

*Latio*

Nekustamie īpašumi

# VĒRTĒJUMS

PĒTERA IELA 18 - 7, VENTSPILS,  
LV-3601



  
TEGOVA

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Rīga, 2024. gada 2. oktobrī  
Reģ. Nr. V/24-3865

Par dzīvokļa ar adresi **Pētera iela 18 - 7, Ventspils, LV-3601**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivettai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2355-7 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 5800, ar adresi **dzīvoklis Nr. 7, Pētera iela 18, Ventspils, LV-3601**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir divu istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 47,2 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 8/100 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes un palīgēkām (lit.003).

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, 2024. gada 1. oktobrī **vērtējamā objekta aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** pieņemtā tehniskā stāvoklī\* ir **EUR 8 500 (astoņi tūkstoši pieci simti eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērsts parādu piedziņas.

\*2024. gada 1. oktobrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), dzīvoklis ir ar LR VZD reģistrētu telpu plānojumu un vērtējumā pieņemtu inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

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

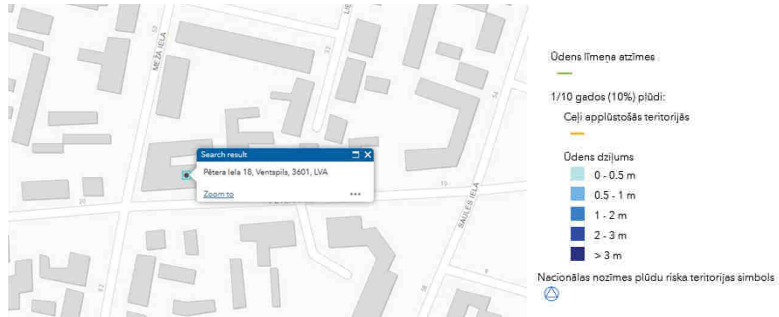
## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

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.

