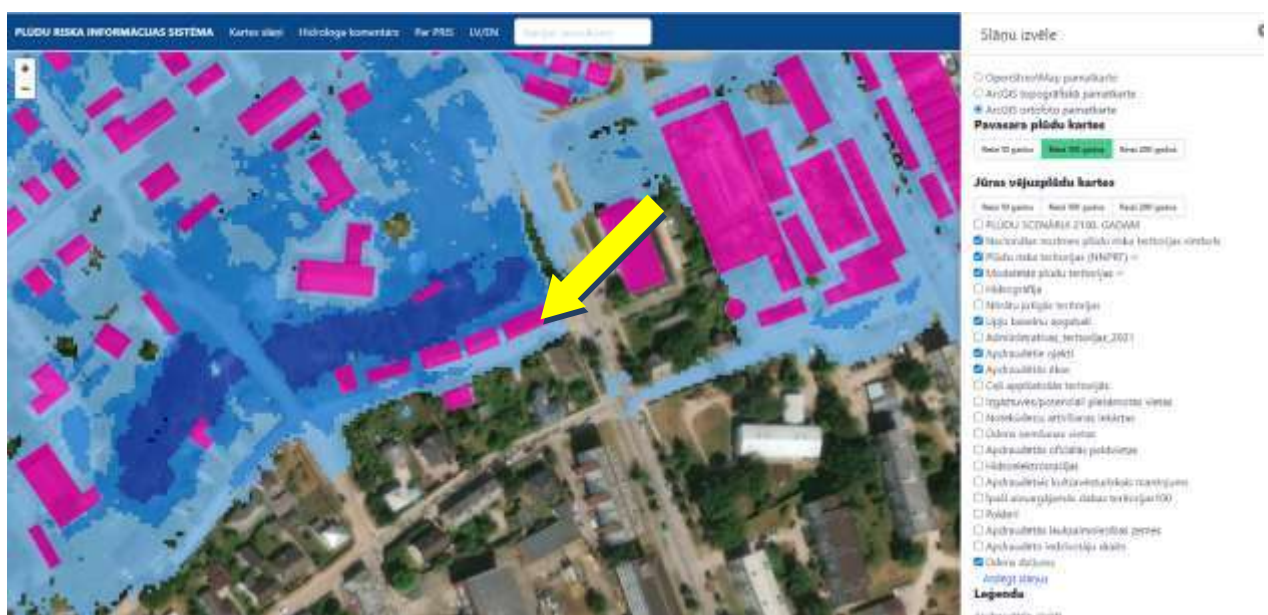


Informācijas avots: <https://geolativija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Slāņu izvēle

-  Apdraudētās ēkas
-  Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem
- Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem
- Ūdens dziļums vējuzplūdus RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Plūdu riska teritorijas (NNPRT)
-  Modelētās plūdu teritorijas
-  Hidrogrāfija

Informācijas avots: <https://pris.lvcmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108
001



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Blaumaņa un Vārpu ielas krustojums

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Viestura iela, Kazarmes iela, Blaumaņa iela un Vārpu iela.

Līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 0.8 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jelgavas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Blaumaņa ielas, pie īpašuma. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jelgava" ir aptuveni 2.1 km.

	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 Jelgavas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1138 m² un kadastra apzīmējumu 0900 005 0108.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Blaumaņa ielas puses pa Vāptu ielu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir daļēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā māja, nojauktās būves atliekas, koki, pļava.

Vērtējamais nekustamais īpašums daļēji ir nodalīts ar žogu no blakus īpašumiem, bet nav iežogots pilnībā.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		Sausā tualete
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0900 005 0108 001 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1910. Ēkai izsisti daļa logu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši tā laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts. Ēka saskaņā ar kadastra informāciju atrodas 13 dzīvokļi.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu - fasāde.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	234.6
Tilpums, m ³	1419
Kopējā telpu platība, m ²	401.9
1.stāvs, m ²	200
2.stāvs, m ²	201.9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Iekštelpas, m ²	401.9
Ārtelpas, m ²	0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas		Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcemetna loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	Notekrenes un notekcaurules	Slikts
Logu ailes	Koka ar stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis		Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes		Slikts

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir slikts.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Slikts
Sienas		Slikts
Griesti		Slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodos sanitārtehniskās ierīces ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/ duša	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods			Slikts

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		Sausā tualete
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-