

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

TĀRGALES IELA 72-54,
VENTSPILS, LV-3602




TEGOVA

Rīga, 2024. gada 24. septembrī
Reģ. Nr. V/24-3723

Par dzīvokļa ar adresi **Tārgales iela 72 - 54, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivettai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 3421-54 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 7133, ar adresi **Tārgales iela 72 - 54, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 50,80 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 5080/308170 kopīpašuma domājamās daļas būves (kadastra apz. 2700 025 1611 001) un zemes (kadastra apz. 2700 025 1611).

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 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 vērtējamā objekta apskates dienā, 2024. gada 20. septembrī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* **aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 13 200 (trīspadsmit tūkstoši divi simti eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2024. gada 20. septembrī 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.721

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).

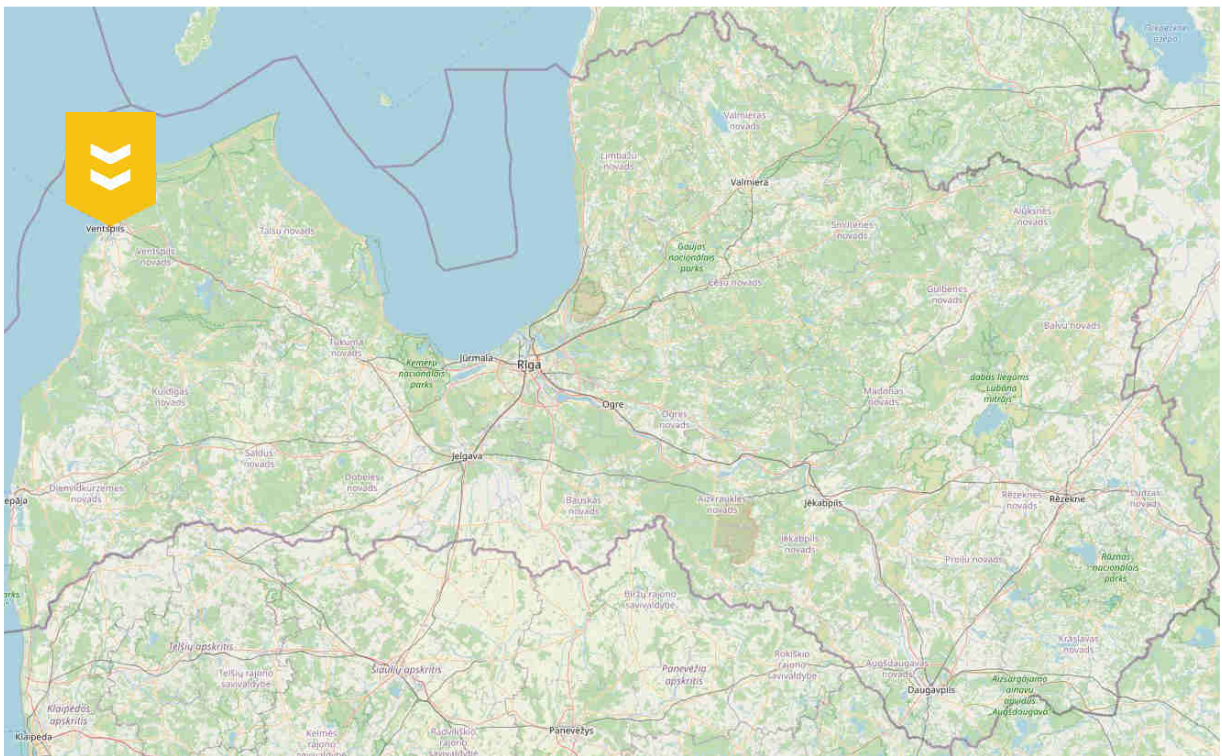
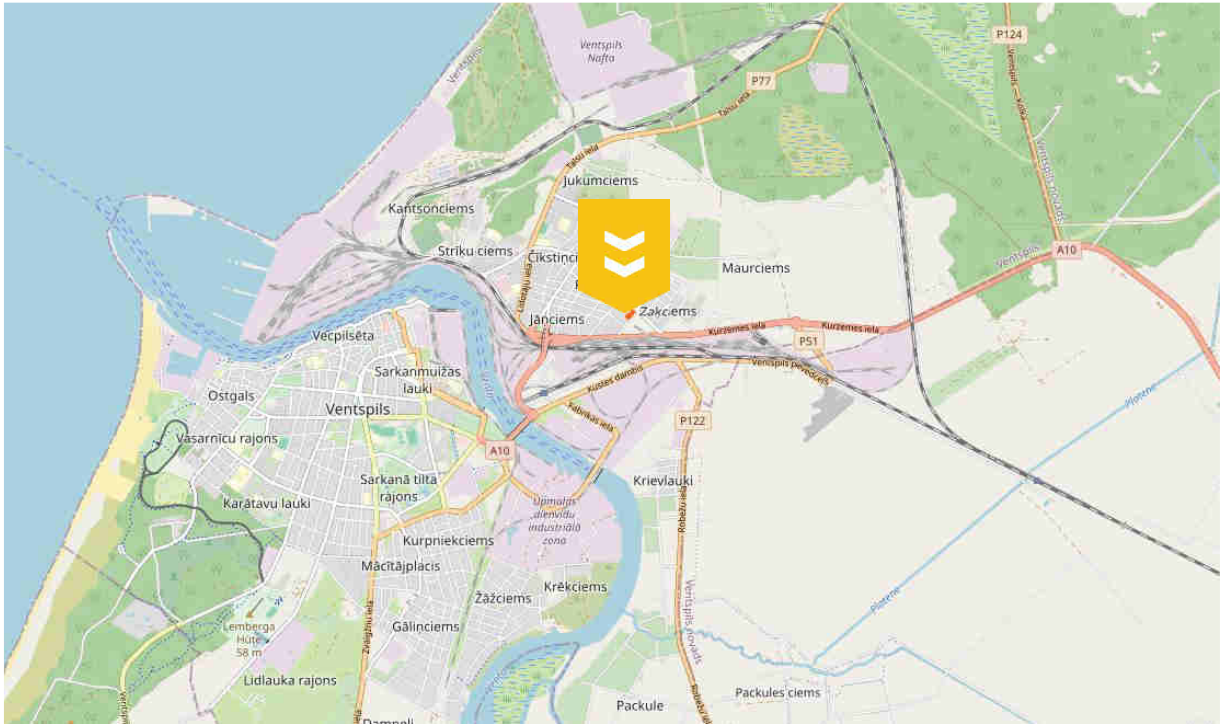
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Tārgales iela 72 - 54, Ventspils, LV-3602
Kadastra Nr:	2700 900 7133
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 3421-54. Īpašnieks: Jana Krauča.
Aprūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "ŪDEKA", reģistrācijas numurs 41203000983. Pamats: Kurzemes rajona tiesas 2022.gada 6.decembra izpildu raksts Nr.07007742 (lieta Nr.C69260622). Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes 2023.gada 7.novembra nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr.01438/015/2023), 2023.gada 9.novembra nostiprinājuma lūguma precizējums un Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2023.gada 30.augusta lēmums-izpildrīkojums Nr.14-56/23LI-130. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "ŪDEKA", reģistrācijas numurs 41203000983. Pamats: 2024.gada 2.februāra nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 11.janvāra izpildu raksts lietā Nr. C69438123. Citi aprūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kur nekustamā īpašuma tirgus ir mazāk aktīvs, salīdzinot ar Ventas kreisā krasta daļu. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu māju rajons. Objekts atrodas pilsētas daļas austrumu daļā, kvartālā ko ietver Siguldas, Tārgales, Rindas un Skrundas ielas. Līdz nosacītajam pilsētas centram attālums ir aptuveni 4 - 5 km. Satiksmes nodrošinājums –labs. Apkārtnes nodrošinājums ar infrasruktūru ir vērtējams kā labs. Apkārtņē atrodas vairāki veikali, bērnu laukums, skolas, bērnu dārzi un pakalpojumus sniedošas iestādes.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Atjaunotas ēkas fasādes. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, veikts kāpņu telpu remonts.

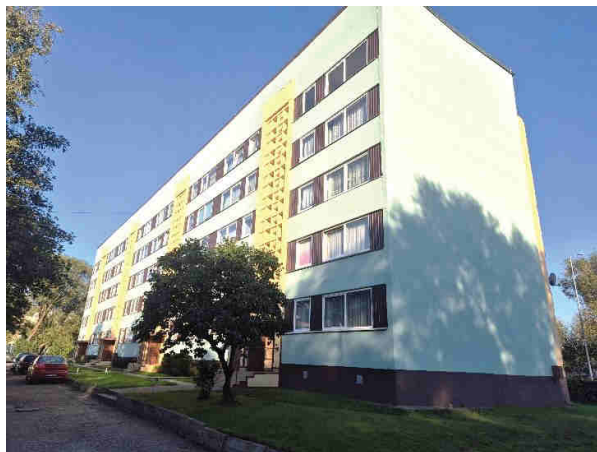
Dzīvokļa apraksts :	2024. gada 20. septembrī veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas, virtuve, tualete, vannas telpa, gaitenis, 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 apkārtējā pilsētas infrastruktūra; Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu; Dzīvoklim ir ārtelpa; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. Negatīvie: Dzīvoklis atrodas pilsētas daļā Pārventa; Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā apmierinošs; Dzīvoklis ir izvietots ēkas piektajā stāvā.
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



Dzīvojamās mājas fasādes



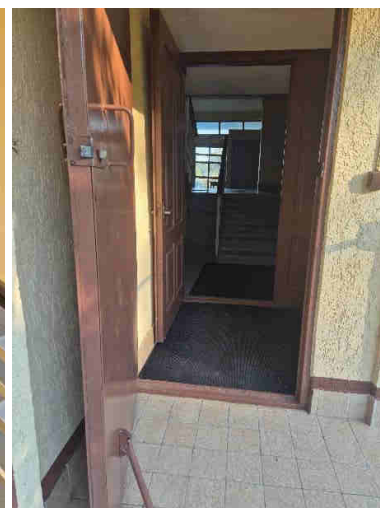
Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvokļa ārdurvis



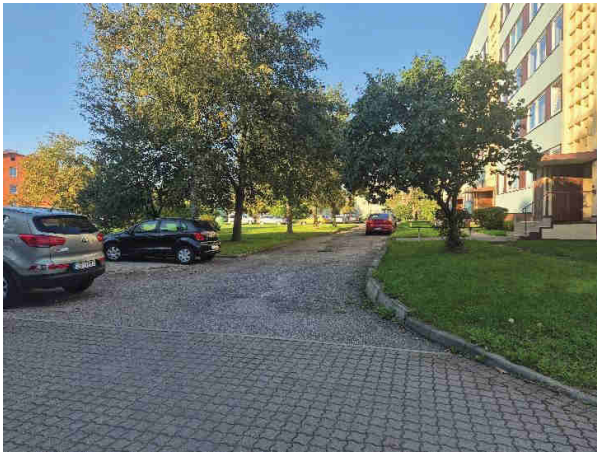
Kāpņu telpa



Kāpņutelpas ārdurvis



Dzīvokļa logi



Skats uz pagalmu

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu

Apskates datums 20.09.2024.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1976.

Adrese Tārgales iela 72 - 54, Ventspils, LV-3602

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināma

2	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
50,80	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

5	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
47,3	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

Transporta maršruti: Autobusi

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- 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	Stikla rūtis koka rāmjos, PVC	pieņemts apmierinošs
Durvis	Ārdurvis - metāla	pieņemts vidējs

Inženier tehniskās 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:

- sanitār tehniskās iekārtas. Pieņemts, ka tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Atjaunotas ēkas fasādes. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, veikts kāpņu telpu remonts.

2024. gada 20. septembrī 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 ūdensapgāde, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas, virtuve, tualete, vannas telpa, gaitenis, lodžija.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja