

2024.gada 23.maijā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.29**, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 32
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Rigmontai Grīgai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.29**, ar kadastra numuru 5601 900 4788, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 32**, un reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1486 - 29, ar kopējo platību 35.7m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 357/26349 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 56010022779001) un 357/26349 domājamo daļu no zemes, kadastra apzīmējums 56010022779 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.29**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 32**, ir vienas istabas dzīvoklis, kas izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Jēkabpils pilsētas Nameja ielas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai 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 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.29**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 32 (kadastra numurs 5601 900 4788)**, 2024.gada 20.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 800 (seši tūkstoši astoņi 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

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

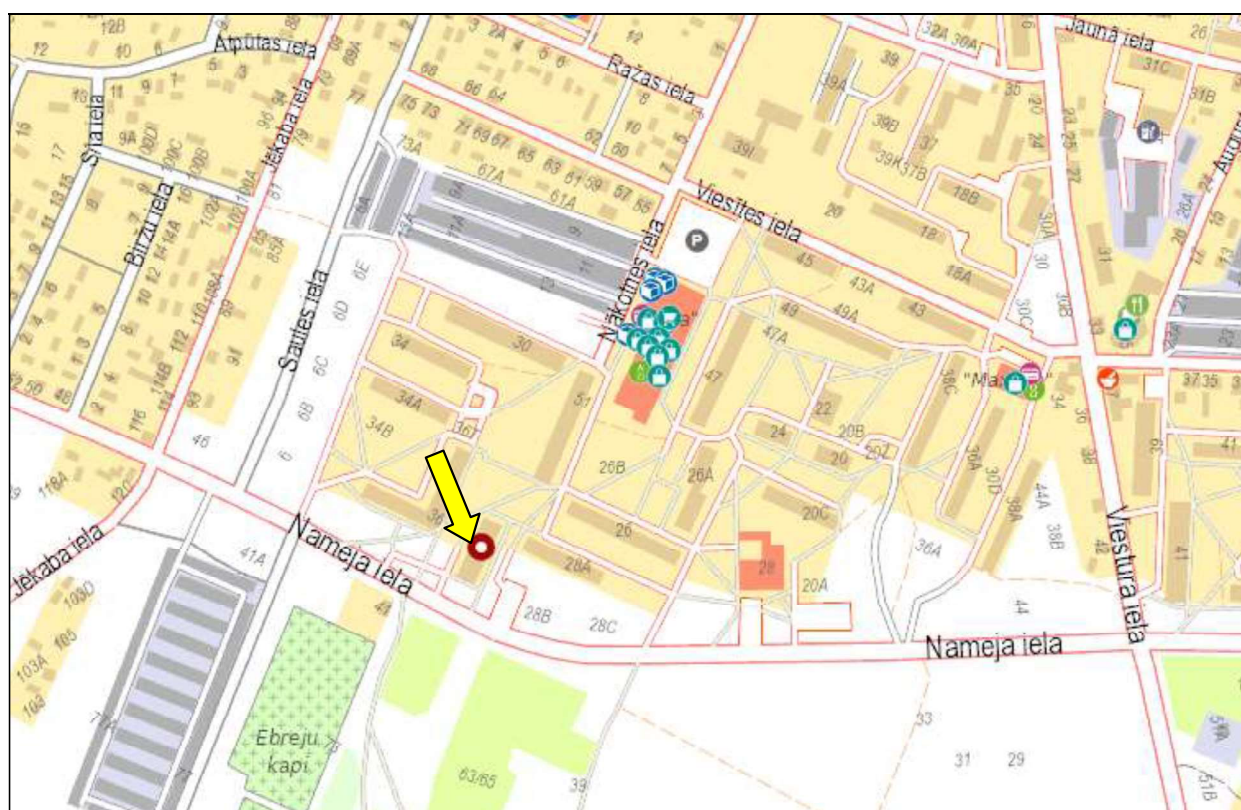
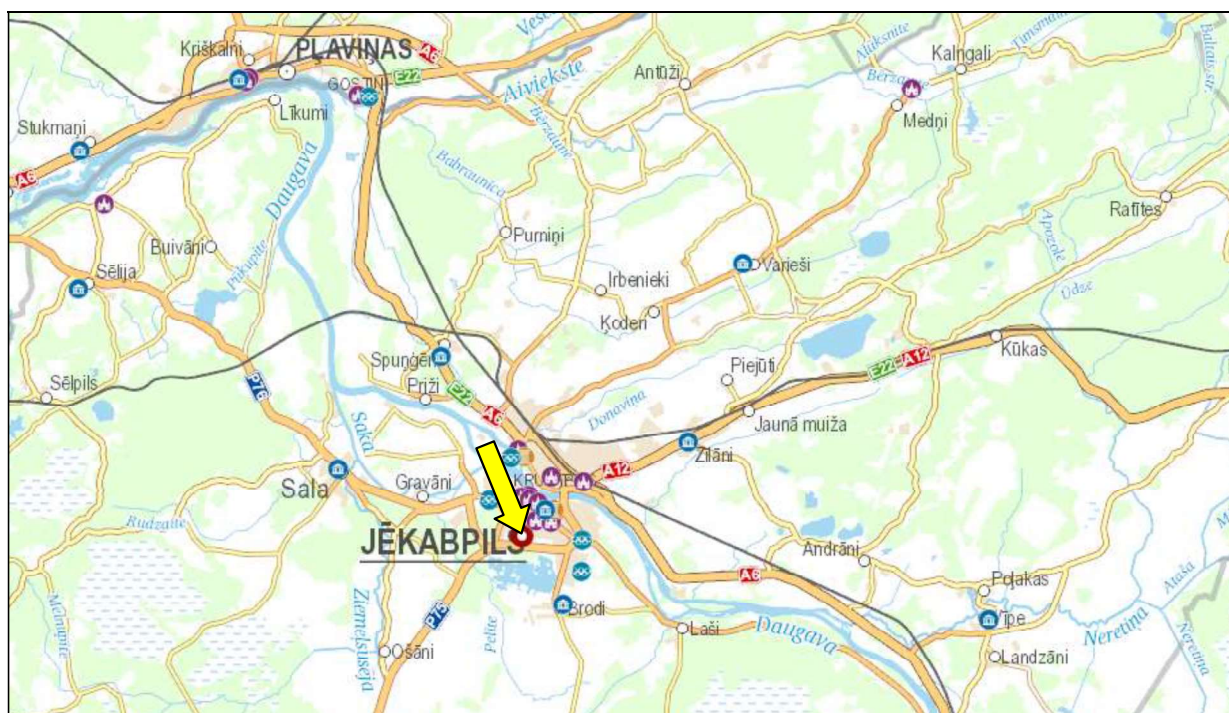
SATURS

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

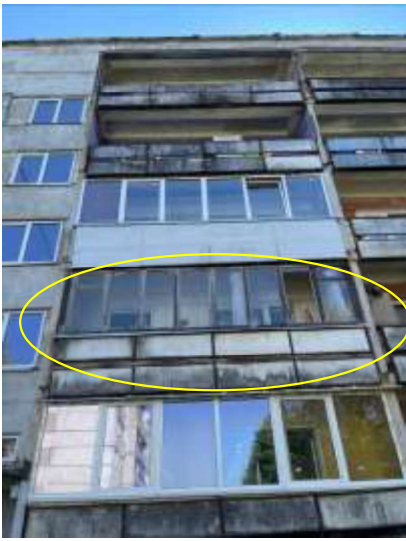
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.29 , kas atrodas Jēkabpils novadā, Jēkabpils pilsētā, Nameja ielā 32.
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 20.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantnieku manta, kas piekrīt valstij, bet likumā noteiktos gadījumos – pašvaldībai. Pamats: 2023.gada 26.aprīļa zvērinātas notāres Evas Igaunes-Sēles akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.1553.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis, kas izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vienas istabas dzīvoklis, kas izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 35.7m ² (VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīta dzīvokļa kopējā platība 43.2m ²). Vērtētāji izmanto Zemesgrāmatu apliecībā norādīto platību – 35.7m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 12.aprīļa Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontasi Grīgas Pieprasījums Nr.02684/113/2024-NOS. Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1486-29 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.balticmaps.; cenubanka.lv; ss.lv.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

	
Daudzdzīvokļu māja	Daudzdzīvokļu māja
	
Mājas ieejas	
	
Objekta logi	Kāpņu telpa

	
Kāpņu telpa	Objekta ārdurvis
	
Koridors	Koridors

	
Istaba	Istaba
	
Pieliekamais	Virtuve

	
Virtuve	Vannas istaba
	
Lodžija	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, izvietota Jēkabpils pilsētas Nameja ielas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Saules, Viestura, Viesītes un Nameja ielas.

Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 1,6 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Nameja ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krustpils" ir aptuveni 5,4 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. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 80.-tajos gados, ielas pretējā pusē atrodas nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju ceļiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnē kvartālā atrodas skolas, 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 ar vērtējamo Objektu tips - piecstāvu daudzdzīvokļu māja. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks "padomju laika" daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1979.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda 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 apmierinošu. Par pagrabu telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu ēkas 2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti R debesu puses virzienā, uz ēkas pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Vienas istabas dzīvokļa kopējā platība ir 35.7m², t.sk. dzīvojamā platība – 18.2 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2.55 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap koridoru izvietoti: 1 dzīvojamā istaba, virtuve, vannas istaba;
- istabā ir pieliekamais;
- no istabas ir izeja uz lodžiju.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Vērtētājiem nav iesniegta LR VZD Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta, tādēļ telpu numerācija norādīta no VZD informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	4,8	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Dubultas, koka un metāla	Bez loga	Slikts
Pieliekamais	2	1,5	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Standarta**	Bez loga	Slikts
Istaba	3	18,2	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Standarta**	Standarta**	Slikts
Virtuve	4	7,8	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Standarta**	Standarta**	Slikts

Vannas istaba	5	3,4	Krāsoti	Flīzes	Betona	Standarta**	Bez loga	Slikts
Lodžija	6	7,5	-	-	-	Standarta**	Standarta	Slikts

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"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X		Slikts
Izlietne	X		Slikts
Ūdens maisītāji	X		Slikts
Klozetpods	X		Slikts
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

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

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