

VĒRTĒJUMS

LIDOTĀJU IELA 15 – 37,
VENTSPILS, LV-3602



Rīga, 2024. gada 23. augustā
Reģ. Nr. V/24-3255

Par dzīvokļa ar adresi **Lidotāju iela 15 - 37, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1946-37 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 8370, ar adresi **Lidotāju iela 15 - 37, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 3 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 63,3 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 6330/267370 kopīpašuma domājamās daļas būves (kadastra apz. 2700 028 0119 001) un zemes (kadastra apz. 2700 028 0119).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots 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 uzņēmējdarbība 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, 2024. gada 22. augustā, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* **aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 18 700 (astonpadsmiņi tūkstoši septiņi simti eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērsts piedziņas.

*2024. gada 22. augustā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), dzīvoklis ir ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

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), īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

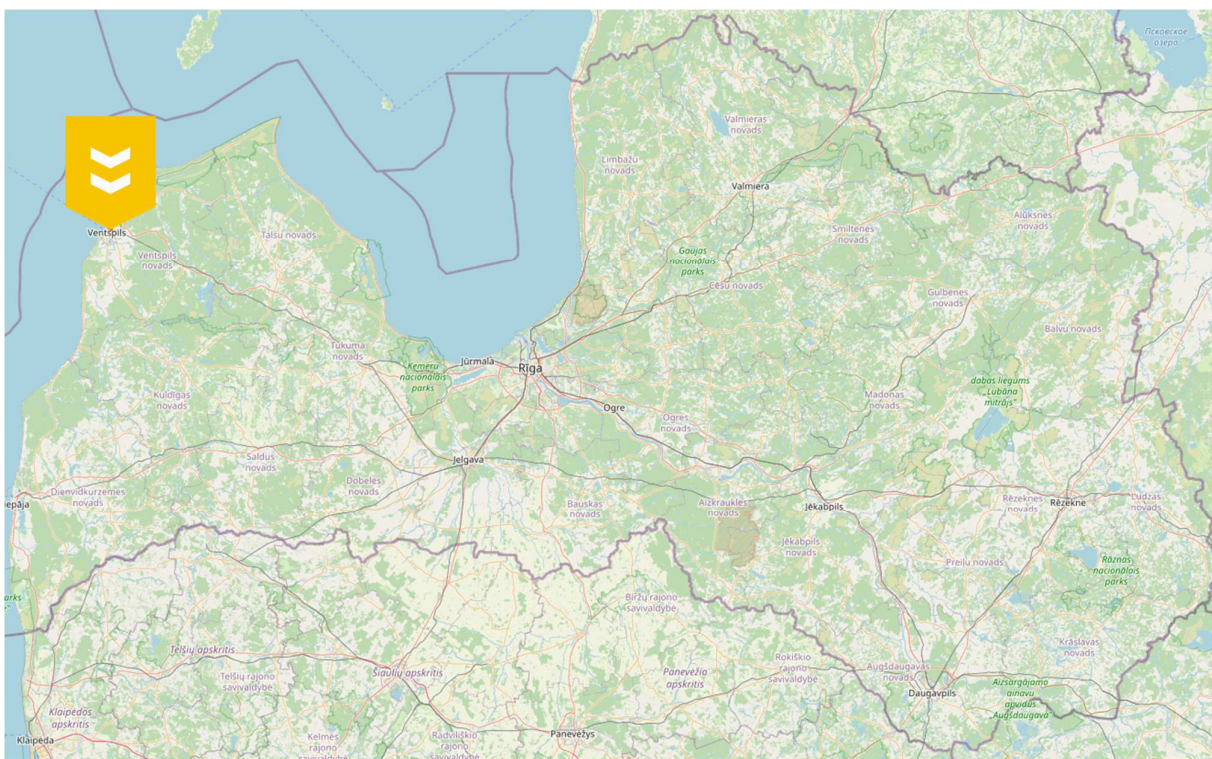
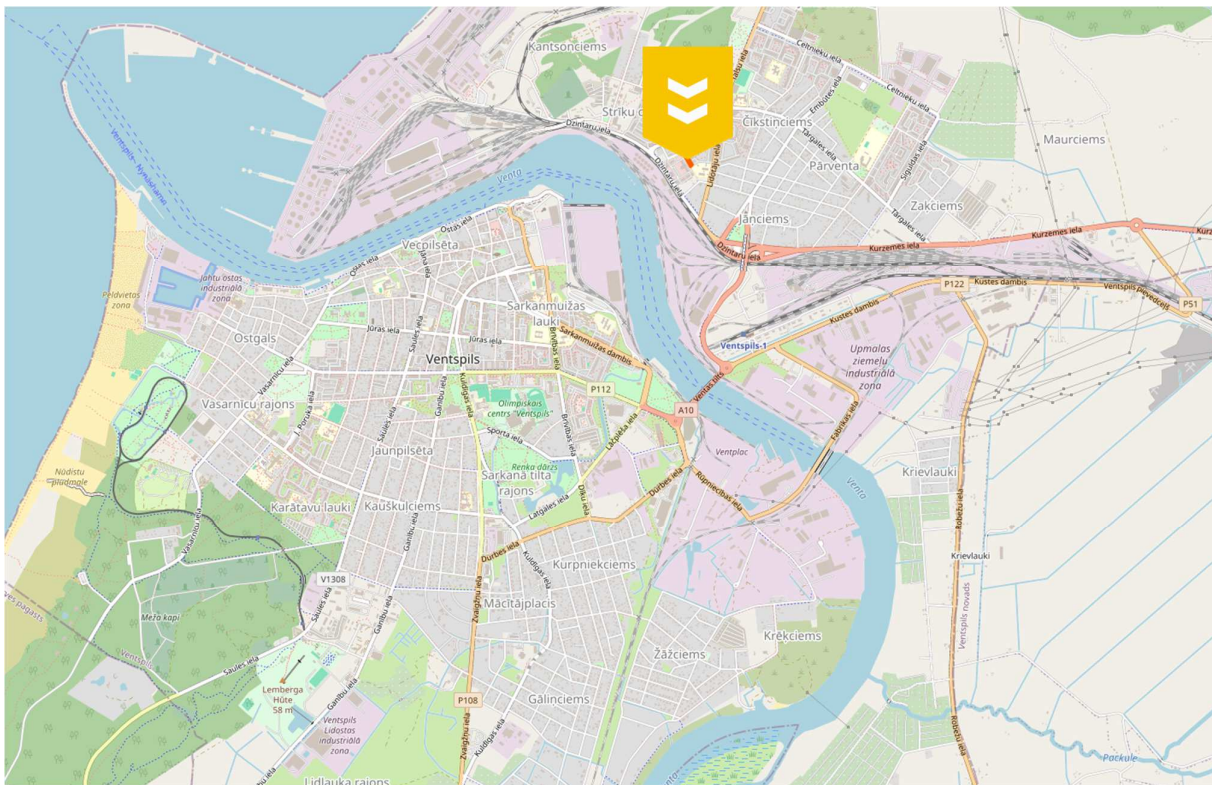
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	3 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Lidotāju iela 15 - 37, Ventspils, LV-3602
Kadastra Nr:	2700 900 8370
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1946-37. Īpašnieks: Olga Prusa.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas 2024.gada 14.marta nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 7.februāra Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr.C69461323 Vērtējumā pieņemts, ka ieraksts ir dzēsts. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kur nekustamā īpašuma tirgus ir mazāk aktīvs, salīdzinot ar Ventas kreisā krasta daļu. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu māju rajons. Objekts atrodas kvartālā ko ietver Strīķu, Balsta, Talsu, Dzintaru, Muitas un Lidotāju ielas. Līdz nosacītajam pilsētas centram attālums ir aptuveni 4 - 5 km. Satiksmes nodrošinājums –labs. Apkārtnes nodrošinājums ar infrasuktūru ir vērtējams kā labs. Apkārtne atrodas vairāki veikali, bērnu laukums, skolas, bērnu dārzi un pakalpojumus sniežošanas iestādes.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, veikts kāpņu telpu remonts.
Dzīvokļa apraksts :	2024. gada 22. augustā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un balkons.

