



2025.gada 11.septembris

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.2**, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Viesītes pilsētā, Sporta ielā 23
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
Zvērinātam tiesu izpildītājam
Rigmontai Cakulai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.2**, ar kadastra numuru 5615 900 6546, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Viesītes pilsētā, Sporta ielā 23**, un reģistrēts Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 587 - 2, ar kopējo platību 71,2m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 712/11670 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.2**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Viesītes pilsētā, Sporta ielā 23**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots tipveida projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Viesītes pilsētas Sporta ielā 23.

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 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 īpašuma **Nr.2**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Viesītes pilsētā, Sporta ielā 23 (kadastra numurs 5615 900 6546)**, 2025.gada 5.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 300 (trīs tūkstoši trīs simti) **eiro**.

* - dzīvokļa īpašuma 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 īpašuma 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

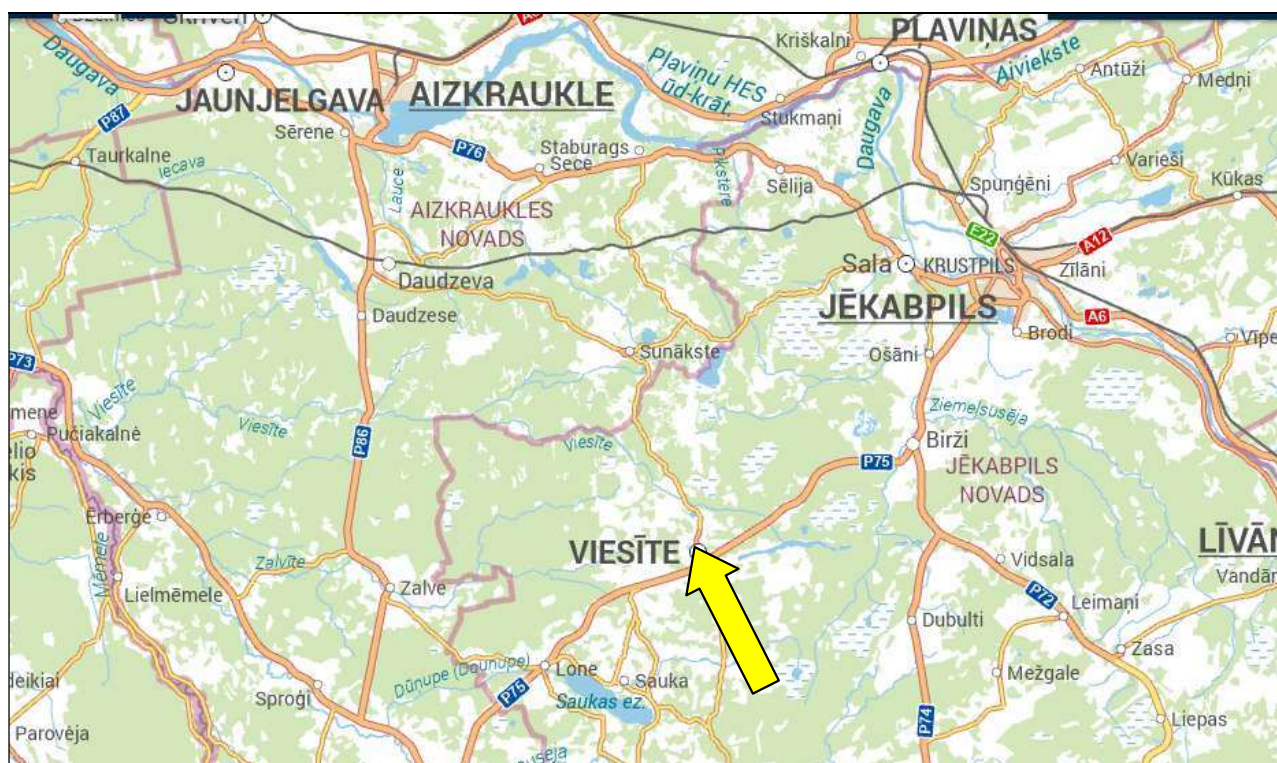
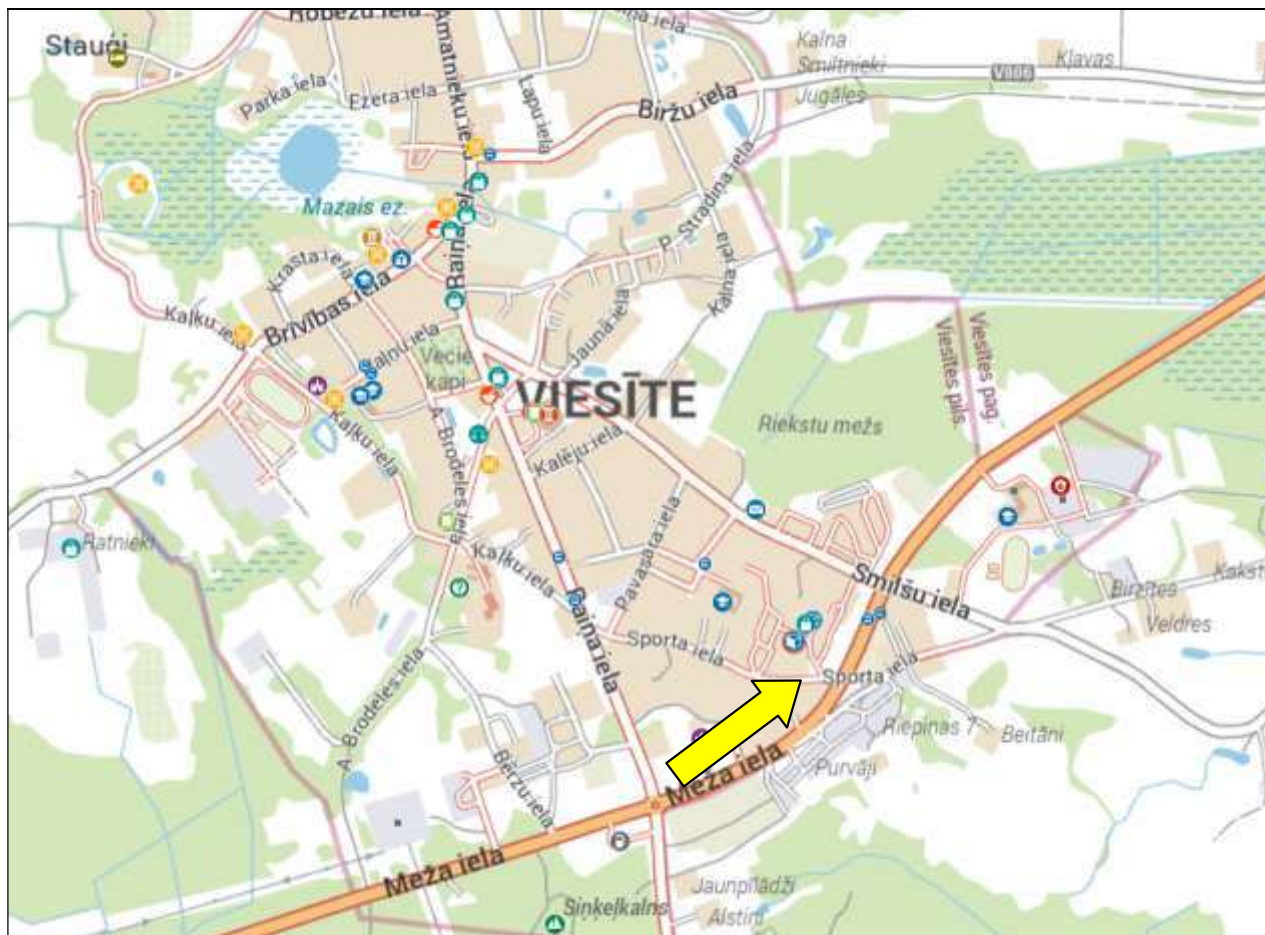
SATURS

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 īpašuma novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa īpašuma 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 īpašuma 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	Dzīvokļa īpašums Nr.2 , kas atrodas Jēkabpils novadā, Viesītes pilsētā, Sporta ielā 23.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērināts tiesu izpildītājs Rigmonta Cakula.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 5.septembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Privātpersona. Pamats: 2013.gada 2.apriļa pirkuma līgums.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa īpašuma tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekšējo apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots tipveida projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 71,2m ² . VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādītā dzīvokļa īpašuma platība ir 73,6 m ² . Šajā Atzinumā par saistošu tiek uzskatīta Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 587 - 2 datorizdrukā norādītā platība 71,2 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 5.marta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.107 zvērināta tiesu izpildītāja Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.07980/113/2025-NOS. Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 587 - 2 datorizdrukā. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. Nr. 587 - 2 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekšējo apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekšējās ir sliktā tehniskā stāvoklī; - 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
	
Kāpņu telpa	Objekta ārdurvis
	
Ieeja mājā	Objekta logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtēšanas Objekts atrodas Jēkabpils novadā, Viesītes pilsētā, Sporta ielā 23, kvartālā ko veido Pavasara iela, Sporta iela, Meža iela.

Līdz Viesītes pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā autobusa pieturvietā atrodas uz Meža ielas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

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

Apkārtējās apbūves kvalitāte un piegulošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas privātmājas, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, privātmājas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Viesītes pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai, tipveida projekts. Ēkas konstruktīvais risinājums: paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1974.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar kodu 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. Aptuvenais ārsienu biezums nav zināms. Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināma.

4.3 Dzīvokļa īpašuma novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa īpašuma novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa īpašuma vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa īpašuma kopējā platība ir 71,2m², VZD datos - 73,6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 44,7 m².

Dzīvokļa īpašuma telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

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

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- 2 (divi) koridori, 3 (trīs) dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete; balkons, 2 (divi) pieliekamie.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa īpašuma telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir slikts.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	12,3	-	-	-	-	Koka	Slikts
Istaba	2	16,8	-	-	-	-	Koka	Slikts
Istaba	3	15,6	-	-	-	-	Koka	Slikts
Pieliekamais	4	0,4	-	-	-	-	Koka	Slikts
Koridors	5	0,5	-	-	-	-	Bez loga	Slikts
Tualete	6	0,8	-	-	-	-	Bez loga	Slikts
Vannas istaba	7	2,4	-	-	-	-	Bez loga	Slikts
Pieliekamais	8	3,2	-	-	-	-	Bez loga	Slikts
Virtuve	9	12,6	-	-	-	-	Koka	Slikts
Koridors	10	6,6	-	-	-	-	Bez loga	Slikts
Balkons	11	2,4	-	-	-	-	-	Slikts

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 sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/ duša			Slikts
Izlietne			Slikts
Ūdens maisītāji			Slikts
Klozetpods			Slikts

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav zināms.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa īpašuma piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, 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 īpašuma apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.