



**1/2 DOMĀJAMĀ DAĻA NO APBŪVES
LIELĀ IELĀ 13,
JĒKABPILS, JĒKABPILS NOVADS**



2024. GADA 13. DECEMBRIS

SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911, biroja adrese: Katoļu iela 6, Jēkabpils, LV-5201
tāl. 29287969, e-pasts: liniko@inbox.lv

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2024. gada 13. decembris
Reģ. Nr. 24- 466

1/2 domājamās daļas no apbūves
Lielā ielā 13, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā
novērtējums

Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111
zvērīnātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis 1/2 domājamai daļai no nekustamā īpašuma, kas atrodas Lielā ielā 13, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: 1/2 domājamā daļa no dzīvojamās mājas 67,9 m² (kadastra apzīmējums 56010010740001) un 1/2 domājamā daļa no pagraba 9,2 m² (kadastra apzīmējums 56010010740003).

Vērtējuma mērķis ir minētā nekustamā īpašuma vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērīnātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Nekustamā īpašuma - 1/2 domājamās daļas no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 56010010740001) un pagraba (kadastra apzīmējums 56010010740003), kas atrodas Lielā ielā 13, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2024. gada 12. decembrī, noteiktā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 500** (pieci simti eiro).

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

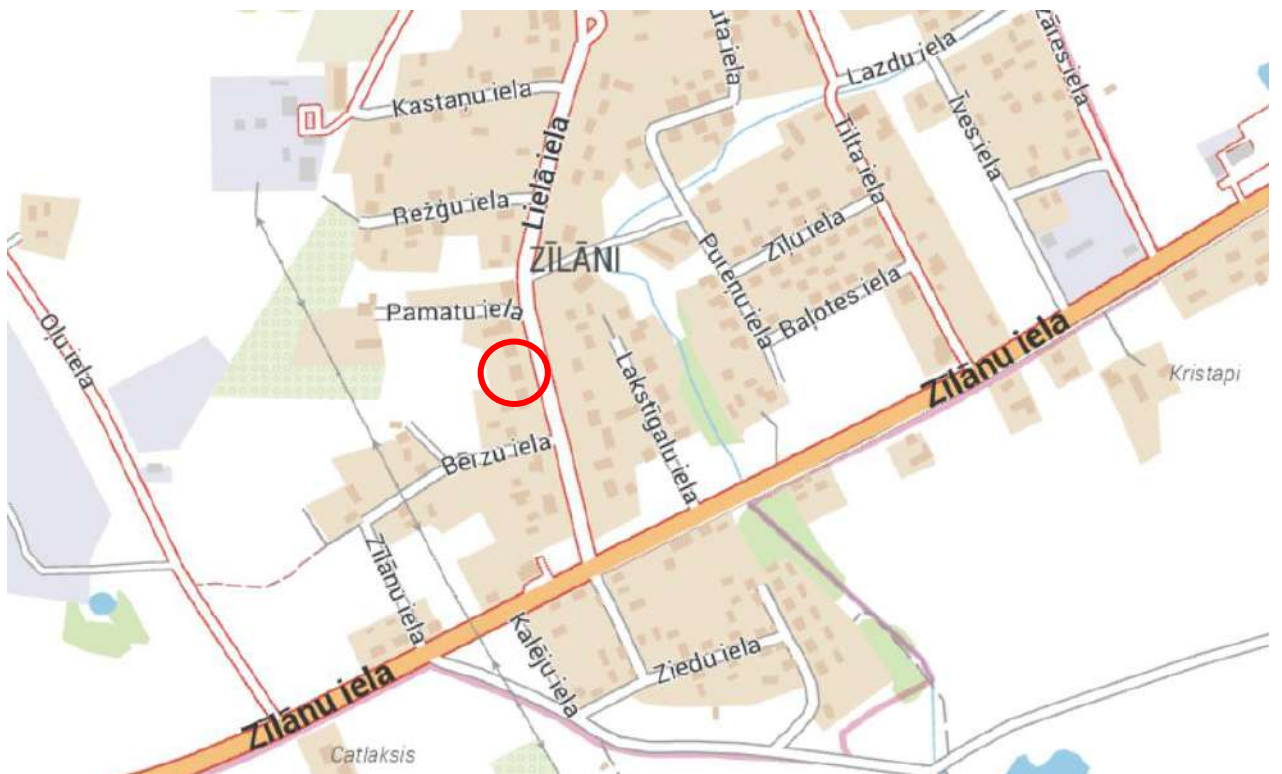
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	4
SLĒDZIENS	6
Vērtēšanas objekts.....	6
Vērtēšanas mērķis	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības	6
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	6
Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	5
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Apbūves raksturojums.....	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS.....	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	9
Īpašie pieņēmumi	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju	9
Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana.....	9
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	10
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	13
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
PIELIKUMI.....	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	1/2 domājamā daļa no dzīvojamās mājas un palīgēkas
Īpašuma adrese	Lielā iela 13, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta objekta vizuālā apsekošana no ārpuses
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Kadastra numurs	
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Īpašumtiesības nav reģistrētas
Īpašuma tiesības uz apbūvi	Tiesiskais valdītājs- 1/2 domājamā daļa LAURAI BUJAKAI
Īpašuma tiesības uz zemi	Būves saistītas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 56010010740- 2159 m ² platībā, kas atrodas Lielā ielā 13, Jēkabpilī. Zemes īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000442644 uz 1/2 domājamo daļu fiziskai personai.
Īpašuma sastāvs	Platība
1/2 domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kad. apz. 56010010740001)	67,9 m²
1/2 domājamā daļa no pagraba (kadastra apz. 56010010740003)	9,2 m²
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēku, neapmierinošā un avārijas stāvoklī, nav apdzīvojama.
Aprūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 500
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 12. decembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/>

Lielā iela 13, Jēkabpils, Jēkabpils novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



dzīvojamā māja skats no Lielā ielas



dzīvojamā māja skats no Lielā ielas



dzīvojamā māja skats no pagalma



dzīvojamā māja skats no pagalma



dzīvojamā māja skats no pagalma



pagrabs 003



dzīvojamā māja ārsienu bojājumi



dzīvojamā māja ārsienu/pamatu bojājumi



dzīvojamā māja iekštelpa



dzīvojamā māja iekštelpa

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts 1/2 domājamai daļai no nekustamā īpašuma, kas atrodas Lielā ielā 13, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, īpašumtiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas.

Vērtēšanas objekts

- 1/2 domājamā daļa no dzīvojamās mājas 67,9 m² (kadastra apzīmējums 56010010740001);
- 1/2 domājamā daļa no pagraba 9,2 m² (kadastra apzīmējums 56010010740003),
tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Būves saistītas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 56010010740- 2159 m² platībā, kas atrodas Lielā ielā 13, Jēkabpilī. Zemes īpašumtiesības reģistrētas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000442644 uz 1/2 domājamo daļu fiziskai personai.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr. 111 zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Šņepstam. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētājs neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā.

Ņemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos. Vērtētājs balstās uz veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Tiesiskais valdītājs- 1/2 domājamā daļa no apbūves LAURAI BUJAKAI.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Vērtētājam nav zināmi.

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlūka informācijas sistēmas dati.

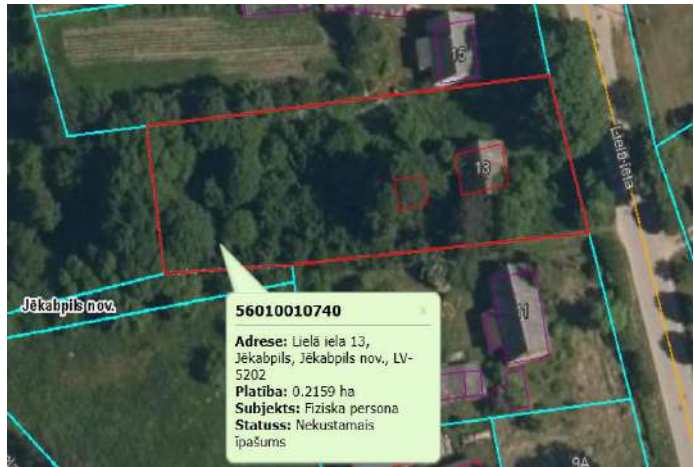
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Jēkabpils pilsētā, attālums līdz Rīgai 145 km, iedzīvotāju skaits ~ 25 000. Pilsēta novietota Daugavas upes krastā, kas sadala pilsētu Jēkabpils un Krustpils daļās. Pilsētu šķērso nozīmīgas satiksmes maģistrāles: lielceļi Rīga-Rēzekne-Maskava (A9,2), Rīga-Daugavpils (A6), autoceļi Jēkabpils-Aizkraukle (P76), Jēkabpils- Ilūkste (P72), Jēkabpils-Nereta (P74) un dzelzceļi Rīga-Daugavpils un Rīga-Rēzekne-Maskava, dzelzceļa stacija Krustpils.

Vērtēšanas objekts atrodas Krustpils daļā, Zilānu dzīvojamo māju rajonā, kvartālā starp Lielā, Pamatu un Bērzu ielām. Vērtēšanas objekts novietots Lielā ielas malā. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido pirmskara un XX gs. 50-70.gados celtās dzīvojamās mājas.

Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no Lielā ielas. Kopumā piebraukšana ir laba. Novietojums pilsētā ir apmierinošs.



Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 56010010740001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Ēkas izmantošanas veids- 1-stāvu dzīvojamā māja. Ēkas celta 1910. gadā, uz apsekošanas dienu netiek apdzīvota.

Dzīvojamā māja ir neapmierinošā un avārijas stāvoklī, nav apdzīvojama.

Ēkas telpu platības.

Ēkas kopējā platība- 67,9 m², dzīvojamā platība- 42,3 m².

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens/ķieģeļu mūra konstrukciju	neapmierinoš
Ārsienas, apdare	Koka konstrukciju/apmetums	neapmierinoš
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	neapmierinoš
Jumts	Azbestcementa loksnes	neapmierinoš
Logi	Koka konstrukciju	neapmierinoš
Durvis	Koka konstrukcijas	neapmierinoš

Palīgēka

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts	Kopējā platība m ²
56010010740003	pagrabs	Akmens/ķieģeļu mūra konstrukciju, apbērts ar zemi, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.	9,2

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401:2013/.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvairīties no attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejup slidoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/.

LZTI Izsoles raksturojošie apstākļi:

Ierobežots mārketingš. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā www.lzti.lv, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem nav iespējams iepazīties ar iekšēju tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.

Īpašuma valdījuma tiesības. Pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā, īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā, kā arī iepriekšējais īpašnieks var radīt šķēršļus jaunajam īpašniekam neierobežoti lietot savu īpašumu.

Ņemot vērā esošo tirgus situāciju, vērtētājs uzskata, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 30-50%.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pieprasījumam pēc viengimeņu dzīvojamām mājām Jēkabpils pilsētā pēdējo divu gadu laikā ir tendence pieaugt. Novērojams, ka pārsvarā tiek tirgotas nelabiekārtotas vai daļēji labiekārtotas 20.gs., sākumā un 40-70.gados celtas mājas.

Pārdošanas/piedāvājumu cenas dzīvojamāsm mājām sliktā tehniska stāvoklī ir robežās no 3 000-10 000 EUR, vai 50- 200 eur/m².

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids – dzīvojamā māja ar palīgēku, neapmierinošā un avārijas stāvoklī, nav apdzīvojama.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Negatīvie:

- novietojums pilsētas daļā;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis;
- zemes domājamās daļas nav īpašumā;
- domājamo daļu realizācija iespējas tirgū ir ierobežotas;

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi);
- dzīvojamās ēkas iekšstelpu tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtētājs uzskata, ka objektu, kuru sastāvā esošā apbūve ir celta vairāk kā pirms 100 gadiem, ir pakļauti gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence individuālās mājas izīrēt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Jēkabpils pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotas līdzīgas mājas. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Par aprēķina vienību vērtētājs ir ņēmis pārdošanas cenas.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Jēkabpils, Kurzemes iela
	 
Pārdošanas laiks	01.2023.
Pārdošanas cena, EUR	4 000
Zemes gabala platība, m ²	652
Ēkas platība, m ²	56
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1952. gadā, netiek apdzīvota. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis neapmierinošs, nav apdzīvojama. Inženierkomunikācijas- ūdensapgāde- aka, krāšņu/plīts apkure. Divas mūra palīgēka, daļēji sabrukušas. Zemes gabals nav labiekārtots, aizaudzis. Novietojums pilsētā labs.

Objekts Nr.2	Jēkabpils, Sporta iela
	 
Pārdošanas laiks	06.2022.
Pārdošanas cena, EUR	2 000
Zemes gabala platība, m ²	703
Ēkas platība, m ²	45,4
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka konstrukciju dzīvojamā māja, celta 1967. gadā, netiek apdzīvota. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis neapmierinošs, nav apdzīvojama. Inženierkomunikācijas: elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, krāšņu/plīts apkure. Divas vieglbetona palīgēkas, sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav labiekārtots, aizaudzis. Novietojums pilsētā apmierinošs.

Objekts Nr.3	Jēkabpils, Ziedu iela
	 
Pārdošanas laiks	11.2022.
Pārdošanas cena, EUR	4 700
Zemes gabala platība, m ²	638
Ēkas platība, m ²	65,6
Īss objekta raksturojums	1-stāvu koka dzīvojamā māja, celta 1967. gadā, netiek apdzīvota. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis slikts. Inženierkomunikācijas- elektrība, ūdensapgāde- aka, krāšņu/plīts apkure. Koka palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Novietojums pilsētā apmierinošs.

	Jēkabpils, Kurzemes iela	Jēkabpils, Sporta iela	Jēkabpils, Ziedu iela	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas/piedāvājuma laiks	01.2023.	11.2022.	11.2022.	
Pārdošana/piedāvājuma cena, EUR	4 000	2 000	4 700	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	5%	10%	10%	
Kopējā korekcija, %	5%	10%	10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 200	2 200	5 170	

Zemes gabala platība, m ²	652	703	638	
Pamatēku platība, m ²	56,0	45,4	65,6	67,9
Zemes 1kv m nosacītā cena, eur/m ²	0,0	0,0	0,0	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas vērtība, EUR	0	0	0	
Ēkas nosacītā pārdošanas vērtība, EUR	4 200	2 200	5 170	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina

atšķirības:

Novietojums pilsētā, kvartālā, piebraucamie ceļi	-20%	0%	0%	
Ainaviskums, parks, ūdenskrātuves tuvums	0%	0%	0%	
Ēkas/telpu kopējais tehniskais stāvoklis	0%	0%	-20%	
Ēkas lielums, platības	0%	5%	0%	
Ēkas arhitektūra, konstruktīvais risinājums	0%	0%	0%	
Inženiertehnisko komunikāciju pieejamība/ tehniskais stāvoklis	-10%	-10%	-10%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums	0%	0%	-5%	
Zemes platība/ īpašumtiesības	-20%	-20%	-20%	
Papildus telpas, palīgēkas	0%	0%	-5%	
Citi faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-50%	-25%	-60%	
Īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	2 100	1 650	2 068	1 939

Vērtēšanas objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1 900
--	--------------

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana

Vērtētājs iegūst visa nekustamā īpašuma kopējo vērtību. Tālāk no kopējās vērtības tiek aprēķināta vērtēšanas objekta- 1/2 domājamās daļas vērtība. Nekustamais īpašums nav reāli sadalīts atbilstoši domājamām daļām. Līdz ar to nekustamo īpašumu tirgū domājamo daļu pārdošana ir stipri ierobežota, sagaidāmā interese no pircēju puses būs maza, nesakārtoto īpašuma attiecību dēļ. Reālie īpašuma pircēji varētu būt pārējo domājamo daļu īpašnieki, kuriem būtu vēlme iegūt visu nekustamo īpašumu par iespējami zemāku cenu. Iepriekš minētā iemesla dēļ, domājamo daļu vērtība tiek samazināta ar korekcijas koeficientu- 0,8.

Balstoties uz veikto datu analīzi par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kartība, dalītās īpašumtiesības un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana, konkrētajā gadījumā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos tiek pieņemta 65% apmērā no tirgus vērtības.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	1 900
1/2 domājamās daļas nosacītā vērtība, EUR	950
Korekcija par 1/2 domājamās daļas realizāciju tirgū	0,8
Koriģētā 1/2 domājamās daļas tirgus vērtība, EUR	760
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos (65% no koriģētās tirgus vērtības), EUR	494
1/2 domājamās daļas vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noapaļojot, EUR	500

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma - 1/2 domājamās daļas no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 56010010740001) un pagraba (kadastra apzīmējums 56010010740003), kas atrodas Lielā ielā 13, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, 2024. gada 12. decembrī noteiktā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 500** (pieci simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.13

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

PIELIKUMI



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
56010010740001	1/1	333	Lielā iela 13, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Kadastrālā vērtība (EUR):	333
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	333 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	187 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1284 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	67.9
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.11.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	67.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	67.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	67.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	50.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	42.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	8.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	17.4
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	75
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
56010010740	Lielā iela 13	4298	100000442644	Jēkabpils, Jēkabpils novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56010010740001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	333
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	333 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	187 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1284 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.11.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	4.2	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	8.2	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	15.6	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	17.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	9.1	-
6	Palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	8.8	-
7	Palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	4.4	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1910	-	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1910	-	75
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1910	-	80
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1910	-	70

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Apkure		
--------	--	--

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
56010010740003	1/1	55	Lielā iela 13, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5202

Kadastrālā vērtība (EUR):	55
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	55 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	46 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	162 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	9.2
Nosaukums:	Pagrabs
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.11.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	9.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	9.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	9.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	9.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	70
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
-----------------	-----------	--------------------------	-------------------------------	---------------------------

56010010740	Lielā iela 13	4298	100000442644	Jēkabpils, Jēkabpils novads
-------------	---------------	------	--------------	-----------------------------

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
56010010740003001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	55
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	55 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	46 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	162 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.11.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.43	-	-	9.2	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1910	-	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1910	-	70
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1910	-	70
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1910	-	70

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.