

# *Latio*

REAL ESTATE  
SINCE 1991

# *Vērtējums*

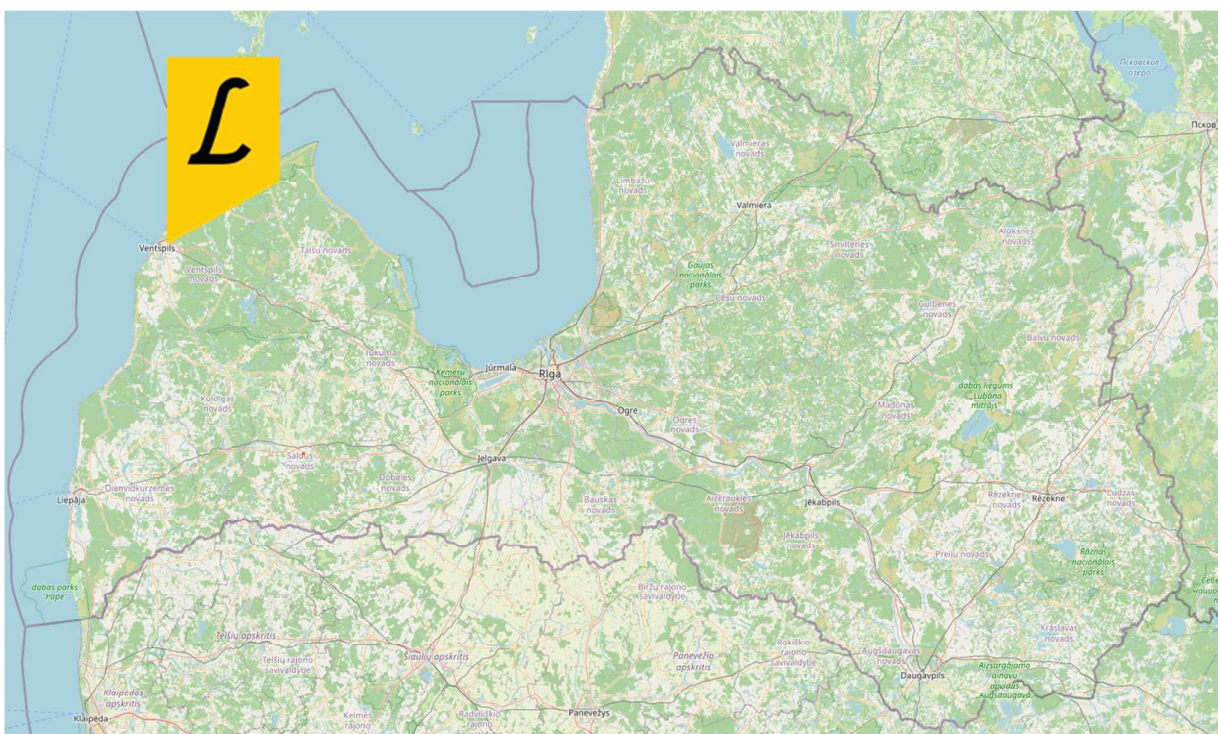
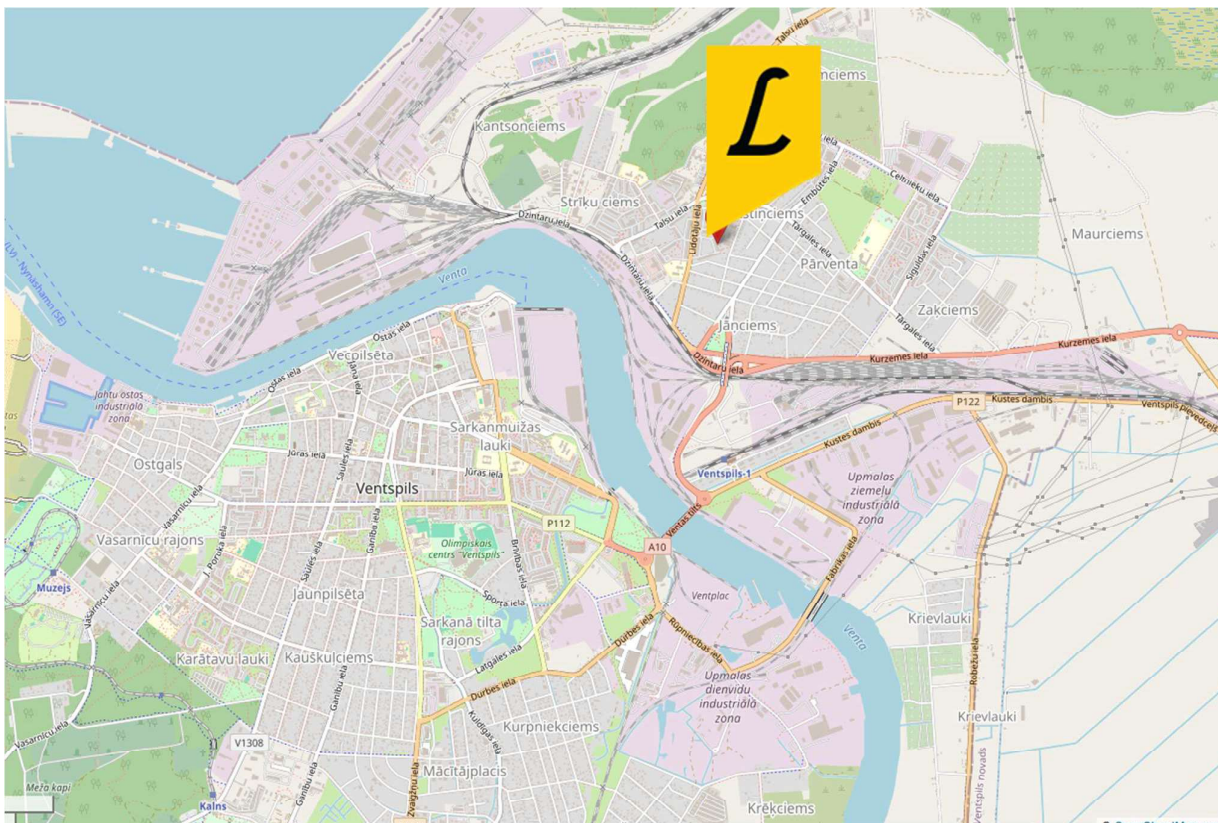


