

# VĒRTĒJUMS

YURY GRIGORIEV PIEDEROŠĀS ½  
DOMĀJAMĀS DAĻAS NO NEKUSTAMĀ  
ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS - CELTNIEKU  
IELA 34/36 - 35, VENTSPILS, LV-3602



Rīga, 2025. gada 23. martā

Reģ. Nr. V/25-1212

Par Yury Grigoriev piederošās ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – **dzīvoklis Nr. 35, Celtnieku iela 24/36, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Yury Grigoriev piederošās ½ domājamās daļas no Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2421 - 35 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 6627, ar adresi **Celtnieku iela 34/36 - 35, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 55,2 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 10/1000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā dzīvokļa tehniskā stāvoklī, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība 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, 2025. gada 18. martā, **vērtējamā objekta aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir EUR 6 500 (seši tūkstoši pieci simti eiro)**, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērētās piedziņas.

\*2025. gada 18. martā 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).

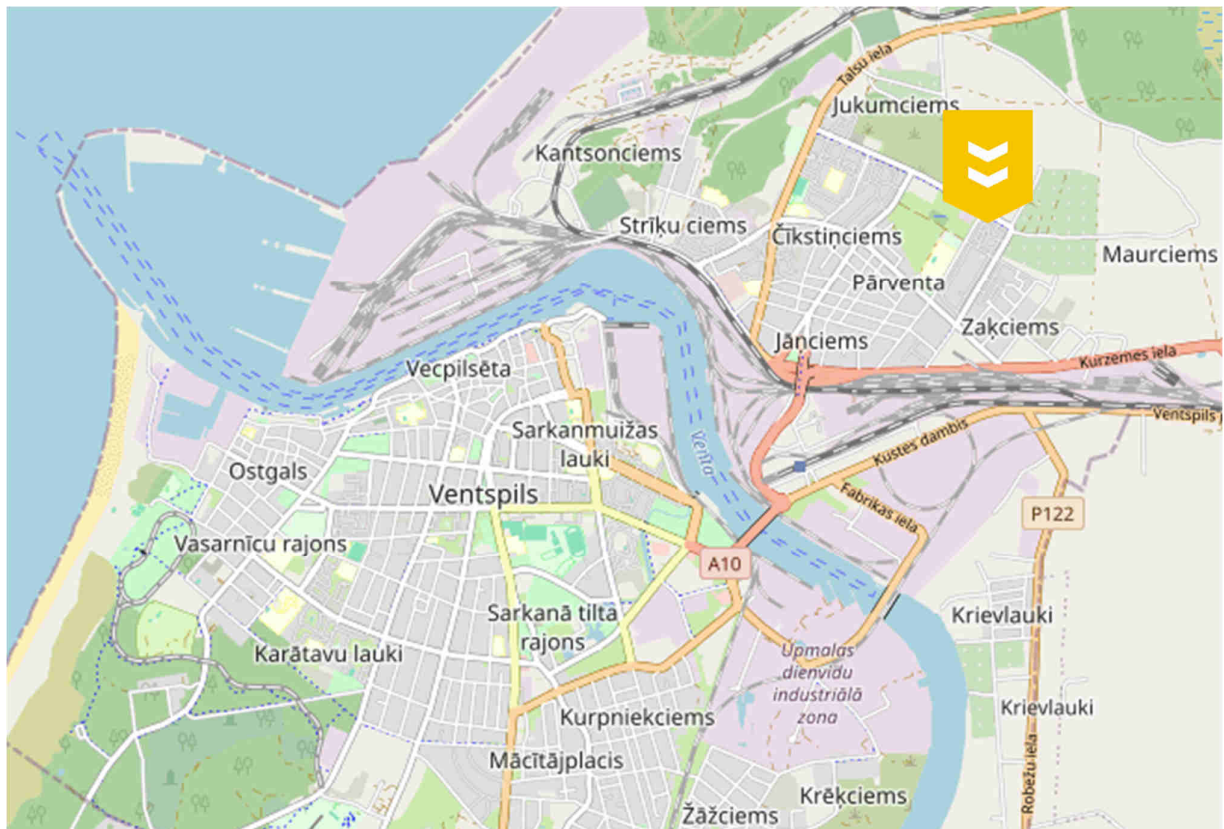
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Īpašuma tips :                                      | 2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Adrese:                                             | Celtnieku iela 34/36 - 35, Ventspils, LV-3602                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kadastra Nr:                                        | 2700 900 6627                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Īpašuma tiesības:                                   | Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2421 - 35. Īpašnieks: Yury Grigoriev (1/2 domājamā daļa).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Apgrūtinājumi:                                      | Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi):<br>Atzīme - vērsta 6.50 EUR piedziņa uz YURY GRIGORIEV, piederošo domājamo daļu.<br>Piedzinējs: Tiesu administrācija, reģistrācijas numurs 90001672316. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas S.Sproģes 2024.gada 25.novembra nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 6.novembra izpildu raksts lietā Nr. C69336624.<br>Atzīme - vērsta 636,36 EUR piedziņa uz YURY GRIGORIEV, piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas 2024.gada 11.decembra nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.01323/014/2024 un Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 6.novembra izpildu raksts Nr. 07987389 lietā Nr. C69336624.<br>Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti. |
| Apkārtnē :                                          | Nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kvartālā, ko veido Centnieku, Siguldas, Usmas un Rindas ielas. Šis pamatā ir daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku rajons.<br>Pārventas infrastruktūras attīstības līmenis vērtējams kā vidējs. Šajā pilsētas daļā atrodas lielveikali "Maxima", "Citro", bērnu laukums, skolas, bērnu dārzi un dažāda rakstura mazāki veikali un pakalpojumus sniedzošas iestādes. Administratīvo darījumu rajons un izvēsta komercdarbība notiek vairāk pilsētas centrālajā daļā, Ventas upes kreisajā krastā.<br>Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils pilsētā ir uzskatāms kā vidējs.                                                                                                                                                                                                               |
| Dzīvojamās ēkas apraksts :                          | Ēkas renovācija nav veikta. Ēka vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase) | Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dzīvokļa apraksts :                  | 2025.gada 18. martā 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, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – gaitenis, divas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete un lodžija. |
| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori: | <p><b>Pozitīvie:</b><br/> Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma;<br/> Labi attīstīta apkārtējā infrastruktūra;<br/> Dzīvoklis ir optimālas platības – šādas platības dzīvokļi ir pieprasīti tirgū;<br/> Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā;<br/> Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu;<br/> Dzīvoklis atrodas specprojekta ēkā.</p> <p><b>Negatīvie:</b><br/> Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs;<br/> Dalītas īpašumtiesības.</p>                                     |
| Vērtējumā izmantotie dokumenti       | Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā,<br>Izdrukā no VZD Kadastra Reģistra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Īpašie pieņēmumi:                    | Vērtēšanas objekts ir brīvs no vēstajām piedziņām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pieņēmumi                            | Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un plānojumu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

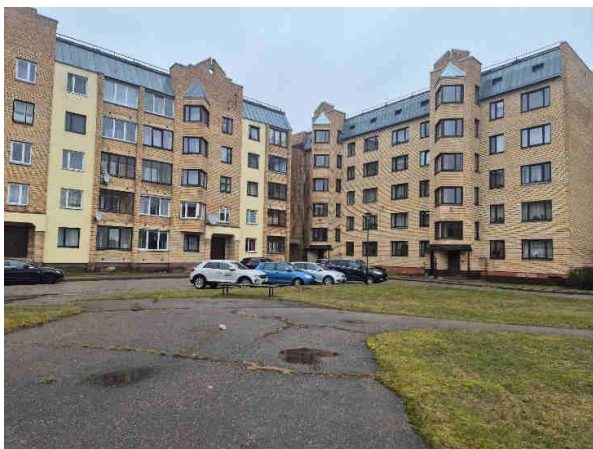
## 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



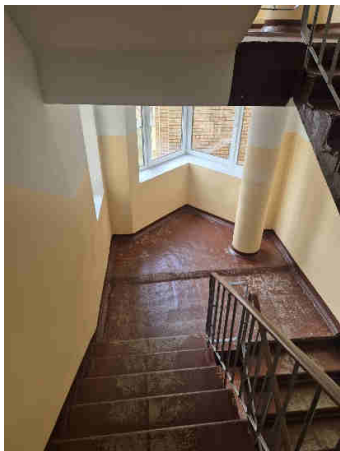
Avots: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Yury Grigoriev piederošās 1/2 domājāmās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Celtnieku iela 34/36 - 35, Ventspils, LV-3602 novērtējums

#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpas ārdurvis

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : spec. projekts

Apskates datums 18.03.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1993.  
Energoklase – nav zināma.

Adrese Celtnieku iela 34/36 - 35, Ventspils,  
LV-3602

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| 2          | - istabu skaits                           |
| Nav zināms | - izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits |
| 55,2       | - dzīvokļa kopējā platība, m²             |

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 3    | - dzīvoklis atrodas (stāvā)      |
| 5    | - mājai ir (stāvi)               |
| 52,0 | - dzīvokļa iekštelpu platība, m² |

### Dzīvokļa vispārējais raksturojums

|   |                       |
|---|-----------------------|
| x | - aukstā ūdens padeve |
| x | - siltā ūdens padeve  |
| - |                       |
| - |                       |

### Ēkas vispārējais raksturojums

|   |                              |
|---|------------------------------|
| - | - lifts                      |
| x | - kāpņu telpa ir slēdzama    |
| - | - gaitenis stāvā ir slēdzams |
| - | - 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 |
| Ārdurvis | Koka                     | pieņemts apmierinošs |

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (auksts un karsts ūdens)
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās gāzes apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem.

### Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav informācijas.

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

2025.gada 18. martā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta 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, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – gaitenis, divas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete un lodžija. Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja