

2020.gada 09.jūlijs.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.8**, kas atrodas
**Grobiņas novadā, Grobiņas pagastā,
Dubēnos, Centra ielā 10**
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas
8. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam
Jurim Kalniņam**

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.8**, ar kadastra numuru 6460 900 0350, kas atrodas **Grobiņas novadā, Grobiņas pagastā, Dubēnos, Centra ielā 10**, un reģistrēts Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.508-8, ar kopējo platību 42.4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženierītkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 434/3708 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 6460 014 0058 001 un zemes, kadastra apzīmējums 6460 014 0058 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.8**, kas atrodas **Grobiņas novadā, Grobiņas pagastā, Dubēnos, Centra ielā 10**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Kalniņam** 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.8**, kas atrodas **Grobiņas novadā, Grobiņas pagastā, Dubēnos, Centra ielā 10 (kadastra numurs 6460 900 0350)**, 2020.gada 03.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 200 (viens tūkstotis divi 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 šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem aprūtinājumiem. Aprūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

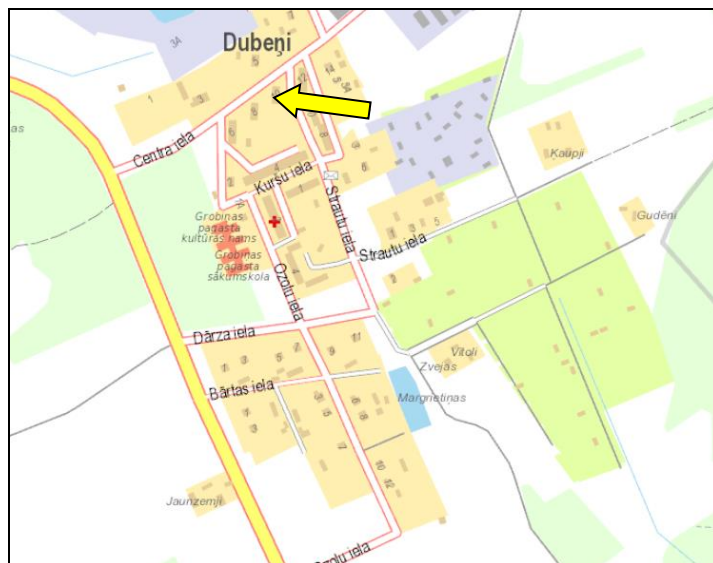
SATURS

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 vērtības 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.8, kas atrodas Grobiņas novadā, Grobiņas pagastā, Dubeņos, Centra ielā 10.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināts tiesu izpildītājs Juris Kalniņš.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2020.gada 03.jūlijs.
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, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekšējo apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 42.4 m ² , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 434/3708 domājamās daļas no būves, kadastra apzīmējums 6460 014 0058 001 un zemes, kadastra apzīmējums 6460 014 0058.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.508-8 datorizdruka. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2020.gada 30.jūnija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērinātas tiesu izpildītājas Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.05603/008/2020-NOS. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv .
1.10 Apgrūtinājumi	Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.508-8 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.508-8 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- ja vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - ja vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.1



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.1



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.1



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.2



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.2



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.2



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.3



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.3



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.3



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.4



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.4



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.4



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.5



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.5



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6460 014 0058 001,
dzīvoklis Nr.8, telpa Nr.5

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Grobiņas pagastā, apdzīvotā vietā - Dubeņi.

Līdz Grobiņas pagasta centram ir aptuveni 6 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Grobiņas pagasta/novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā autobusu maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Grobiņa - Bārta. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 15 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 9 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli/perpendikulāri Ozolu ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60-80.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Kvartālā atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūra konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1966.gads, ēka nav nodota ekspluatācijā.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa 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. 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 **malējā** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti R debesu puses virzienā. 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 42.4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 26.3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2.7 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

Dzīvokļa plānojuma izvietojums:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietoti: 1 caurstaigājama dzīvojamā istaba Nr.4, virtuve, tualete,
- ieeja izolētā dzīvojamā istabā Nr.5 caur dzīvojamo istabu Nr.4.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	4.5	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs
Tualete	2	4.3	Krāsoti	Krāsotas/ PVC apdares dēļi	Linolejs/ flīzes	Koka	Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	3	7.3	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	Standarta**	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs
	4	15.0	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Nav durvju	Standarta**	Apmierinošs/

Istaba								daļēji apmierinošs
Istaba	5	11.3	Krāsoti	Tapetes	Mīkstais segums	Nav durvju	Standarta**	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības 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

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinoša/daļēji apmierinoša tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.