



2025.gada 19.septembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.13**, kas atrodas  
**Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Viestura ielā 14B**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Rīgmontai Cakulai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.13**, ar kadastra numuru 5601 900 5858, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Viestura ielā 14B**, un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1368 - 13, ar kopējo platību 61,7m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 617/29534 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 56010022961001) un zemes, kadastra apzīmējums 56010022961 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.13**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Viestura ielā 14B**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā Jēkabpils pilsētas Centrālajā daļā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Rīgmontai 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 prasmī 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 dzīvokļa **Nr.13**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Viestura ielā 14B (kadastra numurs 5601 900 5858)**, 2025.gada 16.septembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**11 400** (vienpadsmit tūkstoši četri simti) eiro.

\* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa 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**

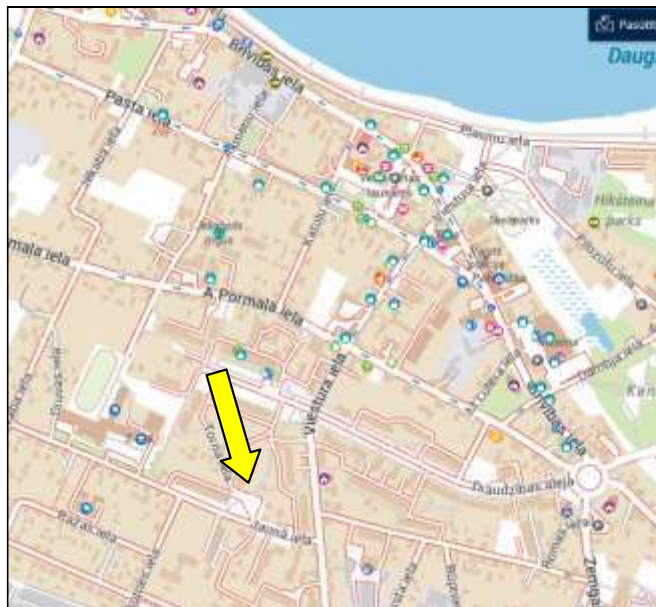
## SATURS

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 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
    - 4.4.3 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
    - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis <b>Nr.13</b> , kas atrodas <b>Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Viestura ielā 14B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Zemgales apgabaltiesas 113. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Rigmonta Cakula.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2025.gada 16.septembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Fiziska persona. Pamats: 2005. gada 8. marta pirkuma līgums.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                          |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā ar kopējo platību 61,7m <sup>2</sup> (zemesgrāmatas dati).<br>VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādītā dzīvokļa platība ir 70,2 m <sup>2</sup> , t.sk. ārtelpa – 8,5m <sup>2</sup> .<br>Vērtētāji izmanto Zemesgrāmatu izdrukā norādīto platību.                                                              |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 04.09.2025. Zemgales apgabaltiesas 113. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītājas Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.08121/113/2025-NOS.<br>Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1368 - 13 noraksts.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                                 |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1368 - 13 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | - sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



### 3.FOTOATTĒLI

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Daudzdzīvokļu māja                                                                  | Daudzdzīvokļu māja                                                                   |
|  |                                                                                      |
| Daudzdzīvokļu māja                                                                  |                                                                                      |
|  |  |
| Kāpņu telpa un objekta ārdurvis                                                     | Kāpņu telpa                                                                          |
|  |  |
| Kāpņu telpa                                                                         | Kāpņu telpa                                                                          |

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Objekta logi                                                                      | Objekta logi                                                                       |

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, kvartālā, ko veido Viestura iela, Draudzības aleja, Andreja Pormaļa iela.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Viestura ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 5 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Jaunā ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 80.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmens segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnē kvartālā atrodas skola, tirgus, bērnudārzs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par teicamu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms par teicamu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu un paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks - 1972.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu** ēkas **5.stāvā**, ēkas **malā**. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojuma "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 61,7m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 41,4 m<sup>2</sup>, palīgtelpas – 20,3m<sup>2</sup>, ārtelpas 8,5m<sup>2</sup>.

Dzīvokļa telpu augstums saskaņā ar VZD ir 2,5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir pēc VZD datiem :

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- koridors, 3 (trīs) dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete;
- no vienas istabas ir izeja uz lodžiju.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

| Telpu nosaukums  | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis   |
|------------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|------|-------------|
| Dzīvojamā istaba | 1                 | 11,6                          | -       | -      | -      | -      | PVC  | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 2                 | 12,2                          | -       | -      | -      | -      | PVC  | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 3                 | 17,6                          | -       | -      | -      | -      | PVC  | Apmierinošs |
| Virtuve          | 4                 | 7,5                           | -       | -      | -      | -      | PVC  | Apmierinošs |

|               |   |     |   |   |   |   |          |             |
|---------------|---|-----|---|---|---|---|----------|-------------|
| Koridors      | 5 | 9,1 | - | - | - | - | Bez loga | Apmierinošs |
| Tualete       | 6 | 1,2 | - | - | - | - | Bez loga | Apmierinošs |
| Vannas istaba | 7 | 2,5 | - | - | - | - | Bez loga | Apmierinošs |
| Lodžija       | 8 | 8,5 | - | - | - | - | -        | Apmierinošs |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

| Nosaukums       | "Padomju laika" | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           |                 |                              | Apmierinošs          |
| Izlietne        |                 |                              | Apmierinošs          |
| Ūdens maisītāji |                 |                              | Apmierinošs          |
| Klozetpods      |                 |                              | Apmierinošs          |
| Dušas kabīne    | -               | -                            | -                    |

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

##### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīti, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  | X                   |                |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  | X                   |                |
| Gāzes apgāde  | X                   |                |

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.