



2023.gada 13.decembrī

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.70**, kas atrodas
Cēsu ielā 31, Valmierā, Valmieras novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Inetai Kaktiņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.70**, ar kadastra numuru 9601 900 2222, kas atrodas **Cēsu ielā 31, Valmierā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.979 70, ar kopējo platību 33,5 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 335/45327 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.70**, kas atrodas **Cēsu ielā 31, Valmierā, Valmieras novadā**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Valmieras pilsētas Pārgaujas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Inetai Kaktiņai**, 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.70**, kas atrodas **Cēsu ielā 31, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9601 900 2222)**, 2023.gada 8.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

23 200 (divdesmit trīs tūkstoši divi 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,

Amis Zeilis,
Valdes loceklis

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

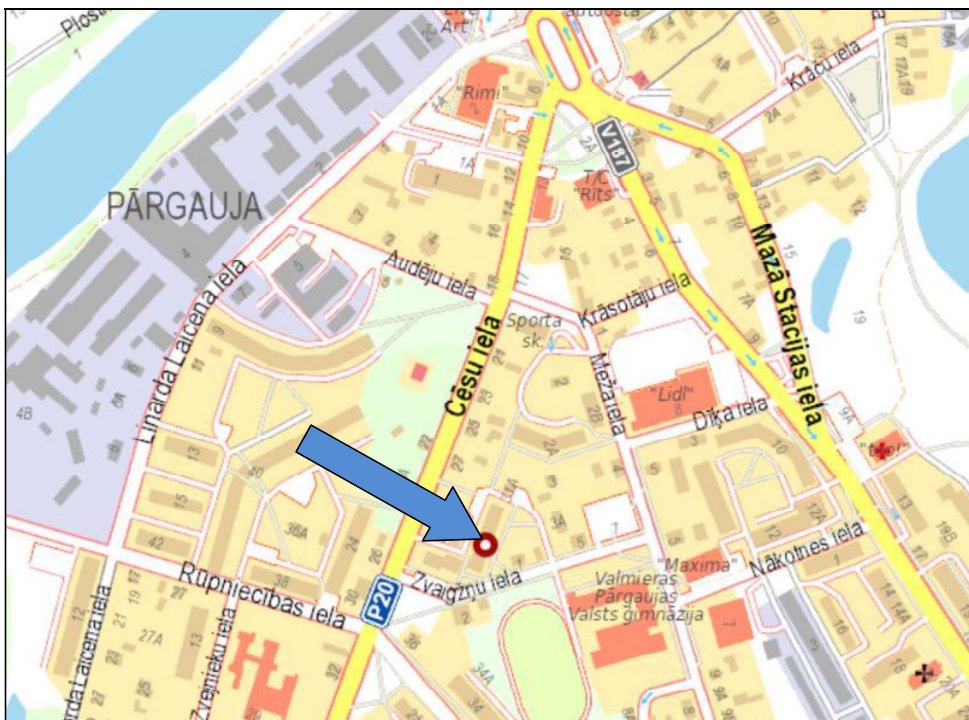
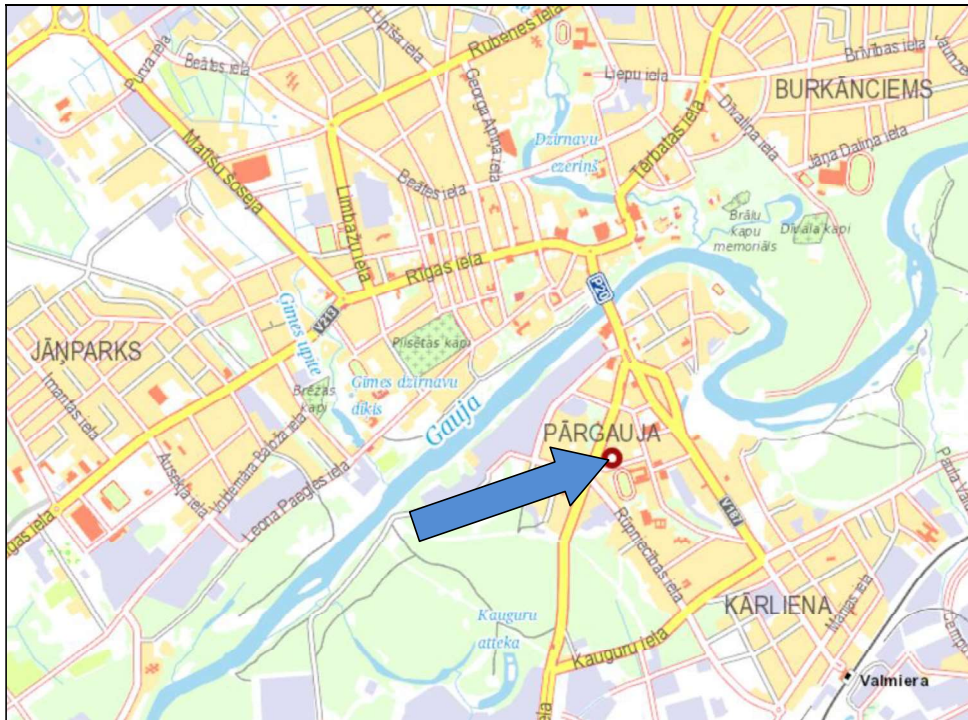
SATURS

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 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.12 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.70 , kas atrodas Cēsu ielā 31, Valmierā, Valmieras novadā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērināta tiesu izpildītāja Ineta Kaktiņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 8.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Jānis Batramovičs.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida 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	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 33,5 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2023.gada 9.novembra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērinātas tiesu izpildītājas Inetas Kaktiņas Pieprasījums Nr.15123/097/2023-NOS. Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.979 70 datorizdruka. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Apgrūtinājumi	Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.979 70 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.979 70 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana (telpas izmanto ģimene, kas atteica telpu apskati), balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI



Skats uz daudzdzīvokļu māju no Zvaigžņu ielas



Skats uz daudzdzīvokļu māju no pagalma



Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm



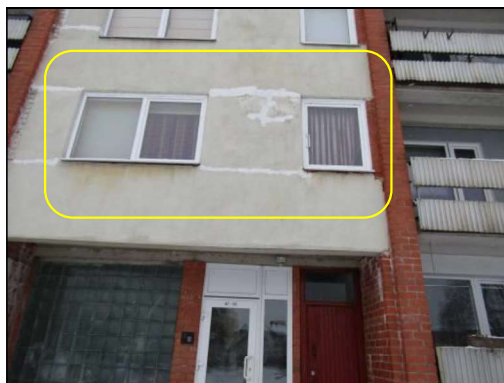
Skats uz kāpņu telpu



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Skats uz dzīvokļa logiem

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Valmieras pilsētas Pārgaujas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Cēsu, Zvaigžņu un Meža ielas.

Līdz Valmieras pilsētas centram ir aptuveni 0,5 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Valmieras pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Cēsu un Stacijas ielām. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Valmiera" ir aptuveni 1,5 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Cēsu ielai, attālināti no tās, un perpendikulāri Zvaigžņu ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido vairākas 5stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 80.-tajos un 90.-tajos gados, namīpašumi, individuālās dzīvojamās mājas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā labu.

Tuvumā atrodas skolas, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Valmieras pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "103.sērijas" projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris, paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1983.gads. Ieejas durvis netiek slēgtas. Kāpņu telpa ir apmieriošā 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.

Novērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 335/45327 domājamās daļas no zemes gabala, kadastra apzīmējums 96010110805 ar kopējo platību 6453 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

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

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 33,5 m², t.sk. dzīvojamā platība – 17,6 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas;
- no gaitenja ir ieeja istabā, virtuvē, vannas istabā un tualetē.

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 (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	17,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Gaitenis	2	5,7	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta, dubultas, metāla	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	3	2,5	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Tualete	4	0,9	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	5	6,8	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs

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	X	-	Apmierinošs
Izlietne	X	-	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	X	-	Apmierinošs
Klozetpods	X	-	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	X	-

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