

## Nekustamā īpašuma (apbūve)



**“Grantiņi 1”, Vīpes pagastā,  
Jēkabpils novadā, LV-5238**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātai  
tiesu izpildītājai Gunitai Gruziņai-Vancevičiai**

2026. gada 20. janvāris

Par nekustamā īpašuma (apbūves)

**“Grantiņi 1”, Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā, LV-5238**

piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no **dzīvojamās mājas 60,7 m<sup>2</sup>** platībā un trim palīgkām ar kopējo platību 79 m<sup>2</sup>, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000568127** ar kadastra Nr. **5696 504 0012**. Ēkas un būves saistītas ar zemes gabalu “Grantiņi 1”, Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā, zemes gabala kopēja platība 2,4 ha, zemes vienības kadastra Nr. 5696 004 0112. Zemes īpašnieks Jēkabpils novada pašvaldība.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.

Tirgus vērtība – 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, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 09.janvārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**10 100,- EUR****(Desmit tūkstoši viens simts euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

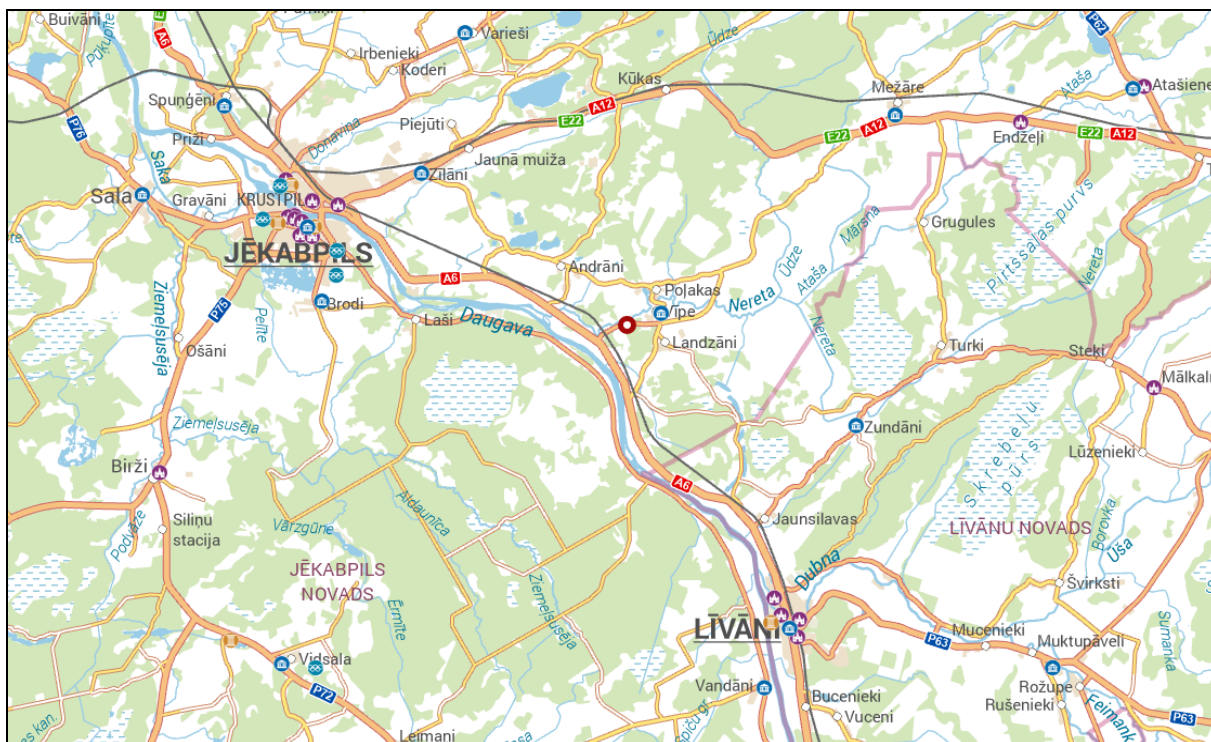
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

