

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums

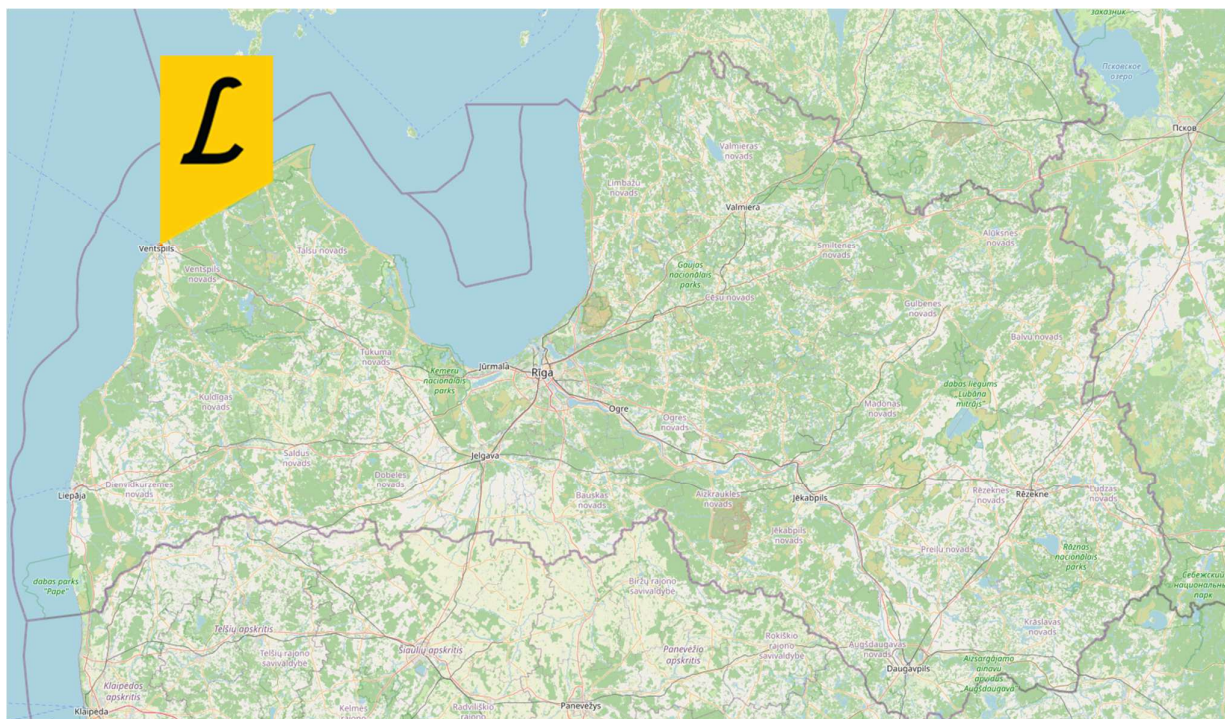


Lidotāju iela 22 - 5, Ventspils, LV-3602
Reģ. Nr. V/26-3112



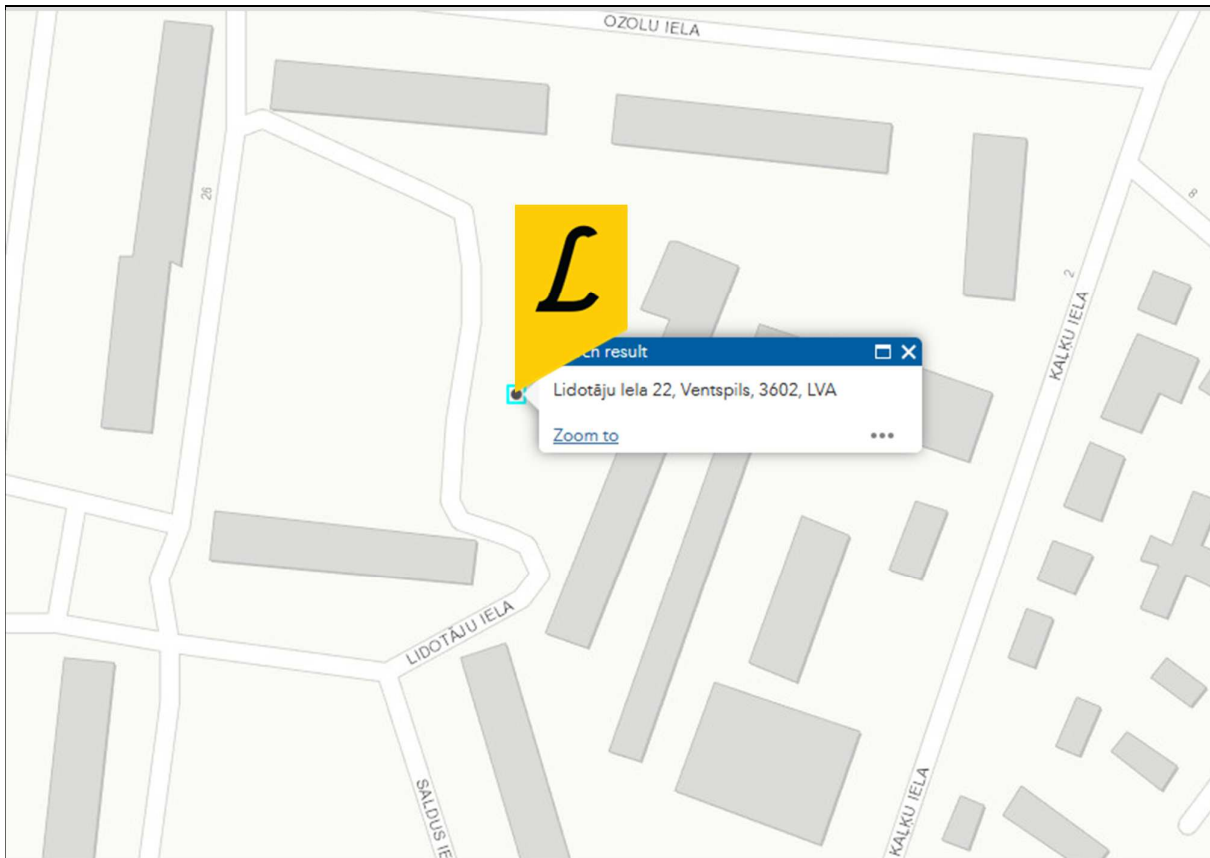
latio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

3. Plūdu risku karte



Plūdu risks, t.sk. ar varbūtību 1 reizi 10 gados un 1 reizi 100 gados – saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Nav

Avots: <https://videscentrs.lvqmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



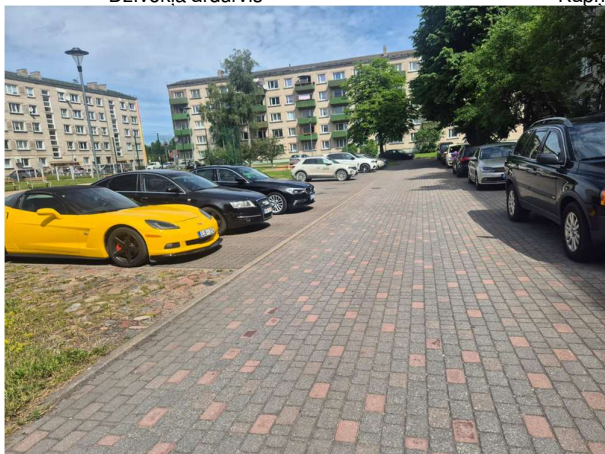
Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvokļa ārdurvis

