

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs: Zvērināta tiesu izpildītāja Rigmonta Grīga

Jēkabpils novads, Jēkabpils, Pasta iela 72, dzīvoklis Nr. 2

Kadastra Nr. 5601 900 2243



Rīga, 2021. gada 15. oktobrī
Reģ. Nr.V/21-4070

Par dzīvokļa ar adresi
Jēkabpils novads, Jēkabpils, Pasta iela 72 - 2 novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Rigmontai Grīgai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2207 - 2 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 5601 900 2243, ar adresi **Jēkabpils novads, Jēkabpils, Pasta iela 72 – 2. Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 39 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 390/1751 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (001), palīgēkas (002) un zemes gabala, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2021. gada 13. oktobrī, **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī,* ir EUR 1 500 (viens tūkstotis pieci simti eiro).**

*2021. gada 13. oktobrī vērtētāji veica ēkas apskati, kurā atrodas vērtēšanas objekts. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekšējā apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir slikts.

Ar cieņu,
Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
Īpašuma vērtēšanai Nr.3

Gunārs Kiziks
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.14

Baiba Šapkina
SIA "Latio" mājokļu vērtēšanas speciāliste

1. Galvenā informācija par vērtējumu

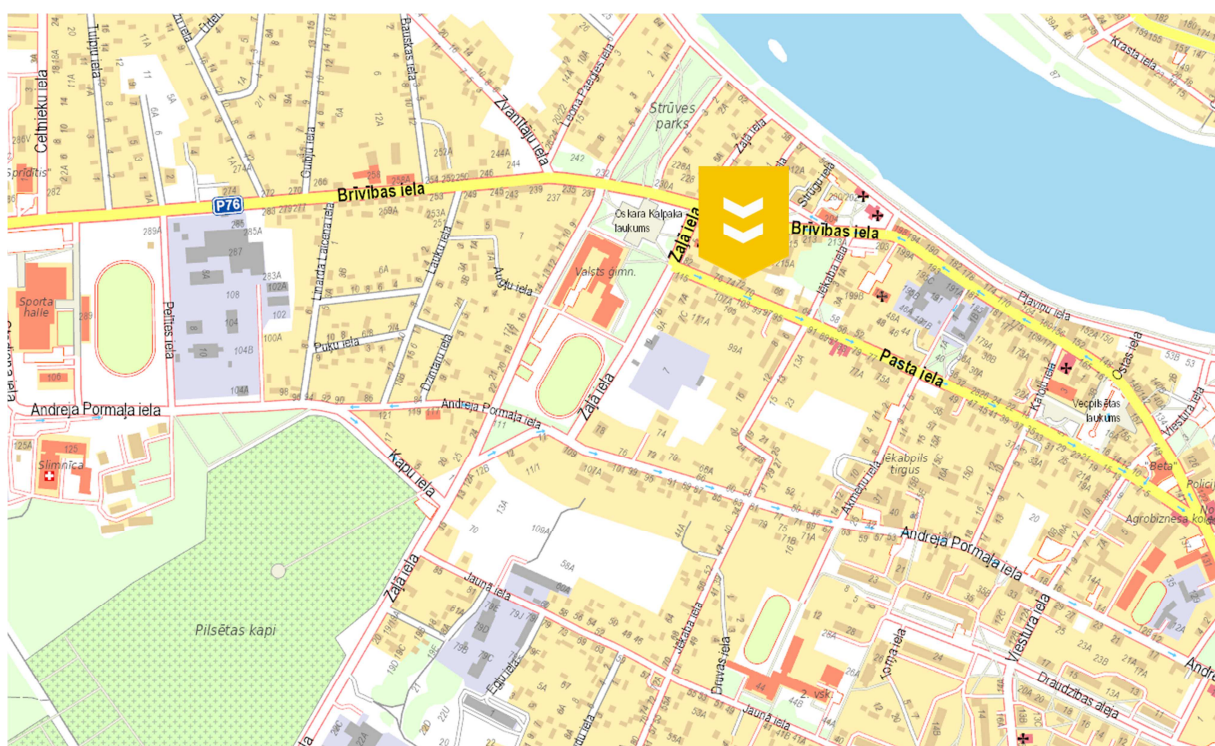
Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2).

Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tip :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Jēkabpils novads, Jēkabpils, Pasta iela 72 - 2
Kadastra Nr:	5601 900 2243
Īpašuma tiesības:	Jēkabpils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā 2207 - 2 ir reģistrētas Anželikai Stepānei.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi reģistrēti Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2207 - 2 II.daļas 2.iedaļā.
Apkārtne:	Objekts atrodas Jēkabpils pilsētas centra rajonā. Tuvākie lielākie vietējo infrastruktūru veidojošie objekti – ģimnāzija, Vecpilsētas laukums, Strūves parks, Daugavas aizsargdambis. Ēkas novietojums Jēkabpils pilsētā uzskatāms kā vidējs.
Dzīvokļa apraksts:	Dzīvoklis atrodas 2-stāvu ēkas 1. stāvā. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Vērtējumā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares, inženiertīklu un sanitārtehnisko iekārtu tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts. Dzīvoklim ir veci koka konstrukciju logi un ārdurvis. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Atrašanās vieta pilsētā- attālums līdz infrastruktūru veidojošiem objektiem. Negatīvie: Dzīvoklis atrodas koka konstrukciju ēkā; Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklim ir sausā koplietošanas tualete; Ūdens apgāde – aka; Dzīvoklim ir koka konstrukciju logi.
Vērtējumā izmantotie dokumenti:	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdruka; Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	Vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais īpašums: • ir brīvs no vērstās piedziņas; • ir sliktā tehniskā stāvoklī.

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

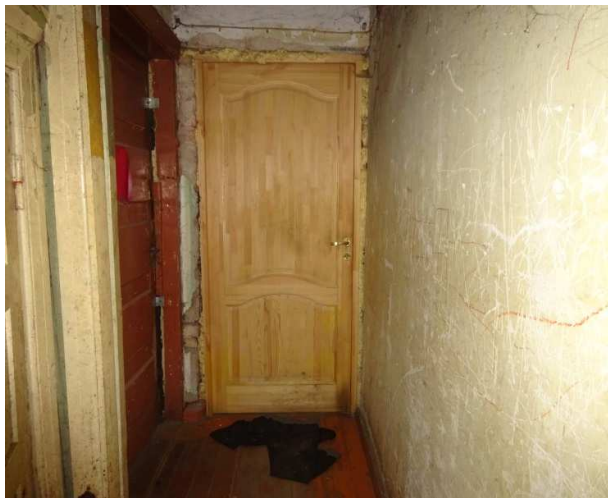


Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



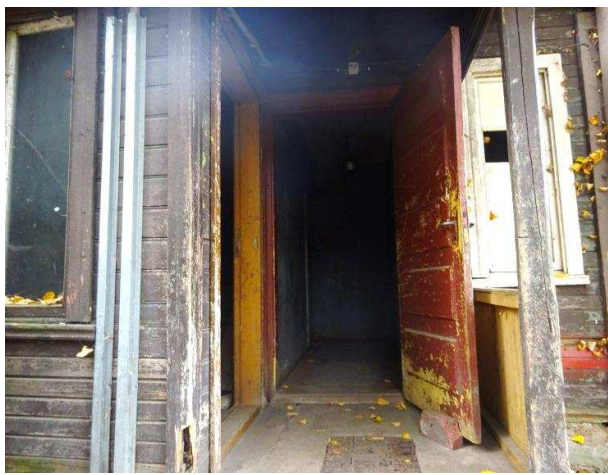
Dzīvokļa novietojums ēkā



Gaitenis



Dzīvokļa logi



Ieeja ēkā



Sausā tualete



Iekšpagalms ar palīgēkām

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : pirmskara, koka konstrukciju

Apskates datums: 13.10.2021.

Adrese: Jēkabpils novads, Jēkabpils, Pasta iela 72 - 2

Celšanas gads: 1948.

2	- istabu skaits
2	- izolētu (necaustaigājamo) istabu skaits
39	- dzīvokļa kopējā platība, m²

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
28,9	- dzīvokļa dzīvojamā platība, m²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

-	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
x	- ēkas stūrī
x	- aukstā ūdens padeve
x	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Pilsētas autobusi.

Dzīvokļa plānojums. (pēc LR VZD Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem)

Telpas Nr.	Nosaukums	Platība
1	Dzīvojamā istaba	15,4
2	Dzīvojamā istaba	13,5
3	Koridors	3,3
4	Virtuve	6,8

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- ūdens apgāde – aka;
- apkure – krāsns/plīts.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums.

Apskojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa nav slēdzama.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa apsekošana dabā. Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa apdare un tajā esošās sanitārtehniskās iekārtas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklim ir veci koka konstrukciju logi un ārdurvis.

Dzīvokļa tehniskie parametri un nodrošinājums ar inženiertehniskiem tīkliem norādīti balstoties uz Kadastra pārlūkā reģistrēto informāciju.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciāliste

Baiba Šapkina

6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	Pasta iela 107	Madonas iela 5	Pasta iela 115	Jēkabpils, Pasta iela 72-2
				
P/P laiks - mēnesis, gads	04.2020.	12.2020.	05.2020.	
Projekts (sērija)	koka ēka	koka ēka	koka ēka	koka ēka
Istabu skaits	4	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	2 no 2	1 no 1	1 no 1	1 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 5)	2	2	2	2
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	slikts	slikts	slikts	slikts
Dzīvokļa plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	slikts
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Ārtelpas, platība, m ²				
Ūdens apgāde	aka	aka	aka	aka
Sanmezglis	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete
Dzīvokļa cena, EUR	4000	3000	2500	
Dzīvokļa iekārtu platība, m ²	76,3	53,7	49,4	39
Cena, EUR/m ²	52	56	51	
Koriģētā pārdošanas cena	4000	3000	2500	
Koriģētā 1/m ² pārdošanas cena	52	56	51	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība	20%	7%	5%	
Atrašanās vieta pilsētā				
Izvietojums ēkā	-10%			
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums				
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	-10%	-10%	-10%	
Zemes kopīpašuma domājamās daļas				
Ārtelpas, platība				
Ūdens apgāde				
Sanmezglis				
Kopējā korekcija, %	0%	-3%	-5%	
Koriģētā m ² cena, EUR	52	54	48	
				52
Tirgus vērtība, EUR		2 015		
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR		2 000		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR		1 500		

7. Tirgus analīze

No 2020. gada janvāra līdz 2021. gada jūnijam Jēkabpils pilsētā ir notikuši 408 pirkuma darījumi ar dzīvokļiem. No tiem 118 darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem, 180 darījumi ar 2-istabu dzīvokļiem, 110 darījumi ar 3 un vairāk istabu dzīvokļiem. Pārsvārā darījumi ar remontētiem dzīvokļiem, izcilā/teicamā tehniskā stāvoklī, ir notikuši no 30 000 EUR līdz 40 000 EUR, jeb no 400 EUR/m² līdz 500 EUR/m². Darījumi ar daļēji remontētiem dzīvokļiem ir notikuši no 300 EUR/m² līdz 400 EUR/m², darījumi ar neremontētiem dzīvokļiem, apmierinošā tehniskā stāvoklī ir notikuši no 100-200 EUR/m², bet nelabiekārtotiem dzīvokļiem, sliktā tehniskā stāvoklī, ar ierobežotām komunikācijām, darījumi notiek līdz 100 EUR/m².

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši zema likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 6 mēnešu laikā. Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 3 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 25% no tirgus vērtības.

8. 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 rastas 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. /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 iekšējo tehnisko stāvokli.

Iegādes nosacījumi. Īpašuma iekļāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas samazina 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, kā arī SIA „Latio” pieredzi nekustamo īpašumu tirdzniecībā, vērtētāji uzskata, ka, lai Objektu tirgū realizētu ar ierobežotu pārdošanas termiņu, Objekta cenu nepieciešams samazināt par 20-30%. Balstoties uz analītiķu veikto datu analīzi par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība, konkrētajā gadījumā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos tiek noteikta 75% apmērā no tirgus vērtības.

9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai ģirses / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai ģirses līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atzīmēti citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.