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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 15.septembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.5,**
kas atrodas **Ventspils pilsētā, Usmas ielā 9**
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 13.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ilzei Zēbergai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.5**, ar kadastra numuru 2700 900 2455, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Usmas ielā 9,** un reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2407 - 5, ar kopējo platību 49.2 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 23/1000 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 27000260402001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 27000260402 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.5**, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Usmas ielā 9**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā, Ventspils pilsētā, Pārventas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 13.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ilzei Zēbergai**, 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.5**, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Usmas ielā 9 (kadastra numurs 2700 900 2455)**, 2026.gada 11.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**18 600** (astoņpadsmit tūkstoši seši 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
    1.13 Papildus informācija
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.5**, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Usmas ielā 9.** |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.13 zvērināts tiesu izpildītājs Ilze Zēberga. |
| 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 īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. |
| 1.6 Īpašumtiesības | FIZISKA PERSONA.<br>Pamats: 2017.gada 24.marta pirkuma līgums. |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana | Tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā. |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 49.2 m². VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādītā platība – 53 m². |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2026.gada 25.augusta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.13 zvērinātas tiesu izpildītājas Ilzes Zēbergas Pieprasījums Nr.07307/013/2026-NOS.<br>Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2407 - 5 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>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.2407 - 5 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.<br>Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2407 - 5 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. |
| 1.11 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze | - būves energoefektivitātes nav iesniegts;<br>- 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 | - - sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī,<br>- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |
| 1.13 Papildus informācija | Tirgus vērtības aprēķini tiek veikti pēc dzīvokļa iekštelpu kopējās platības 49.2 m². |

# 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ







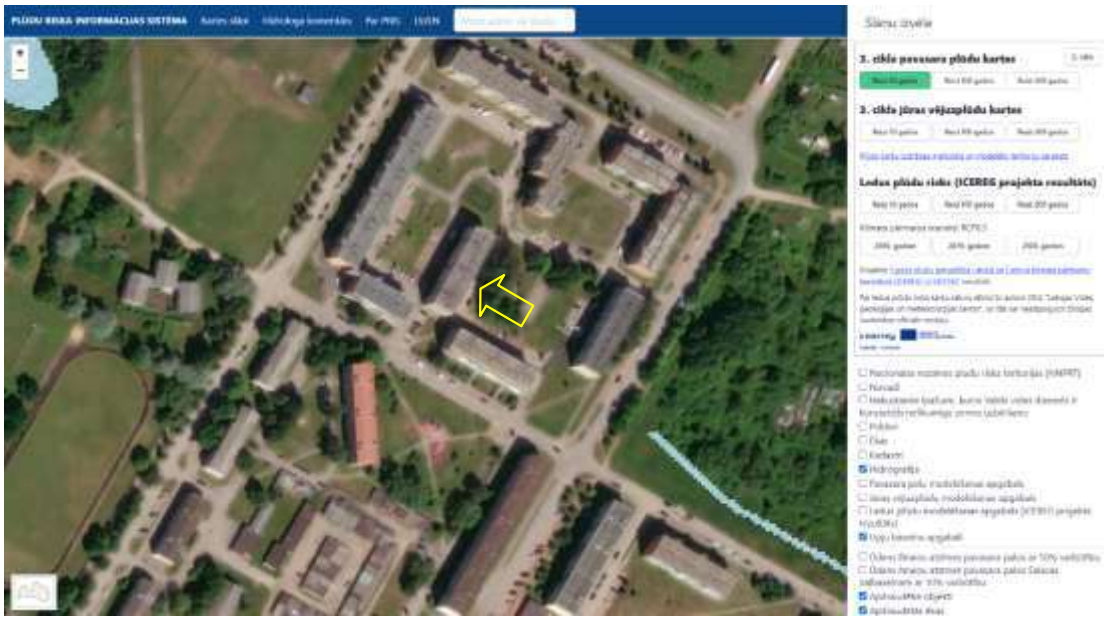
Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/

# 3.FOTOATTĒLI

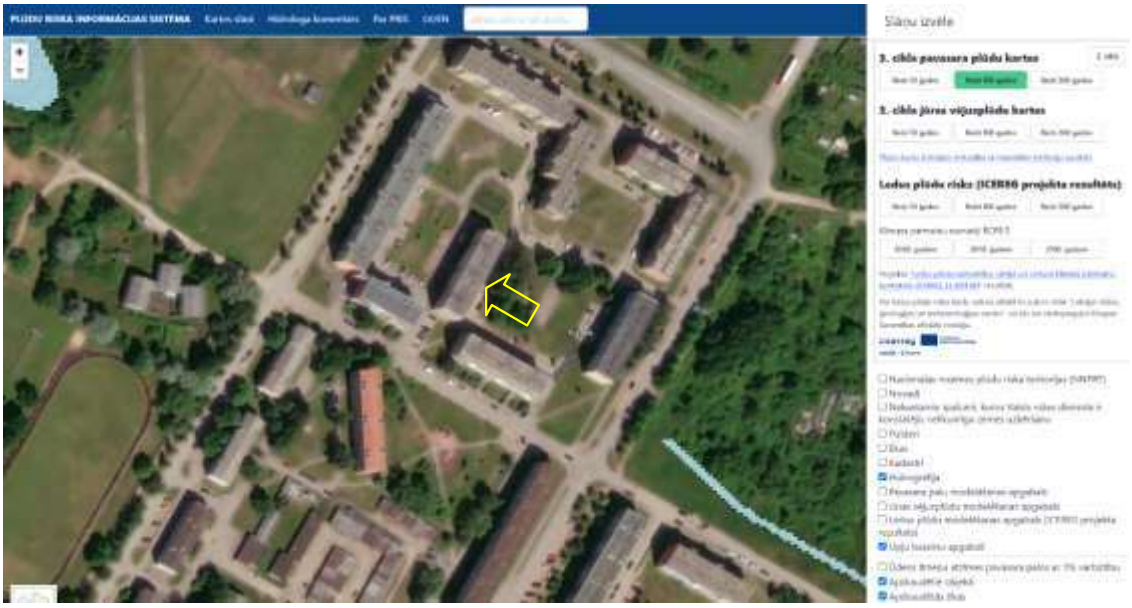
| | |
|---|---|
|  |  |
| Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde | Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde |
|  |  |
| Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasāde | Ieeja daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā |
|  | |
| Ieeja daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā | |

# Plūdu riska teritorija

## Reizi 10 gados



## Reizi 100 gados



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

# 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Ventspils pilsētā, Pārventas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Celtnieku iela, Rindas iela, Usmas iela un Siguldas iela.

Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 6 km jeb 8 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Celtnieku ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Usmas ielai, iekškvartālā. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti izveidoti bērnu rotaļu laukumi, zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70 - 90.tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu un betona bruģakmens ceļa segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

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

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

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. 70-90.to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1977.gads.

Daudzdzīvokļu ēka iepriekš renovēta.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. 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 **2.stāvā**. Ēka tiek daļēji noēnota no labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

## 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 49.2 m², (VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādītā platība 53m²), t.sk. dzīvojamā platība – 28.3 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.55 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).**

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, $m^2$ | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dzīvojamā istaba | 1 | 11,9 | | | | | | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 2 | 16,4 | | | | | | Apmierinošs |
| Virtuve | 3 | 7,9 | | | | | | Apmierinošs |
| Gaitenis | 4 | 8,7 | | | | | | Apmierinošs |
| Vannas istaba | 5 | 2,9 | | | | | | Apmierinošs |
| Tualete | 6 | 1,4 | | | | | | Apmierinošs |
| Lodžija (balkons) | 7 | 3,8 | | | | | | |

### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

#### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.**

| Nosaukums | "Padomju laika" | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|---|---|---|---|
| Vanna | | | Apmierinošs |
| Izlietne | | | Apmierinošs |
| Ūdens maisītāji | | | Apmierinošs |
| Klozetpods | | | 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

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.**

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

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