SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 7.septembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas pilsētā, Eduarda Veidenbauma ielā 10
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 108.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Sniedzei Upītei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0900 001 0135, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Eduarda Veidenbauma ielā 10**, ir reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1473 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 001 0135 un kopējo platību 418 m^2, uz kuras atrodas citai personai piederošas būves (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 108.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Sniedzei Upītei**, 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, Eduarda Veidenbauma ielā 10**, 2026.gada 3.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 900 (divi tūkstoši deviņi 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 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

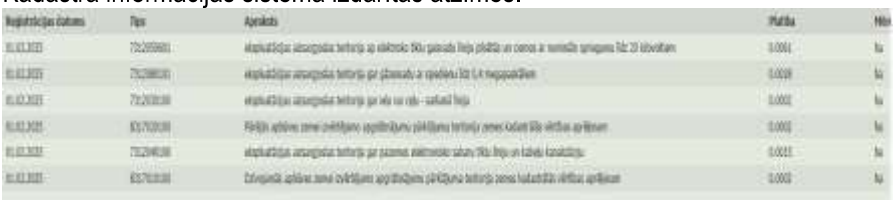
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
    1.15 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 0900 001 0135 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
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 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
    5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.8 Neatkarības apliecinājums
    5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Eduarda Veidenbauma ielā 10.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērināts tiesu izpildītājs Sniedze Upīte.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 3.septembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (mirusi). Atzīme - bezmantinieka manta, kas piekrīt valstij.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 0900 001 0135 un kopējo platību 418 m^2, uz kuras atrodas citai personai piederošas būves.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ar citai personai piederošu apbūvi apbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 31.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērinātas tiesu izpildītājas Sniedzes Upītes Pieprasījums Nr.23345/108/2026-NOS. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1473 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes. 
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas citai personai piederošs ēku (būvju) īpašums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1473 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





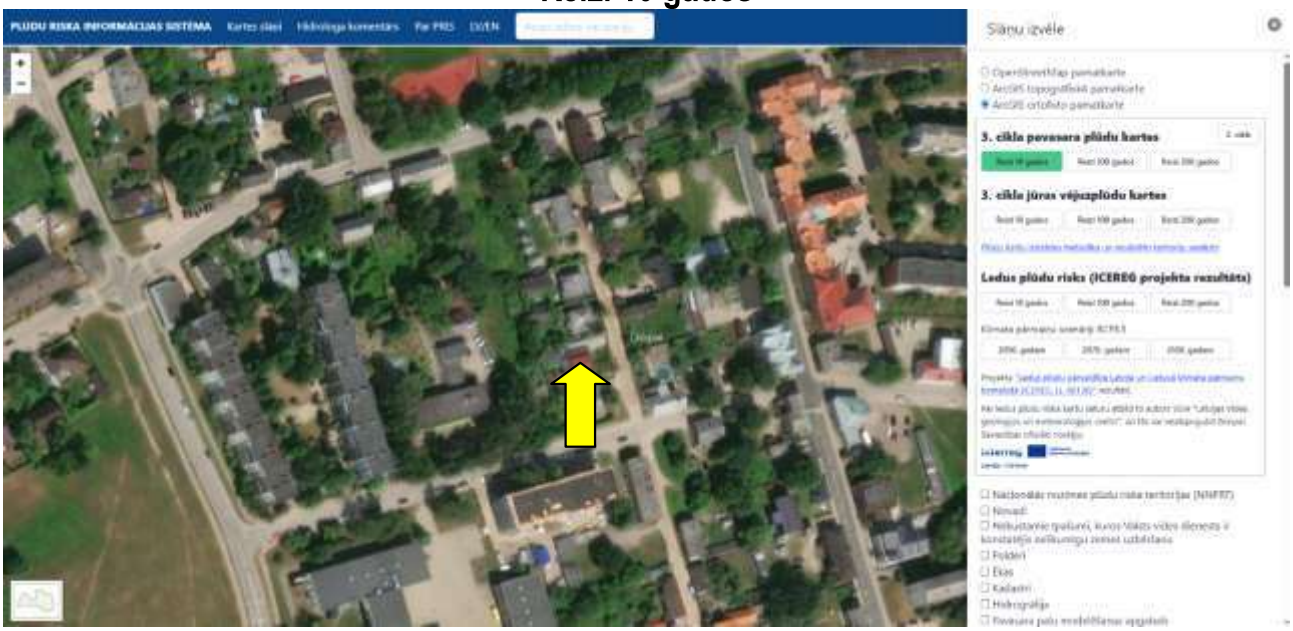
Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.641969-23.722222-18/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5Fjelgava%20veidenbauma%2010

