



2026.gada 28.septembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.46**, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Salas pagastā, Biržos, Biržu ielā 8
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Rīgmontai Cakulai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.46**, ar kadastra numuru 5686 900 5954, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Salas pagastā, Biržos, Biržu ielā 8**, un reģistrēts Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000037691 - 46, ar kopējo platību 38,8m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 388/18141 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 56860090359001) un 388/18141 domājamo daļu no zemes, kadastra apzīmējums 56860090359 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.46**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Salas pagastā, Biržos, Biržu ielā 8**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam 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.46**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Salas pagastā, Biržos, Biržu ielā 8 (kadastra numurs 5686 900 5954)**, 2026.gada 24.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 000 (viens tūkstotis) 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 Nr.46 , kas atrodas Jēkabpils novadā, Salas pagastā, Biržos, Biržu ielā 8.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātā tiesu izpildītāja Rigmonta Cakula.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantinieka manta, piekrit valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai. Pamats: zvērinātas notāres Evas Igaunes-Sēles 2025.gada 26.augusta nostiprinājuma lūgums, 2025.gada 25.augusta akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.4085
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 38,8m ² . Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētā platība ir 46,1m ² , t.sk. ārtelpa - 7,3 m ² . Vērtētājiem saistoša ir Zemesgrāmatu nodaļījumā norādītā platība.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 11.septembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.12143/113/2026-NOS. Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000037691 - 46 noraksts. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000037691 - 46 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Salas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000037691 - 46 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme.
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 sliktā tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

	
Daudzdzīvokļu māja Biržu ielā 8	Daudzdzīvokļu māja Biržu ielā 8
	
Daudzdzīvokļu māja Biržu ielā 8 no pagalma puses un Objekta izvietojums ēkā	
	
Daudzdzīvokļu māja Biržu ielā 8	Ieeja mājā
	
Koplietošanas gaitenī	Koplietošanas gaitenī

	
Koplietošanas gaitēni un Objekta ārdurvis	Koplietošanas gaitēni un Objekta ārdurvis
	
Koplietošanas gaitēni	Mājas ārsiena un objekta izvietojums

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jēkabpils novadā, Salas pagastā, Biržos.

Līdz novada centram - Jēkabpils pilsētai ir aptuveni 13 km jeb 11 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Biržos.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Biržu ielai. Apkārtnē daļēji apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Salas pagastā, Biržos uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 388/18141 domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 56860090359001.

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - "mazstāvu" daudzdzīvokļu ēku projekts. Ārējais veidols neuzkrītošs, iekļaujas apkārtējā apbūvē. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūra un betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks nav zināms; ēkas uzbūvēšanas gads - 1987.

Kāpņu telpas ārdurvis netiek slēgtas ar koda atslēgu. Koplietošanas telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu, kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par sliktu.

Ēkai ir konstatētas vizuālas fasādes drupšanas un bojājumu pazīmes.

Iekštelpās, mājas gaitenīs, betona paneļiem konstatēts pelējums.

Ēkā liela daļa dzīvokļu netiek apdzīvoti, centrālā apkure mājai ir atslēgta.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 388/18141 domājamās daļas no zemes ar kadastra apzīmējumu 56860090359 un kopējo platību 0,3483ha.



4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 3.stāvā**, ēkas **malā**.

Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība saskaņā ar zemesgrāmatu ir 38,8m² (VZD datos 46,1m²), t.sk. dzīvojamā platība – 20,2m², palīgtelpas – 18,6m², ārtelpa – 7,3m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 2,6m.

Dzīvokļa plānojums pēc VZD datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- dzīvojamā istaba, koridors, virtuve, vannas istaba, lodžija

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 slikts.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	20,4	-	-	-	-	Koka	Slikts
Vannas istaba	2	4,7	-	-	-	-	-	Slikts
Koridors	3	7,1	-	-	-	-	-	Slikts
Virtuve	4	6,8	-	-	-	-	Koka	Slikts
Lodžija	5	7,3	-	-	-	-	-	-

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 esošās sanitārtehniskās ierīces ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Slikts
Izlietne			Slikts
Ūdens maisītāji			Slikts
Klozetpods			Slikts
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 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 sistēmā uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

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