

VĒRTĒJUMS

DZĪVOKLIS NR. 7, GANĪBU IELA 146,
VENTSPILS, LV-3301



Rīga, 2025. gada 12. maijā
Reģ. Nr. V/25-2055

Par Andrejam Saharukam piederošās ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – **dzīvoklis Nr. 7, Ganību iela 146, Ventspils, LV-3601**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Andrejam Saharukam piederošās ½ domājamās daļas no Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 3033 - 7 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 4437, ar adresi **Ganību iela 146-7, Ventspils, LV-3601**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 3 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 49,1 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4910/39210 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kad.apz. 2700 018 0122 001 un zemes ar kadastra apz. 2700 018 0122.

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 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, 2025. gada 7. maijā, **vērtējamā objekta aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir EUR 6 400 (seši tūkstoši četri simti eiro)**, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2025. gada 7. maijā 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).

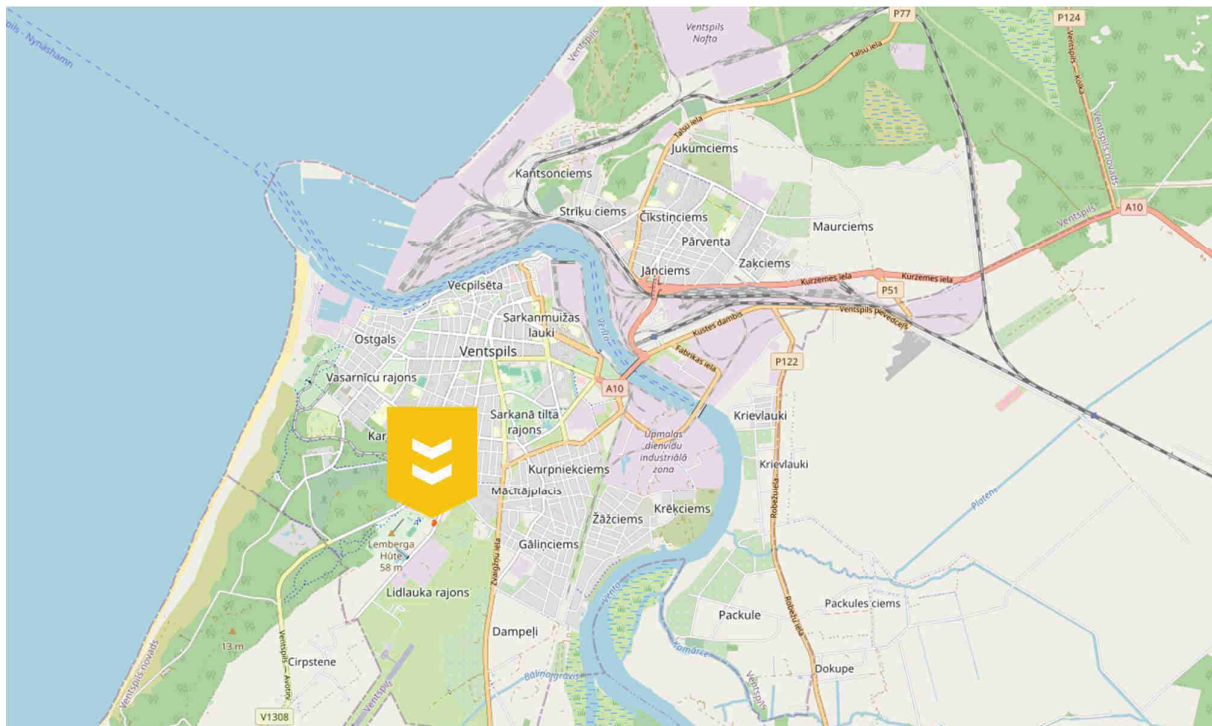
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	3 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Ganību iela 146-7, Ventspils, LV-3601
Kadastra Nr:	2700 900 4437
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3033 - 7. Īpašnieks: Andrejs Saharuks (1/2 domājamā daļa).
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa uz ANDREJA SAHARUKA, piederošo 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: BTA Baltic Insurance Company, AAS, reģistrācijas numurs 40103840140. Pamats: 2013.gada 11.aprīļa Ventspils tiesas izpildu raksts lietā Nr.C40125512, 2020.gada 27.jūlija nostiprinājuma lūgums. Atzīme – vērsta piedziņa uz ANDREJAM SAHARUKAM, piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu par labu valstij. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ilzes Zēbergas 2021.gada 22.aprīļa nostiprinājumalūgums izpildu lietā Nr. 00633/013/2021 un Valsts policijas Kurzemes reģiona pārvaldes 2021.gada 16.janvāra lēmums Nr. 16767003185921-1. Atzīme - vērsta piedziņa uz ANDREJAM SAHARUKAM, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: PlusPlus Baltic Re, SIA, reģistrācijas numurs 40103739704. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītājas Normunda Korica 2021.gada 21.decembra nostiprinājuma lūgums, 2018.gada 10.decembra Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr.C69299518. Atzīme - vērsta piedziņa uz ANDREJAM SAHARUKAM, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "ŪDEKA", reģistrācijas numurs 41203000983. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2023.gada 2.augusta nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 12.jūlija Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr.C69258123. Atzīme - vērsta piedziņa uz ANDREJAM SAHARUKAM piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: Ventspils nami, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 51203007061. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2025.gada 2.janvāra nostiprinājumalūgums izpildu lietā Nr.01332/014/2024 un Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 2.jūlija tiesas izpildu raksts Nr. 07812819 lietā Nr. C69241724. Atzīme - vērsta piedziņa uz ANDREJAM SAHARUKAM, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Akcine draudimo bendrove "Gjensidige" Latvijas filiāle, reģistrācijas numurs 40103595216. Pamats: Kurzemes rajona tiesa 2024.gada 16.janvāra izpildu raksts lietā Nr. C69419723. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.

Apkārtne :	Nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas dienvidu daļā, netālu no Ventspils lidlauka teritorijas. Attālums līdz pilsētas centra daļai ir aptuveni 2 km. Apkārtējo apbūvi pamatā veido pirmskara un padomju laikos celtas 1-3 stāvu vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils pilsētā ir uzskatāms kā apmierinošs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1940. gadā. Ēka ir koka konstrukciju būve, apmūrēta ar ķieģeļiem. Ēkas renovācija nav veikta. Ēka vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpās veikta logu nomainīšana, uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu.
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 7. maijā 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 aukstā ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – gaitenis, trīs istabas, virtuve, tualete un priekštelpa.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; Dzīvoklī ir ūdensapgāde un kanalizācija – ir tualetes telpa; Dzīvoklis ir optimālas platības – šādas platības dzīvokļi ir pieprasīti tirgū; Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu. Negatīvie: Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs; Dalītas īpašumtiesības; Dzīvoklis ir ar krāsns apkuri, dzīvoklī nav vannas telpa.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	Vērtēšanas objekts ir brīvs no vēršajām 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

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes

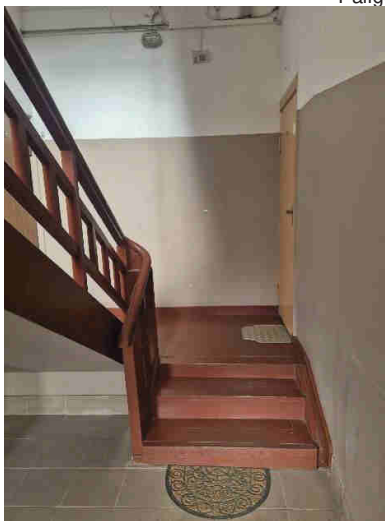


Ēkas fasādes

Palīgēka



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Kāpņu telpas ārdurvis

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : pirmskara, koka ēka

Apskates datums 07.05.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1940.
Energoklase – nav zināma.

Adrese Ganību iela 146-7, Ventspils, LV-3601

3	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
49,1	- dzīvokļa kopējā platība, m²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
49,1	- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

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	PVC	pieņemts apmierinošs
Ārdurvis	Metāla	pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens)
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās gāzes apgādes tīkliem;
- apkure – krāsns.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav informācijas.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

2025.gada 7. maijā 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 aukstā ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure.

Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – gaitenis, trīs istabas, virtuve, tualete un priekštelpa.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja