



2026.gada 22.janvāris

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Jēkabpils novadā, Leimaņu pagastā, “Brūkleņlejas”**
Nosaukums: Brūkleņlejas 2
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Rigmontai Cakulai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5674 007 0041, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Leimaņu pagastā, “Brūkleņlejas”**, ir reģistrēts Leimaņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946001 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 un kopējo platību 9,23 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 001 un kopējo platību 69,6 m² un kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 004 un kopējo platību 109,8 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Rigmontai Cakulai**, 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Leimaņu pagastā, “Brūkleņlejas”**, 2025.gada 30.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

8 500 (astoņi tūkstoši pieci 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 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
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 001 apraksts
 - 4.3.2 Kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 004 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Jēkabpils novadā, Leimaņu pagastā, “Brūkļeļas” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērināta tiesu izpildītāja Rigmonta Cakula.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 30.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona; – ½ domājamā daļa. Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta. Fiziska persona; – ½ domājamā daļa. Pamats: 2025.gada 29.maija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra.Nr.826, izdevējs – zvērināta notāre Gundega Rutkovska, 2009.gada 8.decembra zemes izpirkuma līgums Nr.52/P-868, 2024.gada 5.decembra arhīva izziņa Nr.JEZVA-8.2.2./19119, Jēkabpils novada pašvaldības 2025.gada 21.maija izziņa Nr.1-4/25/997.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Jēkabpils novadā, Leimaņu pagastā, “Brūkļeļas” daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 un kopējo platību 9,23 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 001 un kopējo platību 69,6 m ² un kūts ēku ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 004 un kopējo platību 109,8 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija (L).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 10.decembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.12391/113./2025-NOS. Leimaņu pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000946001 noraksts. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,6451 ha. - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,6948 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju arpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,6451 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,6948 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0028ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp īpašniekiem nav noslēgts īpašuma koplietošanas līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Leimaņu pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000946001 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir

	daļēji apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	- uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatu nodaļījumā neregistrēta šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 002 un kopējo platību 58,0 m², ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, netiek aprakstīta un aprēķinos netiek ņemta vērā. Ēkas demontāžas izdevumi iekļauti tirgus vērtības aprēķinā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolattija.lv/main>



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

Informācijas avots: Leimanu_pagasta_funkcionalais_zonejums.pdf

3.FOTOATTĒLI





Dzīvojamā māja ar kad.apz.
56740070041001



Dzīvojamā māja ar kad.apz.
56740070041001



Dzīvojamā māja ar kad.apz.
56740070041001



Dzīvojamā māja ar kad.apz.
56740070041001



Dzīvojamā māja ar kad.apz.
56740070041001



Dzīvojamā māja ar kad.apz.
56740070041001



Dzīvojamā māja ar kad.apz.
56740070041001



Kūts ēka ar kad.apz.
56740070041004



Kūts ēka ar kad.apz.
56740070041004





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novada, Leimaņu pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Mežgale.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	6	8	34	170

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V790 Leimaņi - Mežgale aptuveni ir 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 Jēkabpils novadā, Leimaņu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 9,23 ha un kadastra apzīmējumu 5674 007 0041.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	8,5	92,0%
Ūdens objektu zemes	0,13	1,4%
Zeme zem ēkām	0,54	5,9%
Zemes zem ceļiem	0,06	0,7%
KOPĀ	9,23	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P74 Aknīste – Lietuvas robeža, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 6 km pa autoceļu V790 Leimaņi – Mežgale, tad pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalmis, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X(aka)
Kanalizācija		X(tualetes pagalmā)
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 8,5 ha vai 92 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzene, augsnes ar vidēju auglību – 40 balles, tās ir meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek daļēji apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 001 apraksts

Ēka celta 1936.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	87,9
Tilpums, m ³	214,0
Fiziskais stāvoklis, pēc VZD	V4 neapm.
Kopējā telpu platība, m ²	69,6
1.stāvs, m ²	69,6

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	34,7
Palīgtelpas, m ²	34,9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu, PVC	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Daļēji apmierinošs

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 tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

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		Krāšņu apkure
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 5674 007 0041 004 apraksts

Ēka celta 1988.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	139,4
Tilpums, m ³	384,0
Fiziskais stāvoklis, pēc VZD	V4 neapm.
Kopējā telpu platība, m ²	109,8
1.stāvs, m ²	109,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Akmens mūra konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Mūra konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Akmens mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vētnes ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka dēļu	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Daļēji apmierinošs
Garāžas vārti	Koka dēļu	Daļēji apmierinošs

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 tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

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	