



2025.gada 15.decembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā, Abri
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Andželai Kļāgei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5668 007 0407, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā, Abri**, ir reģistrēts Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000557626 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104 un kopējo platību 13000 m², uz kuras atrodas zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētas būvju atliekas ar īpašumtiesību statusu kadastra informācijas sistēmā - īpašumtiesības nav reģistrētas (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 106.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andželai Kļāgei**, 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 piekrit 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 **Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā, Abri**, 2025.gada 8.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 200 (viens tūkstošs divi 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

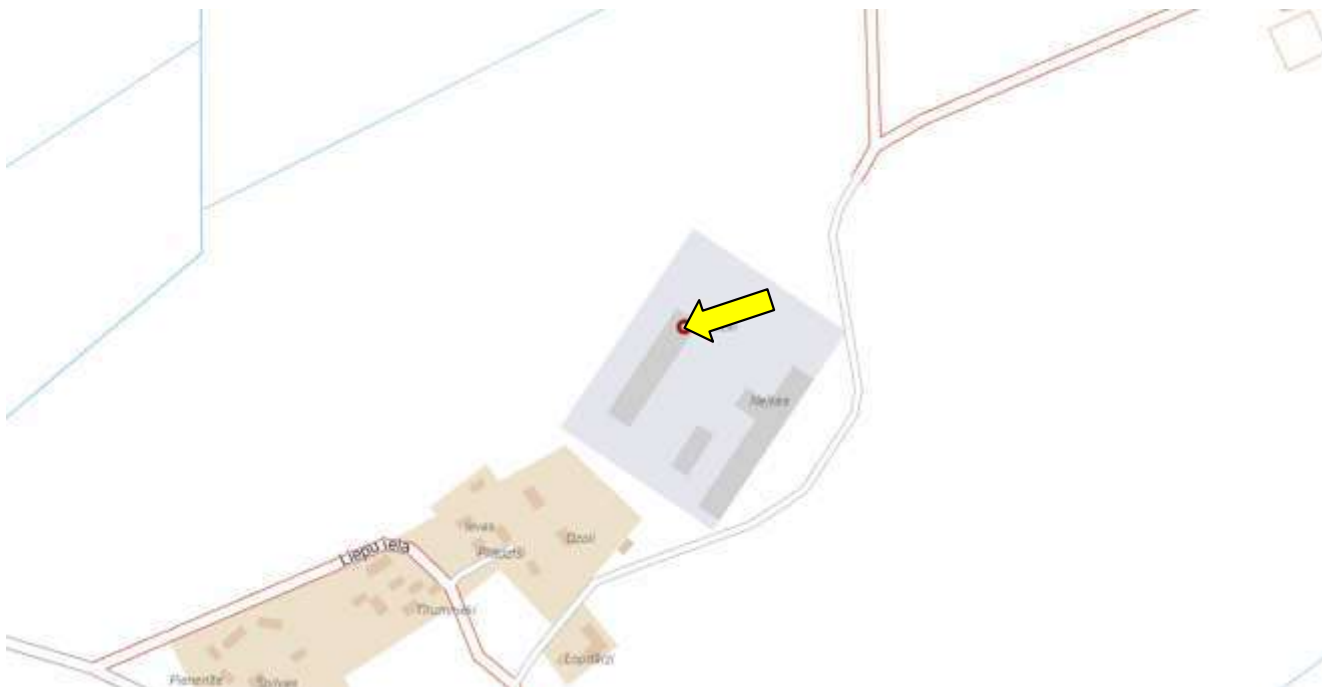
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104 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 Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā, Abri.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērināts tiesu izpildītājs Andžela Kļāģe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 8.decembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SR&AR co", reģistrācijas numurs 40203368091.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104 un kopējo platību 13000m ² , uz kuras atrodas zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētas būvju atliekas ar īpašumtiesību statusu kadastra informācijas sistēmā - Īpašumtiesības nav reģistrētas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals ar būvju atliekām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 18.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.106 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Kļāģes Pieprasījums Nr.11380/106/2025-NOS. Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000557626 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašums neatrodas pašvaldības vai valstij piederoša ceļa malā, kā arī Kadastra informācijas sistēmā nav attēlota ceļa servitūta teritorija piekļūšanai īpašumam. Uz zemes gabala atrodas būvju atliekas ar īpašumtiesību statusu - Īpašumtiesības nav reģistrētas.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000557626 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Krustpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000557626 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.
1.16 Papildus informācija	Īpašumam VZD Kadastra informācijas sistēmā piešķirta adrese "Burtnieki", Krustpils pag., Jēkabpils nov., LV-5204

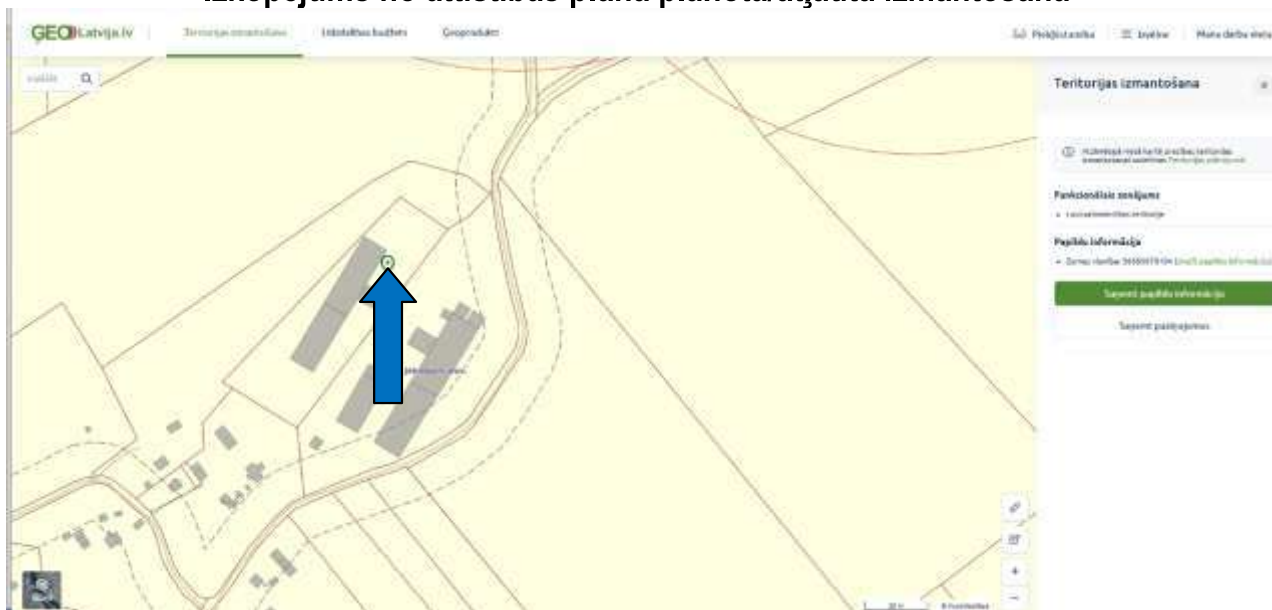
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



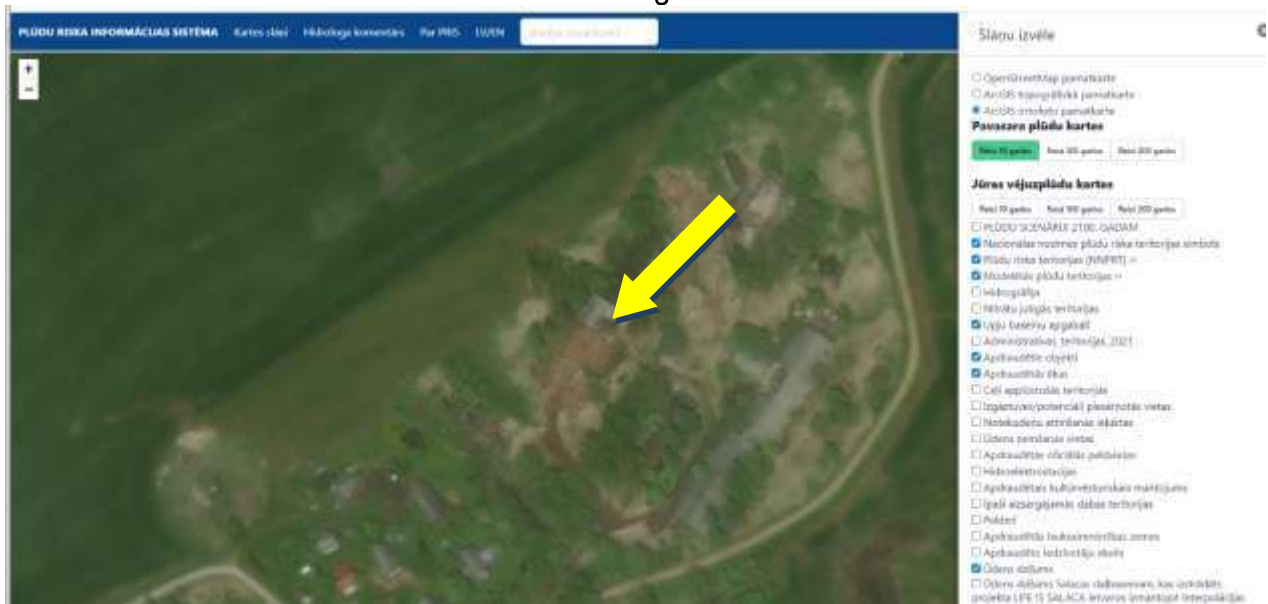
Informācijas avots: https://www.balticmaps.eu/lv/c___56.570095-23.907255-16/bl___cl

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

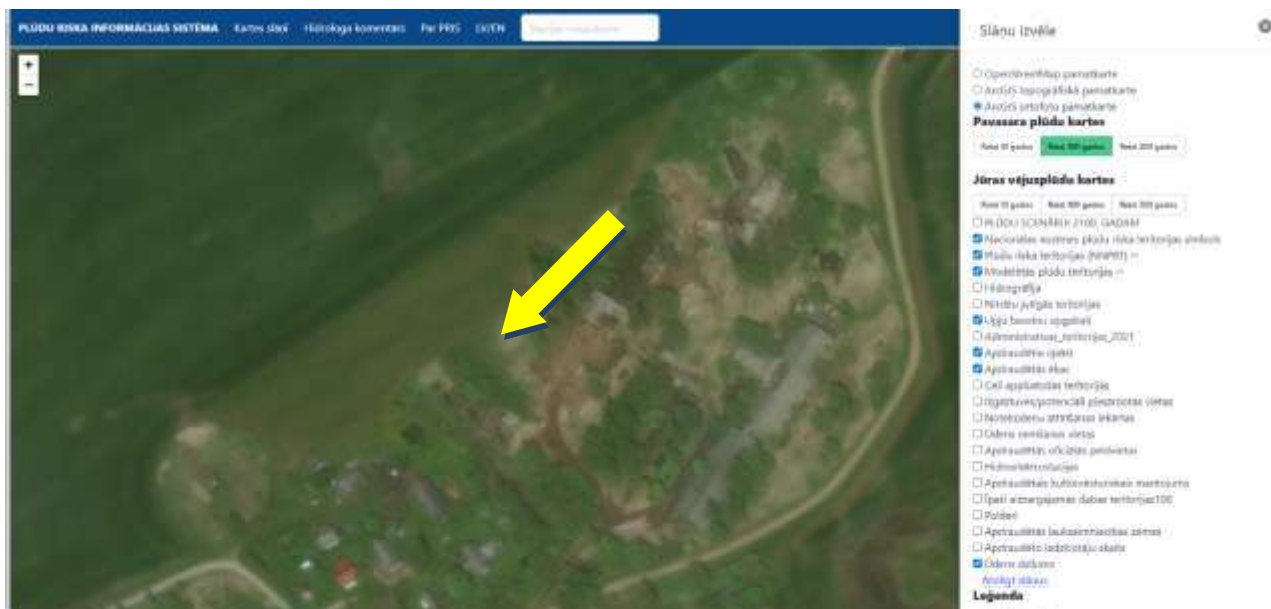


Informācijas avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Slāņu izvēle

-  Apdraudētās ēkas
-  Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem
- Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem
- Ūdens dziļums vējuzplūdus RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Plūdu riska teritorijas (NNPRT)
-  Modelētās plūdu teritorijas
-  Hidrogrāfija

Informācijas avots: <https://pris.lv/mc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI

 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jēkabpils novadā, Krustpils pagastā, Abri.

Līdz Krustpils pagasta centram ir aptuveni 2.7 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Jēkabpils novada centram ir aptuveni 8.3 km jeb 9 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 138 km jeb 114 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvāka autobusa pietura atrodas uz autoceļa V782.

	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, Krustpils pagastā uzskatāms par vidēju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5668 007 0104 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 13000 m² un kadastra apzīmējumu 5668 007 0104.

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

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldības autoceļa: Ceļš Nr.1-18 Lopdārzi - Kaķīšu ferma puses, kas klāts ar apmierinošas grants ceļa segumu, tālāk aptuveni 50 m pa pļavu īpašumā kam Kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu uz vērtējamo īpašumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta, juridiski nesakārtota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra četrstūra forma. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētas būvju atliekas ar īpašumtiesību statusu kadastra informācijas sistēmā - Īpašumtiesības nav reģistrētas, dzelzbetona konstrukcijas, būvgruži, ar cieta segumu klāti aizauguši laukumi, koki un krūmi, dīķis.

Vērtējamais nekustamais īpašums nav iežogots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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