

VĒRTĒJUMS

MUCENIEKU IELA 30 - 13, KULDĪGA,
KULDĪGAS NOVADS, LV-3301



Rīga, 2025. gada 22. oktobrī
Reģ. Nr. V/25-4640

Par dzīvokļa ar adresi

Mucenieku iela 30 - 13, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 571 - 13 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 6201 900 2663, ar adresi **Mucenieku iela 30 - 13, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 3 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 64,3 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 643/29799 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz. 6201 014 0091 001) un zemes (kadastra apz. 6201 014 0091).

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 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 vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 17. oktobrī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* **aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 31 000 (trīsdesmit viens tūkstotis eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas.

*2025. gada 17. oktobrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu un ēkas kāpņu telpas apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa 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).

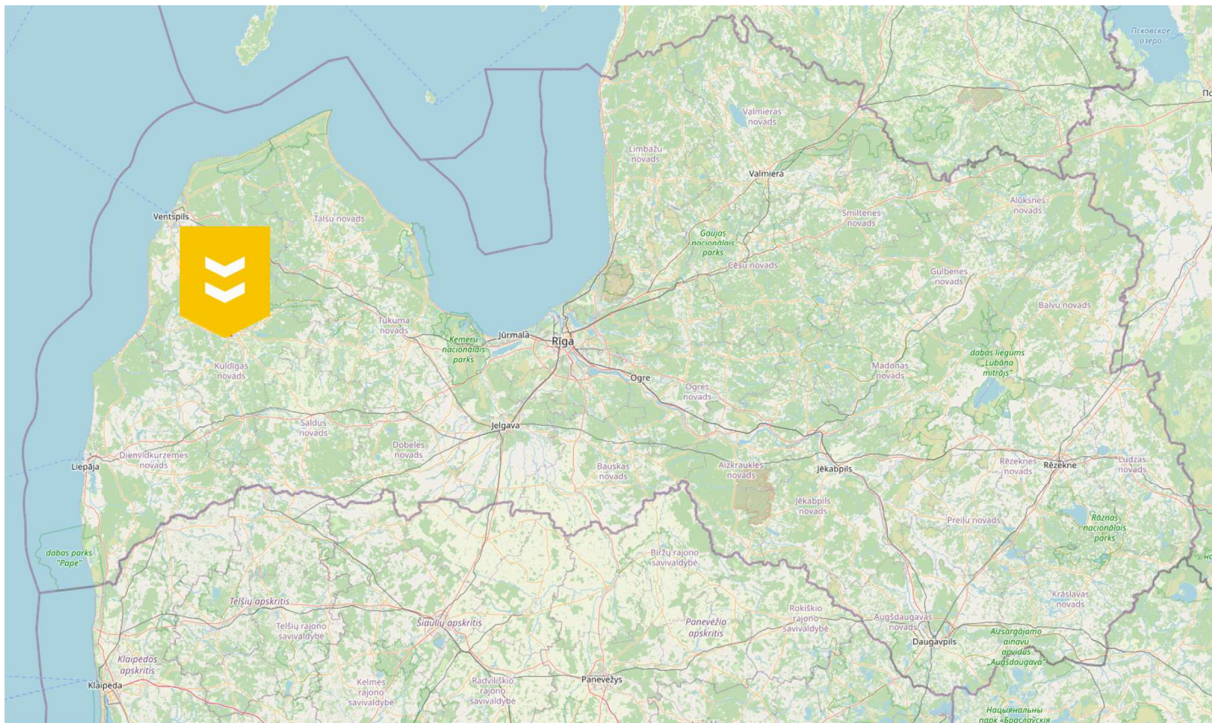
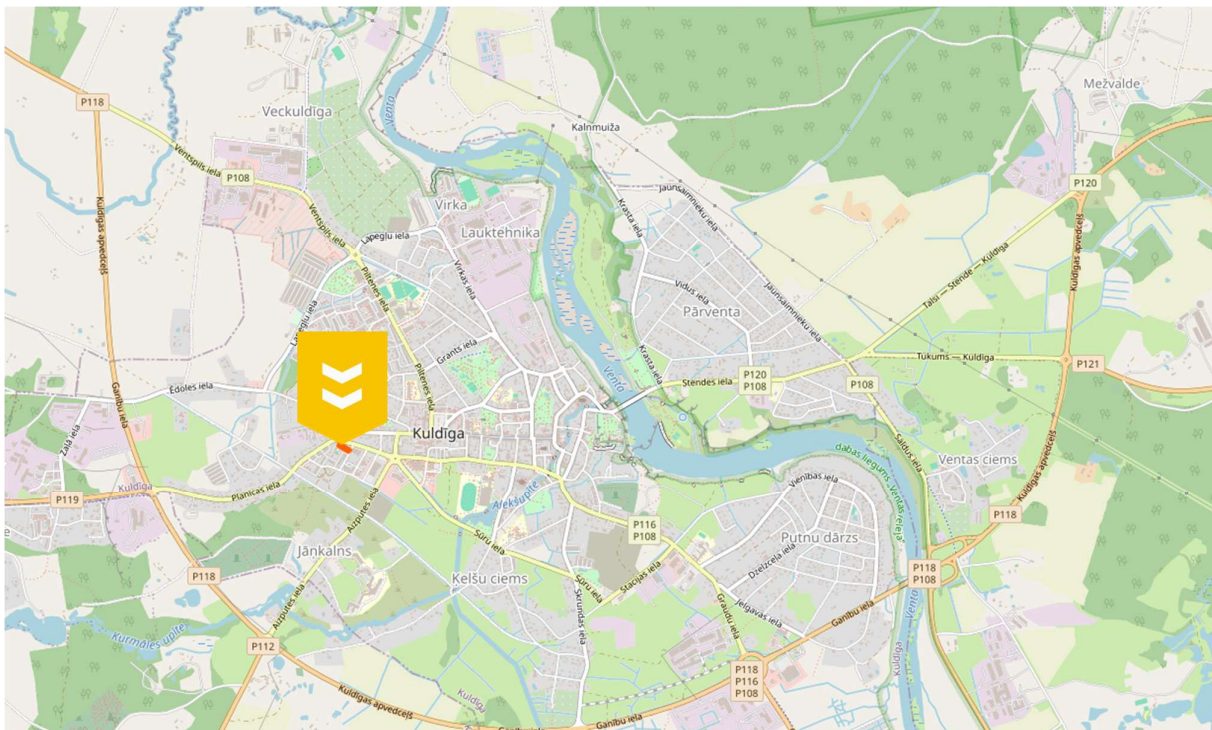
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apskati dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	3 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Mucenieku iela 30 - 13, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301
Kadastra Nr:	6201 900 2663
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 571 - 13. Īpašnieks: Iveta Mīkstā.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Pamats: 2025.gada 24.jūlija Latgales rajona tiesas lēmums lietā Nr. 3-12/08469-25, 2025.gada 12.augusta Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas nostiprinājuma lūgums. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas I. Kaluginas 2025.gada 4.septembra nostiprinājuma lūgums, Vidzemes rajona tiesas 2025.gada 29.augusta lēmums lietā Nr.3-12/11713-25. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.
Apkārtnē :	Objekts atrodas Kuldīgas novadā, Kuldīgas pilsētā. Dzīvoklis atrodas pilsētas centrālajā daļā, kvartālā ko veido Planīcas, Pureņu, Mucenieku un Lauku ielas. Apkārtējo apbūvi pamatā veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Tuvākā apkārtnē ir labi apzaļumota. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru uzskatāms kā labs, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs. Tuvumā atrodas tirdzniecības centri, izglītības iestādes, autoosta, bankas un dažādi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā labs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1971. gadā. Veikta ēkas gala sienu siltināšana, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, kāpņu telpās uzstādītas PVC ārdurvis ar koda atslēgu. Izveidots bruģēts stāvlaukums pie dzīvojamās ēkas.

Dzīvokļa apraksts :	2025. gada 17. oktobrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu un ēkas kāpņu telpas apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), dzīvoklis ir ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu. 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, tualete, vannas istaba un lodžija.
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).
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Labi attīstīta apkārtējā pilsētas infrastruktūra; Ērta auto novietošana pie mājas, izveidots bruģēts laukums; Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. Negatīvie: Dzīvoklis atrodas ēkas piektajā stāvā; Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts kā tikai apmierinošs.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām parādu piedziņām.
Pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamā mājas fasāde



Ēkas ārdurvis



Brūģēts piemājas stāvlaukums



Apkārtnējā vide – iepretim ēkai atrodas veikals

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : 103. sērija, mūra/paneļu ēka

Apskates datums 17.10.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1971.

Adrese Mucenieku iela 30 - 13, Kuldīga,
Kuldīgas novads, LV-3301

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināma.

3	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
64,3	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

5	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
60,6	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

Transporta maršruti: Autobusi

Ēkas vispārējais raksturojums

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

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/PVC	pieņemts apmierinošs
Durvis	nav informācijas	pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

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

Cits aprīkojums /iekārtas:

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

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1971. gadā. Veikta ēkas gala sienu siltināšana, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, kāpņu telpās uzstādītas PVC ārdurvis ar koda atslēgu. Izveidots bruģēts stāvlaukums pie dzīvojamās ēkas. 2025. gada 17. oktobrī veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu un ēkas kāpņu telpas apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa 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, tualete, vannas istaba un lodžija.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja