



2026.gada 14.janvārī

Atzinums par ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ventspils pilsētā, Puķu ielā 22**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 11. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 2700 007 1017, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Puķu ielā 22**, ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1674 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 un kopējo platību 927 m², namīpašuma: dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 001 un kopējo platību 106.7 m², saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 002, garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 003, šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 004 un siltumnīcas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 005 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11. iecirkņa zvērīnātam 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.

“Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

“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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Puķu ielā 22**, 2026.gada 09.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

14 000 (četrpadsmit tūkstoši) eiro.

*** - nekustamā īpašuma 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 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 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 001 apraksts
 - 4.3.2 Saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 002 apraksts
 - 4.3.3 Garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 003 apraksts
 - 4.3.4 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 004 apraksts
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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas Ventspils pilsētā, Puķu ielā 22.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 09.janvāris.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2023.gada 17.maija pirkuma līgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 un kopējo platību 927 m ² . Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 001 un kopējo platību 106.7 m ² . Saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 002 un kopējo platību 22 m ² . Garāžas ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 003 un kopējo platību 16.3 m ² . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 004 un kopējo platību 39 m ² . Siltumnīca ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 005 un kopējo platību 19 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvota dzīvojamā māja ar palīgceltnēm un zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās (DzM) apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā māja ar palīgceltnēm un zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 02.decembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.32846/011/2025-NOS. Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1674 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspils.lv , https://videscents.lv/gmc.lv .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku. 0.0758 ha. - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. 0.0927 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. 0.0927 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0016 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. 0.0017 ha
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1674 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- vērtētājiem nav iesniegts būvju energosertifikāts, - saskaņā ar informāciju https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas nav paredzētas; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu daļēji attiecināms – tuvākais mežs atrodas aptuveni 2 km attālumā, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas; - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas;

	- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs, - siltumnīca ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 005 dabā neatrodas, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

VZD kadastra karte



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana

D Darījumu iestāžu teritorijas	MP Meža parki
D1 Lielveikalu teritorijas	PS Parki un skvēri
D2 Degvielas un/vai gāzes uzpildes staciju teritorijas	KPV Piemapas vietu apstādījumu teritorijas
D3 Transporta tehniskās apkopes stacijas	KX Kapaētas
D4 Vairumtirdzniecības objektu teritorijas	DS Darzkopības sabiedrību teritorijas
S Sabiedrisko iestāžu teritorijas	Centra apbūves zona kur nav pieļaujama tikai Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM), bez citām izmantošanām
JSD Jauktas sabiedriskās un darījumu iestāžu teritorijas	Detāli plānojamas teritorijas
JDS Jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas	Teritorijas, kurām ir izstrādāti detālpilānojumā
DzD 3 līdz 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māju apbūves teritorijas	P Atsevišķi nodalītas atkārtas auto stāvietas
DzD6 6 un vairāk stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māju apbūves teritorijas	U Ūdenssaimniecības teritorijas
DzM Mazstāvu dzīvojamās teritorijas	Iespējama būvniecība pēc 2015. gada
DzS Savrupmāju teritorijas	Gājēju ceļi Baltijas jūras aizsargjoslā
OT Ostas termināļu teritorijas	Ielu teritorijas
TS Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas	pilsētas administratīvā robeža
TS1 Transportlīdzekļu garāžu apbūves teritorijas	
TS2 Satiksmes infrastruktūras teritorijas	
TH Inženiertehniskās apbūves teritorijas	
R Rūpniecības teritorijas	PA ĪPAŠI AIZSARGĀJAMĀS DABAS TERITORIJAS
PL Pludmales teritorijas	1. Dabas liegums – Būvnieku ezera krasts (Nature 2000)
M Mežu teritorijas	2. Ģeoloģiskais un ģeomorfoloģiskais dabas piemineklis –
	3. Ģeoloģiskais un ģeomorfoloģiskais dabas piemineklis –

Informācijas avots: https://www.ventspils.lv/app/uploads/2022/07/2013-04-15_15_31_37_02_Planota_atlauta_izmantosana.pdf

Ventspils pilsētas teritorijas zonējums apbūves noteikumi



3.4. ZONA III.4

5.4.1. Zonas No. 4 en los ejes urbanos

Tertulija stari Kukuljaci, Zvonigro, Rejka, Džirni, Indemeri, Vozanica, Pileta, Savelj, Mlinari, Odmorci, Pileta i drugi.

5.4.1.1. Afacutii anuale ale un riu cistaii

Tehniskais orientācijaens unis raksturojums 2028									
No.	Tehniskais objekts nosaukums vai unio apzīmējums atbilstot 3. noteik	Apzīmējums pasta	Tehniskais objekts raksturojums						
			Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums
1.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	1	68	210	8	30		
2.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
3.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
4.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
5.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
6.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
7.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
8.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
9.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
10.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
11.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
12.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
13.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
14.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
15.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
16.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
17.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
18.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
19.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	
20.	Plāna mēroga nosaukums unio apzīmējums	1230	2000	2	68	170	10	20	

* Rodotājs neesat reguleis pēc vispārējām principiem, jo apšūvē šāds ieraksts nav galvenais izstrādāšanas rezultāts. Apšūvē ir uzņemta raksturs, piemēram, koksle īsās vai ļaunās sākotnējās izstrādāties, publicēt tāsda pati u.c.

** Daudzrādīvu daudzdzīvokļu dzīvokļiem apgroves rentitātes izmaksāšanas iestāžu izdevumi vērtējami saistībā ar ēkoprojekcijas rentitāti.

* Zemes gabala iekšienā ar 101 apbūves maksimālās pieļaujamās atbaid spēks 9, maksimālā apbūves intensitāte 180%.

5.4.1.2. *Polystyrene attains*

(7) Tabulā 5.4. ir attēlotas pieņemamās apdāves biezuma un apdāves intensitātes (sīkāk) ar šī pētījuma rezultātiem.

- [illegible]

Paikute, Apakpukine a. b. c. jajauna akkay-akka' vieren zerns gahem neer id aurren. bel
akhetet zerns gahem ruketne jajauna jamaet leika na jastitayen akkayen.

(2) jaucvairdzības izmaksas jāmaksā vienreizēji pieņemot šādu izmaksu galveno daļu: 21% no 1.4 tabulā noteiktās izmaksas.

5.4.1.3. Kışın etkili vakatların değerlendirilmesi

Maknanya pengajaran tersebut adalah menanamkan keyakinan kuat di pengikutnya bahwa apabila mereka berbuat kebajikan atau berbuat baik, maka mereka akan memperoleh kebahagiaan di dunia dan di akhirat.

- e) pentru deplasare în drumurile naționale teritoriale - 50%, de asemenea, la rate prioritare universitare sau 1. salariale.

5.4.1.4. Mitarbeiter

Előzetes szerzői és szerkesztői felelősséget vállalunk az adatok helyességéért, azaz az adatok nem tartalmaznak hamisított, téves vagy más módon megkérdőjelezhető információkat. A szerkesztő nem vállal felelősséget az adatok helyességéért, azaz az adatok nem tartalmaznak hamisított, téves vagy más módon megkérdőjelezhető információkat.

5.4.1.5. Implementare un paginatore informatico

(Dapa no zoras Nr. 4 atrodas Ventpils kilauska filiāle atņemot zaru, gaisa kuģu pasākuma un reālās valūtas 2 (divu) skaiturīti atņemot no kilauska skaiturīti skaiturīti Nr. 211unat. Grafisko dapa, karte Nr. 20.1. un Nr. 20.3.)

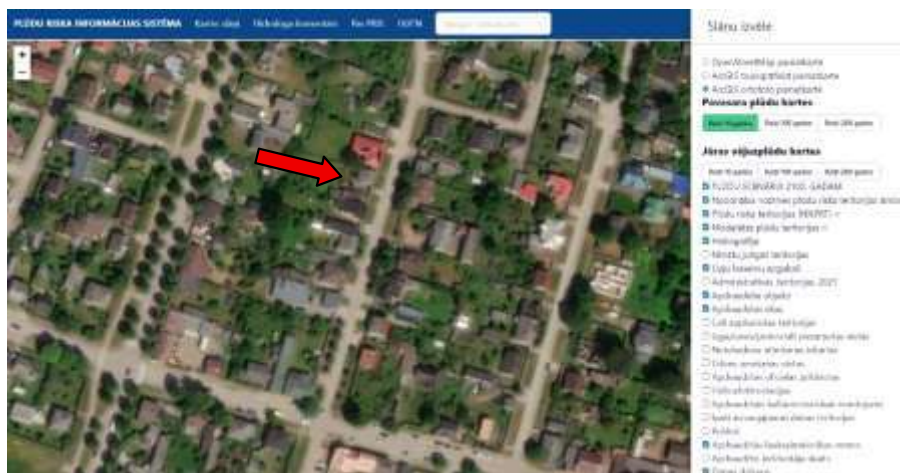
8.4.1.6. Identifizierung der Teilnehmer

- (1) Zeros polinoma Gantija s6d 50-52 (sud. N° 27900070521) - pakeit6 (eigaut6) umariokang i S, D, Dm, JSD, JSD.
- (2) Zeros polinoma Atinaus s6d 1 (sud. N° 27900100602) - pakeit6 (eigaut6) umariokang i CuD1, CuD2, S, PD.

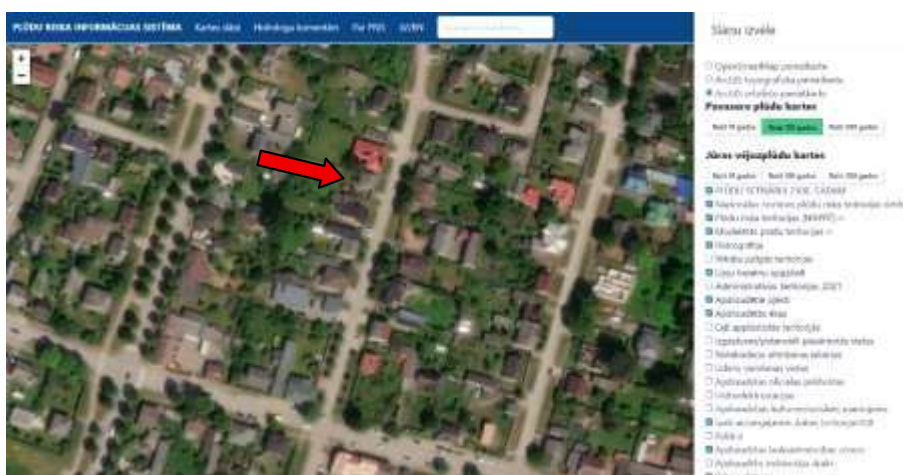
Informācijas avots: https://www.ventspils.lv/app/uploads/2022/07/03_apbuves_noteikumi.pdf

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/mc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētā, kvartālā, ko veido Inženieru iela, Bērzu iela, Saules iela. Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 1.4 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Inženieru ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ventspils pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 927 m² un kadastra apzīmējumu 2700 007 1017.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Puķu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Puķu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

Pie zemes gabala Puķu ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas ar pagalmu, zālāju, augļu koki.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu koka dēļu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 001 apraksts

Ēka celta 1908.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika un mūsdienu prasībām. Pēc VZD datiem divu dzīvokļu ēka, reģistrētas divas dzīvokļu telpu grupas. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	75.1
Tilpums, m ³	392
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V4 neapmierinošs
Kopējā telpu platība, m ²	106.7
1.stāvs, m ²	57.3
2.stāvs, m ²	49.4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	77.6
Palīgelpas, m ²	22.3
Koplietošanas telpas, m ²	6.8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris, apmetums	Apmierinošs Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Daļēji apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

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

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 002 apraksts

Ēka celta 1963.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	22
Tilpums, m ³	49
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	-
Kopējā telpu platība, m ²	22

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Neapmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Neapmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.3 Garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 003 apraksts

Ēka celta 1980.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	22
Tilpums, m ³	45
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V2 labs
Kopējā telpu platība, m ²	16.3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Daļēji apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Metāla	Apmierinošs
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.4 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 007 1017 004 apraksts

Ēka celta 1980.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika un mūsdienu prasībām. Ēka bloķēta. Ēka rekonstrukcijas stadijā. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	39
Tilpums, m ³	147
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	-
Kopējā telpu platība, m ²	39

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka konstrukcijas bez apdares	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Skarda loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Alumīnija/PVC konstrukcijas	Apmierinošs/labs
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	-	-
Sienas	-	-
Griesti	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-