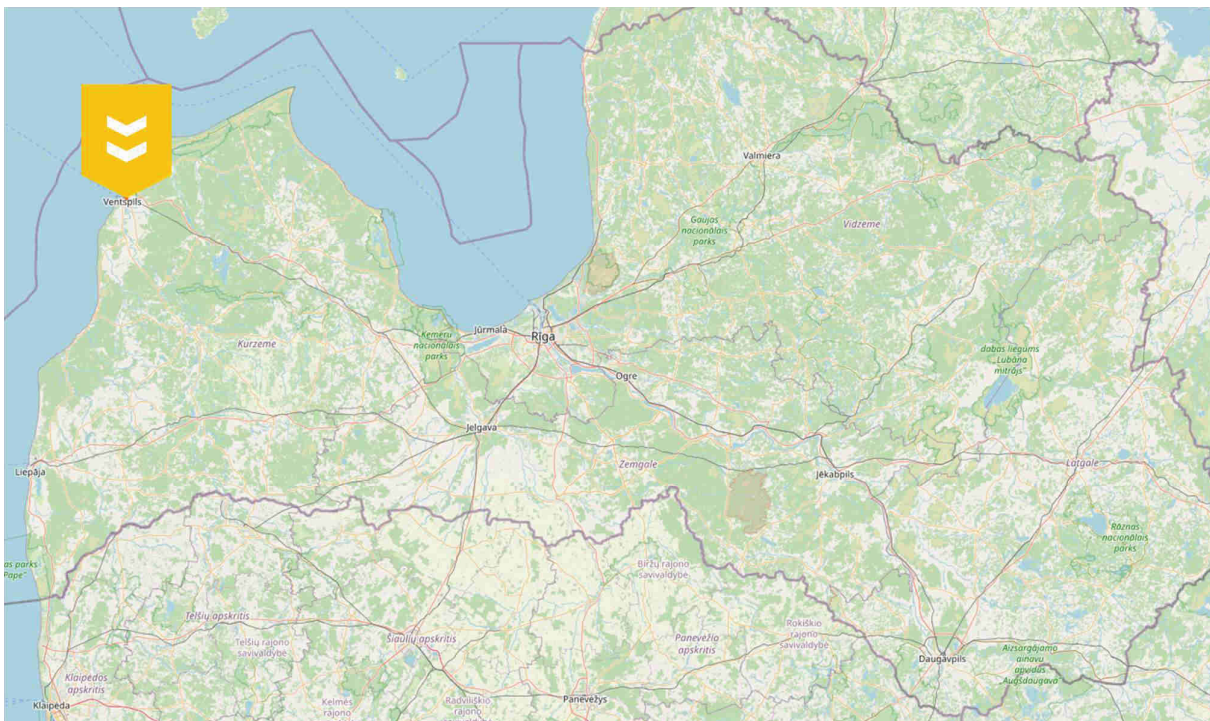
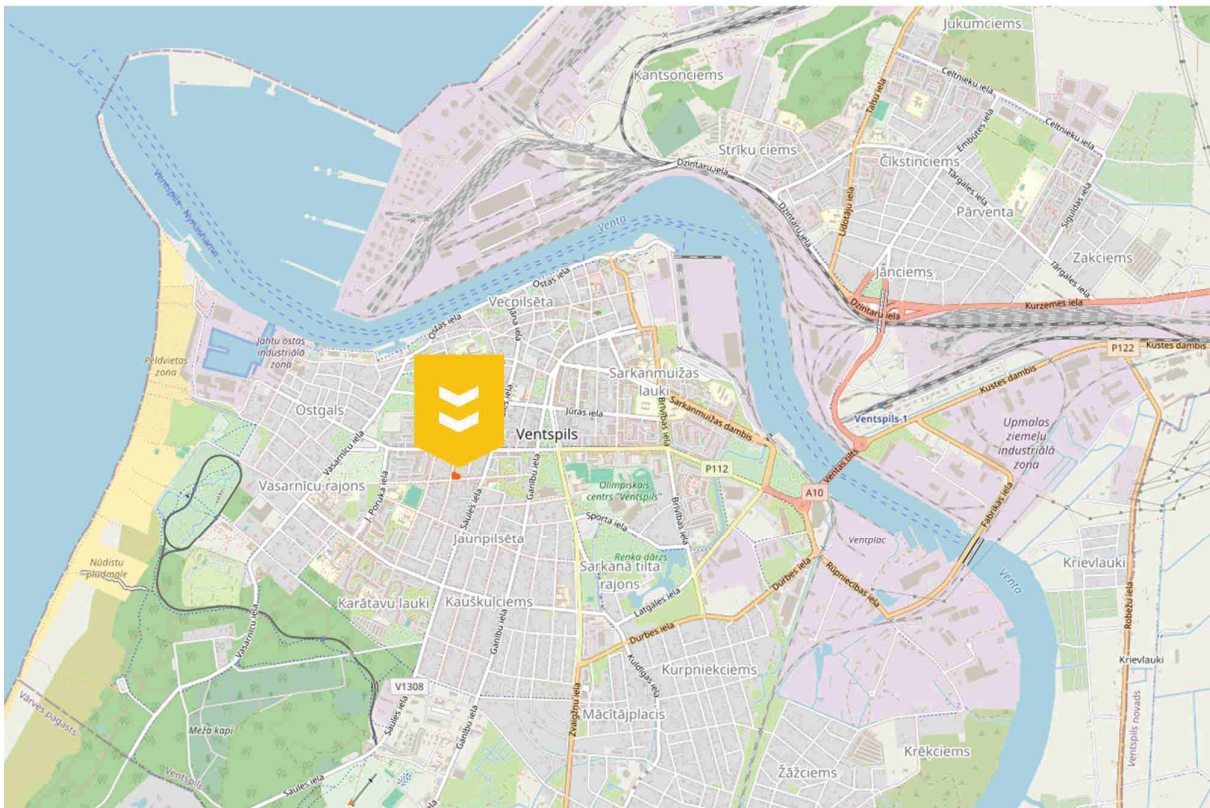
## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Divu istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Pētera iela 18 - 7, Ventspils, LV-3601
Kadastra Nr:	2700 900 5800
Īpašuma tiesības:	Sandijs Pūlmanis
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts, vērtību ietekmē negatīvi: Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: AS "PNB Banka", reģistrācijas numurs 40003072918. Pamats: 2014.gada 1.oktobra Ventspils tiesas izpildu raksts lietā Nr.C40128413. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksts ir dzēsts.
Apkārtne :	Objekts atrodas Ventspils pilsētas centrālajā daļā, kur nekustamā īpašuma tirgus ir aktīvāks. Objekts atrodas kvartālā ko veido Saules, Meža, Pētera ielas un Lielais prospekts. Vartāla apbūvi veido gan daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, gan savrupmājas un garāžu kooperatīva apbūve. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā labs, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs. Daudzdzīvokļu ēka atrodas pie ielas.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Vizuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Dzīvoklis izvietots divu stāvu ēkas otrajā stāvā.
Dzīvokļa apraksts :	2024. gada 1. oktobrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Dzīvokļa ārdurvis vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklim ir PVC logi. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas un virtuve. Apsekošanas laikā ēkas koplietošanas telpās redzams, ka uz dzīvokļiem ir veidoti pilsētas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pieslēgumi. Vērtējumā pieņemts, ka dzīvoklis ir nodrošināts ar elektroapgādi, centralizēta ūdensapgādi/kanalizāciju, krāsns apkuri.
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).

<p>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:</p>	<p><b>Pozitīvie:</b>                  Labi attīstīta apkārtējā pilsētas infrastruktūra;                  Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma;                  Dzīvoklī ir ūdensapgāde/kanalizācija;                  Dzīvoklis ir optimālas platības.</p> <p><b>Negatīvie:</b>                  Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā tikai apmierinošs – dzīvošanai derīgs;                  Dzīvoklis atrodas koka ēkā;                  Dzīvoklī nav sanmezgla.</p>
<p>Vērtējumā izmantotie dokumenti</p>	<p>Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā,                  Izdrukā no VZD Kadastra Reģistra.</p>
<p>Īpašie pieņēmumi:</p>	<p>Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās parādu piedziņas.</p>
<p>Pieņēmumi</p>	<p>Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu telpu plānojumu un vērtējumā pieņemtu inženierkomunikāciju nodrošinājumu.</p>
<p>Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte</p>	 <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p>



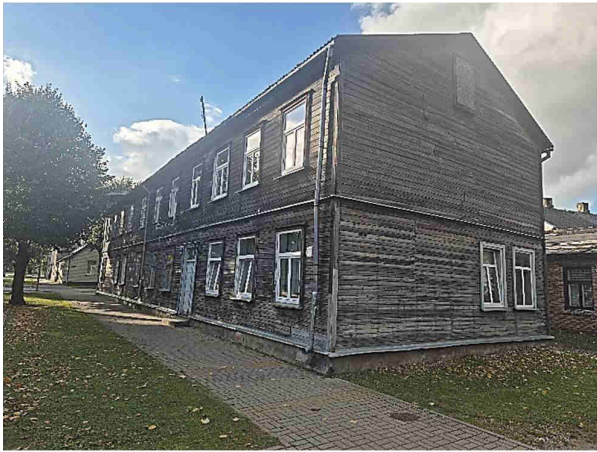
## 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



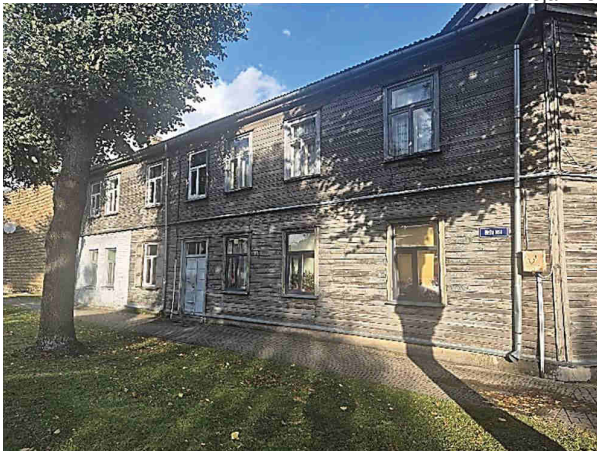
Avots © OpenStreetMap contributors



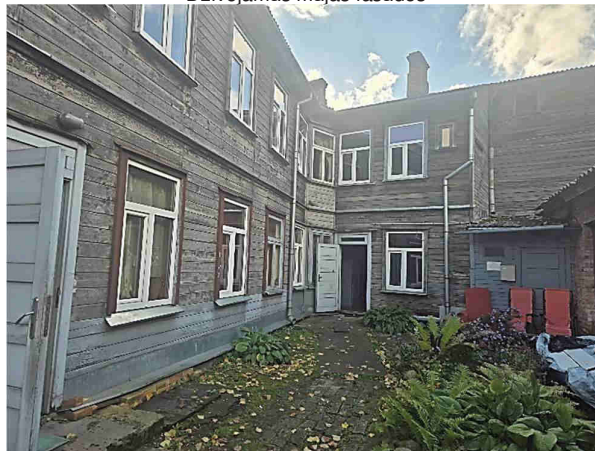
#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



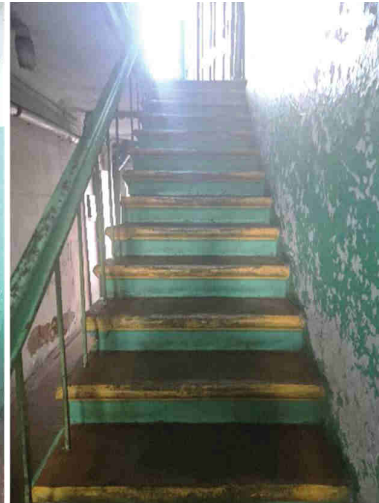
Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Koplietošanas gaitenis ēkas pirmajā stāvā



## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : koka

Apskates datums 01.10.2024.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1957.

Adrese Pētera iela 18 - 7, Ventspils, LV-3601

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināms.

2	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
47,2	- dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
47,2	- dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>

### Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

### Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- 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
Durvis	ārdurvis - metāla	pieņemts apmierinošs

### Inženier tehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure – krāsns

### 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.

Dzīvoklis atrodas divu stāvu koka ēkas pirmajā stāvā, ēkas gala daļā.

2024. gada 1. oktobrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Dzīvokļa ārdurvis vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklim ir PVC logi.

Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas un virtuve.

Apsekošanas laikā ēkas koplietošanas telpās redzams, ka uz dzīvokļiem ir veidoti pilsētas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pieslēgumi. Vērtējumā pieņemts, ka dzīvoklis ir nodrošināts ar elektroapgādi, centralizēta ūdensapgādi/kanalizāciju, krāsns apkuri

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja



## 6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Safīdināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
	Liepājas iela 19 - 2, Ventspils	Ganību iela 66 - 6, Ventspils	Pāvila iela 28, Ventspils	
Darījuma/piedāvājuma datums	6/8/2024	15/5/2023	10.2024 - piedāvājums	
Ēkas celtniecības gads	1900	1959	1900	1957
Ēkas projekts	pirmskara	pirmskara	pirmskara	specprojekts
Ēkas konstrukcija	koka	koka	koka	koka
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Istabu skaits	3	3	1	2
Stāvs (kurš no cik)	1 no 2	1 no 2	2 no 2	2 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	4	6	4	4
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	vidēji labs	apmierinošs	apmierinošs
Apkures veids	krāsns	krāsns	krāsns	krāsns
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	nav	ir	ir
Īpašumtiesību veids	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums
Ūdensapgāde/kanalizācija	ir ūdens un kanalizācija - ierīkots sanmezgls	ir ūdens un kanalizācija - ierīkots sanmezgls	ir ūdens un kanalizācija - ierīkots sanmezgls	ir ūdens un kanalizācija - nav sanmezgls
Dzīvokļa cena, EUR	16 000	20 000	8 900	
Dzīvokļa cena ar saistītiem darījumiem, EUR	16 000	20 000	8 900	
Dzīvokļa kopēja platība, m <sup>2</sup>	51,1	59,0	24,0	47,2
Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	51,1	59,0	24,0	47,2
Cena, EUR/m <sup>2</sup>	313	339	371	
Nodotās īpašumtiesības				
Pārbūves legalizācijas vai novēršanas izmaksas				
Darījuma apstākļi			-10%	
Nepieciešamie ieguldījumi				
Tirgus situācijas izmaiņas				
Koriģētā pārdošanas cena	16000	21000	8010	
Koriģētā pārdošanas cena EUR/m <sup>2</sup>	313	356	334	
Atrašanās vieta pilsētā				
Izvietojums kvartālā, infrastruktūra, trokšņu līmenis				
Ēkas projekts, celtniecības gads				
Istabu skaits/platība		5%	-9%	
Ēkas konstrukcija				
Izvietojums ēkā (stāvs)				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-20%		
Dzīvokļa plānojums - sanmezglu/tualetes esamība	-15%	-15%	-15%	
Griestu augstums/jumta logi				
Apkures veids				
Skats pa logiem/izgaismojums/fasāde vai pagalmis				
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa aprīkojums un aprīkojuma stāvoklis				
Ārtelpas				
Kopējā korekcija, %	-15%	-30%	-24%	
Koriģētā m <sup>2</sup> cena, EUR	266	249	254	
<b>Vidējā m<sup>2</sup> cena, EUR</b>				<b>256</b>
<b>Vidējā m<sup>2</sup> cena uz kopējās platības vienu m<sup>2</sup>, EUR</b>				<b>256</b>
<b>Vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR</b>				<b>12 098</b>
<b>Vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>				<b>12 100</b>

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā Īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un Īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas Īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt Īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un Īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un Īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par Īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo Īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem. Lai noteiktu nekustamā Īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

## Īpašuma vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos

<b>Tirgus vērtība EUR</b>	<b>12 100</b>
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	5%
Īpašuma apskates ierobežojumi	10%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	0%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	30%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	3630
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	8 470
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR</b>	<b>8 500</b>

## 7. Tirgus analīze

Dzīvokļi ir aktīvākais tirgus segments nekustamā īpašuma tirgū Ventspilī.

Pieprasītākie ir divu istabu un trīs istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

Pēdējā gada laikā reģistrēti vairāki darījumi ar labas kvalitātes 2-3 istabu dzīvokļiem pieprasītajos pilsētas rajonos – Lielajā prospektā, Katoļu ielā, Saules ielā, J. Poruka ielā. Darījumi ar šādiem dzīvokļiem ir reģistrēti no 1100-1500 EUR/m<sup>2</sup> (rēķinot uz iekštelpu platību), atkarībā no dzīvokļa kvalitātes – līdz 90 000 EUR.

Atsevišķos gadījumos Zemesgrāmatā tiek noreģistrētas samazinātas darījuma summas, lai samazinātu nodokļu maksājuma apjomu.

Darījumi/piedāvājumi ar trīs un četru istabu dzīvokļiem vērtēšanas objekta apkaimē, ar vērtējamam dzīvoklim pielīdzināmu tehnisko stāvokli pēdējā gada laikā reģistrēti cenu kategorijā no 800-900 EUR/m<sup>2</sup> rēķinot uz iekštelpu platību, līdz 55 000EUR.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem deviņstāvu ēkās ir zemāks. Tas attiecīgi arī rada zemākas dzīvokļu cenas kā līdzīgas platības dzīvokļiem citās centra rajona ēkās. Lielākā daļa šādu ēku atrodas Saules ielā un Inženieru ielā. Kopumā izvietojums pilsētā ir vērtējams kā labs – attīstīta infrastruktūra (starp deviņstāvu ēkām atrodas arī bērnu dārzs). Apkārtnē ir labi apzaļumota – blakus atrodas mežs, parks. Pēdējā pusgada laikā darījumi ar trīs istabu dzīvokļiem vidējā un vidēji labā tehniskā stāvoklī, šajās ēkās reģistrēti no 37 000-40 500 EUR. Darījumi ar labas kvalitātes trīs un četru istabu dzīvokļiem reģistrēti no 50 000-65 000 EUR.

Nav novērojama būtiska atšķirība dzīvokļu cenās starp blakus esošiem pilsētas rajoniem, taču ir atšķirība starp Ventspils kreisā krasta jeb centrālo daļu un Pārventas pilsētas daļu.

Darījumi un piedāvājumi ar vērtēšanas objektam līdzīgas kvalitātes dzīvokļiem pēdējo divu gadu laikā reģistrēti no 8000-15 000EUR.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta zema likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 6 mēnešu laikā.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

## 8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

**Piespiedu pārdošana.** Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkaLiepāja no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķiLiepāja vērtības bāze. /LVS 401-2013/ **Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma



vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

## 9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav aprūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinājoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

## Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2355 - 7

Kadastra numurs: 27009005800

Pētera iela 18 - 7, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīpašības, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 7. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes un palīgēkām (lit.003). Žurn. Nr. 300000714531, lēmums 25.03.2004., tiesnese Laimdota Dzidra Trautmane	8/100	47.2 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Makulētā īpašuma īpašnieka īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
4.2. Īpašnieks: SANDIJS PŪLMANIS, personas kods	1	1545.60 LVL
4.3. Pamats: 2024.gada 6.jūnija mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma (reģistrēta zvērinātas notāres Gijas Zablovskas aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.1774). Žurn. Nr. 300006880205, lēmums 18.06.2024., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - vērsta 8426.19 EUR piedziņa.Piedzinējs: AS "PNB Banka", reģistrācijas numurs 40003072918.
1.2. Pamats: 2014.gada 1.oktobra Ventspils tiesas izpildu raksts lietā Nr.C40128413. Žurn. Nr. 300006903449, lēmums 19.06.2024., tiesnese Evika Klēpe

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

---

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Mārīte Lipša. Pieprasījums izdarīts 02.10.2024 10:39:06.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
27009005800	-	5854	2355	Ventspils

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	7
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5854
Kopplatība:	47.20
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5854 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5854 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
27000060410001010	Pētera iela 18 - 7, Ventspils, LV-3601	4298

Kadastrālā vērtība (EUR):	4298
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4298 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1964 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.03.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	47.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	40.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	7.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	23.4	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	16.7	-
3	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	7.1	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
27000060410	Pētera iela 18, Ventspils, LV-3601	1409.60	8/100

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
27000060410001	Pētera iela 18, Ventspils, LV-3601	146.24	8/100	-

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
06077711642	Sandijs Pūlmanis	1/1	fiziska persona	27009005800	-

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	18.06.2024	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	11.10.2007	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	25.01.2007	-
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	25.03.2004	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
S3-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 151

*Uldis Leja*

vārds, uzvārds

220977-12503

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2018. gada 10. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 10. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 9. decembrim*

datums



*Dainis Funsts*

LIVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

*SIA "Latio"*

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra  
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim  
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"