

VĒRTĒJUMS

SIGULDAS IELA 12-51, VENTSPILS,
LV-3602



Rīga, 2025. gada 15. maijā
Reģ. Nr. V/25-2148

Par dzīvokļa ar adresi **Siguldas iela 12-51, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2422-51 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 6127, ar adresi **Siguldas iela 12-51, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 42,7 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 132/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzīvokļu mājas un zemes.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtējamā objekta tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, 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 uzņēmēj sabiedrība 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 13. maijā, **vērtējamā objekta aprēķinātā:**

- tirgus vērtība **pieņemtā tehniskā stāvoklī*** ir **EUR 15 300 (piecpadsmit tūkstoši trīs simti eiro)**;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir **EUR 11 000 (vienpadsmit tūkstoši eiro)** ar pārdošanas termiņu 3 (trīs) mēneši.

*2025. gada 13. maijā 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.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).

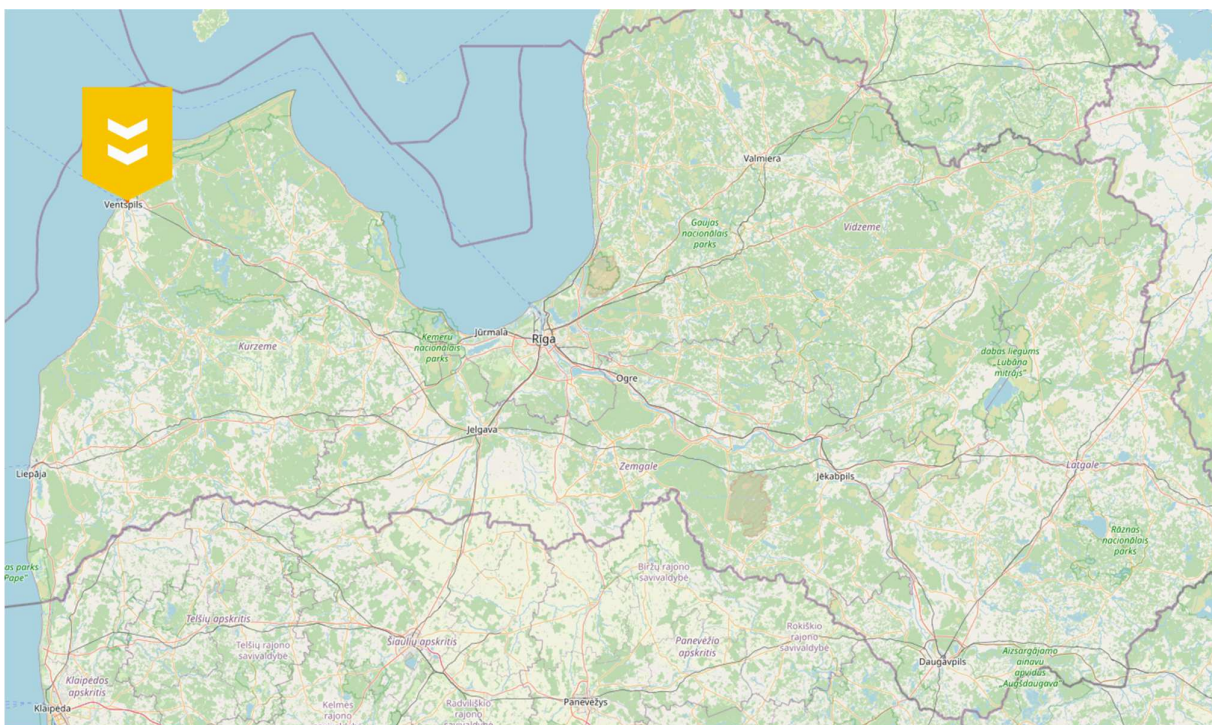
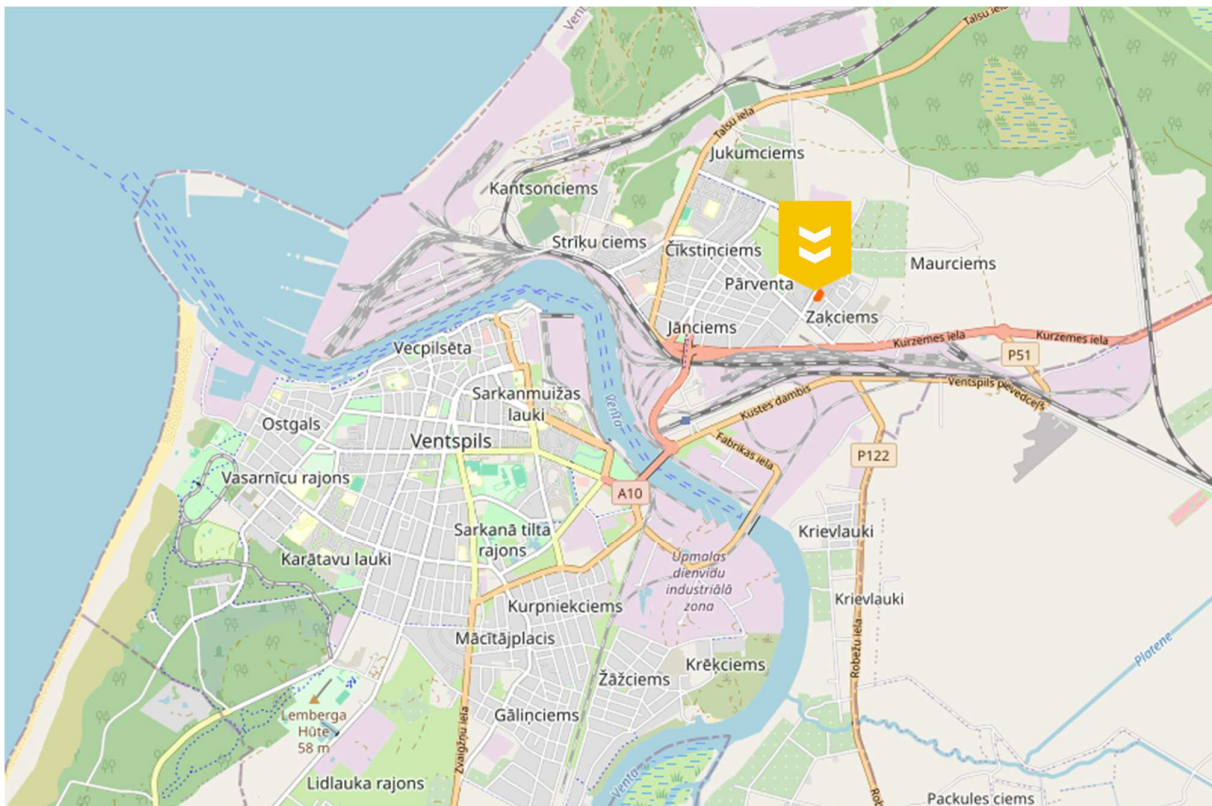
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Ventspils, Siguldas iela 12-51.
Kadastra Nr:	2700 900 6127
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2422-51. Īpašnieks: Anatolijs Ivanovs.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtnes :	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 kvartālā ko ietver Siguldas, Abavas, Usmas un Tārgales ielas. Līdz nosacītajam pilsētas centram attālums ir aptuveni 3-4 km. Satiksmes nodrošinājums – labs. Apkārtnes nodrošinājums ar infrasuktūru ir vērtējams kā labs. Apskatāmajā pilsētas daļā atrodas vairāki veikali, bērnu laukums, skolas, bērnu dārzi un pakalpojumus sniedzošas iestādes. Apskates dienā tiek labiekārtots dzīvojamās mājas pagalmis – ierīkotas bruģētas autostāvvietas.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1989. gadā. Piecu stāvu ēkas renovācija nav veikta. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi.
Dzīvokļa apraksts :	2025. gada 13. maijā vērtētāji 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 – viena istaba, virtuve, vannas istaba, sienas skapis, lodžija, gaitenis.
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; Dzīvoklis atrodas ēkas ceturtajā stāvā; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; Tiek labiekārtots ēkas pagalmis - bruģētas auto stāvvietas. Negatīvie: Dzīvoklis atrodas pilsētas daļā Pārventa; Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā apmierinošs.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	-
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

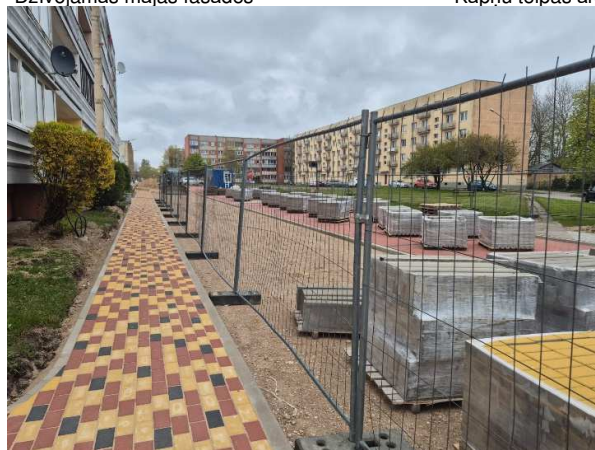


Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvojamās mājas fasādes

Kāpņu telpas ārdurvis



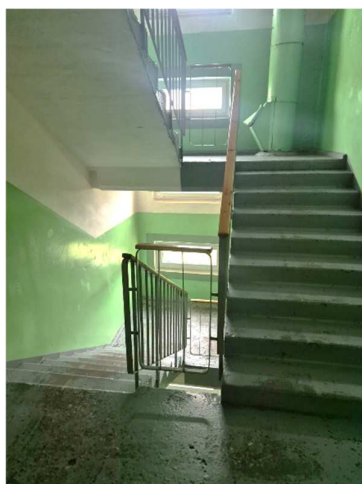
Pagalms



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu

Apskates datums 13.05.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1989.

Adrese Ventspils, Siguldas iela 12 - 51

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināms.

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
42,7	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

4	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
35,3	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
-	- 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	nav informācijas	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

Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1989. gadā. Piecu stāvu ēkas renovācija nav veikta. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, veikts kāpņu telpu remonts.

2025. gada 13. maijā vērtētāji 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 – viena istaba, virtuve, vannas istaba, sienas skapis, lodžija, gaitenis.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja