

2026.gada 7.maijs

Atzinums par dzīvokļa **Nr.32**, kas atrodas
Madonas ielā 28A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
Zvērinātam tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.32**, ar kadastra numuru 5601 900 0811, un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1089 32, kas atrodas **Madonas ielā 28A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā**, ar kopējo platību 47,3m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 473/50089 domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 56010012040001 un 473/50089 domājamo daļu no zemes, ar kadastra apzīmējumu 56010012040 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.32**, kas atrodas **Madonas ielā 28A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā** ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Zanei Trasūnei**, 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 prasmi 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.32**, kas atrodas **Madonas ielā 28A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā (kadastra numurs 5601 900 0811)**, 2026.gada 6.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

12 700 (divpadsmit tūkstoši septiņi 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

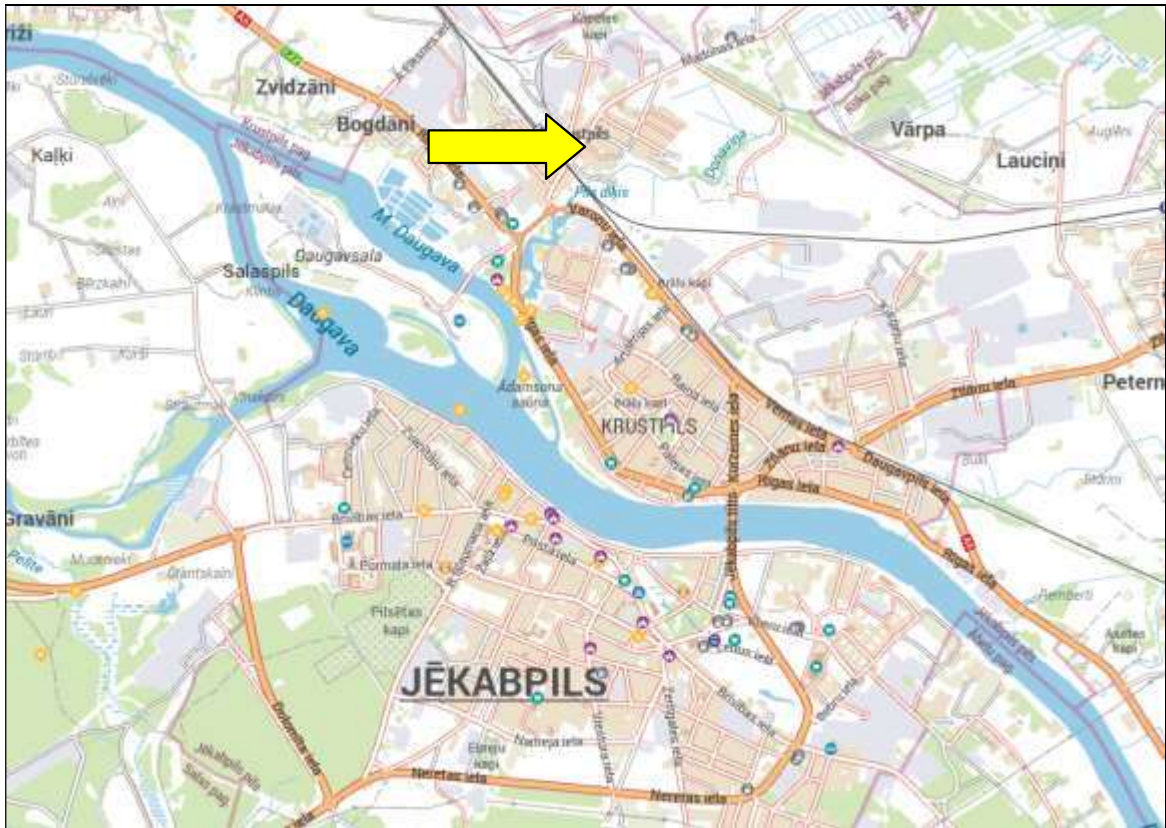
SATURS

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 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.12 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.32 , kas atrodas Madonas ielā 28A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināts tiesu izpildītājs Zane Trasūne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 6.maijs. Apskati veica K.Midega.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 47,3m ² . VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādītā dzīvokļa platība ir 47,4m ² . Vērtētāji izmanto Zemesgrāmatu nodaļījumā norādīto platību.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 5.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināta tiesu izpildītāja Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.03809/104/2026-NOS. Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. 1089 32 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. 1089 32 II daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. 1089 32 IV daļas 2. un 3.iedaļā izdarītas atzīmes
1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- tā kā 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; - 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	Daudzdzīvokļu māja
	
Daudzdzīvokļu māja	Ieeja mājā
	
Objekta logi un ieeja mājā no pagalma puses	
	
Kāpņu telpa	Objekta ārdurvis

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jēkabpils pilsētā, kvartālā, ko veido Aizupes, Madonas un Pļevnas iela.

Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 5 km jeb 6 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilciena satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Madonas ielā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Madonas ielai. Apkārtne 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.

Apkārtējos kvartālos atrodas Krustpils pamatskola, pirmsskolas izglītības iestāde, automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, iekļaujas apkārtējā apbūvē. Ēkas konstruktīvais risinājums: cits neklasificēts materiāls. Precīzs ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks – 2025. gads; ēkas uzbūvēšanas gads - 1980.

Kāpņu telpas ārdurvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Koplietošanas telpas 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.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 473/50089 domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 56010012040001 un 473/50089 domājamās daļas no zemes ar kadastra apzīmējumu 56010012040.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu ēkas 2.stāvā**. Dzīvokļa visu telpu logi vērsti DR debesu puses virzienā ar skatu uz iekšpagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 47,3m², t.sk. dzīvojamā platība – 28,3 m², ārtelpas – 0 m².

Dzīvokļa telpu augstums – 2,5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, dzīvokļa plānojums nav zināms.

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 ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	8,7	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Metāla	Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	2	7,2	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	3	15,7	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs

Vannas istaba	4	2,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Metāliskās	Bez loga	Apmierinošs
Tualete	5	1,2	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	6	12,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	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 esošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā esošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vana	-	X	Apmierinošs
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs

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 sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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