SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 05.oktobrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.91**, kas atrodas
Ventspils pilsētā, Sarkanmuižas dambis 21
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.91,** ar kadastra numuru 2700 901 0891, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Sarkanmuižas dambis 21,** un reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2414 91, ar kopējo platību 46.3 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 4630/831370 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 27000041514001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 27000041514 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.91**, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Sarkanmuižas dambis 21,** ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots (renovētas) daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā, Ventspils pilsētā, Sarkanmuižas dambja mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Edgaram Cgojevam**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.91**, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Sarkanmuižas dambis 21 (kadastra numurs 2700 901 0891),** 2026.gada 11.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

20 200 (divdesmit tūkstoši divi simti) **eiro**.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

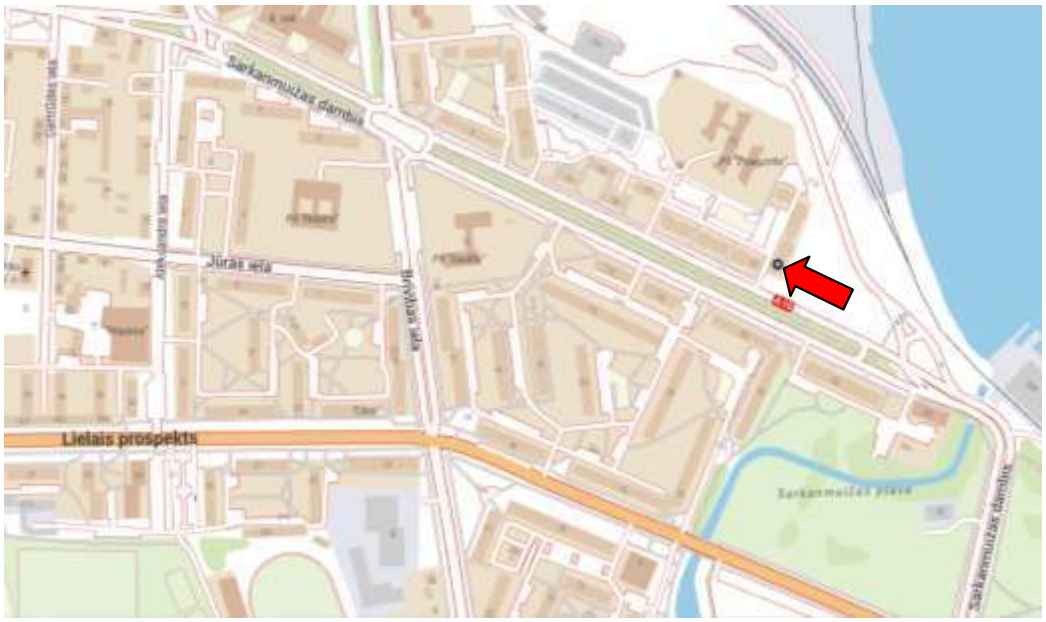
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Pašreizējā izmantošana
    1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.10 Apgrūtinājumi
    1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
    1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
    4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
    4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
        4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
        4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
            4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
            4.4.2.2 Drošības sistēmas
            4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
        4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
    5.1 Vērtējuma pamatojums
    5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
    5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
    5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
    5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
        5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
        5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis **Nr.91**, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Sarkanmuižas dambis 21.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 11.septembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2026.gada 18.augusta mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) ar reģ. Nr.3434, izdevējs - zvērināta notāre Monika Laiviņa-Laiveniece.
1.7 Pašreizējā izmantošana	2 istabu dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots (renovētas) daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 46.3 m^2.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 08.septembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.37850/011/2026-NOS. Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2414 91 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv, https://www.cenubanka.lv, https://www.balticmaps.eu/lv, https://videscentrs.lvgmc.lv/.
1.10 Apgrūtinājumi	Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2414 91 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- būves energoefektivitātes nav iesniegts; - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvgmc.lv/ vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu) riska teritorijā; nedz reizi 10.gados, nedz reizi 100.gados.
1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





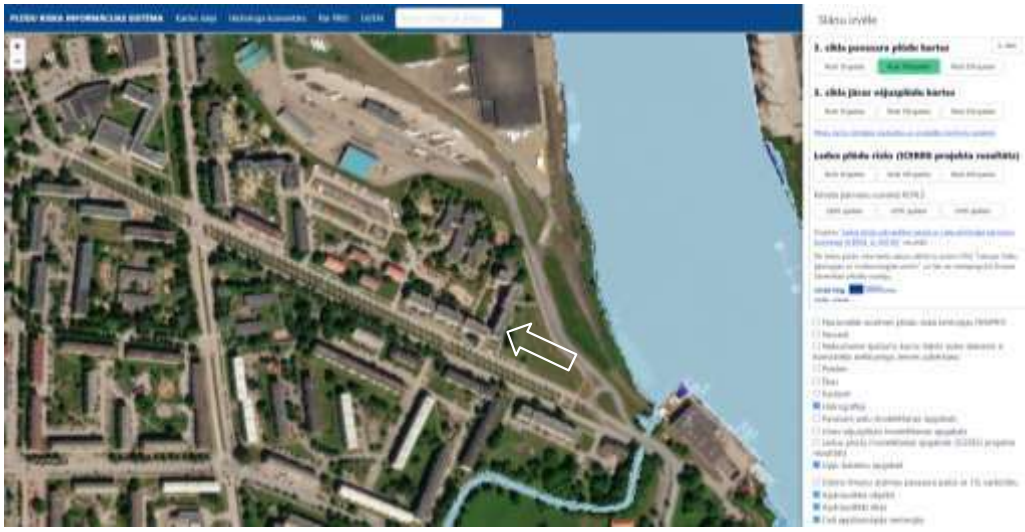
Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv

Plūdu riska teritorija

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: https://pris.lvgmc.lv/slani

3.FOTOATTĒLI













4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Ventspils pilsētas centrā, kvartālā, ko veido Brīvības iela un Sarkanmuižas dambis.

Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Sarkanmuižas dambja.

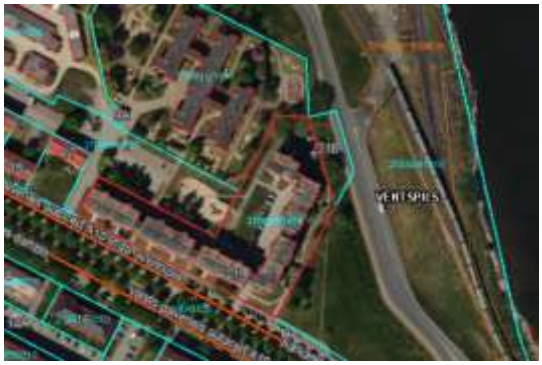
Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli un perpendikulāri Sarkanmuižas dambim. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti bērnu rotaļu laukumi, zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70-80.tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmens segumu. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas sabiedriska rakstura celtnes, skolas, bērnudārzi, pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Ventspils pilsētā uzskatāms par labu.

Zemes gabala/ēkas konfigurācija pilsētvidē.



Informācijas avots: https://www.kadastrs.lv/

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst daudzdzīvokļu ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris, arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1982.gads. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2026.gadā.

Veikta ēkas renovācija.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu/labu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu** ēkas **3.stāvā**, ēkas **vidus daļā**. Ēka daļēji tiek noēnota no labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 46.3 m^2 t.sk. dzīvojamā platība – 28.2 m^2. Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.50 m.

Dzīvokļa plānojums bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: 2 izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	**1**	**15,7**	Balsināti	Tapetes	Krāsots preskartons	Standarta	PVC	Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	**2**	**12,5**	Balsināti	Tapetes	Krāsots preskartons	Standarta	PVC	Daļēji apmierinošs
Virtuve	**3**	**6,1**	Krāsoti	Tapetes	Linoleja plāksnes	Standarta	PVC	Daļēji apmierinošs
Gaitenis	**4**	**8,6**	Balsināti	Tapetes	Linoleja plāksnes	Standarta	Bez loga	Daļēji apmierinošs
Vannas istaba	**5**	**2,2**	Krāsoti	Krāsotas, flīzes	Flīzes	Standarta	Bez loga	Daļēji apmierinošs neapmierinošs
Tualete	**6**	**1,2**	Krāsoti	Krāsotas, flīzes	Flīzes	Standarta	Bez loga	Daļēji apmierinošs neapmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X		Neapmierinošs
Izlietne	X		Daļēji apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Daļēji apmierinošs
Klozetpods		X	Daļēji apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

Dzīvokļa apdare kopumā ir daļēji apmierinošā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir daļēji apmierinošā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī.