

2025.gada 31.marts

Atzinums par ¼ domājamās daļas
ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jelgavas pilsētā, 6.līnijā 48
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 110. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Indrai Andrejevai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamās daļas ēku (būvju) nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0900 030 0100), kas atrodas **Jelgavas pilsētā, 6.līnijā 48** un reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000440349.

Viss nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 0900 030 0100 un kopējo platību 1724 m², dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001 ar kopējo platību 158 m², palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 002 un kopējo platību 25 m².

Pēc Pasūtītāja pieprasījuma, ar vērtēšanas Objektu tiek saprastas īpašuma tiesības uz ¼ domājamo daļu no:

- dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001 ar kopējo platību 158 m²,
- palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 002 un kopējo platību 25 m².

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 110. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Indrai Andrejevai**, 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.

“Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

“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 ¼ domājamās daļas ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, 6.līnijā 48**, 2025.gada 30.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

8 400 (astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst likumdošanā noteiktajam apmēram, 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

Amis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

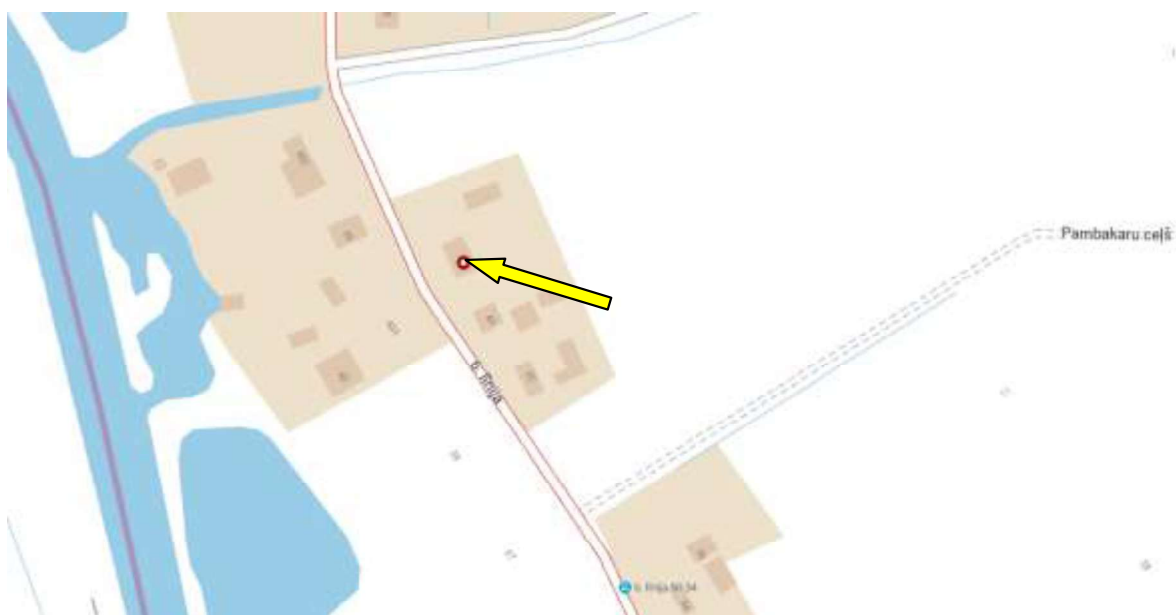
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 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 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 002 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

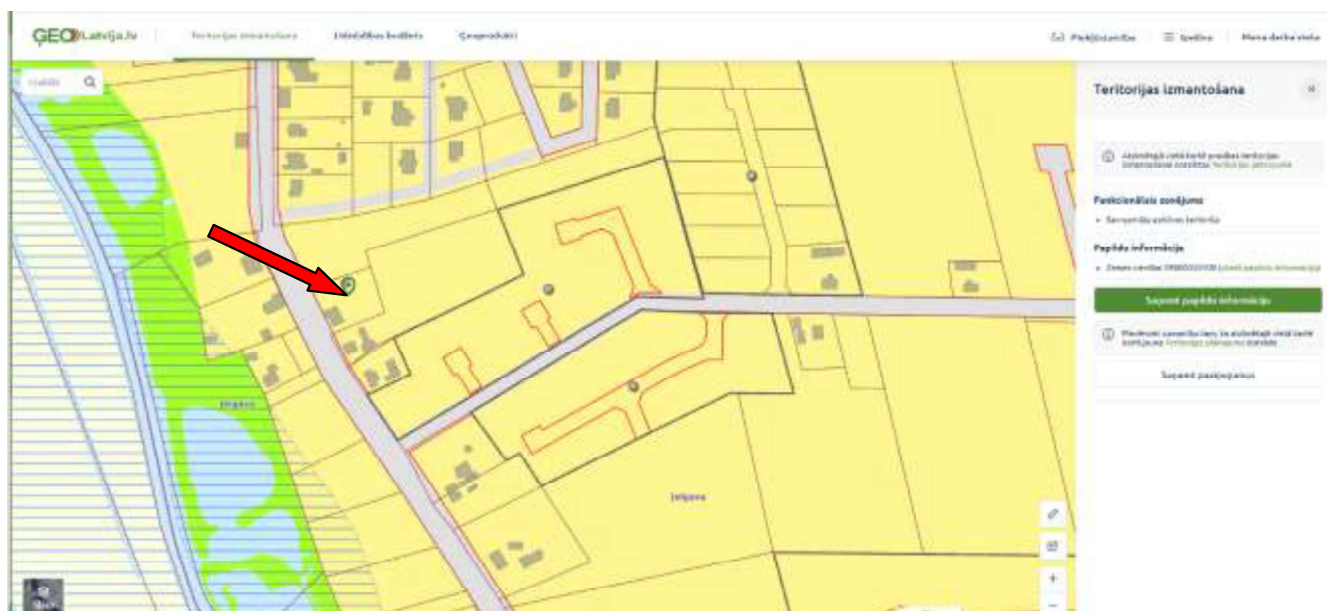
1.1	Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas Jelgavas pilsētā, 6.līnijā 48.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērināts tiesu izpildītājs Indra Andrejeva.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 30.martā.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Aigars Leimanis; -1/4 domājamā daļa.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Pēc Pasūtītāja pieprasījuma, ar vērtēšanas Objektu tiek saprastas īpašuma tiesības uz ¼ domājamo daļu no: - dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001 ar kopējo platību 158 m², - palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 002 un kopējo platību 25 m².
1.8	Pašreizējā izmantošana	Daļa no dzīvojamās mājas un palīgēkas.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar palīgēku un zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 24.marta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas Pieprasījums Nr.11734/110/2025-NOS. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000440349 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes izdruka.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0013 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0005 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav noslēgts un reģistrēts zemesgrāmatas nodaļumā kopīpašuma lietošanas kārtības līgums. Ēkas atrodas pavasara plūdu riska teritorijā, gan reizi 10 gados, gan reizi 100 gados.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000440349 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000440349 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodaļumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 10.03.2025, žurnālā Nr.300008279410 – Hipotēkas nostiprināšana; - ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst likumdošanā noteiktajam apmēram, - 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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16	Papildus informācija	Viss nekustamais īpašums Jelgavas pilsētā, 6.līnijā 48 sastāv gan no zemes gabala, gan no ēkām, bet saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļumu, parādnieka īpašumtiesības nostiprinātas uz ēkām (būvēm), līdz ar to vērtētāji uzskata, ka tas ir ēku (būvju) nekustamais īpašums.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

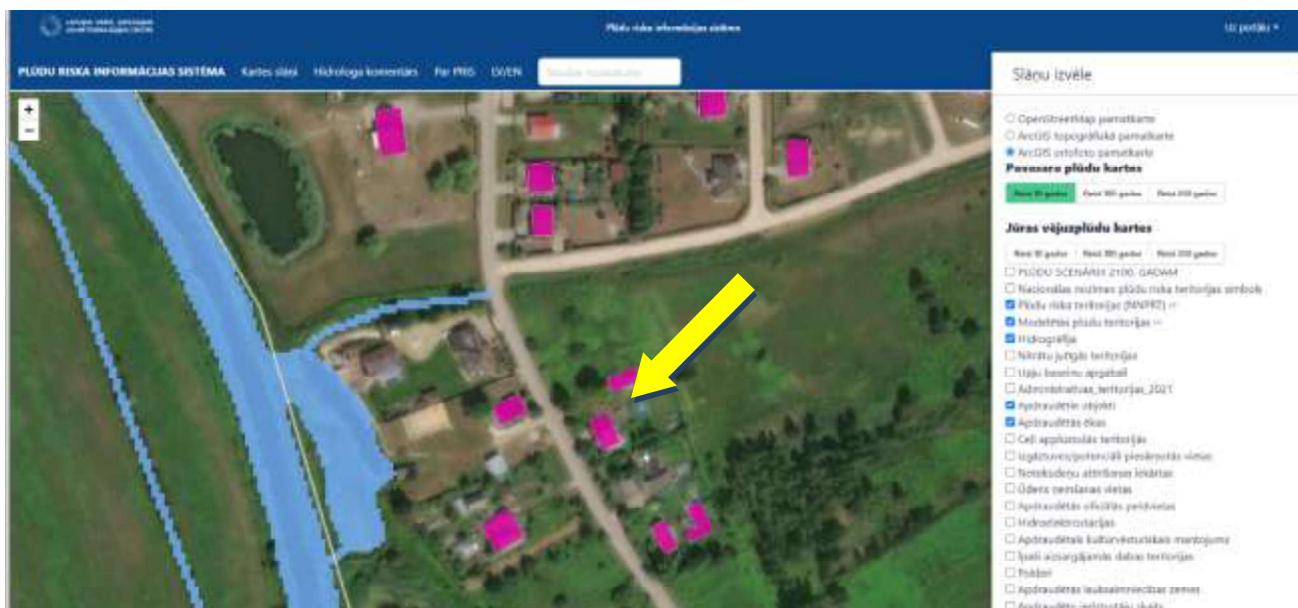


Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

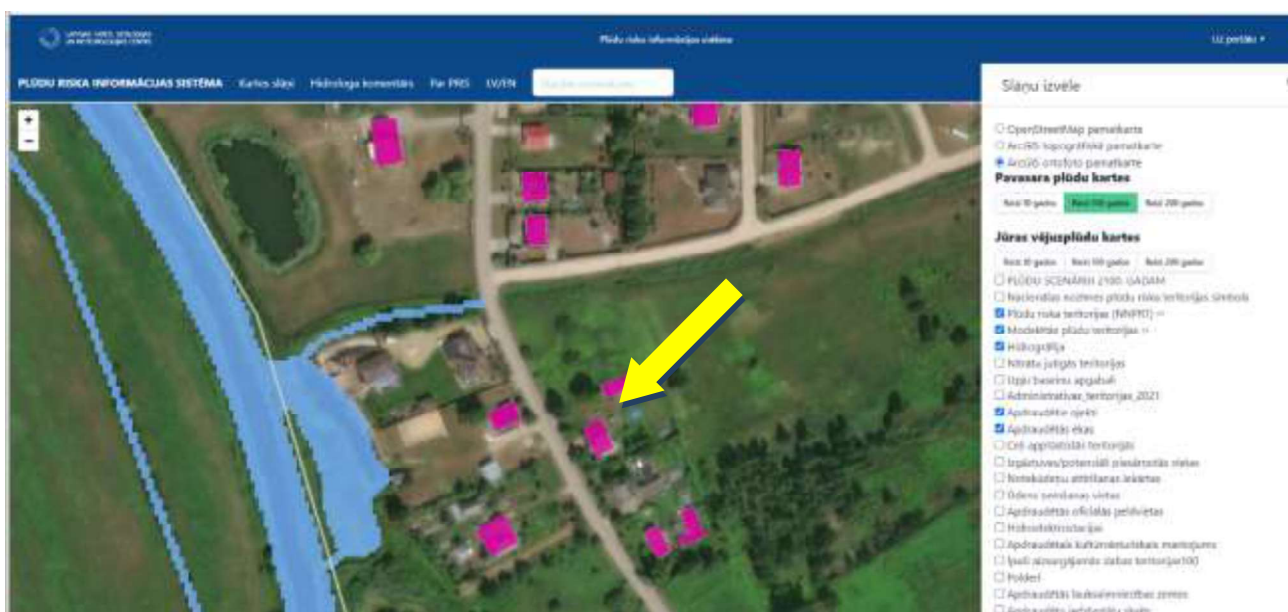


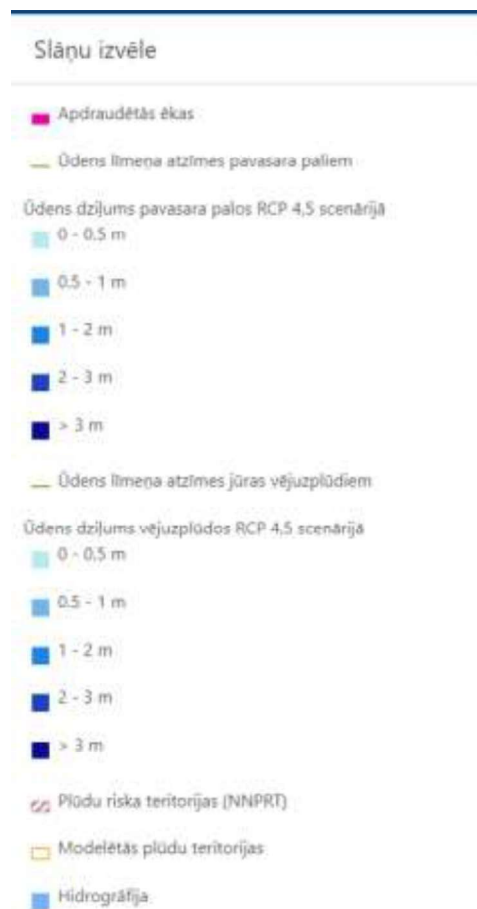
Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados





Informācijas avots: <https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema>

3.FOTOATTĒLI

 Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001	 Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001
 Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001	 Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001
 Palīgceltne (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 002	 Teritorija
 Iebraucamais ceļš teritorijā	 6.līnija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētā, kvartālā, ko veido Bumbieru ceļš, 5.līnija, Pambakaru ceļš, 6.līnija

Līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 5.8 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 6.līnijas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
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 ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 apraksts

Īpašuma sastāvā Jelgavas pilsētā, 6.līnija 48 sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1724 m², bet saskaņā ar Pasūtītāja pieprasījumu tiek vērtēta tikai apbūve.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa 6.līniju, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība 6.līnijā ir daļēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir samērā ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas, pagalmi, zālāji, koki, krūmi, dekoratīvie stādījumi.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 001 apraksts

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

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	110.7
Tilpums, m ³	506
Kopējā telpu platība, m ²	158
1.stāvs, m ²	101.6
2.stāvs, m ²	56.4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	74.5
Palīgtelpas, m ²	83.5
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglobetons	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienas ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka ar stiklojumu/stikla bloki	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti	Koka	Apmierinošs
Kāpnes		Apmierinošs

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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

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

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 apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods			Apmierinošs
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
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		Sausā tualete
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0900 030 0100 002 apraksts

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

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	33.9
Tilpums, m ³	74
Kopējā telpu platība, m ²	25
1.stāvs, m ²	25

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Azbestcimenta	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis		Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis		Daļēji apmierinošs
Garāžas vārti		Daļēji apmierinošs
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 tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.