



2026.gada 31.jūlijs

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Zilānu ielā 39
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Rigmontai Cakulai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Zilānu ielā 39**, nav reģistrēts zemesgrāmatā un sastāv no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 001 un kopējo platību 40.0 m², šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 002 un šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 003 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērinātam 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 ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Zilānu ielā 39**, 2026.gada 27.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

800 (astoņi simti) eiro.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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

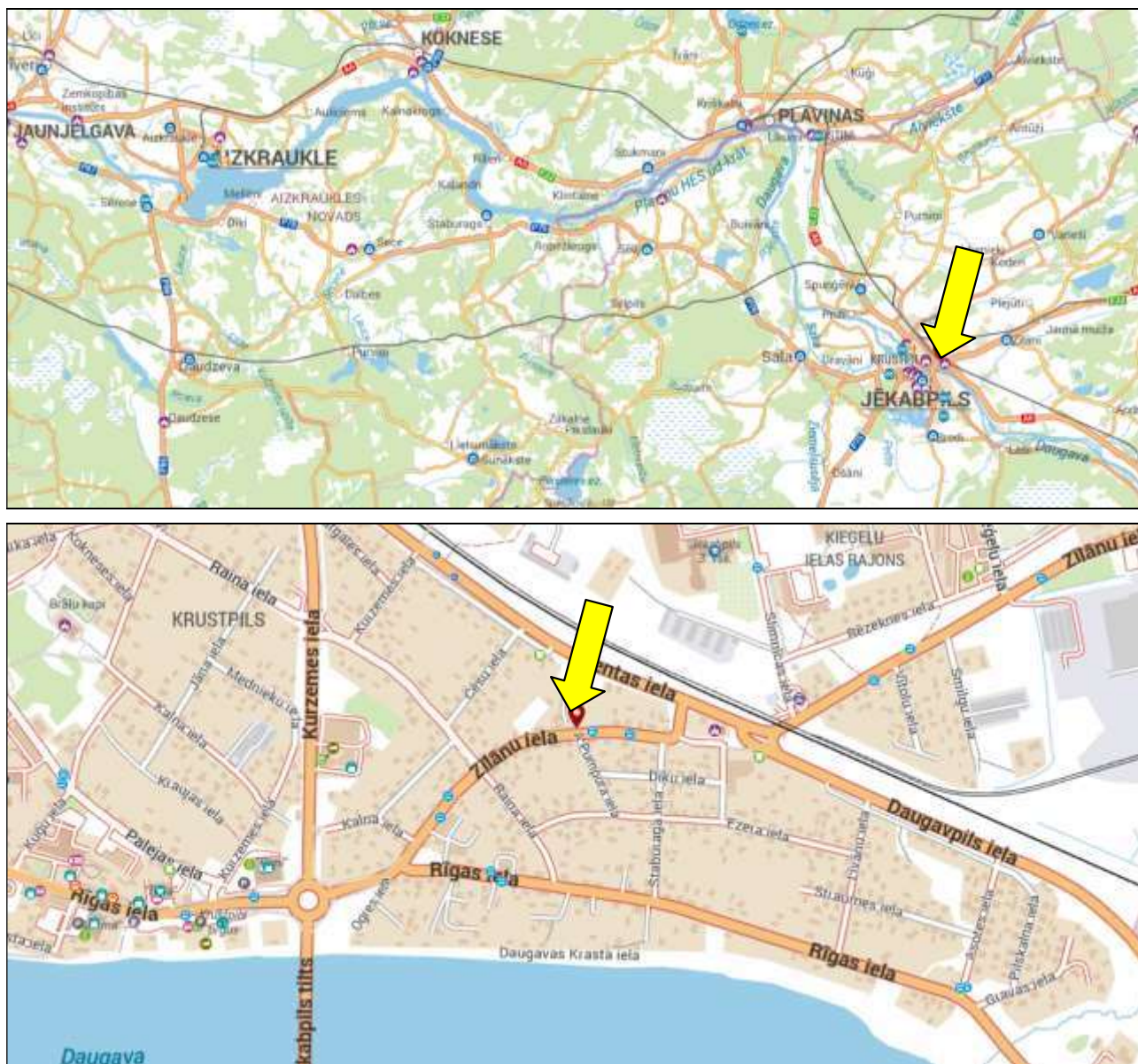
SATURS

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 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 5601 001 2136 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 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 001 apraksts
 - 4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 002 apraksts
 - 4.3.3 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 003 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	Ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Zilānu ielā 39.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērināts tiesu izpildītājs Rigmonta Cakula.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 27.jūlijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Tiesu izpildītāja Pieprasījumu - īpašums ir bezmantinieku manta.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 001 un kopējo platību 40.0 m². Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 002 un kopējo platību 9.0 m². Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 003 un kopējo platību 14 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Graustu stāvoklī esošas būves, kas atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 15.jūlija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.09242/113/2026-NOS. 1974.gada 4.aprīļa maiņas līguma kopija. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā. Zemei un būvēm dažādi īpašnieki. Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā vērtētājiem nav iesniegts zemes nomas līgums.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





Informācijas avots: geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI

	
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 56010012136001	Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 56010012136001
	
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 56010012136001	Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 56010012136001
	
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 56010012136001	Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 56010012136001
	
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 56010012136001	Šķūņu ēkas, ar kadastra apzīmējumu 56010012136002 un 56010012136003

	
Šķūņu ēkas, ar kadastra apzīmējumu 56010012136002 un 56010012136003	Šķūņu ēkas, ar kadastra apzīmējumu 56010012136002 un 56010012136003
	
Teritorija	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Krustpils daļā, kvartālā, ko veido Zilānu, Cēsu un Ventas ielas. Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 2.4 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Zilānu ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 2.8 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 labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals.

Objekts atrodas uz Jēkabpils pilsētas pašvaldībai piederoša zemes gabala ar kopējo platību 600 m² un kadastra apzīmējumu 5601 001 2136.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Zilānu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Zilānu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu .

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabals gadiem ilgi nav kopts un uzturēts, aizaudzis ar savvaļas kokiem un krūmiem.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu, gar Zilānu ielu – ar koka dēlišu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 001 apraksts

Ēka celta 1910.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "pirmskara" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir ļoti slikts. Ēka vairākus gadus nav tikusi apdzīvota, nav apsaimniekota.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – bloķējas ar blakus esošu ēku.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	43.0
Tilpums, m ³	113.0
Fiziskais stāvoklis, %	80
Kopējā telpu platība, m ²	40.0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmeņi, betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienas ārējā apdare	Krāsoti koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtne ar stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	Nav informācijas	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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.

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, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 002 apraksts

Ēka celta 1976.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	9.0
Tilpums, m ³	22.0
Fiziskais stāvoklis, %	60
Kopējā telpu platība, m ²	9.0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Nav datu	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koks	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Slīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 slikts.

Sanitārtehniskās ierīces:

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, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

4.3.3 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5601 001 2136 003 apraksts

Ēka celta 1976.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	14.0
Tilpums, m ³	45.0
Fiziskais stāvoklis, %	60
Kopējā telpu platība, m ²	14.0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Nav datu	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koks	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Slīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 slikts.

Sanitārtehniskās ierīces :

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, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.