

2024.gada 25.septembris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas
Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Priežu ielā 18
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 116.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Andželai Vaitovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3**, ar kadastra numuru 9001 900 0082, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Priežu ielā 18**, un reģistrēts Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0045 6919 - 3, ar kopējo platību 10,4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 104/2999 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0739 001 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Priežu ielā 18**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā, Kandavas pilsētā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 116.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Andželai Vaitovskai** 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 **Nr.3**, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Priežu ielā 18 (kadastra numurs 9001 900 0082)**, 2024.gada 23.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 000 (viens tūkstotis) **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,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

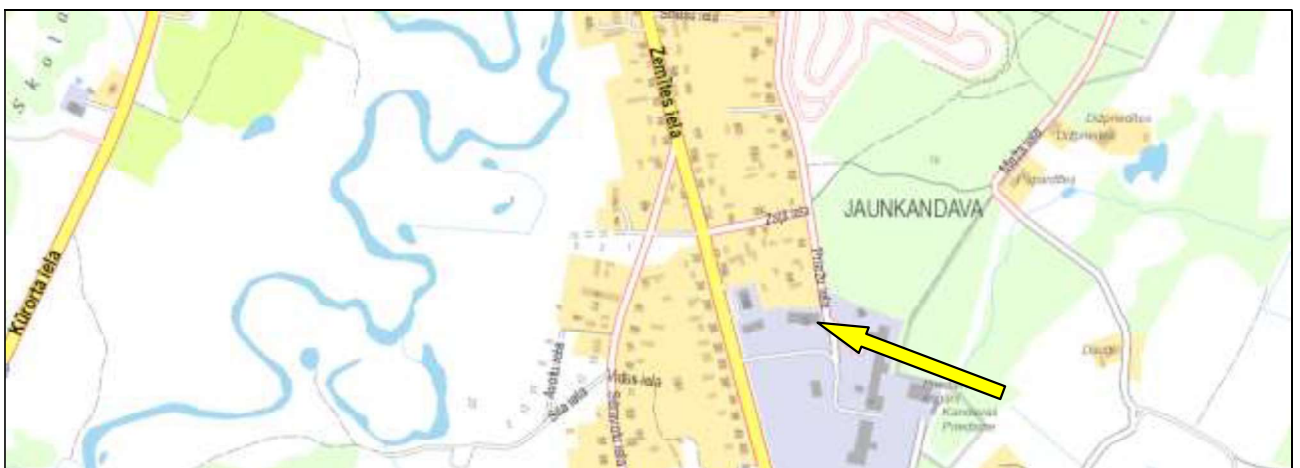
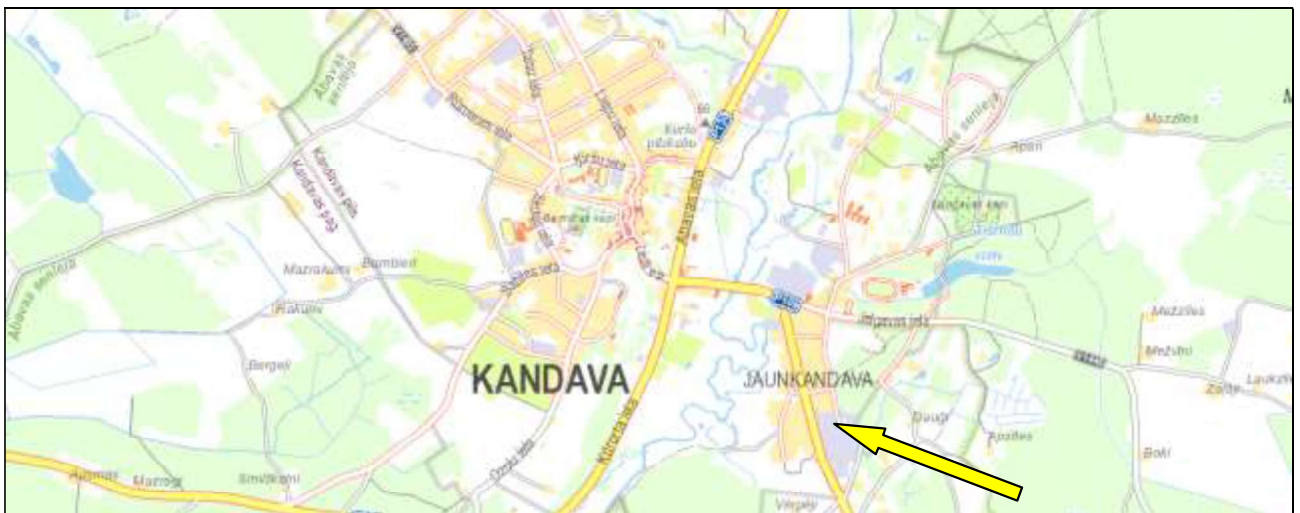
SATURS

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 dzīvoklī
 - 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	Dzīvoklis Nr.3 , kas atrodas Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Priežu ielā 18 .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.116 zvērināta tiesu izpildītāja Andžela Vaitovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 23.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Ruta Stromane.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildu 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 mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 10,4 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 28.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.116 zvērinātas tiesu izpildītājas Andželas Vaitovskas Pieprasījums Nr.03148/116/2024-NOS. Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0045 6919 - 3 datorizdruka. LR VZD Ziemeļkurzemes reģionālās nodaļa Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Tukuma novada būvvaldes dokuments Nr.TND/6-2.1/24/2902. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0045 6919 - 3 II.daļas 2.iedaļā ir veiktas atzīmes par apgrūtinājumiem.
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 (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka dzīvojamai ēkai izvēlēts jumta stāvs, ieeja koplietošanas telpās, no kurām jābūt ieejai dzīvoklī nav iespējama, ieeja koplietošanas gaidenī aizdarīta, ieeja dzīvokļos izveidota no pagalma - no ēkas ārpusē, par šīm pārbūvētām vērtētājiem nav iesniegta dokumentācija, kā arī šāda informācija nav Tukuma novada būvvaldes rīcībā, aprēķinus vērtētāji veic atbilstoši LR VZD Ziemeļkurzemes reģionālās nodaļas Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītajai platībai un telpu izvietojumam; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Koplietošanas telpa



Koplietošanas telpa

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Jaunkandavas mikrorajonā

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Zemītes ielā. Līdz Kandavas pilsētas autoostai ir aptuveni 1,5 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Priežu ielai. Apkārtnē ir daļēji apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālieni un krūmu apstādījumi, gājēju celiņi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās un vienģimenes dzīvojamās ēkas, kā arī ražošanas noliktavu ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst mazstāvu mazģimeņu daudzdzīvokļu projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1972.gads. Ēkai izbūvēts jumta stāvs, par kuru vērtētāju rīcībā nav dokumentācijas.

Koplietošanas gaitenī ierīkots apkures katls, tālāk gaitenī iekļūt van iespējams. 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 **1-stāvu ēkas 1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 10,4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 10,4 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,6 m.

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

- ieeja dzīvoklī no pagalma.

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
Istaba	1	10,4						Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces dzīvoklī

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 neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

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		
Kanalizācija		
Gāzes apgāde		

X** - dzīvoklim pieņemtas sekojošas inženierkomunikācijas/iekārtas

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