



2025.gada 07.maijā

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.3**, kas atrodas
Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 36
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Normundam Koricam

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.3**, ar kadastra numuru 8401 900 2841, kas atrodas **Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 36**, un reģistrēts Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1195 - 3, ar kopējo platību 41.7m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 417/1744 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 84010110233002); būves, kadastra apzīmējums 84010110233003 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.3**, kas atrodas **Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 36**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 9.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Normundam Koricam**, 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 prasmi 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.3**, kas atrodas **Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 36 (kadastra numurs 8401 900 2841)**, 2025.gada 24.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

7 100 (septiņi tūkstoši viens simts) 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.3 , kas atrodas Saldus novadā, Saldus, Striķu ielā 36 .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināts tiesu izpildītājs Normunds Korics.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 24.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2020.gada 31.jūlija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) ar reģ. Nr.1510, izdevējs - zvērināta notāre Irīna Birzniece.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams ar papildus līdzekļu ieguldīšanu. 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 daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 41.7 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 22.aprīlī Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.9 zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica Pieprasījums Nr.19199/009/2025-NOS. Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1195 - 3 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv .
1.10 Apgrūtinājumi	Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1195 - 3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Saldus pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1195 - 3 II.daļas 2.iedaļā izdarītā atzīme par apgrūtinājumiem: Noteikts aizliegums bez Aizsardzības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022632, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt. Pamats: 2024.gada 25.jūlija nostiprinājuma lūgums, Aizsargjoslu likuma 23.1 panta trešā un ceturtā daļa, Ministru kabineta 27.06.2006. noteikumu Nr.508 "Noteikumi par aizsargjoslām ap valsts aizsardzības objektiem un šo aizsargjoslu platumu" 2.33. 5 apakšpunkts un 4.1 pielikums.
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 daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku	Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku
	
Ieeja daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā	Koplietošanas telpas
	
Dzīvokļa ieejas durvis	Piebraucamais ceļš

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Saldus pilsētā, kvartālā, ko veido Striķu iela, Veides iela un J.Rozentāla iela. Līdz Saldus pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu.

Sabiedriskā transporta kustību uz Saldus pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Lielās ielas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Striķu ielai, iekškvartālā. Apkārtējo apbūvi veido, administratīvās ēkas, noliktavu ēkas, daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70.-80.ajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmens ceļa segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

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

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Saldus pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - daudzdzīvokļu projekts. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzbetona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1960.gads.

Kāpņu telpa ir daļēji 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, daļēji apmierinošu. Par pagrabu telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 2.stāvā**. Ēka tiek noēnota no labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 41.7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 31.2 m². Dzīvokļa telpu augstums 1.30 - 2.56 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām: ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

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 daļēji apmierinošs.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1	2,2						Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	14,7						Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	3	9,6						Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	4	6,9						Daļēji apmierinošs
Tualete	5	2,4						Daļēji apmierinošs
Virtuve	6	5,9						Daļēji 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 daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne			Daļēji apmierinošs
Ūdens maisītāji			Daļēji apmierinošs
Klozetpods			Daļēji 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		Balonu

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