



2025.gada 12.septembris

Atzinums par ½ domājamās daļas ēku (būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Laimas ielā 10**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 108. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Sniedzei Upītei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0900 517 0010, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Laimas ielā 10**, ir reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000589460 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Viss nekustamais īpašums, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Laimas ielā 10** sastāv no būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 un kopējo platību 87.5 m², būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 003 un kopējo platību 18.7 m².

Ar vērtēšanas Objektu, pēc Pasūtītāja pieprasījuma, tiek saprasts uz ½ domājamās daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nenostiprinātās atsevišķas lietošanas tiesības uz nekustamā īpašuma **Jelgavas pilsētā, Laimas ielā 10** daļu, kas sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 daļas, telpu grupa 001 ar faktisko platību 36.4 m².

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 108. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Sniedzei Upītei**, 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 ½ domājamās daļas ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Laimas ielā 10**, 2025.gada 11.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 700 (trīs tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem – zemes gabala nomas maksa atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja 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 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 apraksts
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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

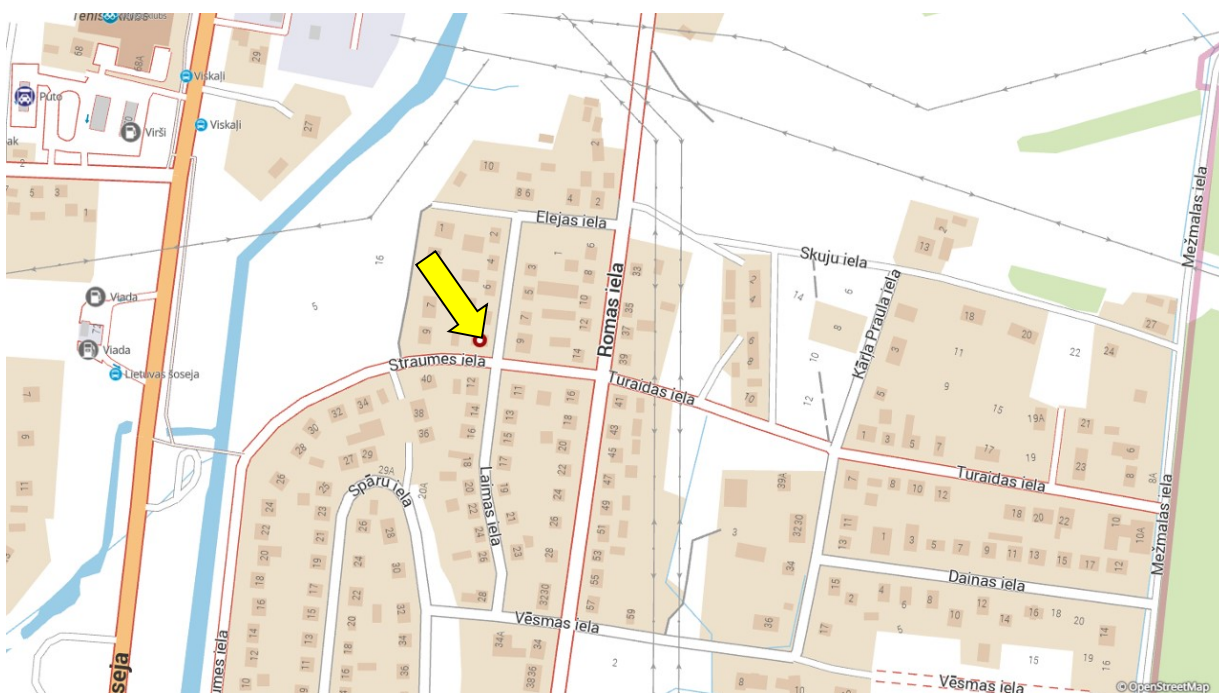
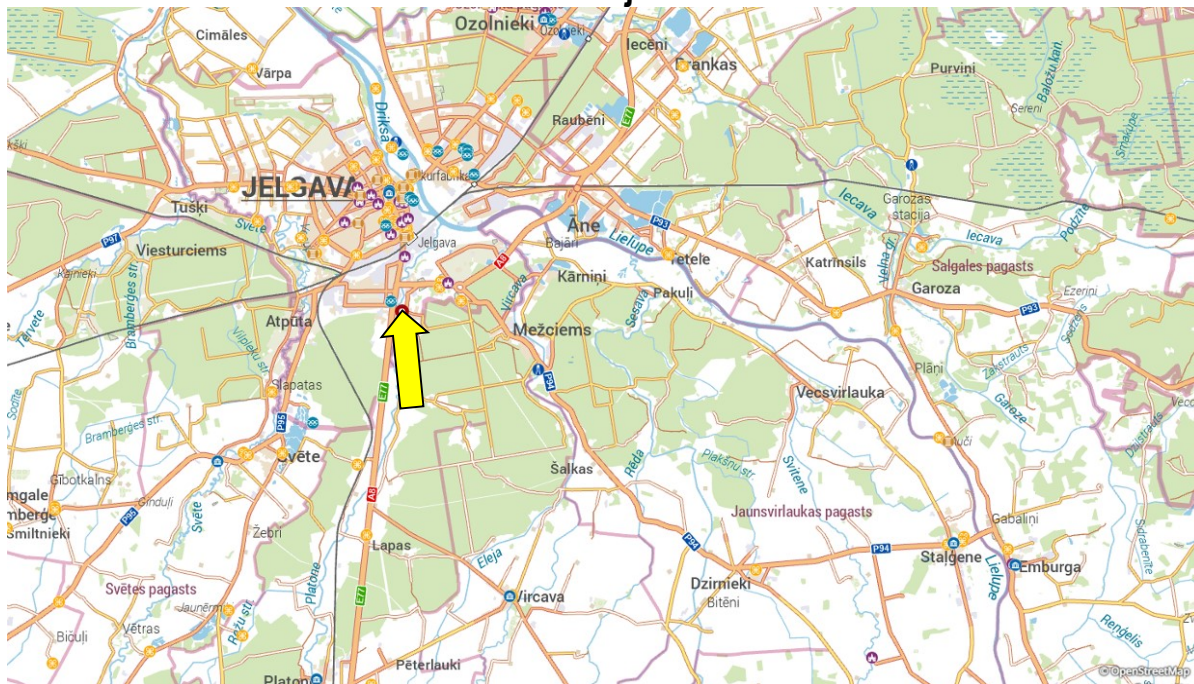
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Jelgavas pilsētā, Laimas ielā 10.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērināts tiesu izpildītājs Sniedze Upīte.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 11.septembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Anatolijs Kaļiņičevs (tiesiskais valdītājs); - ½ domājamā daļa. Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, pēc Pasūtītāja pieprasījuma, tiek saprasts uz ½ domājamās daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nenostiprinātās atsevišķas lietošanas tiesības uz nekustamā īpašuma Jelgavas pilsētā, Laimas ielā 10 daļu, kas sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 daļas, telpu grupa 001 un faktisko platību 36.4 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Sliktā stāvoklī esoša dzīvojamās mājas daļa.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 9.septembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.108 zvērināts tiesu Sniedzes Upīte Pieprasījums Nr.15706/108/2025-NOS. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000589460 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. Tehniskā apsekošanas atzinuma kopija. Dūmvadu Tehniskā stāvokļa Parbaudes Akta Nr.-APM 23-0 kopija. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Lēmums Nr.22/11-3.11/4. 1966.gada 18.maija mājas koplietošanas līguma kopija. Dzīvojamās mājas stāva plāns. Piebūves projekta dokumentācija. Zemes vienības iekšējā sadalījuma plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zeme neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā (zemes īpašnieks saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība). Nav aktualizēts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.15 Papildus informācija	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem telpu grupas 001 platība ir 40.4 m ² , bet vērtētājs konstatēja, ka kadastra informācijas sistēmā platībā iekļauti gan vējtveris Nr.17 (2.9 m ²), gan pieliekamais Nr.18 (1.1 m ²), kuri

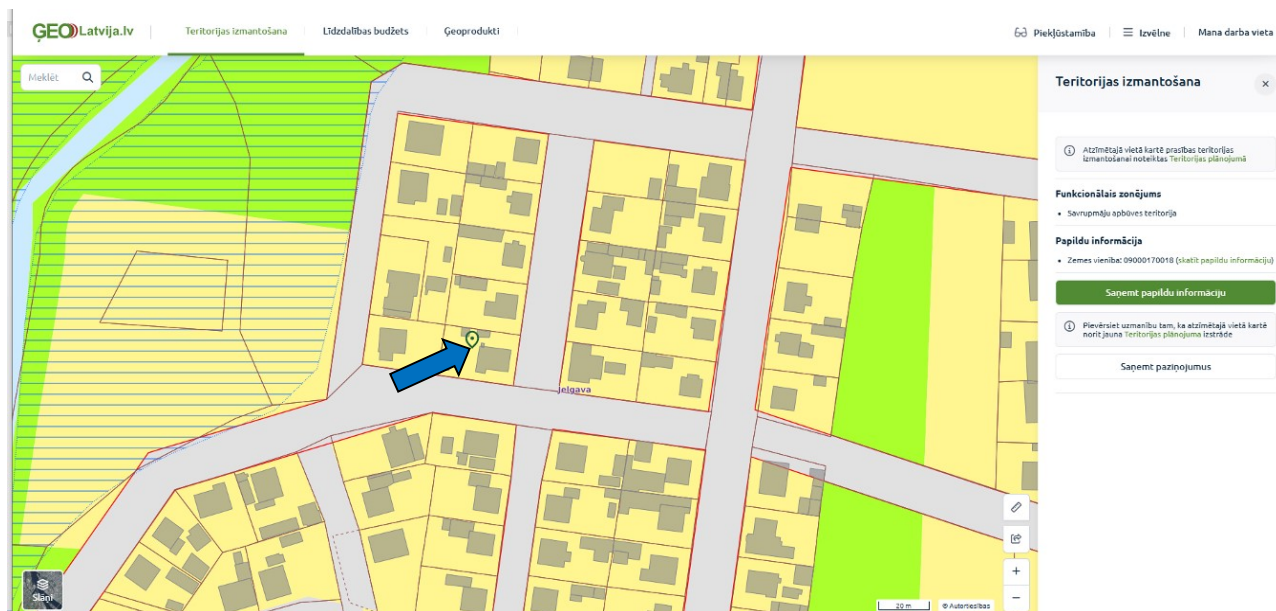
	dabā neeksistē, līdz ar to faktiskā platība ir 36.4 m². Vērtētājs konstatēja, ka 1966.gada mājas koplietošanas līgums nav reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā un neatbilst situācijai dabā, jo veikta apbūves būvapjoma palielināšana (abu līdzīpašnieku pusē), kā arī demontēta saimniecības ēka. Otrā īpašnieka pusē 1977.gadā uzbūvēta garāžas ēka. Minētās izmaiņas nav dokumentāli aktualizētas.
--	---

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



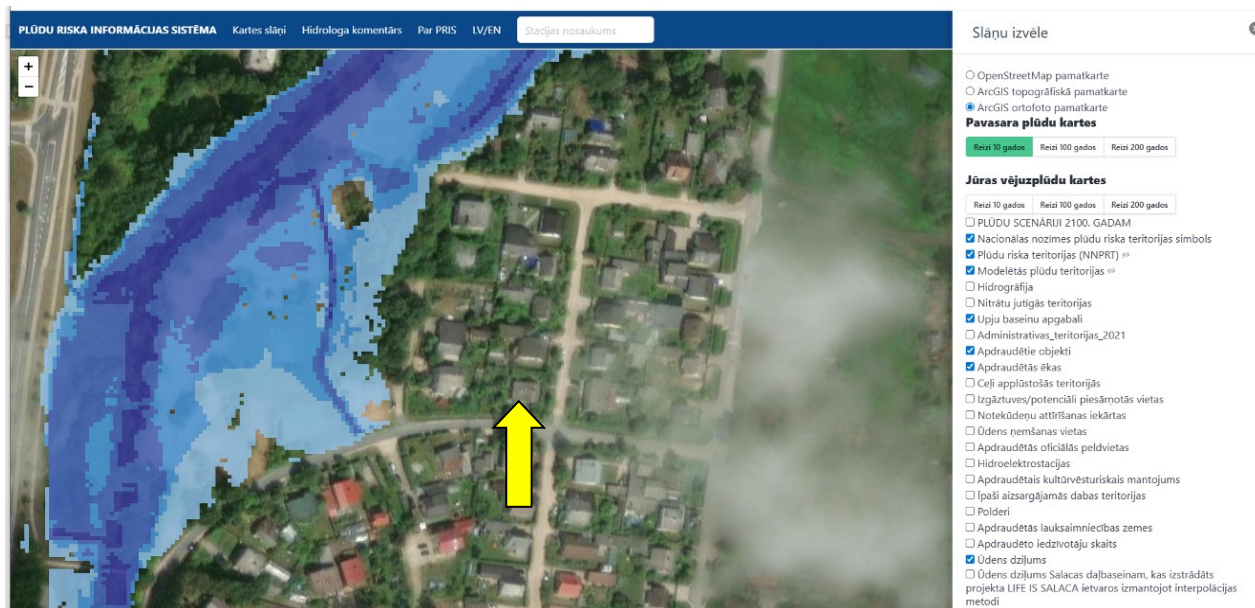
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



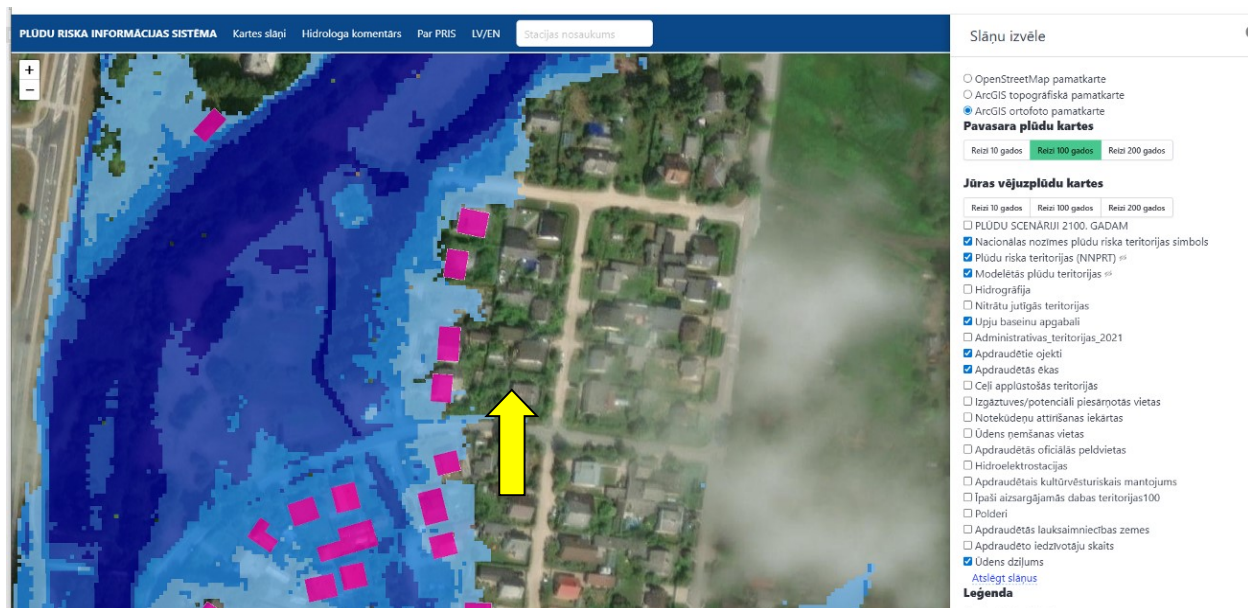
Informācijas avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorijas

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/mc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Būves (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 - vērtējamā daļa



Būves (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 - vērtējamā daļa



Būves (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 - vērtējamā daļa



Būves (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 - vērtējamā daļa



Pieguļošā teritorija



Pieguļošā teritorija



leeja teritorijā no Laimas ielas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētā, Romas ielas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Straumes, Laimas un Elejas ielas.

Līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 4.4 km jeb 6 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jelgavas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Lietuvas šosejas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jelgava" ir aptuveni 3 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jelgavas pilsētā uzskatāms par vidēju/vāju.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals. Īpašums saistīts ar zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 daļu, kuras platība 300 m². Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabala daļai pa Laimas ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Laimas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabala daļai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabala daļai ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas daļas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka, ar kokiem/krūmiem un zālēm aizaugusi zeme.

Zemes gabalā ierīkots ar betonu plātnītēm klāts gājēju ceļiņš.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slihts.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (aizliegts ekspluatēt)
Ūdensapgāde		Aka
Kanalizācija		Sausā tualete
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0018 001 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1962. Eksploatācijā pieņemšanas gads: 1962.

Vērtējamā daļa saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem telpu grupas 001 platība ir 40.4 m², bet vērtētājs konstatēja, ka kadastra informācijas sistēmā platībā iekļauti gan vējtveris Nr.17 (2.9 m²), gan pieliekamais Nr.18 (1.1 m²), kuri dabā neeksistē, līdz ar to faktiskā platība ir 36.4 m²

Vērtējamai daļai nomainīts viens logs. Vērtējamam iesniegta ēkas tehniskā atzinuma kopija.

Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	116.8
Tilpums, m ³	319
Kopējā telpu platība, m ²	87.5
Vērtējamās daļas faktiskā platība, m ²	36.4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetons/ķieģeļu mūris/koka konstrukcijas	Apmierinošs/neapmierinošs
Nenesošās starpsienas		Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums/ķieģeļu mūris	Apmierinošs/neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekrenes	Neapmierinošs
Logu ailes	Koka ar stiklojumu/PVC	Slikts/apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis		Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

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

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Slikts
Sienas		Slikts
Griesti		Slikts

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 Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods			Slikts
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	X Saskaņā ar 2023.gada 26.jūlija Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta lēmumu Nr.22/11-3.11/4 Objekta dūmvadu, apkures iekārtu un ventilācijas kanālu ekspluatācijas darbību apturēt.
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		Sausā tualete
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-