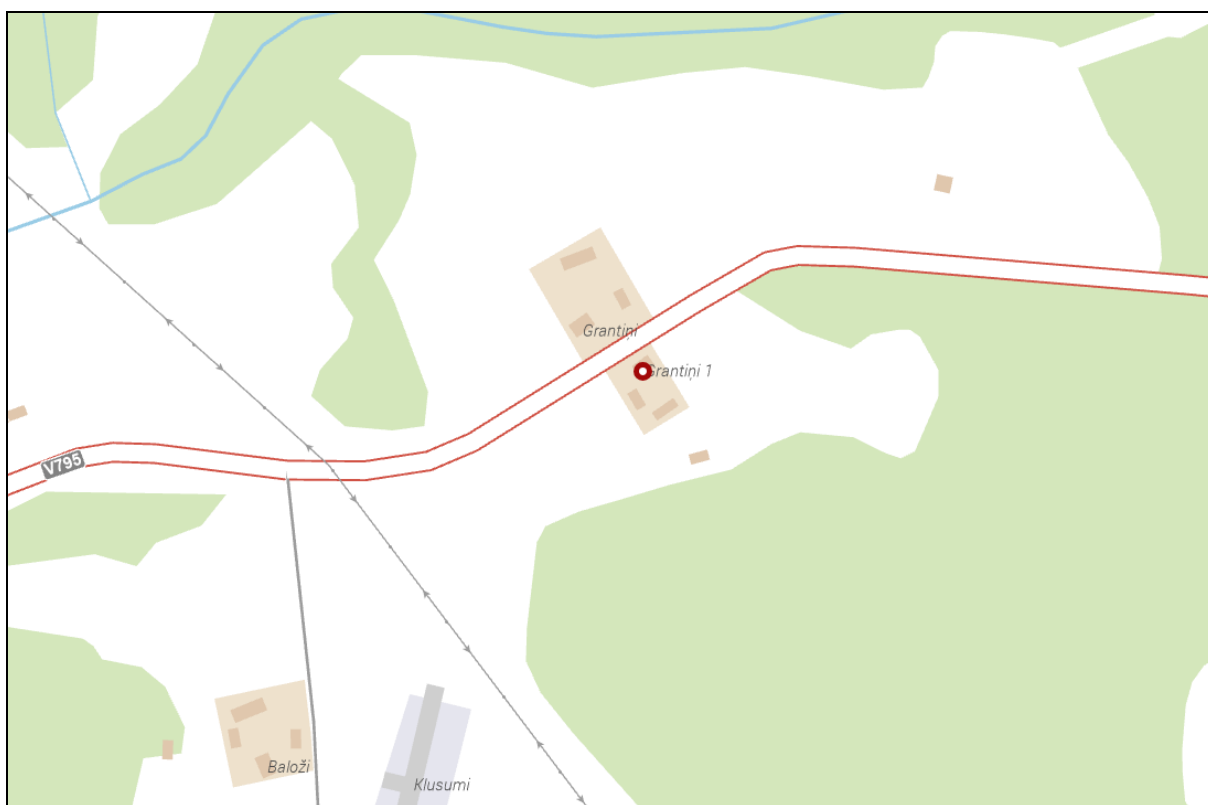
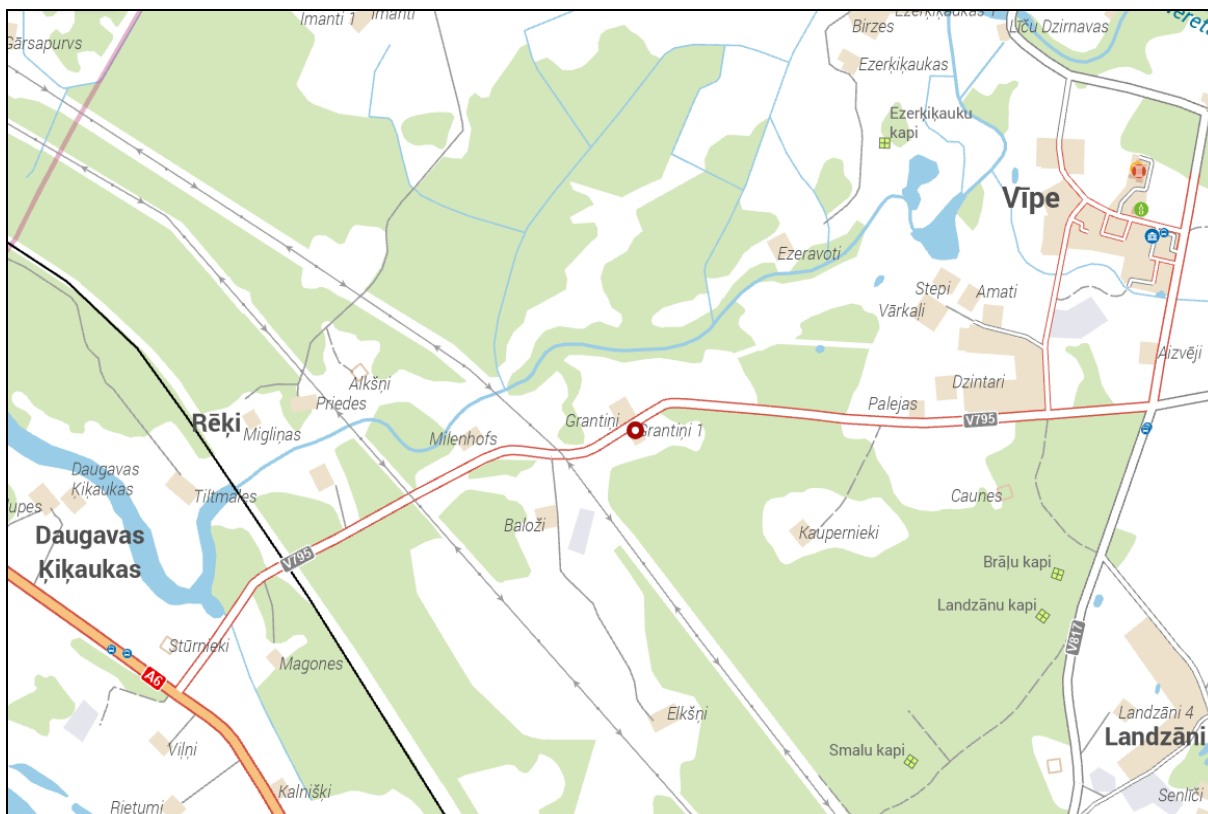
Novērtējamais īpašums:	"Grantiņi 1", Vīpes pagastā, Jēkabpils novadā, LV-5238
Kadastra Nr.:	5696 504 0012
Īpašnieks:	KIMS MOROZOVS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Vīpes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000568127
Zemes platība:	Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 56960040112)
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	60,7 m <sup>2</sup>
Palīgēku kopējā platība:	79 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids:	Lauku viensēta (dzīvojamā māja, palīgēkas)
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37 iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Legal Balance.</li> <li>• Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: OÜ "Aktiva Finance Group".</li> </ul> <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	10 100,- EUR (Desmit tūkstoši viens simts euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 09.janvārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām;</li> <li>• Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašumā iekštelpās un veikt viengimeņu dzīvojamās mājas iekštelpu apskati, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt pieejamās inženierkomunikācijas un telpu iekšējo tehnisko stāvokli;</li> <li>• Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī;</li> <li>• Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa;</li> <li>• <u>Zemes zem ēkām pieder citam īpašniekam un neietilpst īpašuma sastāvā.</u></li> </ul>

## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

# Foto attēli