Saldus iela 3-8, Ventspils, LV-3601  
Reģ. Nr. V/26-2632



**latio.lv**

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes



Virtuve

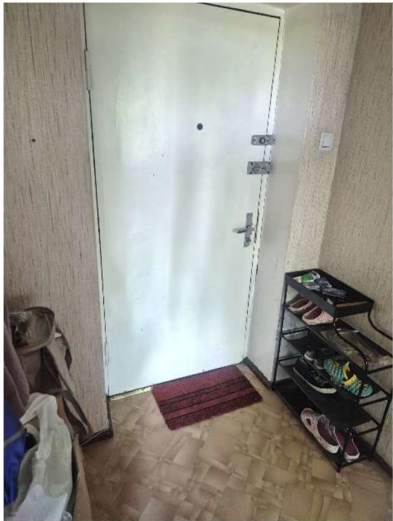


Vannas telpa



Istaba

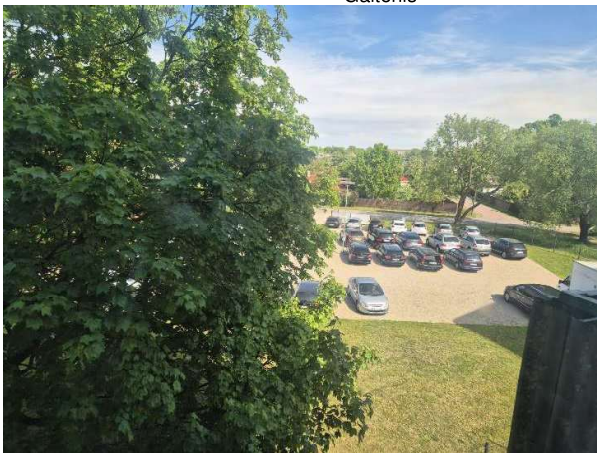




Gaitenis



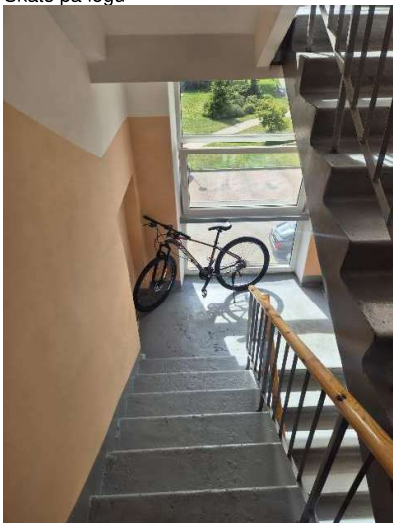
Dzīvokļa ārdurvis



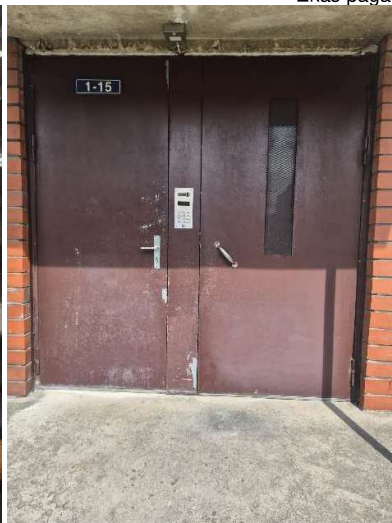
Skats pa logu



Ēkas pagalmis



Kāpņu telpa



Kāpņu telpas ārdurvis

### 3. Galvenā informācija

<b>Vērtējuma Nr.</b>	V/26-2632
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Maksātnespējas administratore Rita Jureviča
<b>Īpašuma apskates un vērtēšanas datums</b>	01.06.2026
<b>Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums</b>	04.06.2026.
<b>Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica</b>	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs <a href="mailto:uldisl@latio.lv">uldisl@latio.lv</a> tel:26488689
<b>Atskaiti apstiprināja - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs</b>	Uldis Leja
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Tirgus vērtības un vērtības piespiedu pārdošanas apstākļos noteikšana
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Noteikt tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām
<b>Iesniegšanai / Izmantošanai</b>	Pasūtītāja personīgai lietošanai
<b>Atsauce uz standartiem</b>	Vērtējums sagatavots saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standarta LVS 401:2013 prasībām
<b>Objekta sastāvs</b>	<b>Dzīvokļa īpašums</b> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 2490/261360 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz. 2700 025 0312 001) un zemesgabala (kad. apz. 2700 025 0312).
<b>Objekta adrese</b>	Saldus iela 3-8, Ventspils, LV-3601
<b>Kadastra Nr.</b>	2700 900 9597
<b>Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.</b>	2076-8
<b>Īpašuma tiesības</b>	Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 2076-8 ir reģistrētas uz Kristas Ziemeles, vārda.
<b>Apgrūtinājumi zemesgrāmatā (ietekmē/ neietekmē vērtību)</b>	Zemesgrāmatā reģistrēti: Atzīme - vērsta piedziņa uz KRISTAI ZIEMELEI, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: "AKTIVA FINANCE GROUP" OŪ, reģistrācijas numurs Igaunijā 10746479. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja N.Korica 2024.gada 4.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 9.februāra izpildu raksts lietā Nr. C69299023. Atzīme - vērsta piedziņa uz KRISTAI ZIEMELEI piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes 2025.gada 3.septembra nostiprinājuma lūgums, (izpildu lietā Nr.02202/005/2025) un Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 18.augusta izpildu raksts Nr.08443739 lietā Nr.C69227525. Atzīme - vērsta piedziņa uz KRISTAI ZIEMELEI piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: SIA "GS Core", reģistrācijas numurs 40203304955. Pamats: 2026.gada 17.marta Kurzemes rajona tiesas lēmums lietā Nr. 3-12/09231-26. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Esošais izmantošanas veids – dzīvojamās telpas (dzīvoklis). Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

<b>Tirgus vērtības bāze un vērtības noteikšanas pieeja</b>	Vērtības bāze ir tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķins ir veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus objektus.
<b>Neatkarības apliecinājums</b>	SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. 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
<b>Noderīga informācija (pārbūves/dokumentu neatbilstība/zemes d.d.)</b>	Dzīvokļa tehniskās inventarizācijas plāns vērtētājiem netika iesniegts. Dabā konstatētais dzīvokļa telpu skaits un izmantošana atbilst LR VZD reģistrētajam.
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 12 600 (divpadsmit tūkstoši seši simti eiro)</b>
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>EUR 10 000 (desmit tūkstoši eiro)</b>
<b>Īpašie pieņēmumi</b>	<b>Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērtajām piedzinām.</b>
<p><b>Galvenie pieņēmumi/atrunas:</b></p> <p>Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.</p> <p>Noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un var mainīties nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tirgus, gan pārdošanas apstākļi.</p> <p>Ja uz vērtējamo īpašumu ir nostiprināta hipotēka un/vai atsavināšanas aizliegums, vērtība noteikta, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no šādiem apgrūtinājumiem, un to iespējamā ietekme uz tirgus vērtību nav ņemta vērā.</p> <p>Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā.</p> <p>Vērtējuma sagatavošanas laikā īpašums tika apskatīts vizuāli, neveicot instrumentālus mērījumus, konstrukciju atsegšanu vai inženierkomunikāciju tehnisko pārbaudi. Vērtētājs nekonstatē apslēptus vai iekšējos defektus, jo to identificēšana nav vērtētāja uzdevums.</p> <p>Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad par to ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.</p> <p>Vērtējumā nav iekļauta informācija par iespējamām dzīvokļa īpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13. 1 pantam).</p> <p>(Citi pieņēmumi vērtējuma punkts Nr. 11)</p>	
<b>Vērtēšanai izmantoti dokumenti</b>	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra

Ar cieņu

Edgars Šīns

SIA LATIO valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts Īpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja

SIA LATIO sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

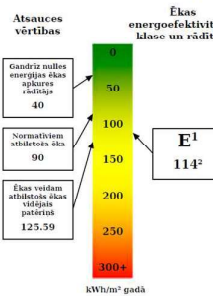
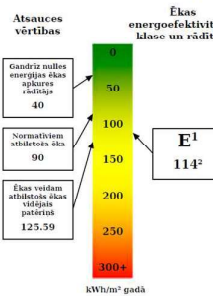
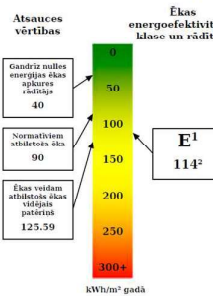
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## 4. Informācija par vērtējamo objektu/ apskates protokols

### 4.1. Informācija par atrašanās vietu un ēku

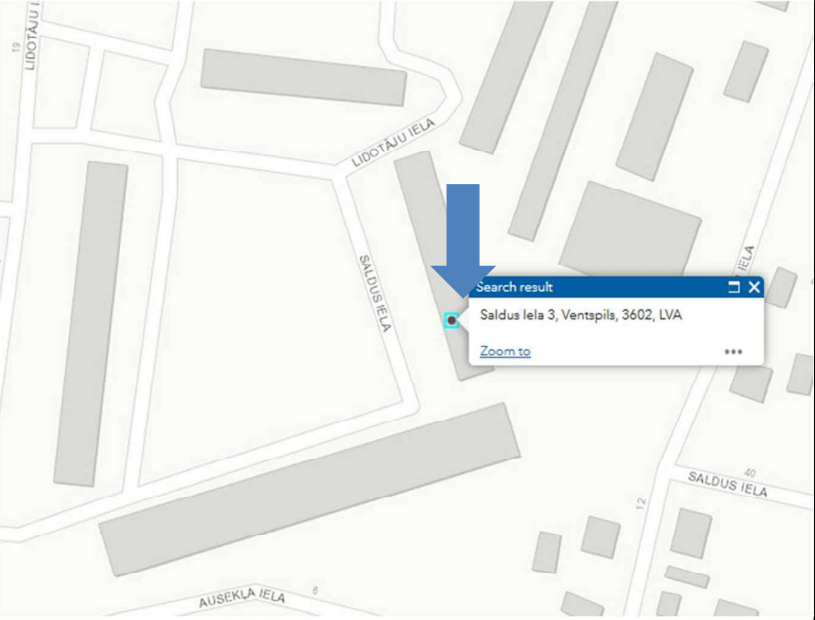
<p><b>Novietojums</b></p>	<p>Objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kur nekustamā īpašuma tirgus ir mazāk aktīvs, salīdzinot ar Ventas kreisā krasta daļu. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu māju rajons. Objekts atrodas kvartālā ko ietver Lidotāju, Ozolu, Saldus un Kaļķu ielas.</p> <p>Līdz nosacītajam pilsētas centram attālums ir aptuveni 3-4 km. Satiksmes nodrošinājums – labs.</p> <p>Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā labs. Apskatāmajā pilsētas daļā atrodas vairāki veikali, bērnu laukums, skolas, bērnu dārzi un pakalpojumus sniedzošas iestādes.</p> <p>Labiekārtota mājas apkārtnē – bruģēti ceļi, zālājs, bērnu laukums</p>																							
<p><b>Funkcionālā zonējuma karte</b> Avots: <a href="http://www.ventspils.lv">www.ventspils.lv</a></p>	 <p><b>Zemes vienības dati:</b> kadastra apzīmējums: 27000250312      platība: 2165 m<sup>2</sup> adrese: Saldus iela 3      teritorijas plānojuma zona: 10.2</p> <table border="1" data-bbox="646 1171 1438 1283"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums</th> <th colspan="7">Izmantošanas raksturlielumi</th> </tr> <tr> <th>Jauinveidojama zemesgabala minimālā platība (m<sup>2</sup>)</th> <th>Jauinveidojama zemesgabala maksimālā platība (m<sup>2</sup>)</th> <th>Maksimālais stāvu skaits</th> <th>Maksimālais apbūves blīvums (%)</th> <th>Maksimālā apbūves intensitāte (%)</th> <th>Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)</th> <th>Maksimālais palīgizmant. īpatsvars, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzD1</td> <td>2000</td> <td>-</td> <td>5</td> <td>30***</td> <td>165***</td> <td>10***</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Teritorijas izmantošanas veidi ir norādīti saskaņā ar Ventspils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5. nodaļu. * Rādītājs netiek regulēts pēc vispārējiem principiem, jo apbūve šajās teritorijās nav galvenais izmantošanas raksturloka. Apbūvei ir izņēmuma raksturs, piemēram, kioska ielas vai laukuma sarkano līniju robežās, publiskā tūlele parkā u. tml. ** Maksimālais stāvu skaits neattiecas uz esošo apbūvi ***Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas izmantošanas raksturlielumi vērtējami saistībā ar koplietošanas teritoriju • Rādītājs var tikt mainīts, pamatojot apvienošanas nepieciešamību un izstrādājot detālplānojumu</small></p>	Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturlielumi							Jauinveidojama zemesgabala minimālā platība (m <sup>2</sup> )	Jauinveidojama zemesgabala maksimālā platība (m <sup>2</sup> )	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālais palīgizmant. īpatsvars, %	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzD1	2000	-	5	30***	165***	10***	10
Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturlielumi																							
	Jauinveidojama zemesgabala minimālā platība (m <sup>2</sup> )	Jauinveidojama zemesgabala maksimālā platība (m <sup>2</sup> )	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālais palīgizmant. īpatsvars, %																	
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzD1	2000	-	5	30***	165***	10***	10																	

<p><b>Kadastra karte</b> Avots: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a></p>																												
<p><b>Funkcionāli saistītā zemes vienība/-s</b></p>	<p>Ar daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku funkcionāli saistītā zemes vienība ar kad. apz. 2700 025 0312, jaukta statusa kopīpašums, domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.</p>																											
<p><b>Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums</b></p>	<p>2700 025 0312 001</p>																											
<p><b>Ēkas tips (sērija)</b></p>	<p>Hruščova</p>																											
<p><b>Uzbūvēšanas gads</b></p>	<p>1971. gads</p>																											
<p><b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads</b></p>	<p>Nav zināms</p>																											
<p><b>Virszemes stāvu skaits / Lifts</b></p>	<p>5 stāvu ēka. Lifta nav.</p>																											
<p><b>Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi</b></p>	<p>Vidējs - remontēta. Kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu.</p>																											
<p><b>Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare</b></p>	<p>Pamati:</p>	<p>Dzelzsbetona, betona bloki</p>																										
	<p>Sienas (vertikālā konstrukcija)</p>	<p>Ķieģeļu mūris</p>																										
	<p>Pārsegumi:</p>	<p>Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves</p>																										
	<p>Jumta segums:</p>	<p>Cits neklasificēts materiāls</p>																										
<p><b>Ēkas tehniskais stāvoklis</b></p>	<p>Apmierinošs. Ēkas renovācija nav veikta.</p>																											
<p><b>Ēkas labiekārtojumi (papildus uzlabojumi)</b></p>	<p>Nav</p>																											
<p><b>Energoefektivitātes klase / Energoefektivitātes sertifikāts</b> Avots: <a href="http://www.bis.gov.lv/">www.bis.gov.lv/</a></p>	<p><b>7. Ēkas energoefektivitātes novērtējums</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Atsauces vērtības</th> <th>Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs</th> <th>Ēkas energoefektivitātes rādītāji</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 40</td> <td rowspan="5">  </td> <td><b>Enerģijas patēriņa novērtējums</b> kWh/m² gadā</td> </tr> <tr> <td>Normatīviem atbilstošs ēkas rādītājs 90</td> <td>apkuvei 113.69</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Ēkas veidam atbilstošs ēkas rādītājs 125.59</td> <td>karstā ūdens sagatavošanai 72.50</td> </tr> <tr> <td>mehāniskajai ventilācijai 0.00</td> </tr> <tr> <td>apgaisojumam 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>dzesēšanai 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>papildu 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Patēriņš kopā 186.28</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Koģenerācijā saražotā enerģija 0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Primārās enerģijas novērtējums 242.16</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums 49.18</b> kg CO<sub>2</sub>/m² gadā</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ēka izpilda gandrīz nulles enerģijas ēkas prasības: Jā[ ] Nē[X]</p>		Atsauces vērtības	Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs	Ēkas energoefektivitātes rādītāji	Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 40		<b>Enerģijas patēriņa novērtējums</b> kWh/m² gadā	Normatīviem atbilstošs ēkas rādītājs 90	apkuvei 113.69	Ēkas veidam atbilstošs ēkas rādītājs 125.59	karstā ūdens sagatavošanai 72.50	mehāniskajai ventilācijai 0.00	apgaisojumam 0.00		dzesēšanai 0.00		papildu 0.00		<b>Patēriņš kopā 186.28</b>		No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00		Koģenerācijā saražotā enerģija 0.00		<b>Primārās enerģijas novērtējums 242.16</b>		<b>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums 49.18</b> kg CO <sub>2</sub> /m² gadā
Atsauces vērtības	Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs	Ēkas energoefektivitātes rādītāji																										
Gandrīz nulles enerģijas ēkas apkures rādītājs 40		<b>Enerģijas patēriņa novērtējums</b> kWh/m² gadā																										
Normatīviem atbilstošs ēkas rādītājs 90		apkuvei 113.69																										
Ēkas veidam atbilstošs ēkas rādītājs 125.59		karstā ūdens sagatavošanai 72.50																										
		mehāniskajai ventilācijai 0.00																										
		apgaisojumam 0.00																										
	dzesēšanai 0.00																											
	papildu 0.00																											
	<b>Patēriņš kopā 186.28</b>																											
	No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00																											
	Koģenerācijā saražotā enerģija 0.00																											
	<b>Primārās enerģijas novērtējums 242.16</b>																											
	<b>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums 49.18</b> kg CO <sub>2</sub> /m² gadā																											

## 4.2. Informācija par dzīvokli.

<b>Telpu grupas kad. apzīmējums</b>	2700 025 0312 001 008	
<b>Istabu skaits</b>	1	
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup></b>	<b>24,9</b>	
<b>Ārtelpu platība, m<sup>2</sup></b>	0	
<b>Iekštelpu / apkurināmā platība, m<sup>2</sup></b>	<b>24,9</b>	
<b>Izvietojums ēkā</b>	Ēkas pagalma daļā	
<b>Izvietojums ēkā (stāvs)</b>	3	
<b>Izgaismojums</b>	Vienpusējs	
<b>Griestu augstums, m</b>	2,5	
<b>Plānojums</b>	Viena izolēta istaba	
<b>Iekštelpu tehniskais stāvoklis</b>	Apmierinošs.	
<b>Pēdējā remonta gads/ kādi remontdarbi ir veikti</b>	Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, morāli un fiziski novecojusi. Telpās remonts veikts aptuveni pirms 15-20 gadiem. Redzamas telpu iekšējās apdares nolietojšanās pazīmes. Dzīvoklī ir mainīti logi (PVC). Mainītas dzīvokļa ārdurvis.	
<b>Iekštelpu apdares apraksts</b>	Griesti	Krāsoti, putuplasta plātnes
	Sienas	Krāsotas, tapetes
	Grīdas	Linolejs, koka dēļi
	Logi	PVC
	Ārdurvis/iekšdurvis	Ārdurvis - vienkāršas metāla, iekšdurvis koka
<b>Inženierkomunikācijas</b>	pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem; pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem; pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem; pieslēgums centralizētajiem gāzes apgādes tīkliem; apkure – pieslēgums pilsētas centralizētās siltumapgādes tīkliem, čuguna tipa sildelementi	
<b>Aprīkojums /iekārtas</b>	Sanitārtehniskās iekārtas –apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana ir veikta vizuāli.	
<b>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma;</li> <li>• Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dzīvoklis atrodas ārpus pilsētas centrālās daļas;</li> <li>• Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir tikai apmierinošs.</li> <li>• Dzīvojamā ēka nav renovēta;</li> <li>• Dzīvoklim nav ārtelpa.</li> </ul>
<b>Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts</b>	Nav.	

## 4.3. Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze

<p><b>Plūdu risku karte</b></p> <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p>	 <p>Plūdu risks, t.sk. ar varbūtību 1 reizi 10 gados un 1 reizi 100 gados– saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Nav</p>	
<p><b>Piesārņojums un piesārņojuma risks</b></p> <p>Avots: <a href="https://georiga.eu">https://georiga.eu</a> <a href="https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map">https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map</a></p>	<p>Apvidū nav konstatēts</p>	<p>Nav ietekme</p>
<p><b>Trokšņu līmenis</b></p> <p>Avots: <a href="https://georiga.eu">https://georiga.eu</a> Avots: <a href="https://lvcefi.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/">https://lvcefi.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/</a></p>	<p>Nav dati</p>	<p>Pilsētvidei atbilstošs</p>
<p><b>Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri</b></p>	<p>Ir</p>	
<p><b>Elektroauto uzlādes iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts</b></p> <p>Avots: <a href="https://www.plugshare.com">https://www.plugshare.com</a></p>	<p>Nav</p>	<p>tuvākais publiskais punkts &gt; 500 m attālumā</p>
<p><b>Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts</b></p>	<p>Nav</p>	<p>tuvākais publiskais punkts &gt;500 m attālumā</p>
<p><b>Klimata pārmaiņu riski:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija</li> <li>- karstuma viļņu risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku risks</li> <li>- vētras risks</li> <li>- ģipša smagi nokrišņu risks</li> </ul>	<p>Apskatot ģipšumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.</p> <p>Pamatojoties uz to, ka ģipša ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un ģipšiem smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).</p> <p>Papildus veicami pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>	

## 5. Vērtējumā izmantotas definīcijās

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģpašumam būtu jāpāriet no viena ģpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darģjumā starp labprātģgu pārdevģju un labprātģgu pircģju pēc atbilstoša piedāvģjuma, katrai no pusēm rģkojoties kompetenti, ar aprģķinu un bez piespiešanas. ģpašuma tirģus vērtģba atspoguļos tā labģko un efektģvģko izmantoģšanu.

