

VĒRTĒJUMS

“KAMENES - 18”, LAIDI, LAIDU
PAGASTS, KULDĪGAS NOVADS, LV-3317



Rīga, 2025. gada 16. maijā
Reģ. Nr. V/25-2108

Par dzīvokļa ar adresi **“Kamenes - 18”, Laidi, Laidu pagasts, Kuldīgas novads, LV-3317**,
novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājam Levai Levei

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Laidu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 176-18 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 6264 900 0107, ar adresi **“Kamenes - 18”, Laidi, Laidu pagasts, Kuldīgas novads, LV-3317**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir trīs istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 69,0 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 651/8996 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 6264 004 0185 001) un zemes (kad.apz. 6264 004 0185).

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 2 000 (divi tūkstoši eiro)**;
- vērtība **piespiedu pārdošanas apstākļos**, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir **EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti 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.

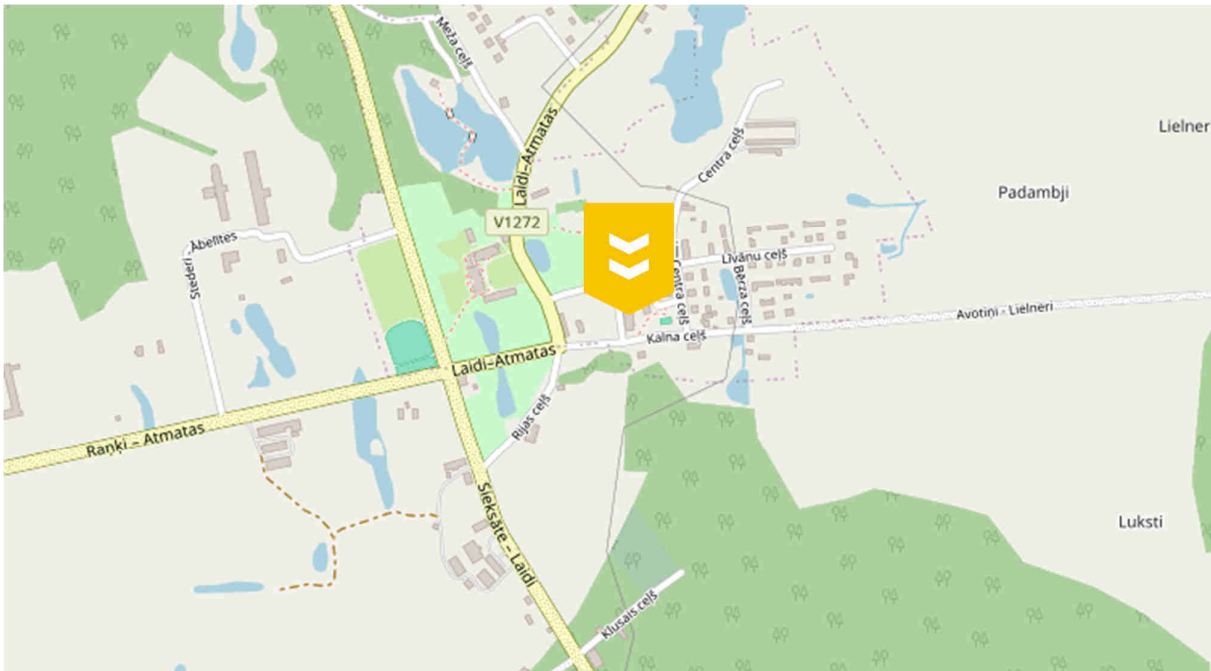
Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Trīs istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	"Kamenes - 18", Laidi, Laidu pagasts, Kuldīgas novads, LV-3317
Kadastra Nr:	6264 900 0107
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Laidu pagasta zemesgrāmatanodalījumā Nr. 176-18. Īpašnieks: Ivars Galenieks. Atzīme – bezmantinieku manta. Pamats: 2025.gada 5.marta akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģ. Nr.1506.
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Kuldīgas novada, Laidu ciemā. Laidi atrodas 166 km attālumā no Rīgas. Objektu ieskauj Centra, Šķūņa, Alejas un Kalna ielas. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas un savrupmāju rajoni. Laidu nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā apmierinošs – apdzīvotā vietā atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, bibliotēka, doktorāts, aptieka, pasts, veikals, brīvdabas estrāde. Tuvumā nav vidi degradējoši un apkārtējo nekustamo īpašumu tirgus vērtību negatīvi ietekmējoši objekti. Satiksmes nodrošinājums – apmierinošs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1985. gadā. Ēkas renovācija nav veikta. Kāpņu telpās remonts nav veikts. Nav mainīti logi un kāpņu telpas ārdurvis.
Dzīvokļa apraksts :	2025. gada 13. maijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija un vietējā plīts/krāsns apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, pieliekamais, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis, 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; Dzīvoklim ir ārtelpa.	Negatīvie: Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā apmierinošs; Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā (pēdējā) stāvā; Atrodas tālu no novada centra.
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"

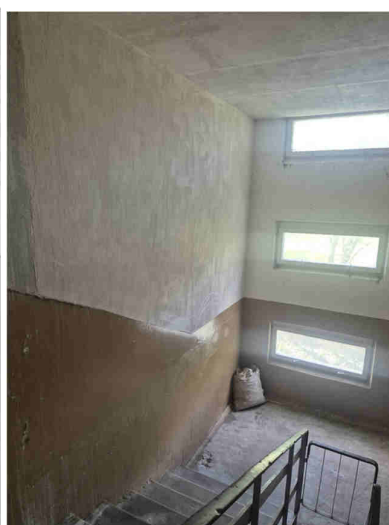
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz ēku



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Kāpņu telpas ārdurvis



Skats uz dzīvokļa logiem

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu-specprojekts

Apskates datums 13.05. 2025

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1985.

Adrese

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināma.

"Kamenes - 18", Laidi, Laidu pagasts, Kuldīgas novads, LV-3317

3	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necairstaigājamu) istabu skaits
69,0	- dzīvokļa kopējā platība, m²

3	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
3	- mājai ir (stāvi)
61,8	- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- aukstā ūdens padeve
-	- siltā ūdens padeve
x	- atrodas ēkas gala daļā

Transporta maršruti: Autobusi

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Sienas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Griesti	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Logi	PVC Stikla rūtis koka rāmjos	pieņemts apmierinošs pieņemts apmierinošs
Durvis	ārdurvis – koka iekšdurvis - koka	pieņemts apmierinošs pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure – vietējā krāsns/plīts apkure

Cits aprīkojums /iekārtas:

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

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

2025. gada 13. maijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācija un vietējā plīts/krāsns apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, pieliekamais, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis, lodžija.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja