



2026.gada 30.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Nameja ielā 7C, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājam  
Rigmontai Cakulai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5601 002 2541, kas atrodas **Nameja ielā 7C, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**, ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000163870 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 2541 un kopējo platību 2274 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērīnātai 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Nameja ielā 7C, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**, 2026.gada 19.martā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām 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 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 2541 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības 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 <b>Nameja ielā 7C, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērināta tiesu izpildītāja Rigmonta Cakula.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 19.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Sergejs Semjonovs. Pamats: 2006.gada 7.novembra Pirkuma līgums Nr.PL/509.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra numuru 5601 002 2541 un kopējo platību 2274 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota komercēkas celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 18.marta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.03458/113/2026-NOS. Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000163870 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0119 ha;</li> <li>- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0632 ha;</li> <li>- lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0632 ha;</li> <li>- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,2274 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0347 ha;</li> <li>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0632 ha.</li> </ul>
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000163870 III.daļas 1.iedaļā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ceļa servitūta teritorija – 0,0180 ha;</li> <li>- ceļa servitūta teritorija – 0,0449 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 0,0137 ha.</li> </ul>
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000163870 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000163870 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA JĒKABPILĒ (DZS)
- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA AKNISTĒ, VIESĪTĒ UN CIEMOS (DZS1)
- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA AR VASARNĪCU UN DĀRZA MĀJU APBŪVI (DZS2)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM)
- DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZD)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA AR TRANSPORTA APKOPES SERVISA OBJEKTIEM (P1)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA AR RELIĢISKU KULTŪRVĒSTURISKU VĒRTĪBU (P2)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA AR KULTŪRVĒSTURISKU VĒRTĪBU (P3)
- JAUKTAS-CENTRA APBŪVES TERITORIJA AR VĒSTURISKU RAKSTURU (JC)

Informācijas avots: [https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_32373#nozooom](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_32373#nozooom)

### 3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētas DR daļā, kvartālā, ko veido Nameja, Zemgales, Viestura un Neretas ielas. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 1,5 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 4 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, Jēkabpils pilsētā uzskatāms par samērā labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 2541 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 2274 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 5601 002 2541.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Nameja ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 70 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu, šķērsojot citus īpašumus. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar zemes vienību ir neliela. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta, bet nav juridiski sakārtota (nav servitūta piebraucamais ceļš).

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra daudzstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots komercdarbībā izmantojamās ēkas celtniecībai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienība bez būtiskiem uzlabojumiem.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir samērā slikts.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Īpašumu šķērso pilsētas ūdensvads gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem.



Informācijas avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)