**Labģkģ un efektģvģkģ izmantoģšana** tiek definģta kģ visiespģjamģkģis izmantoģšanas veids, kas ir reģli iespģjams, saprģtģģi pamatots, juridiski likumģģs, finansiģli realizģjams, kģ rezultģtģ novģrtģjamģ ģpašuma vērtģba bģs visaugstģkģ. Ar likumu aizliegts vai reģli neiespģjams ģpašuma izmantoģšanas veids nevar bģt uzskatģms par efektģvģko.

**Piespģdu pģrdoģšana.** Terminu „piespģdu pģrdoģšana” bieģi lieto tad, kad pārdevģjs ir spģests pģrdot un tģdejģdi tam nav pietiekams laiks atbilstoģam piedāvģjumam. Ŗģdos apstģkļos iegģstamģ cena ir atkarģga no pārdevģja grģģģbu rakstura un no imesliem, kuru dģģ nevar ģstenot atbilstoģu tirģvedģbu.

**Tirģus (salģdzinģmo darģjumu) pieeģa** - Ar tirģus (salģdzinģmo darģjumu) pieeģu tiek iegģts vērtģbas indikators, kura pamatģ ir vērtģjamģ aktģva un lģdzģģu vai identģsku aktģvu, par kuru cenģm ir pieejama informģcija, salģdzinģģjums.

/LVS 401-2013/

**ģpašuma apskate** - ģpašuma vizuģla apskate, kuras laikģ vērtģtģģjam jģspģģ savģkt informģģģģu par visiem tiem gan pozitģvajģm, gan negatģvajģm aspektģm, kurus, kģ vģrģ ņemamus, vģstģcamģk, konstatģģs un sava viedokļa veidoģnģ izmantos hipotģtģskģis pircģģjs.

/ģpaģģģu vērtģģšanas jģdzģģģģ skaidroģģģ vģrdnģģca/

## 6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	P. Stradiņa iela 14 - 41, Ventspils	Talsu iela 7 - 10, Ventspils	Ozolu iela 2 - 17, Ventspils	Vērtēšanas Objekts
Darījuma/piedāvājuma datums	17/4/2026	18/2/2026	13/8/2025	
Ēkas celtniecības gads	1967	1964	1969	1971
Ēkas projekts	hruščova	hruščova	hruščova	hruščova
Ēkas konstrukcija	kieģeļu mūris	kieģeļu mūris	kieģeļu mūris	mūra
Ēkas un kāpņu telpas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Istabu skaits	1	1	1	1
Stāvs (kurš no cik)	4 no 5	3 no 5	1 no 5	3 no 5
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no 1 līdz 10)	3	3	4	4
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums	Viena izolēta istaba	Viena izolēta istaba	Viena izolēta istaba	Viena izolēta istaba
Apkures veids	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas	Siltumenerģija no centralizētās siltumapgādes sistēmas
Zemes kopīpašuma domājams daļas	ir	ir	ir	ir
Ipašumtiesību veids	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums	Dzīvokļa īpašums
Mēbeles/aprikojums (vērtību ietekmējošs)	nav	nav	nav	nav
Energoklase (BIS)	nav zināms	nav zināms	nav zināms	E1
Energoklase (Rīgas enerģētikas aģentūra)				
Autostāvvietas	pie ēkas	pie ēkas	pie ēkas	pie ēkas
Cits				
Vides un klimata riski	nav	nav	nav	nav
Patvaļīgas būvniecības pazīmes	nav	nav	nav	nav
Dzīvokļa cena, EUR	12 000	12 500	13 000	
Dzīvokļa cena ar saistītiem darījumiem, EUR	12 000	12 500	13 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>	25,8	29,5	25,5	24,9
Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0,0	1,5	0,0	0,0
Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	25,8	28,0	25,5	24,9
Cena, EUR/m <sup>2</sup>	465	446	510	
Ipašumtiesību veids		5%		
Finansēšanas nosacījumi				
Pārdevuma apstākļi				
Nepieciešamie ieguldījumi				
Tirgus situācijas izmaiņas				
Koriģētā pārdošanas cena	12 000	13 125	13 000	
Koriģētā pārdošanas cena EUR/m <sup>2</sup>	465	469	510	
Atrašanās vieta reģionā/pilsētā				
Izvietojums kvartālā, infrastruktūra, trokšņu līmenis				
Ēkas projekts, konstrukcija, celtniecības gads				
Ēkas vai kāpņu telpas tehniskais stāvoklis				
Energoefektivitāte				
Dzīvokļa izvietojums ēkā (stāvs)			5%	
Skats pa logiem/izgaismojums/fasāde vai pagalmi/pie gala sienas				
Istabu skaits/platība		1%		
Ārtelpas (platība, tips)		-1%		
Dzīvokļa plānojums, konfigurācija, sanitāro mezglu skaits				
Griestu augstums/jumta logi/sīpie griesti				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	5%	5%		
Apkures veids				
Dzīvokļa aprīkojums un aprīkojuma stāvoklis				
Autostāvvietas				
Papildus platība				
Vides un klimata riski				
Pārbūves				
Kopējā korekcija, %	5%	5%	5%	
Koriģētā m <sup>2</sup> cena, EUR	490	493	537	
Vidējā m <sup>2</sup> cena uz iekštelpu platības vienu m <sup>2</sup> , EUR				490
Vidējā m <sup>2</sup> cena uz kopējās platības vienu m <sup>2</sup> , EUR				507
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR				12 615
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR				12 600
Dzīvokļa vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļojot, EUR				10 000

## 7. Tirgus analīze

Dzīvokļi ir aktīvākais tirgus segments nekustamā īpašuma tirgū Ventspilī.

Pieprasītākie ir divu istabu un trīs istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

Pēdējā gada laikā darījumi ar labas kvalitātes trīs un četrus istabu dzīvokļiem, padomju laika ēkās Ventspils pilsētā reģistrēti no 65 000-119 000EUR (700-1300 EUR/m<sup>2</sup> rēķinot uz iekštelpu platību).

Pēdējā gada laikā darījumi ar nelielas platības (līdz 50 kvm) labas kvalitātes divu istabu dzīvokļiem, padomju laika ēkās Ventspils pilsētā reģistrēti no 40 000-62 000 EUR. Darījumi ar divu istabu dzīvokļiem daļēji apmierinošā un apmierinošā tehniskā stāvoklī, pieprasītākajos pilsētas rajonos, pēdējā gada laikā reģistrēti no 25 000-35 000EUR. Darījumi ar divu istabu dzīvokļiem vidēji labā un labā tehniskā stāvoklī, Brežņeva laika ēkās, pēdējā gada laikā reģistrēti no 42 000-45 000EUR (1000-1200EUR/m<sup>2</sup>).

Pieprasījums pēc dzīvokļiem deviņstāvu ēkās ir zemāks. Tas attiecīgi arī rada zemākas dzīvokļu cenas kā līdzīgās platības dzīvokļiem citās centra rajona ēkās. Lielākā daļa šādu ēku atrodas Saules ielā un Inženieru ielā. Kopumā izvietojums pilsētā ir vērtējams kā labs – attīstīta infrastruktūra (starp deviņstāvu ēkām atrodas arī bērnu dārzs). Apkārtne ir labi apzaļumota – blakus atrodas mežs, parks.

Nav novērojama būtiska atšķirība dzīvokļu cenās starp blakus esošiem pilsētas rajoniem, taču ir atšķirība starp Ventspils kreisā krasta jeb centrālo daļu un Pārventas pilsētas daļu.

Darījumi ar daļēji apmierinošā un apmierinošā tehniskā stāvoklī esošiem vienas istabas dzīvokļiem hruščova laika ēkās Pārventā pēdējā gada laikā ir reģistrēti no 12 000-14 000EUR, atkarībā no platības un novietojuma. Šobrīd nav pamata gaidīt būtiskas izmaiņas dzīvokļu tirgus segmentā tuvākā gada laikā. Esošie tirgus dati un ekonomiskās tendences liecina, ka dzīvokļu cenas, piedāvājuma un pieprasījuma attiecība, kā arī darījumu aktivitāte saglabāsies relatīvi stabila. Vienīgais būtiskais riska faktors, kas varētu ietekmēt šī līdzsvara noturību, ir ārēji notikumi – neparedzētas ģeopolitiskas krīzes, energoresursu cenu svārstības vai globālas ekonomiskās izmaiņas. Šādu faktoru ietekmē tirgus var piedzīvot svārstības.

## 8. Vērtējamā objekta likviditāte

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajos gados būtiskas izmaiņas šādu nekustamo īpašumu darījumu cenās un tirgus vērtībās nav sagaidāmas, ja nebūs vēl kādas neparedzētas ārēju vai iekšēju faktoru radītas ietekmes uz nekustamo īpašumu tirgu vai Latvijas ekonomiku.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta vidēja likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 6 mēnešu laikā.

Savukārt ierobežotas ekspozīcijas apstākļos (līdz 3 mēnešiem) iespējama piedāvājuma cenas samazinājums varētu veidot aptuveni 20 % no tirgus vērtības.

## 9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no publiski pieejamiem avotiem un citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās patiesumu. Vērtētājs ir pārbaudījis iesniegto informāciju un datu atbilstību patiesībai savu iespēju un kompetences robežās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.