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

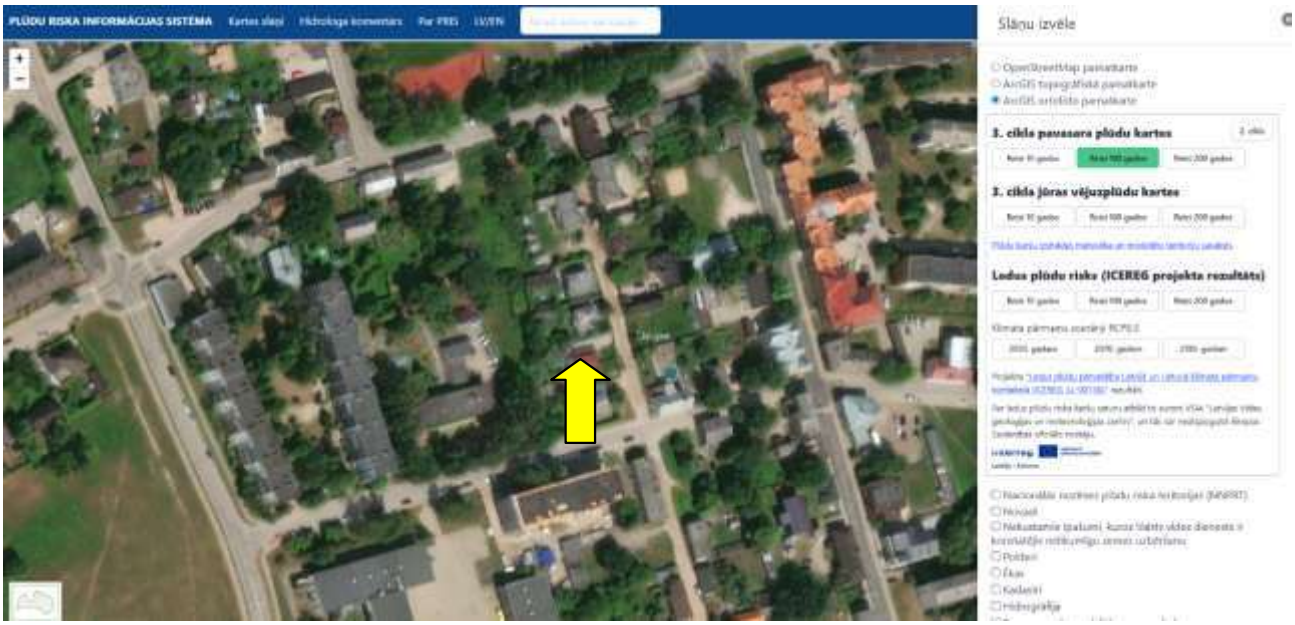


Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis

Plūdu riska teritorija
Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: https://pris.lvgmc.lv/slani

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes gabals ar kadastra numuru 0900 001 0135	Zemes gabals ar kadastra numuru 0900 001 0135
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 0900 001 0135	Zemes gabals ar kadastra numuru 0900 001 0135
	
Eduarda Veidenbauma iela	Eduarda Veidenbauma iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētā, kvartālā ko veido Eduarda Veidenbauma iela, Stacijas iela, Pulkveža Oskara Kalpaka iela un Zirgu iela.

Līdz Jelgavas novada centram ir aptuveni 1.5 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā pieturvieta atrodas uz Mātera ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jelgava" ir aptuveni 0.7 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/teicamu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 001 0135 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 418 m^2 un kadastra apzīmējumu 0900 001 0135.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Eduarda Veidenbauma ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma ar vienu ieslīpu malu, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem citai personai piederoša apbūve, ar bruģakmeņiem klāts laukums, kopts zālājs un dekoratīvie stādījumi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar žogu un ēku.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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