Kāpņu telpa

Ēkas ārdurvis



Skats uz ēkas pagalmu un apkārtni

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26-3112
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	01.07.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	01.07.2026.
Objekta sastāvs	Dzīvokļa īpašums un 2490/264470 kopīpašuma domājamās daļas no ēkas (kad.apz. 2700 025 0306 001) un zemesgabala (kadastra apz. 2700 025 0306)
Objekta adrese	Lidotāju iela 22 - 5, Ventspils, LV-3602
Kadastra Nr.	2700 900 9254
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	2044 - 5
Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs/uldisl@latio.lv/tel:26488689
Atskaiti apstiprināja - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs	Uldis Leja
Vērtēšanas uzdevums (vērtības bāze)	Noteikt vērtēšanas objekta vērtību piespiedu pārdošanas vērtību, pieņemtā tehniskā stāvoklī, izsoles vajadzībām.
Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, izsoles vajadzībām
Atsauce uz standartiem	Vērtējums sagatavots saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standarta LVS 401:2013 prasībām
Īpašuma tiesības	Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2044 - 5 ir reģistrētas uz Vjačeslava Latkina, vārda.

Apgrūtinājumi zemesgrāmata (ietekmē/ neietekmē vērtību)	Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: AS "Amber Assets", reģistrācijas numurs 50003086271. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2026.gada 30.janvāra nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.00826/014/2012 un Ventspils tiesas 2012.gada 27.februāra izpildu raksts lietā Nr.C40133611. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Tele2", reģistrācijas numurs 40003272854. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Leves 2026.gada 2.februāra nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.01076/002/2003un Rīgas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2003.gada 8.jūlija izpildu raksts civillietā Nr. 2-3-1146/8-2003.g. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: OÜ "Aktiva Finance Group", reģistrācijas numurs 10746479 Igaunijā. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ilzes Zēbergas aizvietotājas zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes 2026.gada 2.februāra nostiprinājuma lūgums Izpildu lietā Nr.00896/013/2024 un Latgales rajona tiesas 2024.gada 15.maija lēmums lietā Nr. 3-12/04802-24. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: OLGA IGNATE-IGNACE, personas kods 020976-11675. Pamats: 2026.gada 11.februāra nostiprinājuma lūgums, Ventspils tiesas 2008.gada 22.decembra izpildu raksts lietā Nr.C40175108/08. Atzīme - vērsta piedziņa par labu valstij. Pamats: 2026.gada 9.februāra Valsts policijas Kurzemes reģiona pārvaldes Ziemeļkurzemes iecirkņa Reaģēšanas nodaļas lēmums Nr. 16767003332726-1. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Esošais izmantošanas veids – dzīvojamās telpas (dzīvoklis). Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas
Tirgus vērtības noteikšanas pieeja	Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus objektus.
Neatkarības apliecinājums	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
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī	EUR 8 800 (astoņi tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.

Galvenie pieņēmumi/atrunas	Noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un var mainīties nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tirgus, gan pārdošanas apstākļi. 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. 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. Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad par to ir noslēgta iepriekšēja vienošanās. Vērtējumā nav iekļauta informācija par iespējamām dzīvokļa īpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13. 1 pantam). (Citi pieņēmumi vērtējuma pielikums Nr.1) Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.
Noderīga informācija (pārbūves/dokumentu neatbilstība/zemes d.d.)	2026. gada 1. jūlijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – viena istaba, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa un gaitenis.
Vērtēšanai izmantoti dokumenti	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā, Izdrukas 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

6. Informācija par vērtējamo objektu/ apskates protokols

6.1. Informācija par atrašanās vietu un ēku

Novietojums	Objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kur nekustamā īpašuma tirgus ir mazāk aktīvs, salīdzinot ar Ventas kreisā krasta daļu. Apkārtnē ir daudzstāvu māju rajons. Objekts atrodas kvartālā ko ietver Lidotāju, Ozolu, Kaļķu un Ausekļa ielas. Līdz nosacītajam pilsētas centram attālums ir aptuveni 3-4 km. Satiksmes nodrošinājums – labs. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā labs. Apskatāmajā pilsētas daļā atrodas vairāki veikali, bērnu laukums, skolas, bērnu dārzi un pakalpojumus sniedzošas iestādes. Labiekārtota mājas apkārtnē – bruģēti celiņi, zālājs, bērnu laukums.		
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	2700 025 0306 001		
Ēkas tips (sērija)	Hruščova		
Uzbūvēšanas gads	1972		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-		
Virszemes stāvu skaits / Lifts	5 stāvu ēka, nav lifts		
Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi	Apmierinošs. Kāpņu telpas durvis slēdzamas ar koda atslēgu. PVC logi.		
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	Pamati:	Dzelzsbetons, betons	
	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris	
	Pārsegumi:	Dzelzsbetons	
	Jumta nesošā konstrukcija:	Koks	
	Jumta segums:	Cits neklasificēts materiāls	
Ēkas tehniskais stāvoklis	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, nav veikta ēkas renovācija.		
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	7. Ēkas energoefektivitātes novērtējums Atsauces vērtības Gandrīz nulles enerģijas ēkas aplūpes rādītājs 40 Normatīviem atbilstoša ēka 90 Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš 125.59 0 50 100 150 200 250 300+ kWh/m² gadā E¹ 122.2 Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs E¹ 122.2 Ēkas energoefektivitātes rādītāji Enerģijas patēriņa novērtējums kWh/m² gadā apkurei 121.92 karstā ūdens sagatavošanai 68.89 mehāniskajai ventilācijai 0.00 apgaismojumam 0.00 dzesēšanai 0.00 papildu 0.00 Patēriņš kopā 190.81 No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00 Kogenerācijā saražotā enerģija 0.00 Primārās enerģijas novērtējums 248.06 Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums kg CO₂/m² gadā 50.38		

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	2700 025 0306 001 005	
Istabu skaits	1	
Kopējā platība, m²	24,9	
Ārtelpu platība, m²	0,0	
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	24,9	
Izvietojums ēkā	Ēkas vidus daļā	
Izvietojums ēkā (stāvs)	2	
Griestu augstums, m	2,5	
Iekštelpu tehniskais stāvoklis, plānojums	2026. gada 1. jūlijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs). Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – viena istaba, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa un gaitenis.	
Pēdējā remonta gads	Nav zināms	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Nav zināms
	Sienas	Nav zināms
	Grīdas	Nav zināms
	Logi	PVC (pieņemts)
	Ārdurvis/iekšdurvis	Koka ārdurvis
Inženierkomunikācijas	Inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju – elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, gāzes apgāde, apkure – pieslēgums centralizētiem pilsētas tīkliem.	
Aprīkojums /iekārtas	Sanitārtehniskās iekārtas	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Negatīvie
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	- Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; - Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; - Dzīvoklis atrodas ēkas otrajā stāvā (no pieciem); - Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.	- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs; - Dzīvojamā māja nav renovēta; - Dzīvoklim nav ārtelpa; - Dzīvoklis atrodas pilsētas daļā Pārventa.
Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts	Nav zināms.	

6.3. Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze

Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri	Ir	
--	----	--

Piesārņojums un piesārņojuma risks Avots: https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map	Apvidū nav konstatēts	Nav ietekme
Trokšņu līmenis Avots: https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/	Nav informācija	Pilsētvidei atbilstošs
Elektroauto uzlādes iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts Avots: https://www.plugshare.com	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Papildus veicami pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.	

7. Vērtējumā izmantotas definīcijās

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

/LVS 401-2013/

Īpašuma apskate - īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par visiem tiem gan pozitīvajiem, gan negatīvajiem aspektiem, kurus, kā vērā ņemamus, visticamāk, konstatēs un sava viedokļa veidošanā izmantos hipotētiskais pircējs.

/Īpašumu vērtēšanas jēdzienu skaidrojoša vārdnīca/