

**KALNA IELA 3, JĒKABPILS,
JĒKABPILS NOVADS
KADASTRA NR. 5601 001 2231**



2026. GADA 10. FEBRUĀRIS

2026. gada 10. februāris
Reģ. Nr. 26- 23

Nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Kalna ielā 3, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma Nr. 5601 001 2231, kas atrodas Kalna ielā 3, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 56010012231001) un palīgbūves (kadastra apzīmējums 56010012231002; 003; 004; 006; 007; 008)

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 001 2231, kas atrodas Kalna ielā 3, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2026. gada 9. februārī noteiktā

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 2 400 (divi tūkstoši četri simti eiro).

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911

IVARS ŠAPKINS - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs,

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Tālr.: 2928 7969, e-pasts: liniko@inbox.lv, adrese: Katoļu iela 6-3, Jēkabpils, LV-5201

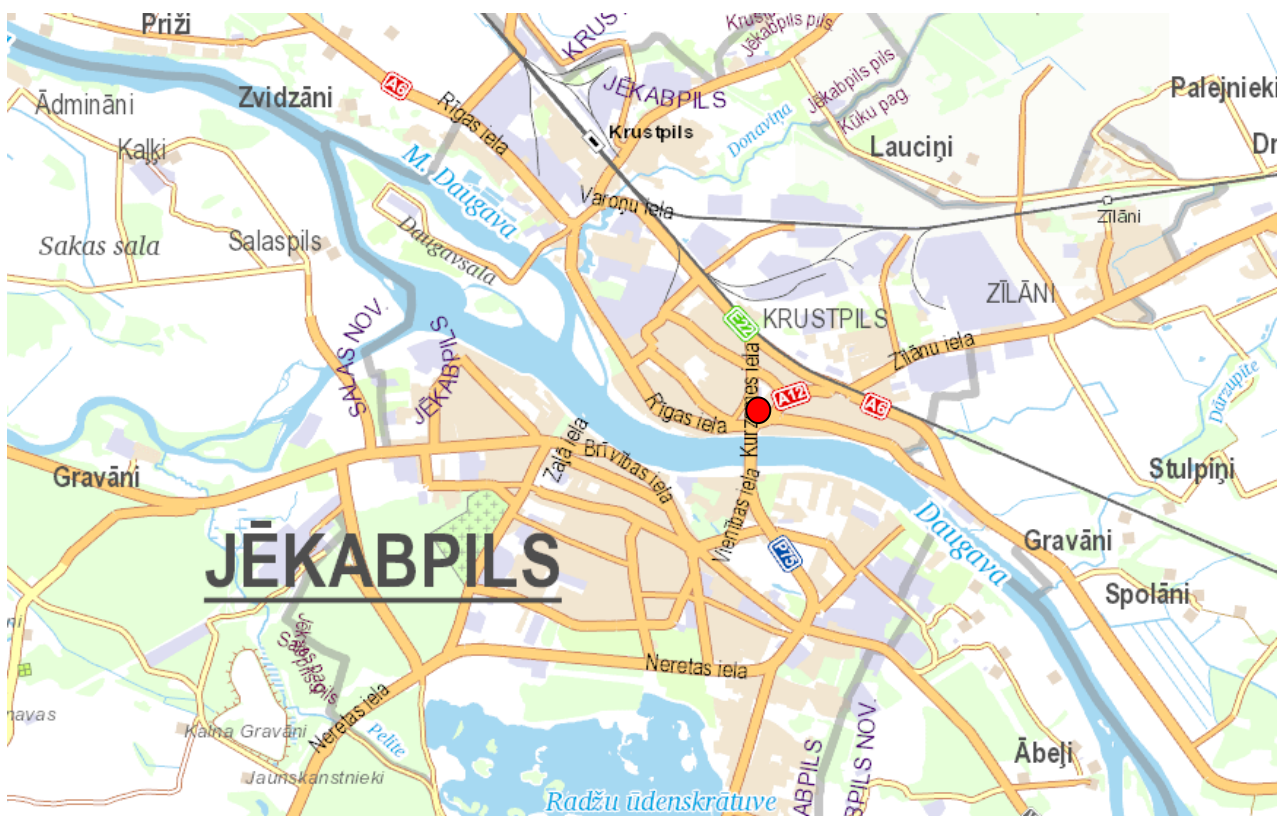
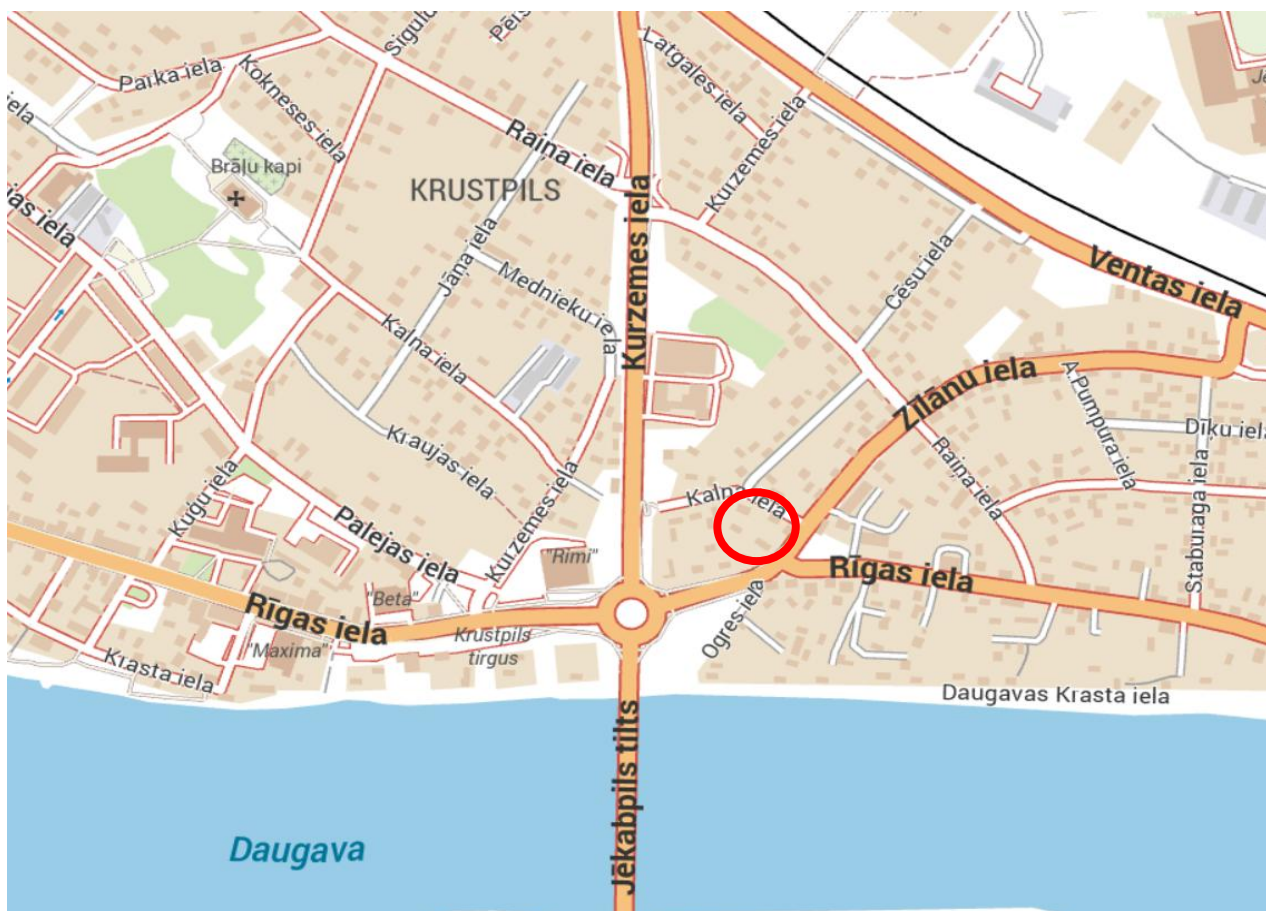
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	4
SLĒDZIENS	5
Vērtēšanas objekts	5
Vērtēšanas mērķis	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	5
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	5
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Apbūves raksturojums	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS.....	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	10
Īpašie pieņēmumi	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	10
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	10
Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana	10
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	14
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
PIELIKUMI.....	16

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvojamā māja ar palīgbūvēm
Īpašuma adrese	Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana no ārpusēs
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Kadastra numurs	5601 001 2231
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Nav reģistrētas
Īpašuma tiesības uz apbūvi	Bezmantnieka manta
Īpašuma tiesības uz zemi	Nav reģistrētas
Īpašuma sastāvs	Platība
dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 56010012231001)	50,5 m²
šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231002)	21,5 m²
klēts (kadastra apzīmējums 56010012231003)	28,8 m²
pagrabs (kadastra apzīmējums 56010012231004)	10,6 m²
šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231006)	4,0 m²
šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231007)	7,0 m²
šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231008)	5,0 m²
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgbūvēm, netiek apdzīvota.
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 2 400
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 9. februāris
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka: • nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam; • dzīvojamās mājas platība atbilst LR VZD Kadastra informācijā reģistrētajai.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/>

Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA**FOTOATTĒLI**

skats no Kalna ielas



skats no Kalna ielas



dzīvojamās māja



dzīvojamās māja

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 5601 001 2231, kas atrodas Kalna ielā 3, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Vērtēšanas objekts:

- dzīvojamā māja(kadastra apzīmējums 56010012231001)
- šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231002)
- klēts (kadastra apzīmējums 56010012231003)
- pagrabs (kadastra apzīmējums 56010012231004)
- šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231006)
- šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231007)
- šķūnis (kadastra apzīmējums 56010012231008),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas un palīgbūvju iekštelpu apskate. Vērtējums veikts balstoties uz būvju apskati no ārpusē un LR VZD datus pieejamo informāciju par apbūves platībām un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Aprēķini tika veikti pieņemot, ka dzīvojamās mājas, palīgbūvju un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, būvju platības atbilst LR VZD reģistrētajām.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam publisko izsoļu portālā.

Ņemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtētājs balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Bezmantnieka manta.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti:

VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

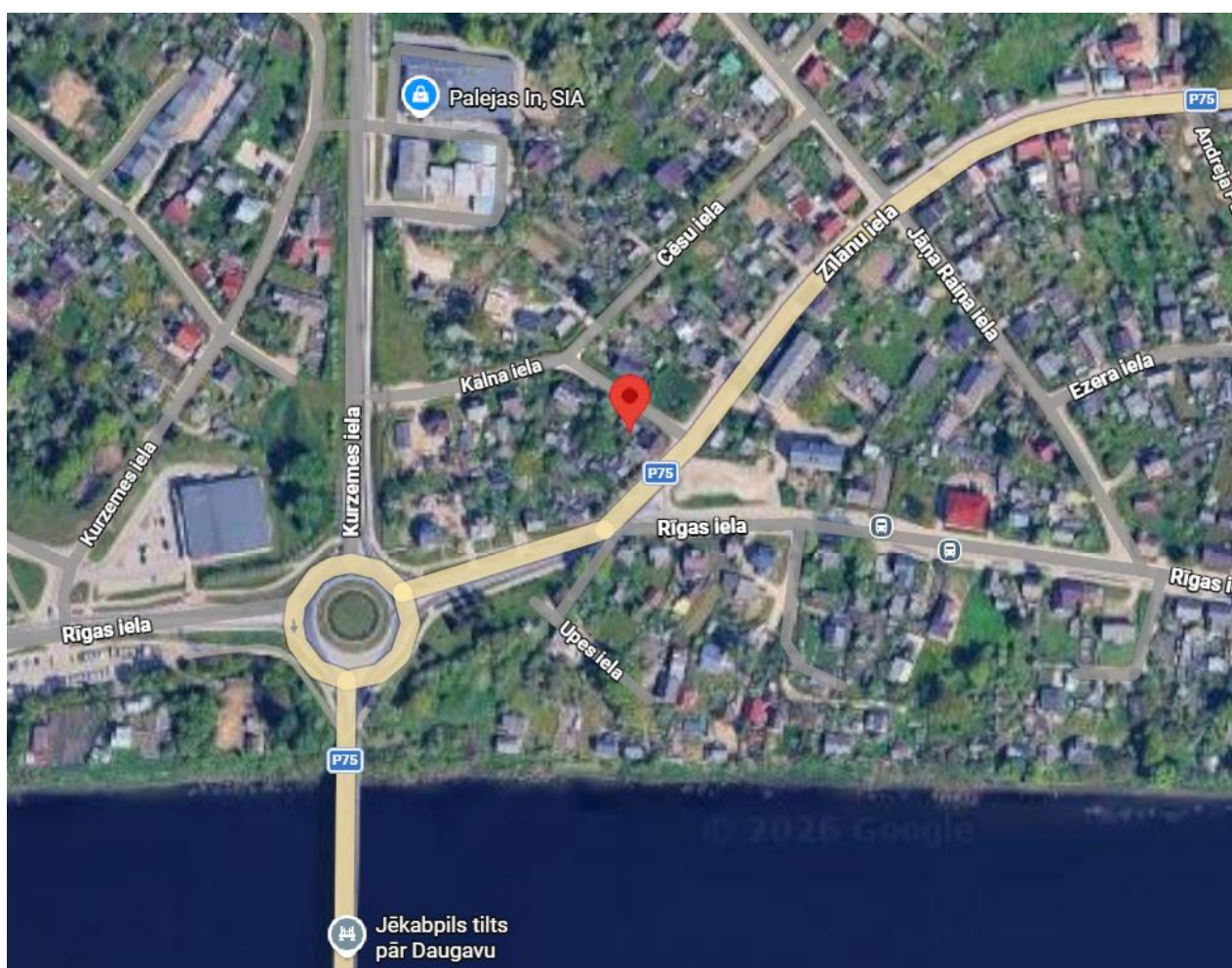
Atrašanās vieta, novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētā, attālums līdz Rīgai 145 km, iedzīvotāju skaits ~ 25 000. Pilsēta novietota Daugavas upes krastā, kas sadala pilsētu Jēkabpils un Krustpils daļās. Pilsētu šķērso nozīmīgas satiksmes maģistrāles: lielceļi Rīga-Rēzekne-Maskava (A12), Rīga-Daugavpils (A6), autoceļi Jēkabpils-Aizkraukle (P76), Jēkabpils- Ilūkste (P72), Jēkabpils-Nereta (P74) un dzelzceļi Rīga-Daugavpils un Rīga-Rēzekne-Maskava, dzelzceļa stacija Krustpils.

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētas Krustpils daļā, kvartālā starp Zilānu, Rīgas, Kalna un Kurzemes ielām. Zemes gabals novietots Kalna ielas malā.

Apkārtējo apbūvi veido privātmājas, tilts pāri Daugavas upei. Zemes gabala novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms kā vidēji labs.

Piebraukšana pie zemes vienības pa Kalna ielu, kas klāta ar asfalta segumu. Piekļūšana pie zemes gabala ir laba.



www.google.com

Inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Kanalizācijas sistēma	nosēdaka
Apkures sistēma	krāsns/plīts

Palīgbūves

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts	Kopējā platība m ²
56010012231002	Šķūnis	Dzelzsbetona konstrukciju pamati, koka konstrukciju sienas, azbestcimenta jumts, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.	21,5
56010012231003	Klēts	Dzelzsbetona konstrukciju pamati, koka konstrukciju sienas, azbestcimenta jumts, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.	28,8
56010012231004	Pagrabs	Akmens mūra konstrukciju pamati, akmens konstrukciju sienas, apb'3rts ar zemi, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.	10,6
56010012231006	Šķūnis	koka konstrukciju sienas, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.	4,0
56010012231007	Šķūnis	koka konstrukciju sienas, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.	7,0
56010012231008	Šķūnis	koka konstrukciju sienas, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.	5,0

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība ir 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 piespiedšanas /LVS 401:2013/.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejup slīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi:

Ierobežots mārketinga. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekšēlu tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma iekļāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

Nemot vērā esošo tirgus situāciju, vērtētājs uzskata, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 30-50%.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pieprasījumam pēc dzīvojamām mājām Jēkabpils pilsētā un tās apkārtnē pēdējo divu gadu laikā ir pieaudzis. Novērojams, ka pārsvarā tiek tirgotas nesen būvētas vai renovētas dzīvojamās mājas, gan pilnībā pabeigtas, t.sk. ar pilnībā pabeigtu iekšējo apdari, gan arī dzīvojamo māju jaunbūves dažādās būvniecības stadijās.

Dzīvojamo māju tirgū līdz 2025. gadam bija tendence, ka potenciālie pircēji vēlas iegādāties optimālas platības (līdz 150-200 m²) ar kapitālu remontu mājas. Tomēr salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem bija samazinājies remontētu savrupmāju pirkumu skaits, jo sludinājumu portālos piedāvājums šādām mājām bija ļoti ierobežots un pieprasījums krietni pārsniedz piedāvājumu.

Pieprasījums pēc remontētiem īpašumiem ir liels jau vairākus gadus, tāpēc, kā alternatīvu, izvēlas būvēt māju, kas prasa lielus finanšu līdzekļus vai pārbūvē un atjauno vecas mājas vai iegādājas īpašumus ārpus Jēkabpils, ciemos un lauku apvidos.

Novērojams, ka pārsvarā tiek tirgotas nelabiekārtotas vai daļēji labiekārtotas 20.gs., sākumā un 40-70.gados celtās dzīvojamās mājas, kurām ir nepieciešams remonts un pārbūves.

Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās no 10 000- 50 000 EUR, vai 100- 400 eur/m².

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids - dzīvojamā māja ar palīgbūvēm, netiek apdzīvota.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie faktori:

- novietojums pilsētas daļā;
- piebraukšanas iespējas;

Negatīvie faktori:

- zeme nav īpašumā;
- apbūves tehniskais stāvoklis.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi);
- nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam;
- dzīvojamās mājas platība atbilst LR VZD Kadastra informācijā reģistrētajai.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence individuālās mājas izīrēt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Jēkabpils pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotas līdzīgas mājas. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši salīdzināmo objektu pārdošanas summas.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Gulbju iela , Jēkabpils
	
Pārdošanas laiks	09.2024.
Pārdošanas cena, EUR	5 643
Zemes gabala platība, m2	964
Ēkas platība, m²	72
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1890. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā nosēdaka. Divas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas Zvanītāju ielas rajonā. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

Objekts Nr.2	Kuģu iela, Jēkabpils
	
Pārdošanas laiks	02.2023.
Pārdošanas cena, EUR	5 907
Zemes gabala platība, m2	185
Ēkas kopējā platība, m²	78.5
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1910. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā nosēdaka. Koka palīgēka, sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas Krustpils centrālajā daļā. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

Objekts Nr.3	Raiņa iela, Jēkabpils
	
Pārdošanas laiks	07.2024.
Pārdošanas cena, EUR	10 500
Zemes gabala platība, m2	734
Ēku kopējā platība, m²	71.1
Īss objekta raksturojums	2-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1961. gadā, netiek apdzīvota. Ēkas un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- vietējā nosēdaka. Divas koka palīgēkas. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Atrodas Raiņa-Ezera ielu rajonā. Novietojums kvartālā un pilsētā vidēji labs.

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
	Gulbju iela , Jēkabpils	Kuģu iela, Jēkabpils	Raiņa iela, Jēkabpils	Kalna iela 3, Jēkabpils
Darījuma laiks	09.2024.	02.2023.	07.2024.	

Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	5 643	5 907	10 500
A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	5 643	5 907	10 500

Zemes gabala platība, m²	964	185	734	
Ēkas kopējā platība, m²	71.7	78.5	71.1	50.5

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

1. Novietojums pilsētā/kvartālā				
2. Piebraukšanas iespējas, lielo ielu tuvums				
3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte		-15%	-25%	
4. Ēkas lielums	5%	5%	5%	
5. Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums				
6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids				
7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids				
8. Zemes platība, īpašumtiesības	-50%	-25%	-40%	
9. Zemes gabala konfigurācija, labiekārtojums				
10. Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis				
11. Apgrūtinājumi				
Kopējā korekcija, %	-45%	-35%	-60%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	3 104	3 840	4 200	3 714
Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļoti, EUR				3 700

Vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

Tirgus vērtība EUR	3 700
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	0%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	35%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	1295
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	2 405
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	2 400

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 001 2231, kas atrodas Kalna ielā 3, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā 2026. gada 9. februārī noteiktā
vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 2 400 (divi tūkstoši četri simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
56010012231	Kalna iela 3	0.0799 ha	-	-	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010012231	1/1	Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0799
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamā īpašuma tiesisks valdījums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
56010012231001	1/1	Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		50.5
Nosaukums:		Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:		11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:		1938
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		22.02.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	50.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	50.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	50.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	50.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	33.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī

Nolietojuma noteikšanas datums:	-
---------------------------------	---

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56010012231001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	22.02.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	11.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	9.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	8.6	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	13.3	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	1.4	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	1.5	-
7	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	5.0	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1938
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1938
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1938
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1938

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

56010012231002	1/1	Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	21.5
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1938
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.02.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	21.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	21.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	21.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	21.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1938
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1938
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1938
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1938

56010012231003	1/1	Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	28.8
Nosaukums:	Klēts
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1938
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.02.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	28.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	28.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
-----------	-----------	--------------------

Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1938
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1938
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1938
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1938

56010012231004 1/1 Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	10.6
Nosaukums:	Pagrabs
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1938
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.02.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	10.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	10.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	10.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1938
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1938
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1938
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1938

56010012231006 1/1 Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnicas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	04.08.2003
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienas materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
---------------------	--

Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	4.0
Būvtilpums:	8.0
Kopējā platība (kv.m.):	4.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	56010012231006-01

56010012231007 1/1 Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	04.08.2003
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	7.0
Būvtilpums:	13.0
Kopējā platība (kv.m.):	7.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	56010012231007-01

56010012231008 1/1 Kalna iela 3, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	04.08.2003
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	5.0
Būvtilpums:	8.0
Kopējā platība (kv.m.):	5.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	56010012231008-01

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0799	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	ha

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors