

VĒRTĒJUMS

“ROZES”- 6, ŠĶĒDE, ŠĶĒDES PAGASTS,
SALDUS NOVADS



Rīga, 2025. gada 15. decembrī
Reģ. Nr. V/25-5467

Par dzīvokļa ar adresi **“Rozes”-6, Šķēde, Šķēdes pagasts, Saldus novads, LV- 3875**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Šķēdes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000151604-6 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8488 900 0071, ar adresi **“Rozes”-6, Šķēde, Šķēdes pagasts, Saldus novads, LV-3875**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 3 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 71,1 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 711/9327 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 8488 003 0162 001) un zemes (kadastra apzīmējums 8488 003 0162). 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 12. decembrī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* **aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 700 (septiņi simti eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas.

*2025. gada 12. decembrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Balstoties uz publiski pieejamo informāciju par dzīvokļa tehnisko stāvokli (09.2025 sludinājums par dzīvokļa pārdošanu), vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs), dzīvoklis ir ar LR VZD reģistrētu un vērtējumā pieņemtu 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).

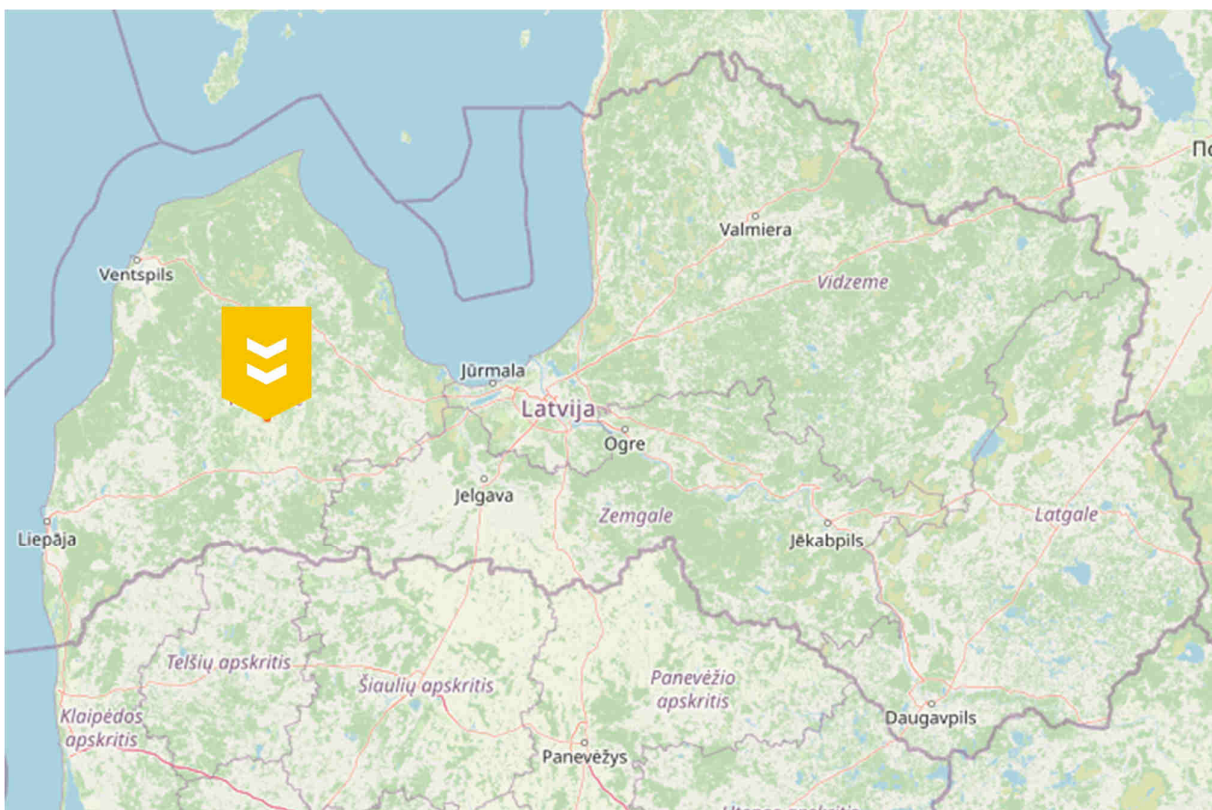
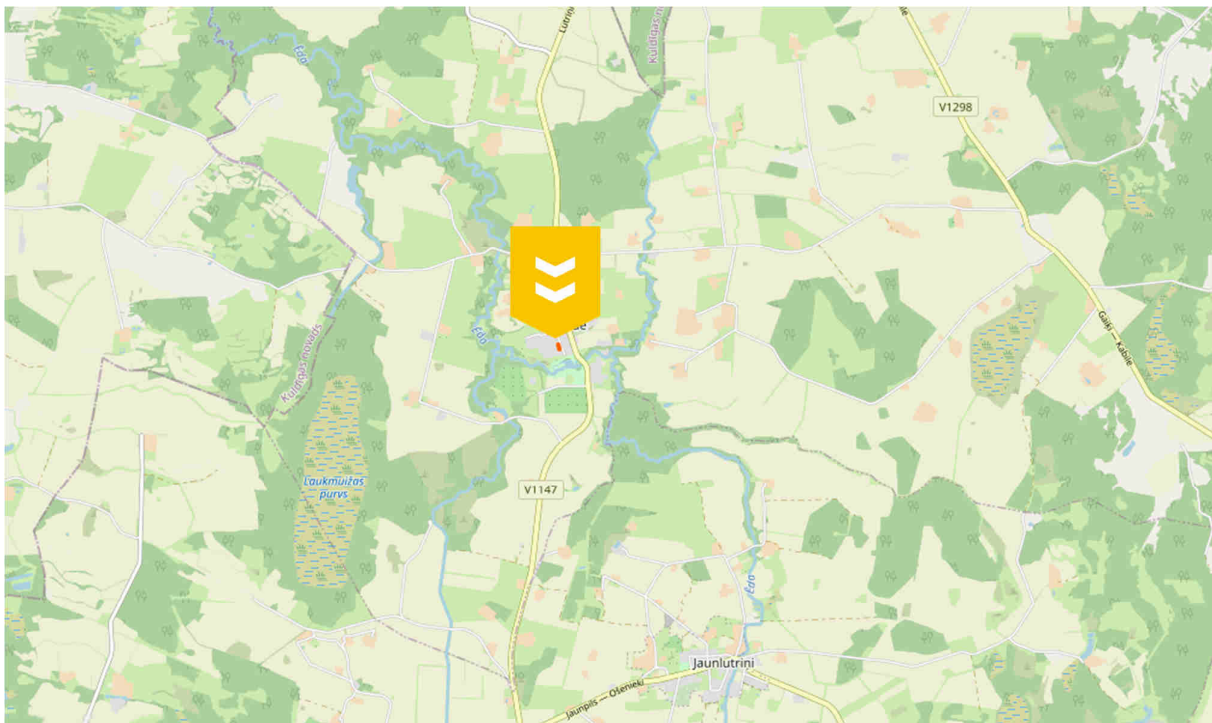
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	3 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	"Rozes"- 6, Šķēde, Šķēdes pagasts, Saldus novads, LV- 3875
Kadastra Nr:	8488 900 0071
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Šķēdes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000151604-12. Īpašnieks: Jānis Baltavičs.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa. Par labu Latvijas valstij. Pamats: 2025.gada 25.aprīļa Kurzemes rajona tiesas lēmums lietā Nr.1A690007325. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksts ir dzēsts. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Saldus novada, Šķēdes pagasta, Šķēdes ciemā. Šķēdes pagasts ir viena no Saldus novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļos. Robežojas ar Gaiķu un Jaunlutriņu pagastiem, Kuldīgas novada Vārmes un Kabiles pagastiem, Tukuma novada Vānes pagastu. Šķēde ir pagasta centrs. Tas atrodas aptuveni 23 km no novada centra Saldus un ~142 km no Rīgas. Šķēdes ciema infrastruktūras attīstības līmenis ir vērtējams kā zems. Ciemā darbojas neliels veikals, bibliotēka. Vērtēšanas objekta novietojums novadā uzskatāms kā apmierinošs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Paneļu konstrukcijas ēka. Eksploatacija uzsākta 1970. gadā. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis. Kāpņu telpās logi nav mainīti, remonts nav veikts.
Dzīvokļa apraksts :	2025. gada 12. decembrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Balstoties uz publiski pieejamo informāciju par dzīvokļa tehnisko stāvokli (09.2025 sludinājums par dzīvokļa pārdošanu), vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz apskates laikā konstatēto un LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija, ēkas centrālā apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, virtuve, vannas istaba, tualetes, sienas skapis, gaitenis, pieliekamais, 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).

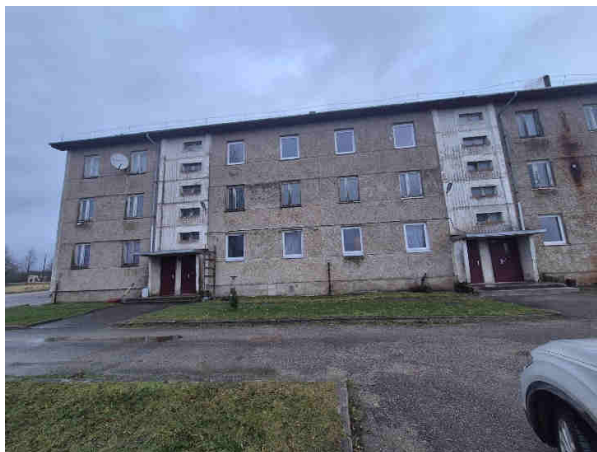
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; Dzīvoklis atrodas ēkas otrajā (vidējā) stāvā.	Negatīvie: Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā neapmierinošs; Īpašums atrodas apdzīvotā vietā ar ierobežotu infrastruktūras attīstību, samērā tālu no novada centra.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.	
Īpašie pieņēmumi:	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās parādu piedziņas.	
Pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs), dzīvoklis ir ar LR VZD reģistrētu un vērtējumā pieņemtu inženierkomunikāciju nodrošinājumu, un telpu plānojumu.	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



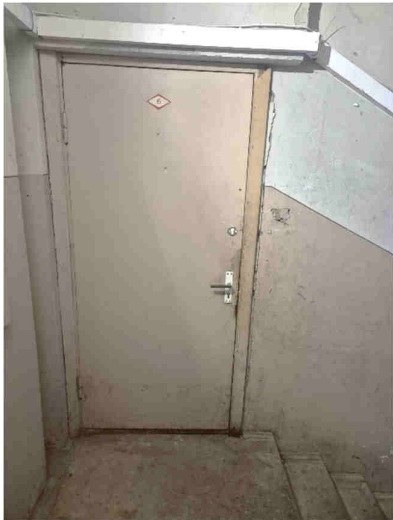
Dzīvojamās mājas fasādes



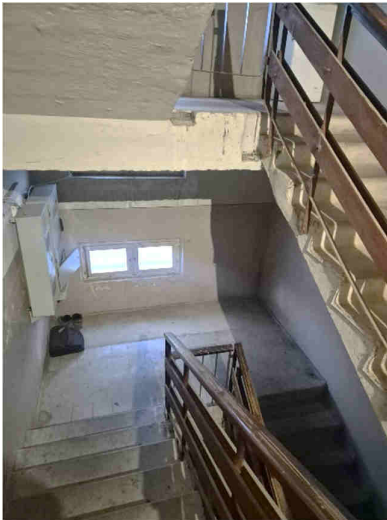
Dzīvojamās mājas fasādes



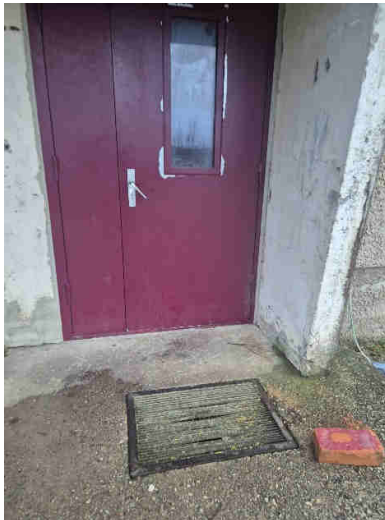
Dzīvokļa logi



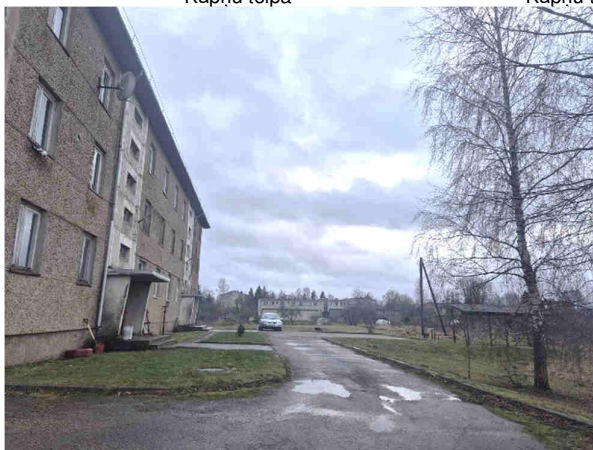
Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Kāpņu telpas ārdurvis



Dzīvojamās mājas pagalms

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu

Apskates datums 12.12.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1970.

Adrese "Rozes"-6. Šķēde, Šķēdes pagasts,
Saldus novads, LV- 3875

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināms.

3	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necairstaigājamu) istabu skaits
71,1	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
3	- mājai ir (stāvi)
63,7	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

Transporta maršruti: Autobusi

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	nav informācijas	pieņemts neapmierinošs
Sienas	nav informācijas	pieņemts neapmierinošs
Griesti	nav informācijas	pieņemts neapmierinošs
Logi	stikla rūtis koka rāmjos	pieņemts neapmierinošs
Durvis	ārdurvis - koka	pieņemts neapmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure – pieejams pieslēgums ēkas vietējās centrālās apkures tīklam.

Cits aprīkojums /iekārtas:

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

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Paneļu konstrukcijas ēka. Ekspluatācija uzsākta 1970. gadā. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis. Kāpņu telpās logi nav mainīti, remonts nav veikts. 2025. gada 12. decembrī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Balstoties uz publiski pieejamo informāciju par dzīvokļa tehnisko stāvokli (09.2025 sludinājums par dzīvokļa pārdošanu), vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz apskates laikā konstatēto un LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija, ēkas centrālā apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, virtuve, vannas istaba, tualetes, sienas skapis, gaitenis, pieliekamais, lodžija.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja