

VĒRTĒJUMS

SKOLAS IELA 27-44, BROČĒNI, SALDUS
NOVADS



Rīga, 2026. gada 2. februārī
Reģ. Nr. V/26-454

Par zemesgrāmatā neregistrēta dzīvokļa ar adresi
Skolas iela 27-44, Brocēni, Saldus novads, LV-3851,
novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivettai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Zemesgrāmatā neregistrēta dzīvokļa nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8405 900 0818, ar adresi **Skolas iela 27-44, Brocēni, Saldus novads, LV-3851**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir vienas istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 38,4 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 384/30136 kopīpašuma domājamās daļas no būves un zemes.

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 uzņēmējiesabiedrība 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, 2026. gada 2. februārī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* **aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 7 100 (septiņi tūkstoši viens simts eiro), ja īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu tiks reģistrētas Zemesgrāmatā atbilstoši kadastrā reģistrētam.**

*2026. gada 2. februārī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. 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).

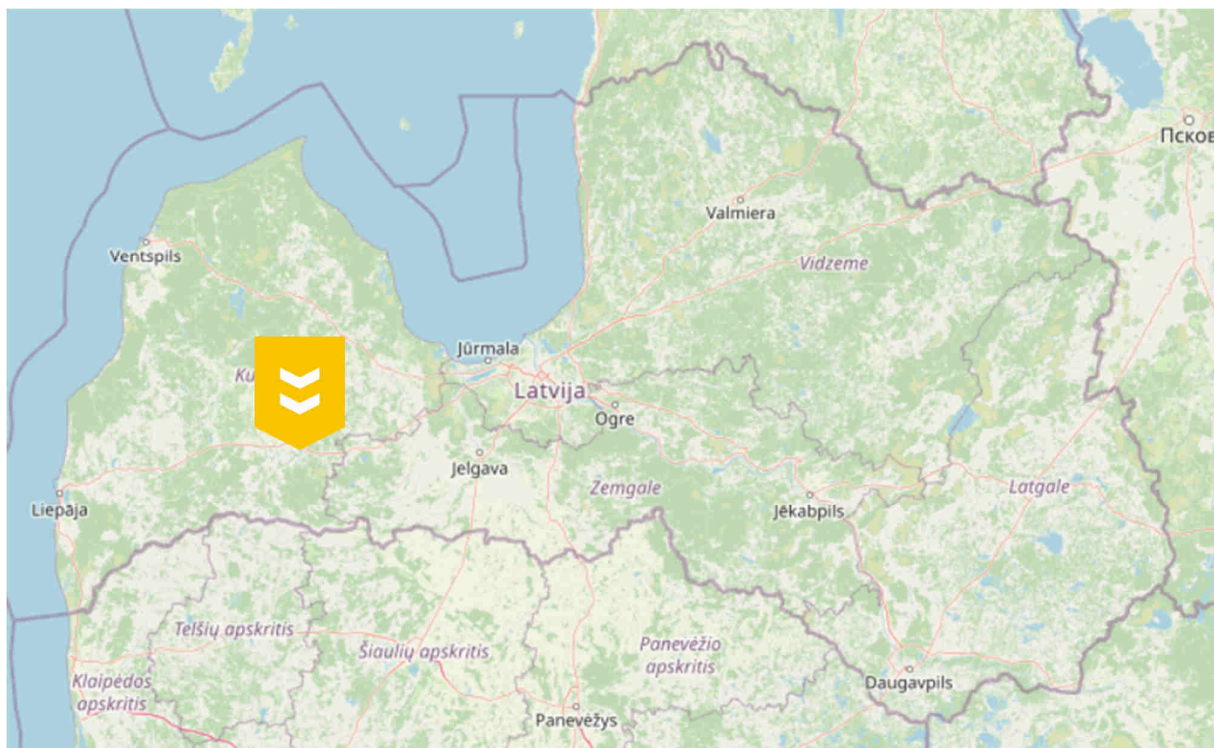
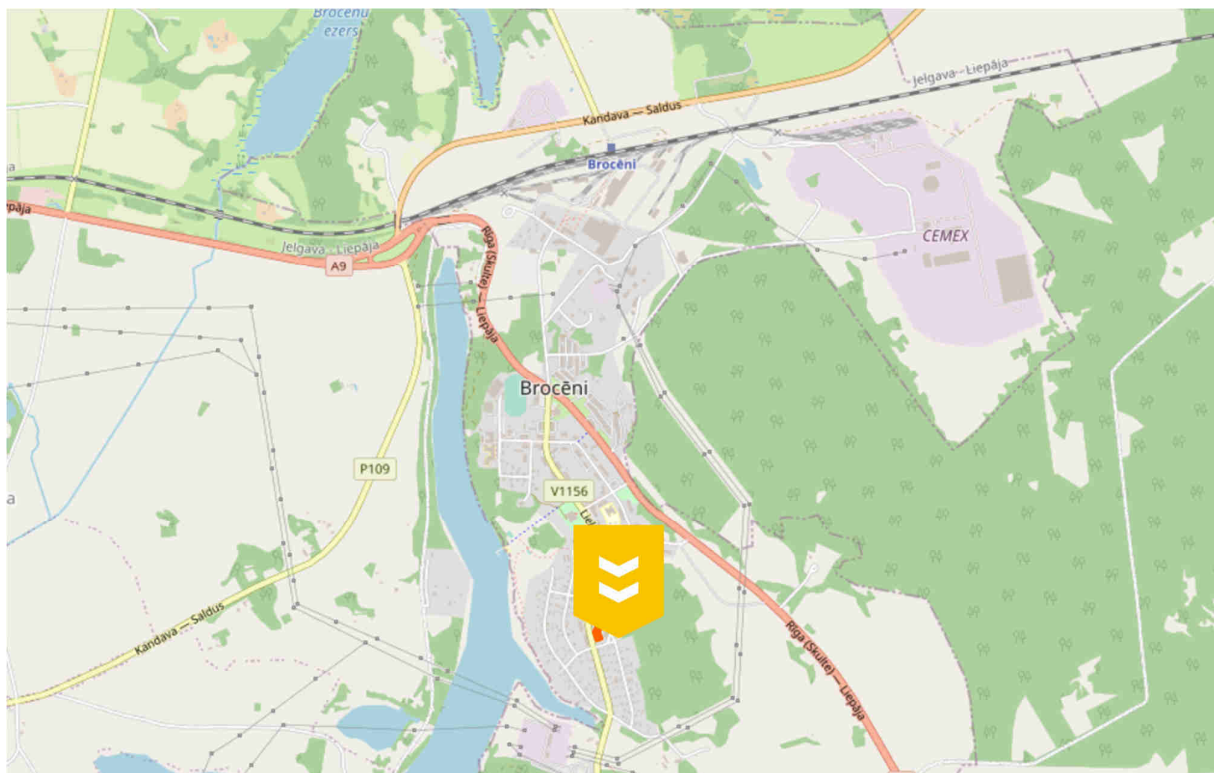
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apskati dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Vienas istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Skolas iela 27-44, Brocēni, Saldus novads, LV-3851
Kadastra Nr:	8405 900 0818
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības nav reģistrētas Zemesgrāmatā. LR VZD datos kā tiesiskais valdītājs reģistrēta Natālija Upmane.
Apgrūtinājumi:	Vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtnē :	Objekts atrodas Saldus novadā, Brocēnu pilsētā. Brocēni atrodas 111 km attālumā no Rīgas. Objekts atrodas uz dienvidiem no pilsētas centra daļas. To iertver Skolas iela un pašvaldībai piederoša meža teritorija. Apkārtējo tuvējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas un savrupmāju rajoni. Brocēnu nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā labs – apdzīvotā vietā darbojas veikali, skola, ārstu prakses, kultūras iestādes, sporta ēkas. Tuvumā nav vidi degradējoši un apkārtējo nekustamo īpašumu tirgus vērtību negatīvi ietekmējoši objekti. Satiksmes nodrošinājums – labs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Apskatot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka ēkas renovācija nav veikta. Ēka vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpa nav slēdzama ar koda atslēgu. Kāpņu telpas remonts nav veikts. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1983. gadā. Ēka ir paneļu būve.
Dzīvokļa apraksts :	2026. gada 2. februārī veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. 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 – dzīvojamā istaba, virtuve, vannas telpa ar tualeti, gaitenis, pieliekamais un lodžija. Dzīvoklis atrodas piecu stāvu ēkas trešajā stāvā.
Ēkas/ energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).

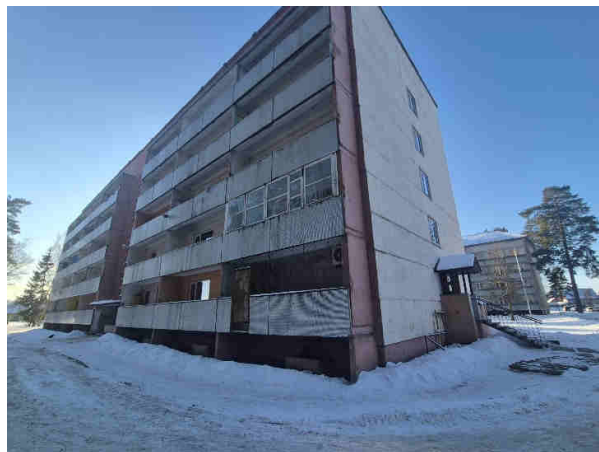
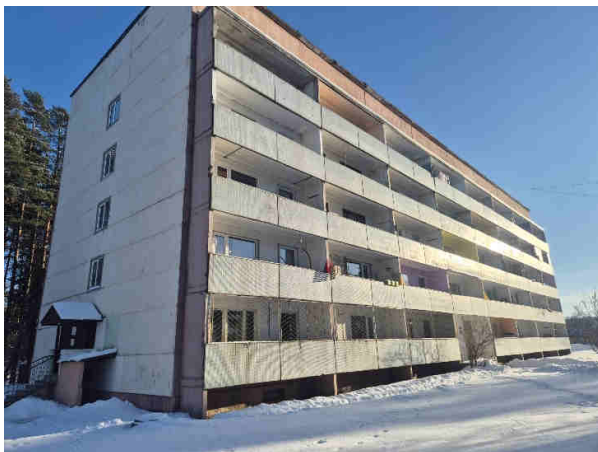
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - Īpaši smagi nokrišņu risks	Apkatots Īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās 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: Labs novietojums pilsētā; Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā. Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.	Negatīvie: Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts kā tikai apmierinošs; Atrodas nerenovētā paneļu ēkā.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.	
Īpašie pieņēmumi:	Īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu tiks reģistrētas Zemesgrāmatā atbilstoši kadastrā reģistrētam.	
Pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.	
Papildus informācija	Vērtējumā nav iekļauta informācija par iespējamām dzīvokļa īpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13. 1 pantam), tāpēc pircējam par to jāpārliedz patstāvīgi.	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

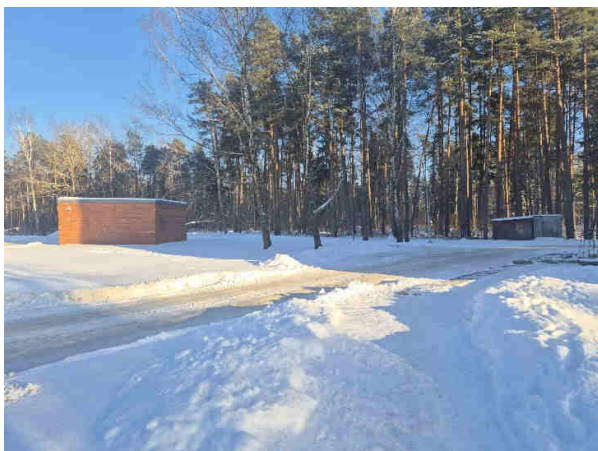


Avots © OpenStreetMap contributors"

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



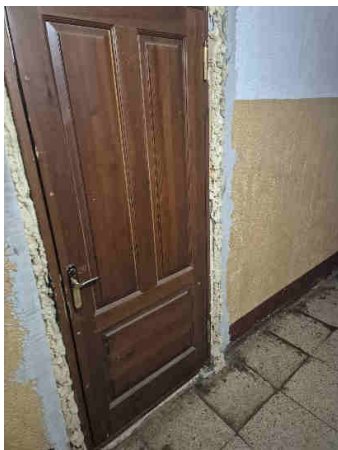
Dzīvojamās ēkas fasāde



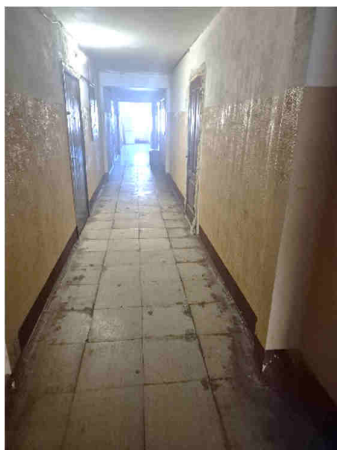
Apkārtne



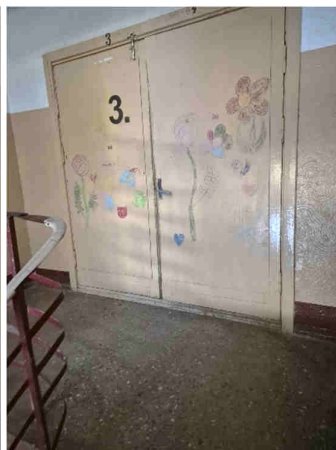
Kāpņu telpas ārdurvis



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis



5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu ēka, specprojekts

Apskates datums 02.02.2026.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1983..

Adrese Skolas iela 27-44, Brocēni, Saldus novads, LV-3851.

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināms.

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
38,4	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

3	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
34,7	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- aukstā ūdens padeve
x	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- 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	PVC	pieņemts apmierinošs
Durvis	Koka	pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

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

Cits aprīkojums /iekārtas:

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

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apskatot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka ēkas renovācija nav veikta. Ēka vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpa nav slēdzama ar koda atslēgu. Kāpņu telpas remonts nav veikts. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1983. gadā. Ēka ir paneļu būve.

2026. gada 2. februārī veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. 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 – dzīvojamā istaba, virtuve, vannas telpa ar tualeti, gaitenis, pieliekamais un lodžija. Dzīvoklis atrodas piecu stāvu ēkas trešajā stāvā.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja