



2025.gada 23.septembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas  
**Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 20**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Rīgmontai Cakulai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3**, ar kadastra numuru 5601 900 1595, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 20**, un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1637 - 3, ar kopējo platību 63m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 630/19637 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 56010022778001 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 20**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots 9 stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Jēkabpils pilsētas Nameja ielas mikrorajonā.

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.3**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 20 (kadastra numurs 5601 900 1595)**, 2025.gada 22.septembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**11 300 (vienpadsmit tūkstoši trīs 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**

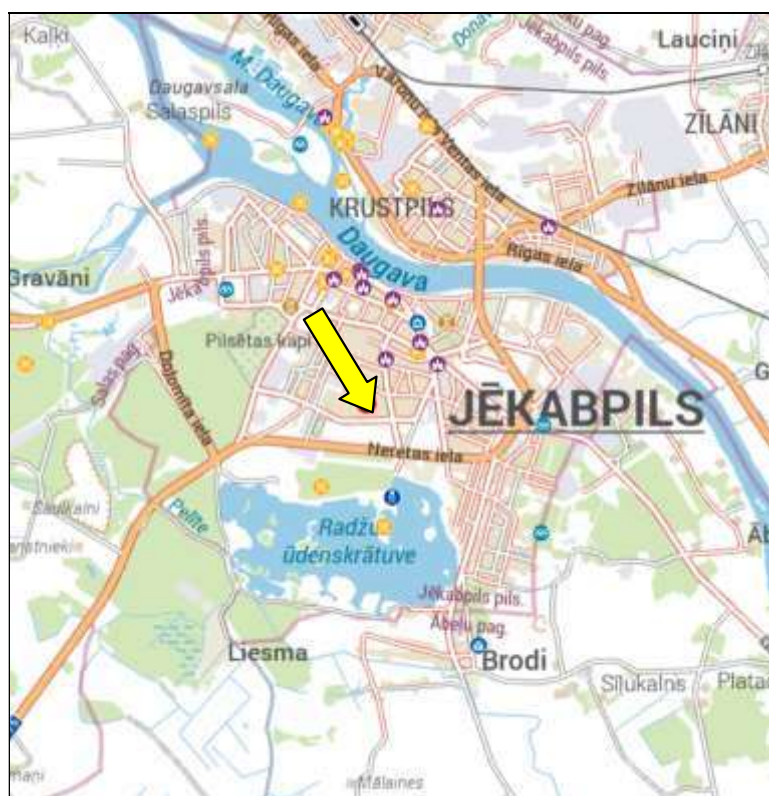
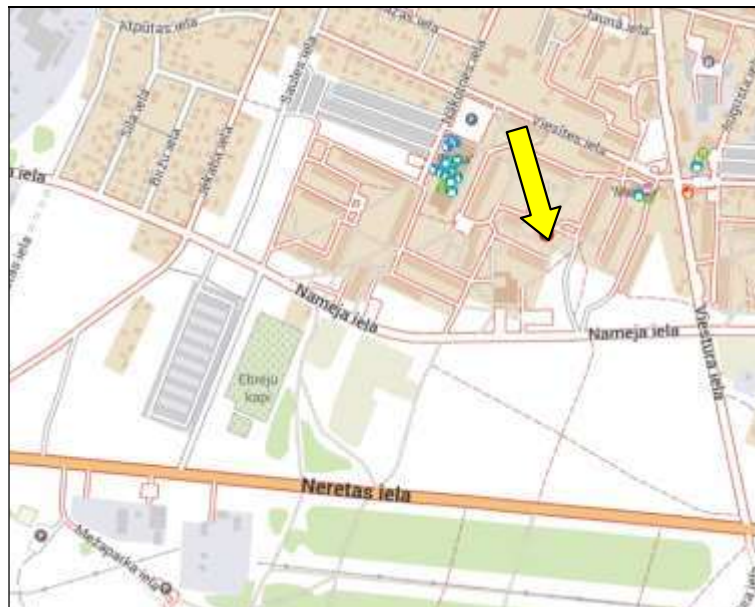
## SATURS

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

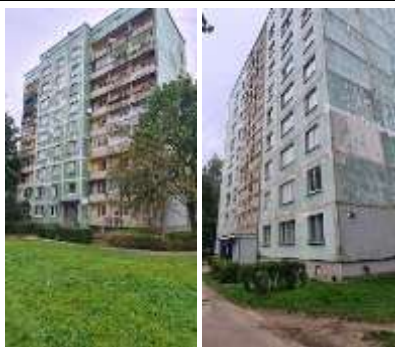
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis <b>Nr.3</b> , kas atrodas <b>Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 20.</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 22.septembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Fiziska persona. Pamats: 2000.gada 5.decembra pirkuma pārdevuma līgums, reģistra Nr.5086.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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 1.stāvā ar kopējo platību 63m <sup>2</sup> (zemesgrāmatas dati).<br>VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādītā dzīvokļa platība ir 65,6 m <sup>2</sup> , t.sk. ārtelpa – 2,6m <sup>2</sup> .<br>Vērtētāji aprēķinā izmanto Zemesgrāmatu izdrukā norādīto platību.                                                       |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 04.09.2025. Zemgales apgabaltiesas 113. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītājas Rigmontas Cakulas Pieprasījums Nr.08119/113/2025-NOS.<br>Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1637 - 3 noraksts.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                                  |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1637 - 3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.<br>Vērtējamais dzīvoklis saistīts ar citai personai piederošu zemes gabalu (Zemes īpašnieks - Jēkabpils novada pašvaldība).                                                                                                                                                            |
| 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                                                                  |  |                                                                                       |  |
|   |  |    |  |
| Objekta ārdurvis                                                                    |  | Objekta ārdurvis un kāpņu telpa                                                       |  |
|  |  |  |  |
| Objekta logi                                                                        |  | Objekta logi                                                                          |  |
|  |  |                                                                                       |  |
| Kāpņu telpa                                                                         |  |                                                                                       |  |

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Viestura iela, Neretas aleja, Jaunā un Zaļā iela.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Nameja 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 Nameja 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 pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, tirgus, bērnudārzs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

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

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks - 1981.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (veikt kosmētiskais remonts pirms 15 gadiem). 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.



Ēka saistīta ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 56010022778 un kopējo platību 0.1561 ha. Zemes īpašnieks: Jēkabpils novada pašvaldība.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **9-stāvu** ēkas **1.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

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 63m<sup>2</sup> (zemesgrāmatas dati), VZD dati - 65,6 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 38,7 m<sup>2</sup>, palīgtelpas – 24,3 m<sup>2</sup>, ārtelpas 2,6 m<sup>2</sup>.

Dzīvokļa telpu augstums saskaņā ar VZD ir 2,6 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;
- 2 koridori, 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                 | 11,0                          | -       | -      | -      | -      | Koka     | Apmierinošs |
| Vannas istaba    | 2                 | 3,2                           | -       | -      | -      | -      | Bez loga | Apmierinošs |
| Koridors         | 3                 | 1,9                           | -       | -      | -      | -      | Bez loga | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 4                 | 11,9                          | -       | -      | -      | -      | Koka     | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 5                 | 15,8                          | -       | -      | -      | -      | Koka     | Apmierinošs |
| Virtuve          | 6                 | 8,4                           | -       | -      | -      | -      | Koka     | Apmierinošs |
| Koridors         | 7                 | 8,9                           | -       | -      | -      | -      | Bez loga | Apmierinošs |
| Tualete          | 8                 | 1,9                           | -       | -      | -      | -      | Bez loga | Apmierinošs |
| Lodžija          | 9                 | 2,6                           | -       | -      | -      | -      | -        | 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/duša      |                 |                              | Apmierinošs          |
| Izlietne        |                 |                              | Apmierinošs          |
| Ūdens maisītāji |                 |                              | Apmierinošs          |
| Klozetpods      |                 |                              | 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 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.