

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

CELTNIEKU IELA 6 - 8, VENTSPILS,
LV-3602




TEGOVA

Rīga, 2024. gada 27. novembrī
Reģ. Nr. V/24-4719

Par dzīvokļa ar adresi **Celtnieku iela 6 - 8, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivettai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1858-8 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 4819, ar adresi **Ventspils, Celtnieku iela 6 - 8, LV-3602**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 33 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 86/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzīvokļu mājas.

**LR VZD datos reģistrētā dzīvokļa platība – 36,4 m². Zemesgrāmatā reģistrētā dzīvokļa platība 33 m², kas faktiski ir LR VZD reģistrētā dzīvokļa iekštelpu platība.*

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtējamā objekta tirgus vērtību un 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 uzņēmējsabiedrība 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, 2024. gada 27. novembrī, **vērtējamā objekta aprēķinātā:**

- tirgus vērtība **pieņemtā tehniskā stāvoklī*** ir **EUR 11 900 (vienpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro)**, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir **EUR 8 300 (astoņi tūkstoši trīs simti eiro)** ar pārdošanas termiņu 3 (trīs) mēneši, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2024. gada 28. novembrī 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).

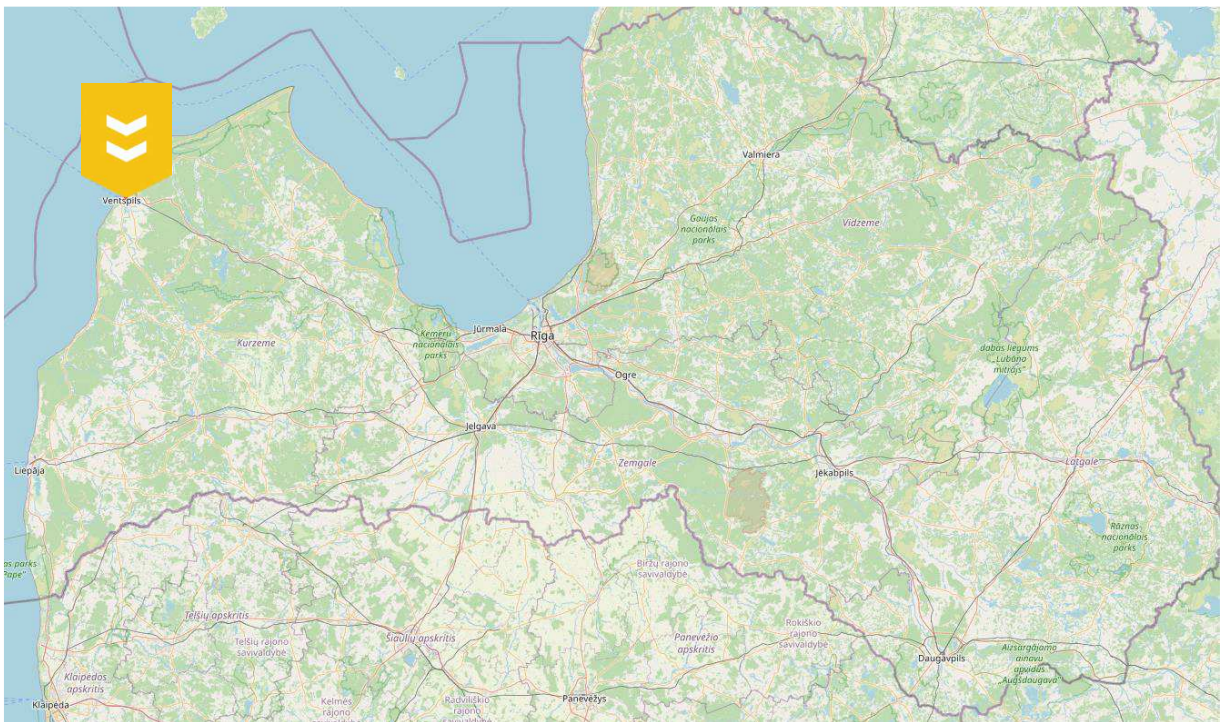
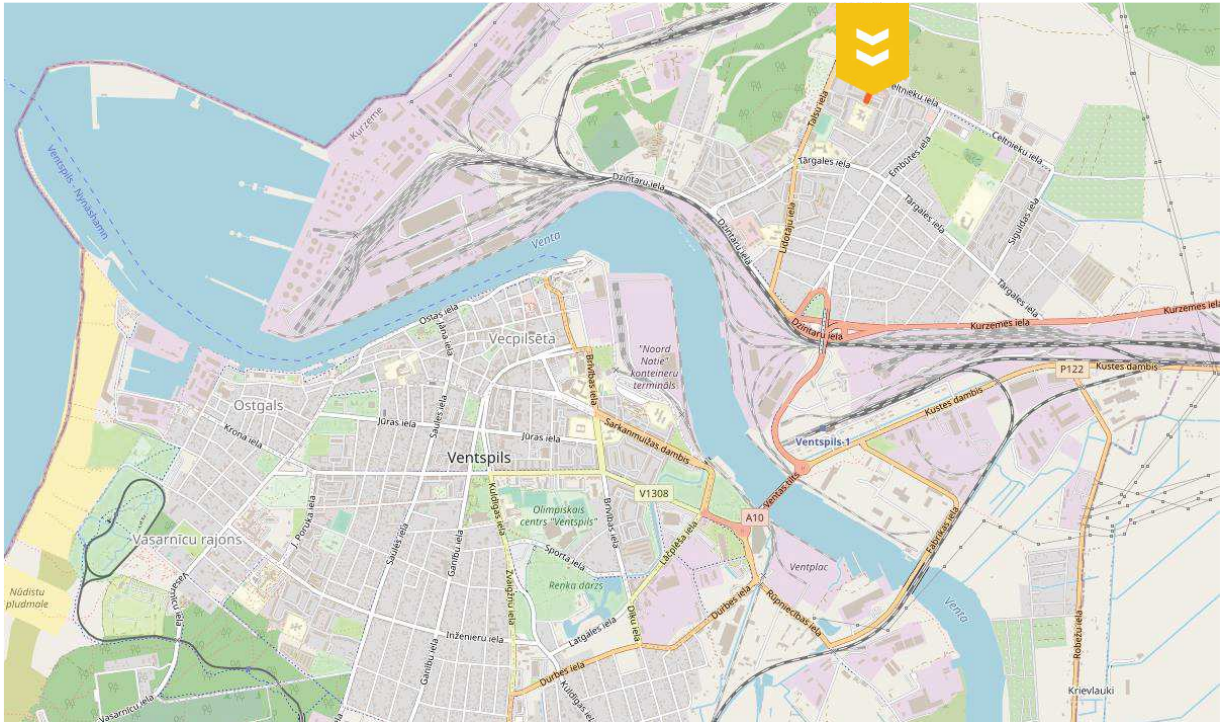
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Ventspils, Celtnieku iela 6 – 8.
Kadastra Nr:	2700 900 4819
Īpašuma tiesības:	<p>Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1858-8. Īpašnieks: Jurijs Rasskazovs.</p> <p>Atzīme - bezmantinieku manta.5.2. Pamats: 2024.gada 28.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu (reģistrēts zvērinātasnotāres Monikas Laiviņas-Laivenieces aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.4962).</p> <p>Īpašuma tiesības uz zemes vienību ar kad.apz. 2700 026 0104 zem ēkas ir reģistrētas uz citas juridiskas personas vārda.</p>
Apgrūtinājumi:	<p>Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi):</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: ŪDEKA, Pašvaldības SIA, reģistrācijas numurs 41203000983. Pamats: Kurzemes rajona tiesas 2022.gada 3.janvāra izpildu raksts lietā Nr.C69364021.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655.4.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas 2022.gada 14.novembra nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr.01305/014/2022) un Kurzemes rajona tiesas 2022.gada 10.oktobra izpildu raksts lietā Nr.C69260922.</p> <p>Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.</p> <p>Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.</p>
Apkārtne :	<p>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 Celtnieku, Talsu, Ugāles un Tārgales ielas.</p> <p>Līdz nosacītajam pilsētas centram attālums ir aptuveni 4 - 5 km. Satiksmes nodrošinājums –labs.</p> <p>Apkārtnes nodrošinājums ar infrasuktūru ir vērtējams kā labs. Apkārtne atrodas vairāki veikali, bērnu laukums, skolas, bērnu dārzi un pakalpojumus sniedošas iestādes.</p>
Dzīvojamās ēkas apraksts :	<p>Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Veikta ēkas galu siltināšana. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, veikts kāpņu telpu remonts.</p>

Dzīvokļa apraksts :	2023. gada 13. janvārī 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, 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: Labi attīstīta apkārtējā pilsētas infrastruktūra; Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu; Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā. Negatīvie: Dzīvoklis atrodas pilsētas daļā Pārventa; Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts, kā apmierinošs; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas nepieder pie dzīvokļa īpašuma.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.
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



Kāpņu telpas ārdurvis



Kāpņu telpa





Dzīvokļa ārdurvis



Ēkas pagalms

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu

Apskates datums 27.11.2024.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1986.

Adrese Ventspils, Celtnieku iela 6 - 8

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināms.

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
36,4	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

3	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
33	- 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
-	- 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	PVC	pieņemts apmierinošs
Durvis	Ārdurvis - koka	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 renovācija nav veikta. Veikta ēkas galu siltināšana. Ēkai ir uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu, kāpņu telpās uzstādīti PVC logi, veikts kāpņu telpu remonts.

2023. gada 13. janvārī 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, gaitenis, lodžija.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja