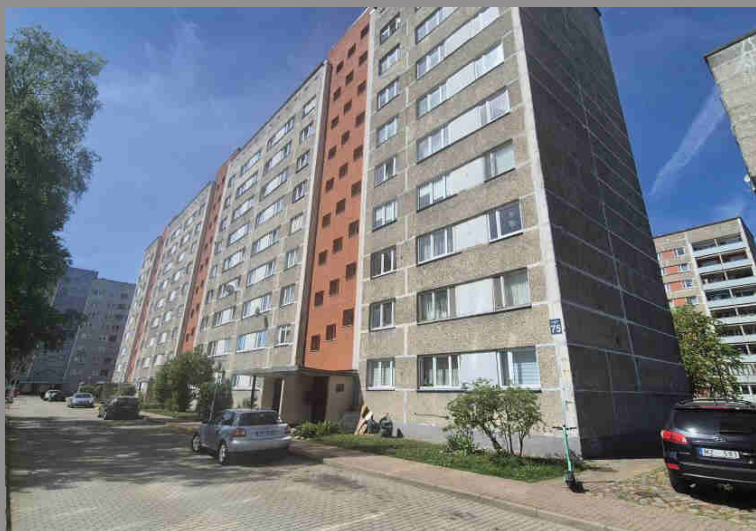


VĒRTĒJUMS

INŽENIERU IELA 75-61, VENTSPILS,
LV-3601



Rīga, 2025. gada 2. jūnijs
Reģ. Nr. V/24-2437

Par dzīvokļa ar adresi **dzīvoklis Nr. 61, Inženieru iela 75, Ventspils, LV -3601**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1940 - 61 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1149, ar adresi **dzīvoklis Nr. 61, Inženieru iela 75, Ventspils, LV-3601**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir trīs istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 61,5 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederušās 6150/601540 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 010 0518 001 un zemes ar kadastra apzīmējumu Nr. 2700 010 0518.

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 uzņēmējdarbības 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 30. maijā **vērtējamā objekta aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** pieņemtā tehniskā stāvoklī* ir **EUR 22 800 (divdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vērstās piedziņas.

*2025. gada 30. maijā 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 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).

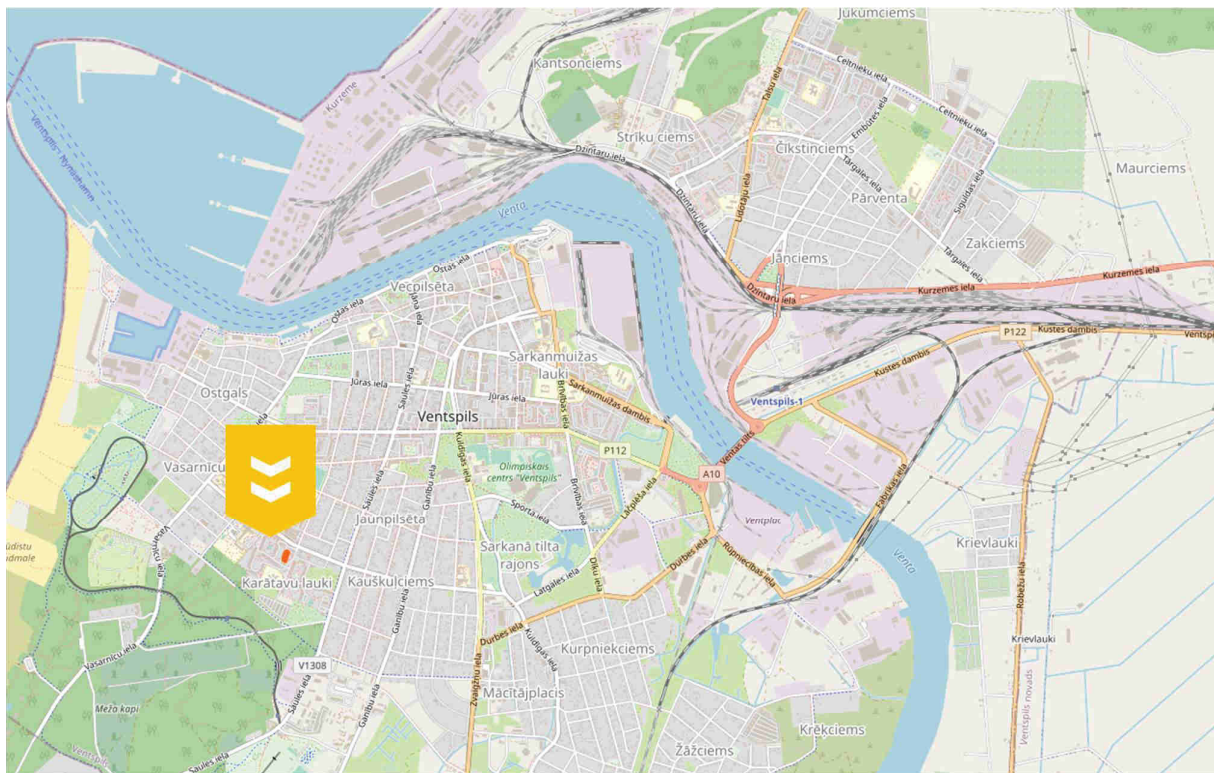
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Trīs istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Dzīvoklis Nr. 61, Inženieru iela 75, Ventspils, LV- 3601
Kadastra Nr:	2700 901 1149
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1940 - 61. Īpašnieks:Eva Kaminska.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi): Noteikts aizliegums bez ERVĪNA ĒČA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, iekļāt, izīrēt, apgrūtināt ar lietu vai saistību tiesībām. Pamats: 2018.gada 19.janvāra līgums par lietošanas tiesību nodošanu. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655. Pamats: 2023.gada 8.novembra nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2023.gada 13.oktobra izpildu raksts lietā Nr. C69365823. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti. <i>Zemesgrāmatā veikts ieraksts - Nostiprināta dzīvokļa lietojuma tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: ERVĪNS ĒČIS. Pamats: 2018.gada 19.janvāra līgums par lietošanas tiesību nodošanu. Saskaņā ar Pasūtītāja sniegto informāciju, persona ir mirusi.</i>
Apkārtne :	Objekts novietots Ventspils pilsētas piejūras daļā, starp pilsētas centru un pludmali. Pilsētas pludmale atrodas aptuveni 800 - 1000 m. Īpašumi šajā pilsētas daļā ir pieprasīti. Apkārtējā apbūve – daudzdzīvokļu ēkas un privātmājas. Satiksmes nodrošinājums – labs. Apkārtējo ielu kvalitāte ir laba. Netālu no vērtējamā objekta atrodas bērnu dārzs, Ventspils augstskola, Ventspils slimnīca, Piejūras parks, Bērnu pilsētiņa, lielveikali „Top” un „Rimi”, vairākas sabiedriskās ēdināšanas iestādes un dažāda rakstura mazāki veikali un pakalpojumus sniedzošas iestādes. Daudzdzīvokļu ēka atrodas iekškvartālā. Tuvākā apkārtne ir labi apzaļumota, netālu atrodas parks. Ēkas pagalmā ir bērnu rotaļu laukums..
Ēkas apraksts	Vizuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, metāla ārdurvis ar koda atslēgu.

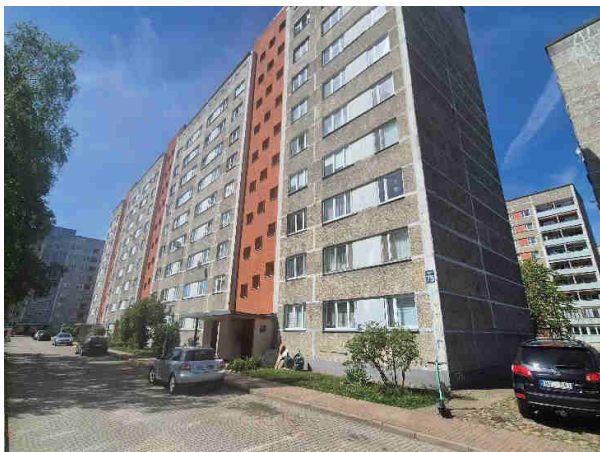
Dzīvokļa apraksts :	2025. gada 30. maijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties 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, vannas istaba, tualete, virtuve, divi gaitenī, 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).	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; Dzīvoklim ir ārtelpa; Dzīvoklis ir izvietots ēkas septītajā stāvā; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.	Negatīvie: Dzīvokli deviņu stāvu ēkās ir mazāk pieprasīti; Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā apmierinošs.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Izdrukā no VZD Kadastra Reģistra.	
Īpašie pieņēmumi:	Nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vērstās piedziņas.	
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

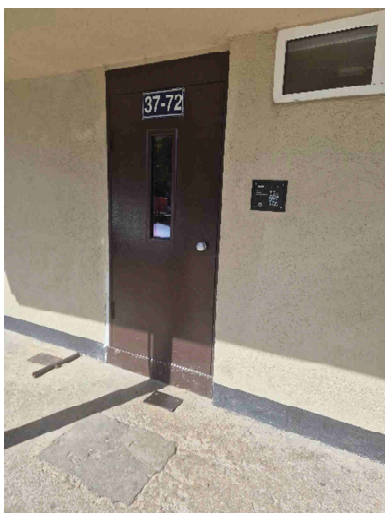
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



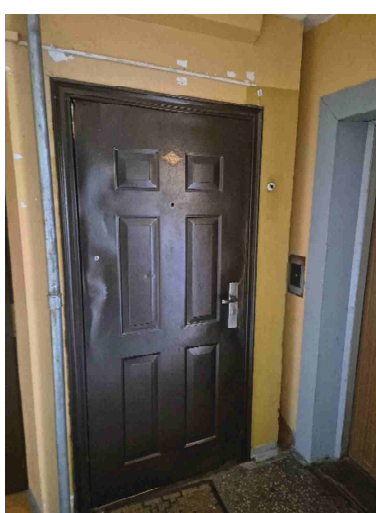
Dzīvojamās mājas fasādes



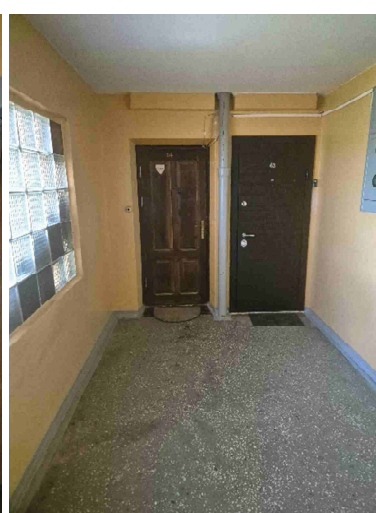
Dzīvojamās mājas pagalmis



Kāpņu telpas ārdurvis



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : 467.sērija", paneļu ēka

Apskates datums 30.05.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1979.

Adrese Ventspils, Inženieru iela 75 – 61

3	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
61,5	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

7	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
9	- mājai ir (stāvi)
57,7	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

Transporta maršruti: Autobusi

Ēkas vispārējais raksturojums

x	- lifts
x	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
x	- 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	PVC	pieņemts apmierinošs
Durvis	ārdurvis – metāla	pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

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

Cits aprīkojums /iekārtas:

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

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Vizuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, metāla ārdurvis ar koda atslēgu.

2025. gada 30. maijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. 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, vannas istaba, tualete, virtuve, divi gaitenī, lodžija.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja