

VĒRTĒJUMS

TALSU IELA 60 -25, VENTSPILS,
LV-3602



Rīga, 2026. gada 10. februārī
Reģ. Nr. V/26-596

Par dzīvokļa ar adresi **Talsu iela 60 - 25, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1956 - 25 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 4009, ar adresi **Talsu iela 60 - 25, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 48,7 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 13/100 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes.

**Zemesgrāmatā reģistrētā dzīvokļa platība (48,7 m²) un LR VZD reģistrētā dzīvokļa platība atšķiras. Vērtējumā tiek izmantota LR VZD reģistrētā dzīvokļa platība - 59,6 m².*

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, izsoles vajadzībām. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>). 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.

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, 2026. gada 10. februārī, **vērtējamā objekta aprēķinātā** vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir **EUR 15 500 (piecpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)**, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2026. gada 10. februārī 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.

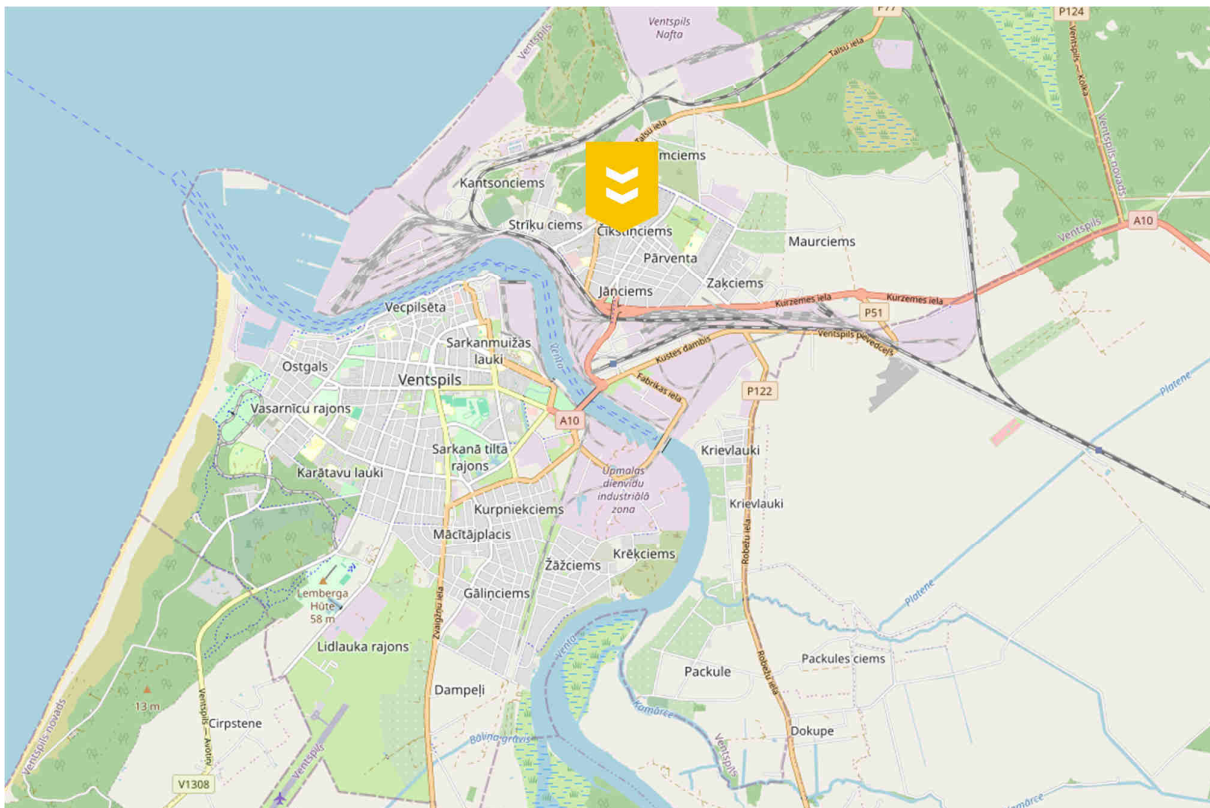
2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2- istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Talsu iela 60 - 25, Ventspils, LV-3602
Kadastra Nr:	2700 900 4009
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1956 - 25. Īpašnieks: Daiga Pāvulīte.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts, vērtību ietekmē negatīvi. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Latvenergo", reģistrācijas numurs 40003032949. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes 2025.gada 11.jūlija nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr.01196/015/2025) un Zemgales rajona tiesas 2025.gada 17.jūnija lēmums lietā Nr.3-12/09862-25. Atzīme - vērsta piedziņa.Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655. Pamats: 2025.gada 11.decembra Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr. C69275025. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.
Apkārtne :	Nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kvartālā, ko ierobežo Talsu, Ugāles, Celtnieku un Tārgales ielas. Šis ir daudzstāvu dzīvojamā ēku rajons. Netālu no vērtējamā objekta atrodas lielveikali "Maxima", "Top", bērnu laukums, Pārventas meža parks, skolas, bērnu dārzi un dažāda rakstura mazāki veikali un pakalpojumus sniedzošas iestādes. Administratīvo darījumu rajons un izvērsta komercdarbība notiek vairāk pilsētas centrālajā daļā, Ventas upes kreisajā krastā. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils pilsētā ir uzskatāms kā vidējs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Dzīvojamās ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1988. gadā. Visuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka nav renovēta.

<p>Dzīvokļa apraksts :</p>	<p>2026. gada 10. februārī 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 – divas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis un divas lodžijas. Dzīvoklis atrodas ēkas ceturtajā stāvā.</p>	
<p>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze</p>		
<p>Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase)</p>	<p>Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).</p>	
<p>Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)</p>	<div data-bbox="578 739 1045 1104" data-label="Image"> </div> <p>https://pris.lv/gmc.lv/slani</p> <p>Pavasara un jūras vēju/plūdu risks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reizi 10 gados – nē; • reizi 100 gados – nē. 	
<p>Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks Īpaši smagi nokrišņu risks</p>	<p>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 pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>	
<p>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:</p>	<p>Pozitīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dzīvoklis atrodas ēkas ceturtajā stāvā (no pieciem); • Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; • Šādas platības dzīvokļi ir pieprasīti tirgū; • Dzīvoklim ir ārtelpas. 	<p>Negatīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs. • Dzīvoklis atrodas pilsētas daļā Pārventa.

Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.
Pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.
Papildus informācija	Vērtējumā nav iekļauta informācija par iespējamām dzīvokļa īpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa Īpašuma likuma 13. 1 pantam), tāpēc pircējam par to jāpārlicinās patstāvīgi.

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

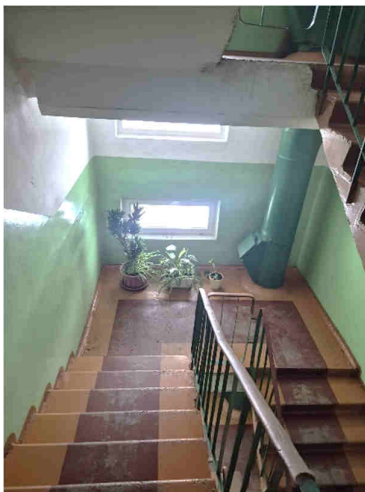
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes



Dzīvokļa logi



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpas ārdurvis

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : mūra/paneļu.

Apskates datums 10.02.2026.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1988.

Adrese Talsu iela 60 - 25, Ventspils,
LV-3602

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināms

2	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
59,6	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

4	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
48,7	- 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	Stikla rūtis koka rāmjos	pieņemts daļēji apmierinošs
Durvis	Ārdurvis - koka	pieņemts apmierinošs

Inženier tehniskās 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

Dzīvojamās ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1988. gadā. Vizuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka nav renovēta.

2026. gada 10. februārī 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 – divas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis un divas lodžijas.

Dzīvoklis atrodas ēkas ceturtajā stāvā.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja