



2024.gada 30. maijā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.5**, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Zasas pagastā, Liepas, "Liepas 2"
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Rigmontai Grīgai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.5**, ar kadastra numuru 5698 900 0054, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Zasas pagastā, Liepas, "Liepas 2"**, un reģistrēts Zasas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 187 5, ar kopējo platību 34.5m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietelmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 3450/21490 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 56980050104001, šķūņa ēkas kadastra apzīmējums 56980050104002, šķūņa ēkas kadastra apzīmējums 56980050104003 un zemes, kadastra apzīmējums 56980050104 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.5**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Zasas pagastā, Liepas, "Liepas 2"**, ir vienas istabas dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Jēkabpils novadā, Zasas pagastā, Dunavā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Rigmontai Grīgai**, 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.5**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Zasas pagastā, Liepas, "Liepas 2"** (kadastra numurs 5698 900 0054), 2024.gada 23.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

400 (četri 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 gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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

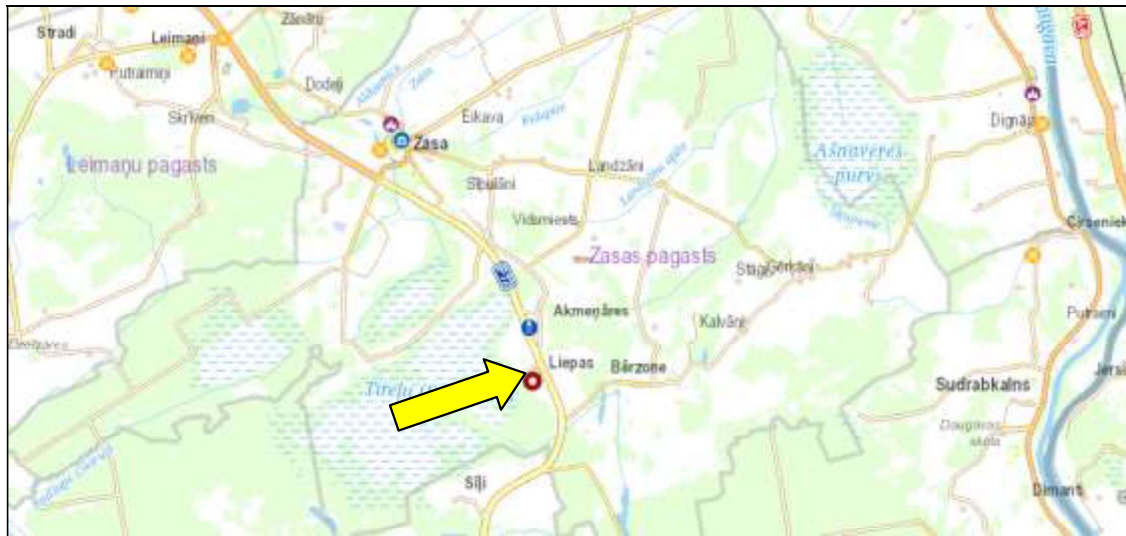
SATURS

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.5 , kas atrodas Jēkabpils novadā, Zasas pagastā, Liepas, "Liepas 2" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērināts tiesu izpildītājs Rigmonta Grīga.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 23.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Objekts ir bezmantinieka manta un piekrīt valstij, bet likuma noteiktos gadījumos pašvaldībai. Pamats: 2024.gada 10.janvāra Akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.187.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas istabas dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vienas istabas dzīvoklis, kas izvietots divu stāvu koka daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 34.5m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 12.aprīļa Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontas Grīgas Pieprasījums Nr.02694/113/2024-NOS. Zasas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 187 5 datorizdruka. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Vērtētājiem nav zināmi.
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; - apsekojot Objektu tika konstatēts, ka šķūņa ēka, kadastra apzīmējums 56980050104002, dabā neatrodas.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

	
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
	
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
	
Koplietošanas tualete	Koplietošanas gaitenis
	
Koplietošanas gaitenis 2.stāvā	Koplietošanas gaitenis

	
Vieta, kur atradies šķūnis, kadastra apzīmējums 56980050104002	Šķūnis, kadastra apzīmējums 56980050104003

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jēkabpils novada, Zasas pagasta, Liepās.

Līdz Zasas pagasta centram ir aptuveni 10 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Zasas pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Jēkabpils – Rubeni.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri piebraucamajam ceļam. Apkārtnē salīdzinoši apzāļumota, būtiski kvartāla labiekārtošanas darbi nav veikti.

Apkārtnējo apbūvi veido daudzstāvu mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas XX. gs sākumā un vidū.

Piebraucamais ceļš un gājēju ceļi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnējo apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka karkasa konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1936.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis nav slēdzamas. 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 **2.stāvā**, ēkas **malā**. Ēka netiek noēnota no apkārtnējo apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Vienas istabas dzīvokļa kopējā platība ir 34,5 m², t.sk. dzīvojamā platība – 14,1 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,3 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar VZD:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap koridoru izvietota 1 dzīvojamā istaba, virtuve, pieliekamais;
- tualete atrodas dzīvojamās mājas koplietošanas gaitenī.

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 slikt.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	14,1	-	-	-	-	Standarta**	Slikts
Virtuve	2	13,2	-	-	-	-	Standarta**	Slikts
Koridors	3	3,8	-	-	-	-	Bez loga	Slikts
Pieliekamais	4	3,4	-	-	-	-	-	Slikts

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

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 nav sanitārtehnisko ierīču.

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav zināms.

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	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

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