

Nekustamā īpašuma



**"Meža māja" - 3, Viesītes pagasts,
Jēkabpils novads, LV-5237**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam Ivetai Krukai**

2026. gada 10. septembrī

Par nekustamā īpašuma

"Meža māja" - 3, Viesītes pagasts, Jēkabpils novads, LV-5237

piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **3-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **55,4 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **554/1598** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 5635 011 0117 001), zemes gabala (kadastra apzīmējums 5635 011 0117) un 2 palīgceltņiem (kadastra apzīmējumi 5635 011 0117 002 un 5635 011 0117 003), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Viesītes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **628 3** ar kadastra Nr. **5635 900 1513**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.

Tirgus vērtība – 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 piespiedības. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 19.augustā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

1 500,- EUR**(Viens tūkstotis pieci simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

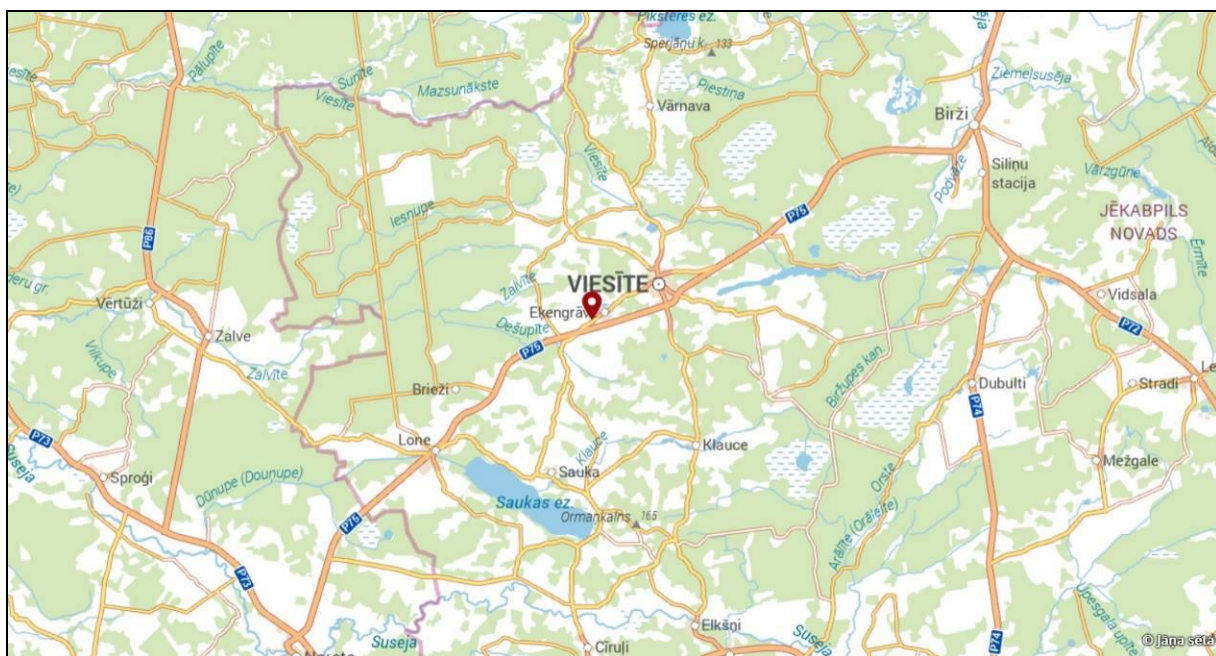
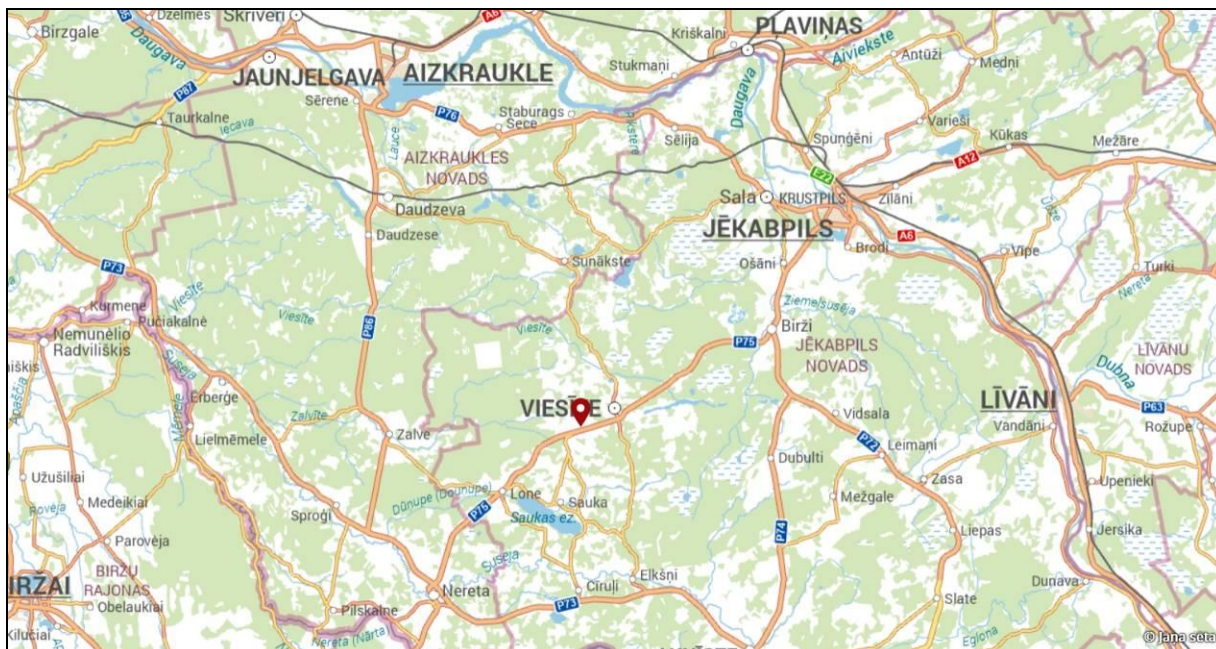
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	3-istabu dzīvoklis "Meža māja" - 3, Viesītes pagasts, Jēkabpils novads, LV-5237
Kadastra Nr.:	5635 900 1513
Īpašnieks:	SOLVEIGA LOČA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Viesītes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 628 3
Kopējā platība:	55,4 m ²
Novietojums ēkā:	1/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 36. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Iveta Kruka
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Vērsta piedziņa. Piedzinējs: JURIS JAKUBSONS. - Vērsta piedziņa un noteiktas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no visas piedzītās summas. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel" - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Legal Balance, SIA, - Vērsta 1 piedziņa, tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no visas piedzītās summas. Piedzinējs: OÜ "Aktīva Finance Group" - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Legal Balance, SIA - Vērsta piedziņa, tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās summas. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "JULIANUS INKASSO LATVIJA" - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA Watu Auto. - Ķīlas tiesība izpildes nodrošināšanai. Piedzinējs: Legal Balance, SIA, Parādnieks: Salas pagasta Ločas zemnieku saimniecība "BITERĀRES" <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	1500,- EUR (Viens tūkstotis pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 19.augustā
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

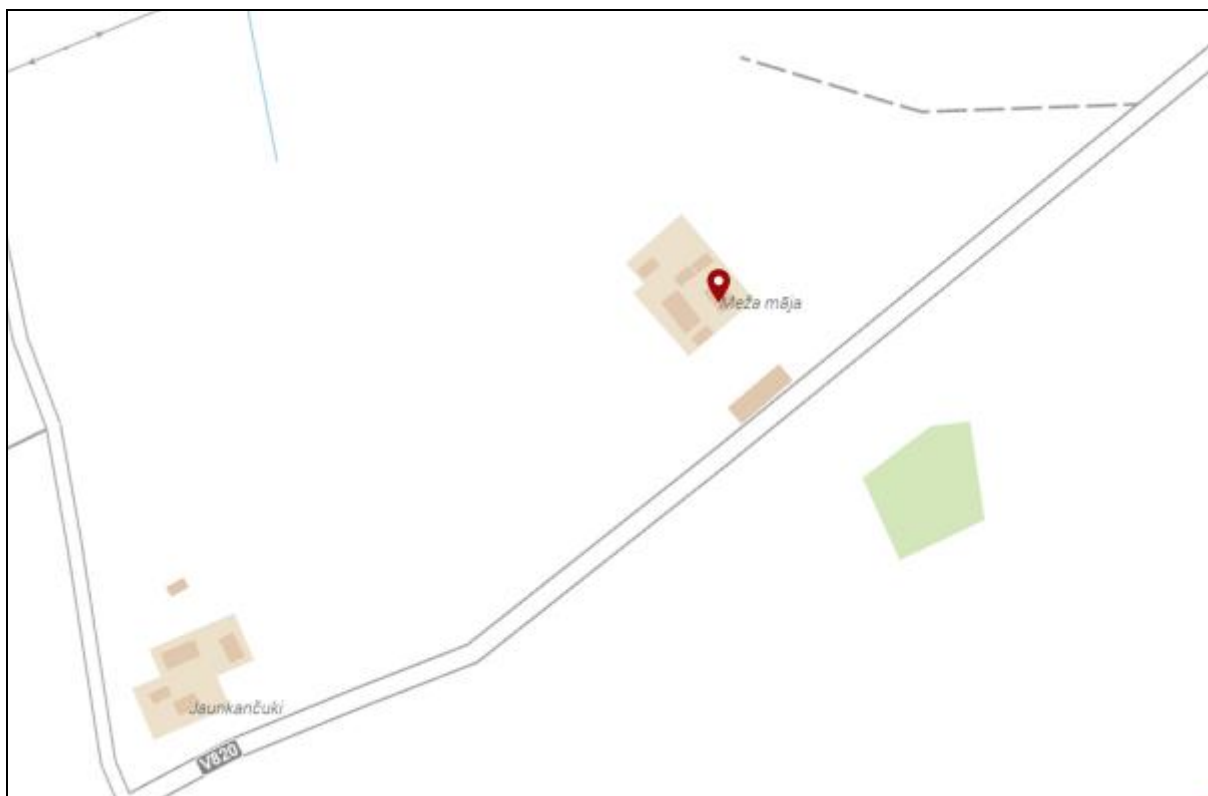
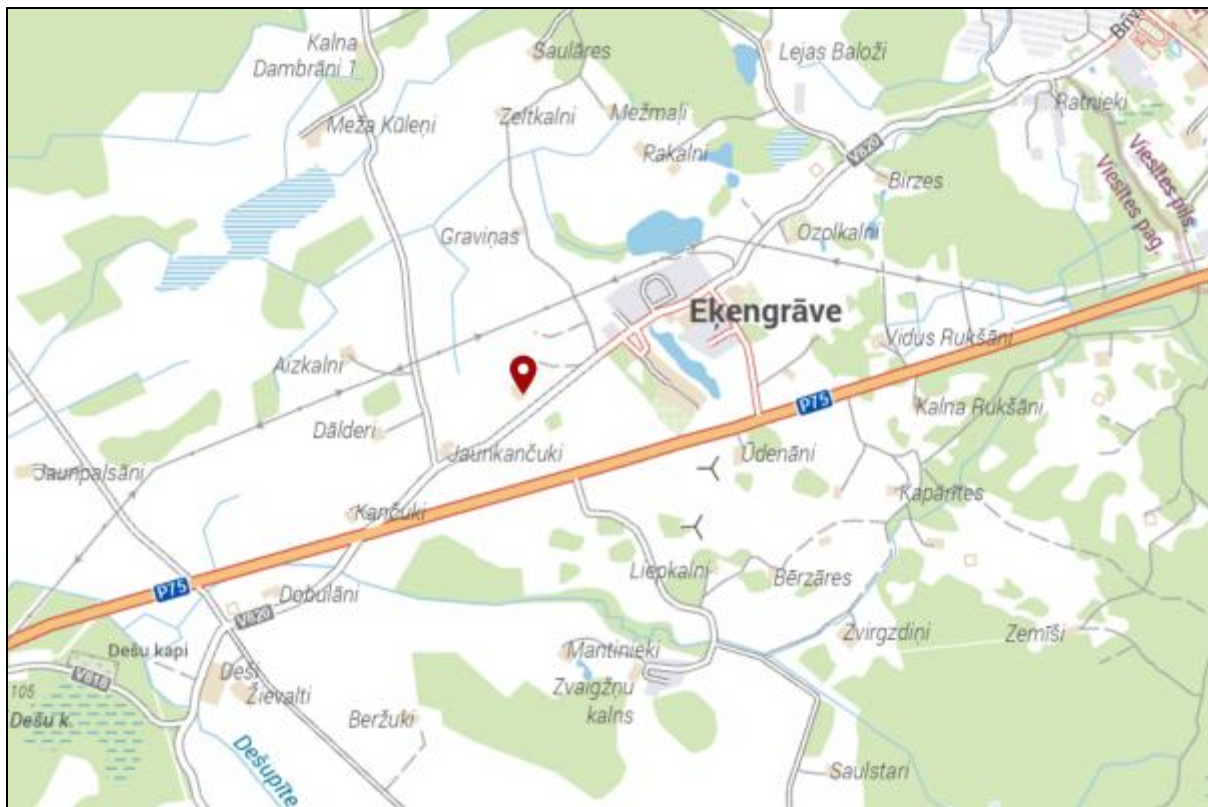
Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: "Meža māja" - 3, Viesītes pagasts, Jēkabpils novads, LV-5237

Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: "Meža māja" - 3, Viesītes pagasts, Jēkabpils novads, LV-5237

Foto attēli



Trīs dzīvokļu māja



Īpašuma norādes zīme



Iebraukšana "Meža mājas" teritorijā



Šķūnis un piebraucamais ceļš



Novērtējamā īpašuma zeme



Šķūnis



Trīs dzīvokļu māja



Trīs dzīvokļu māja

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Koka karkasa māja
Stāvu skaits ēkā:	2 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs/slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1950.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	----
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība) Vietējā – krāsns apkure Saskaņā ar VZD datiem dzīvoklī nav pieejamas labierīcības

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.12.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1244,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.02.2025
Universālā kadastrālā vērtība:	3137,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kv.m.):	55.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	55.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	55.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	45.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	10
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

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	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	16.6	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	10.0	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	13.7	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	15.1	-

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.