

2024.gada 20.maijā

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.5**, kas atrodas
Jēkabpils novadā, Dunavas pagastā, Dunavā, "Oši"
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Rigmontai Grīgai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.5**, ar kadastra numuru 5654 900 0092, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Dunavas pagastā, Dunavā, "Oši"**, un reģistrēts Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 175 5, ar kopējo platību 60.0m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 600/11771 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.5**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Dunavas pagastā, Dunavā, "Oši"**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Jēkabpils novadā, Dunavas pagastā, Dunavā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 113.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam 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 īpašuma **Nr.5**, kas atrodas **Jēkabpils novadā, Dunavas pagastā, Dunavā, "Oši"** (kadastra numurs 5654 900 0092), 2024.gada 10.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 300 (viens tūkstotis trīs 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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

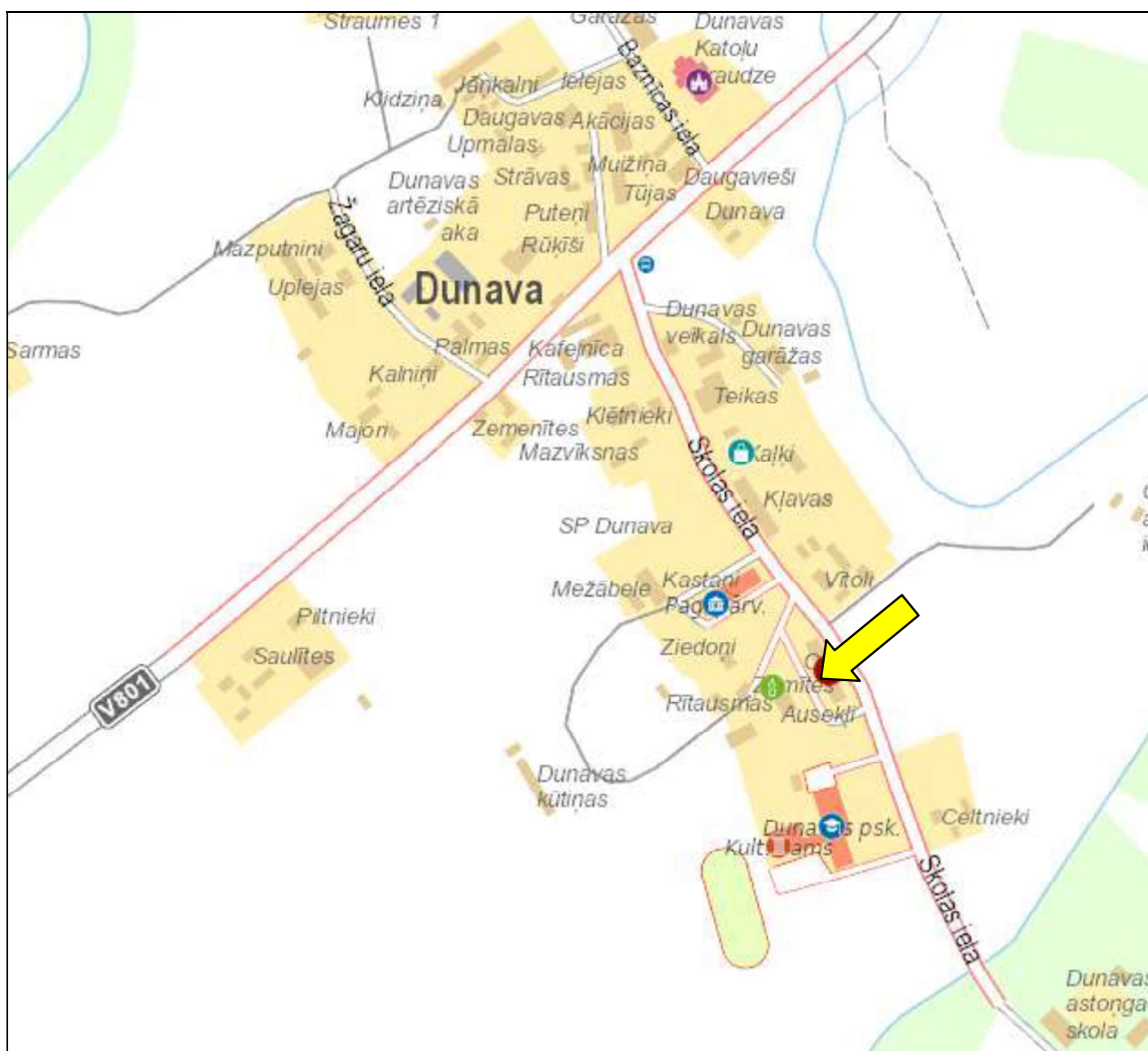
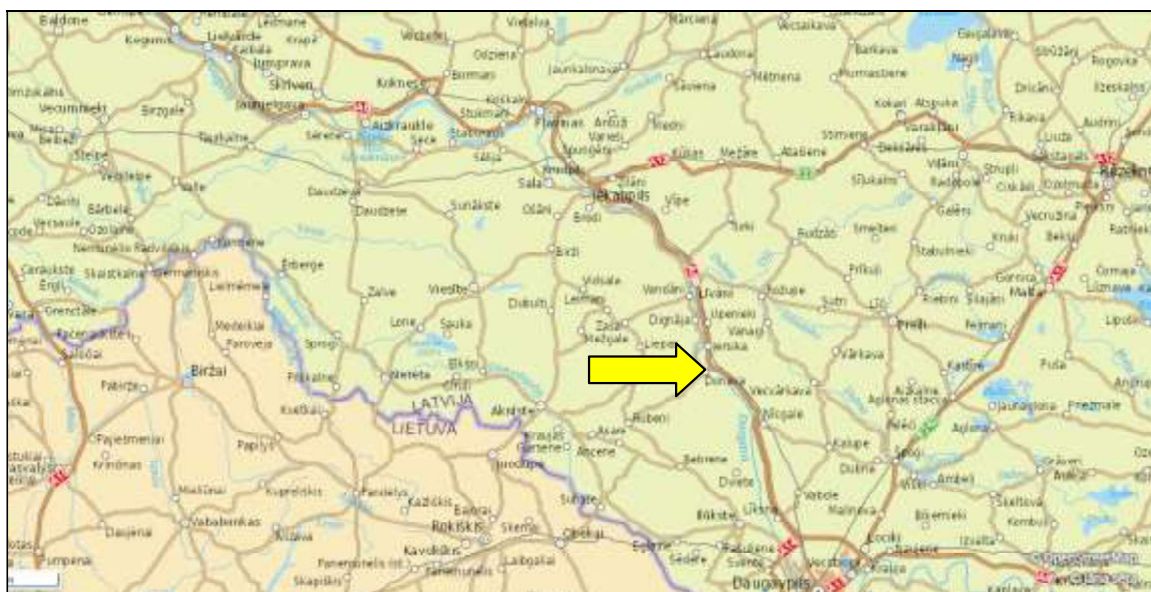
SATURS

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 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	Dzīvokļa īpašums Nr.5 , kas atrodas Jēkabpils novadā, Dunavas pagastā, Dunavā, "Oši" .
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 10.maijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Nekustamais īpašums ir bezmantinieka manta un piekrīt valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai. Pamats: zvērinātas notāres Evas Igaunes-Sēles 2024.gada 11.janvāra nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 11.janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.264.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 60.0m ² . VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīta dzīvokļa kopējā platība ir 62.9m ² . Vērtētāji izmanto Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 175 5 datorizdrukā norādīto platību 60.0m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 12.aprīļa Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.113 zvērinātas tiesu izpildītājas Rigmontas Grīgas Pieprasījums Nr.02695/113/2024-NOS. Dunavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 175 5 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Balticmaps.lv; ss.lv; cenubanka.lv
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

	
Daudzdzīvokļu māja "Oši"	
	
Daudzdzīvokļu māja "Oši"	Daudzdzīvokļu māja "Oši"
	
Kāpņu telpa	Ieeja mājā
	
Objekta ārdurvis	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jēkabpils novadā, Dunavas pagastā, apdzīvotā vietā Dunava.

Līdz Jēkabpils pilsētas centram ir aptuveni 55 km jeb 40 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jēkabpili un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas 280m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido trīs stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, atsevišķas privātmājas.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Jēkabpils novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst 3-stāvu daudzdzīvokļu projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzbetona paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1983.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar 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 3-stāvu ēkas 3.stāvā, ēkas malā. Dzīvokļa logi vērsti ZA un DR 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

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 60.0 m², t.sk. dzīvojamā platība – 37.2 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar VZD ir : ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;

- ap koridoru izvietoti: 3 dzīvojamās istabas, virtuve, virtuve, vannas istaba, tualete, vairāki pieliekamie; no vienas istabas ir izeja uz lodžiju.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvoklis	1	18.3	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Dzīvoklis	2	10.1	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Vannas istaba	3	2.2	-	-	-	-	Bez loga	Apmierinošs
Tualete	4	1.4	-	-	-	-	Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	5	10.1	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Dzīvoklis	6	8.8					PVC	Apmierinošs
Pieliekamais	7	0.8					Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	8	0.4					Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	9	0.3					Bez loga	Apmierinošs
Koridors	10	7.6					Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	11	2.9	-	-	-	-	-	-

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 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 informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
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

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.