<p>Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase)</p>	<p>E1</p> <p>7. Ēkas energoefektivitātes novērtējums</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>Atsauces vērtības</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Normatīviem atbilstoša ēka</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš</td> <td>125.59</td> </tr> </table> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs</p> <p>E¹ 102²</p> <p>kWh/m² gadā</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>Ēkas energoefektivitātes rādītāji</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Enerģijas patēriņa novērtējums</th> <th>kWh/m² gadā</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apkurei</td> <td>102.04</td> </tr> <tr> <td>karstā ūdens sagatavošanai</td> <td>67.82</td> </tr> <tr> <td>mehāniskajai ventilācijai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>apgaisojumam</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>dzesēšanai</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>papildu</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Patēriņš kopā</td> <td>169.86</td> </tr> <tr> <td>No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Koģenerācijā saražotā enerģija</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Primārās enerģijas novērtējums</td> <td>220.82</td> </tr> <tr> <td>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums</td> <td>kg CO₂/m² gadā</td> </tr> <tr> <td></td> <td>44.84</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>Ēka izpilda gandrīz nulles enerģijas ēkas prasības: Jā[] Nē[X]</p>	Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs	40	Normatīviem atbilstoša ēka	90	Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš	125.59	Enerģijas patēriņa novērtējums	kWh/m ² gadā	apkurei	102.04	karstā ūdens sagatavošanai	67.82	mehāniskajai ventilācijai	0.00	apgaisojumam	0.00	dzesēšanai	0.00	papildu	0.00	Patēriņš kopā	169.86	No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija	0.00	Koģenerācijā saražotā enerģija	0.00	Primārās enerģijas novērtējums	220.82	Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums	kg CO ₂ /m ² gadā		44.84
Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs	40																																
Normatīviem atbilstoša ēka	90																																
Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš	125.59																																
Enerģijas patēriņa novērtējums	kWh/m ² gadā																																
apkurei	102.04																																
karstā ūdens sagatavošanai	67.82																																
mehāniskajai ventilācijai	0.00																																
apgaisojumam	0.00																																
dzesēšanai	0.00																																
papildu	0.00																																
Patēriņš kopā	169.86																																
No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija	0.00																																
Koģenerācijā saražotā enerģija	0.00																																
Primārās enerģijas novērtējums	220.82																																
Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums	kg CO ₂ /m ² gadā																																
	44.84																																
<p>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:</p>	<p>Pozitīvie: Labi attīstīta apkārtējā pilsētas infrastruktūra; Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu; Dzīvoklis ir izvietots ēkas ceturtajā stāvā; Dzīvoklim ir ārtelpa; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.</p> <p>Negatīvie: Dzīvoklis atrodas pilsētas daļā Pārventa; Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā apmierinošs.</p>																																
<p>Vērtējumā izmantotie dokumenti</p>	<p>Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.</p>																																
<p>Īpašie pieņēmumi:</p>	<p>Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās parādu piedziņas.</p>																																
<p>Pieņēmumi</p>	<p>Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.</p>																																

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

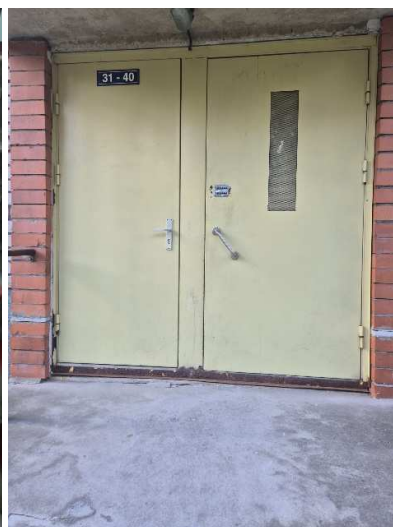


Avots © OpenStreetMap contributors”

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvokļa ārdurvis

Kāpņu telpa

Kāpnutelpas ārdurvis



Dzīvokļa logi

Skats uz pagalmu

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : mūra

Apskates datums 22.08.2024.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1975.

Adrese Lidotāju iela 15 - 37, Ventspils, LV-3602

Ēkas energoefektivitātes klase: E1.

3	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
63,3	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

4	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
59,8	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

Ēkas vispārējais raksturojums

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

Transporta maršruti: Autobusi

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Sienas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Griesti	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Logi	Stikla rūtis koka rāmjos	pieņemts apmierinošs
Durvis	Ārdurvis - metāla	pieņemts vidējs

Inženier tehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem gāzes tīkliem;
- apkure – pieslēgums centralizētajiem pilsētas apkures tīkliem.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas. Pieņemts, ka tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, veikts kāpņu telpu remonts.

2024. gada 22. augustā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un balkons.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja