SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 16.septembris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.1,** kas atrodas
"Druviņas 3", Cīruļos, Rites pagastā, Jēkabpils novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 35.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Edgaram Mihailovam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 5680 900 8056, un reģistrēts Rites pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000013520 - 1, kas atrodas **"Druviņas 3", Cīruļos, Rites pagastā, Jēkabpils novadā**, ar kopējo platību 41,6m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 416/5179 domājamo daļu no dzīvojamās mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **"Druviņas 3", Cīruļos, Rites pagastā, Jēkabpils novadā** ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots individuāla projekta vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 35.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Edgaram Mihailovam**, 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.1**, kas atrodas **"Druviņas 3", Cīruļos, Rites pagastā, Jēkabpils novadā (kadastra numurs 5680 900 8056)**, 2026.gada 10.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

600 (seši 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
            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

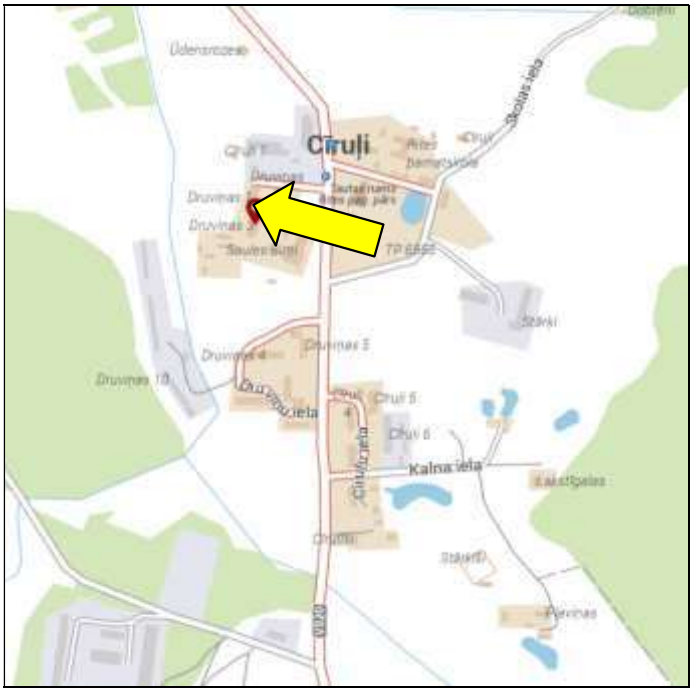
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **"Druviņas 3", Cīruļos, Rites pagastā, Jēkabpils novadā.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Mihailovs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 10.septembris. 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. Pamats: Zemgales apgabaltiesas 2012.gada 20.novembra tiesas lēmums lietā Nr.C06066412, kas stājies likumīgā spēkā 2012.gada 1.decembrī.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 41,6m^2.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 24.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Mihailova Pieprasījums Nr.09119/035/2026-NOS. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Rites pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000013520 – 1 noraksts.
1.10 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rites pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000013520 - 1 II daļas 2.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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

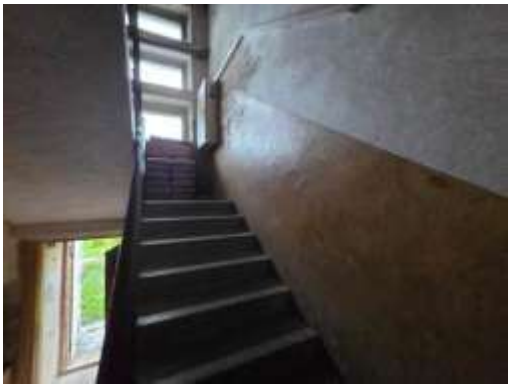






(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

	
Daudzdzīvokļu māja un Objekta logi	Daudzdzīvokļu māja
	
Kāpņu telpa	Kāpņu telpa
	
Objekta ārdurvis	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rites pagastā, Cīruļu ciemā.

Līdz Rites pagasta centram ir aptuveni 0,2 km. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas netālu.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļa segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas Rites tautas nams un skola (skola un bērnudārzs ir slēgti) bibliotēka, privātmājas un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, pašvaldība. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rites pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips – mazstāvu koka dzīvojamā māja. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1976.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa 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. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 2**-stāvu** ēkas **1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 41,6m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 27,9 m^2, ārtelpas – 0 m^2.

Dzīvokļa telpu augstums– 2,55 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
Dzīvojamā istaba	**1**	**12,8**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	**2**	**15,1**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Virtuve	**3**	**5,6**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	-	Apmierinošs
Tualete	**4**	**1,0**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	-	Apmierinošs
Vannas istaba	**5**	**3,0**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	-	Apmierinošs

Pieliekamais	**6**	**0,4**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	-	Apmierinošs
Koridors	**7**	**3,7**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka	-	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

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 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 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		Balons