

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums

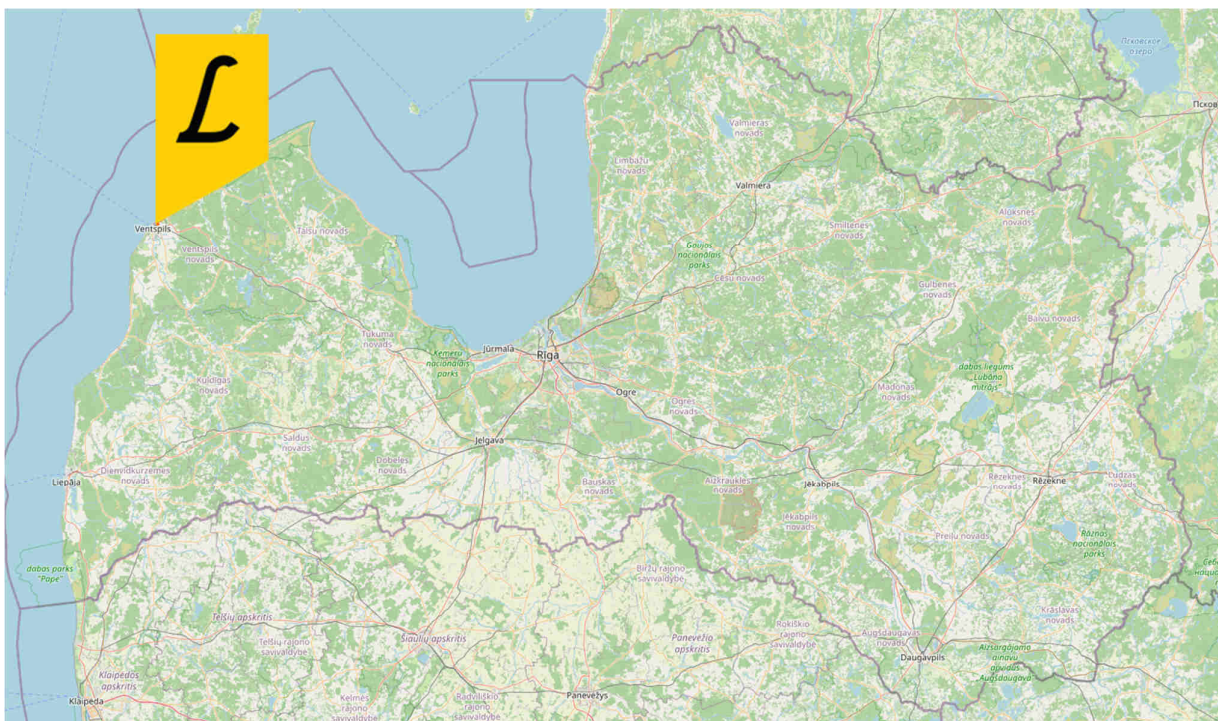


Saldus iela 3 - 31, Ventspils, LV-3602
Reģ. Nr. V/26-4256



latio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



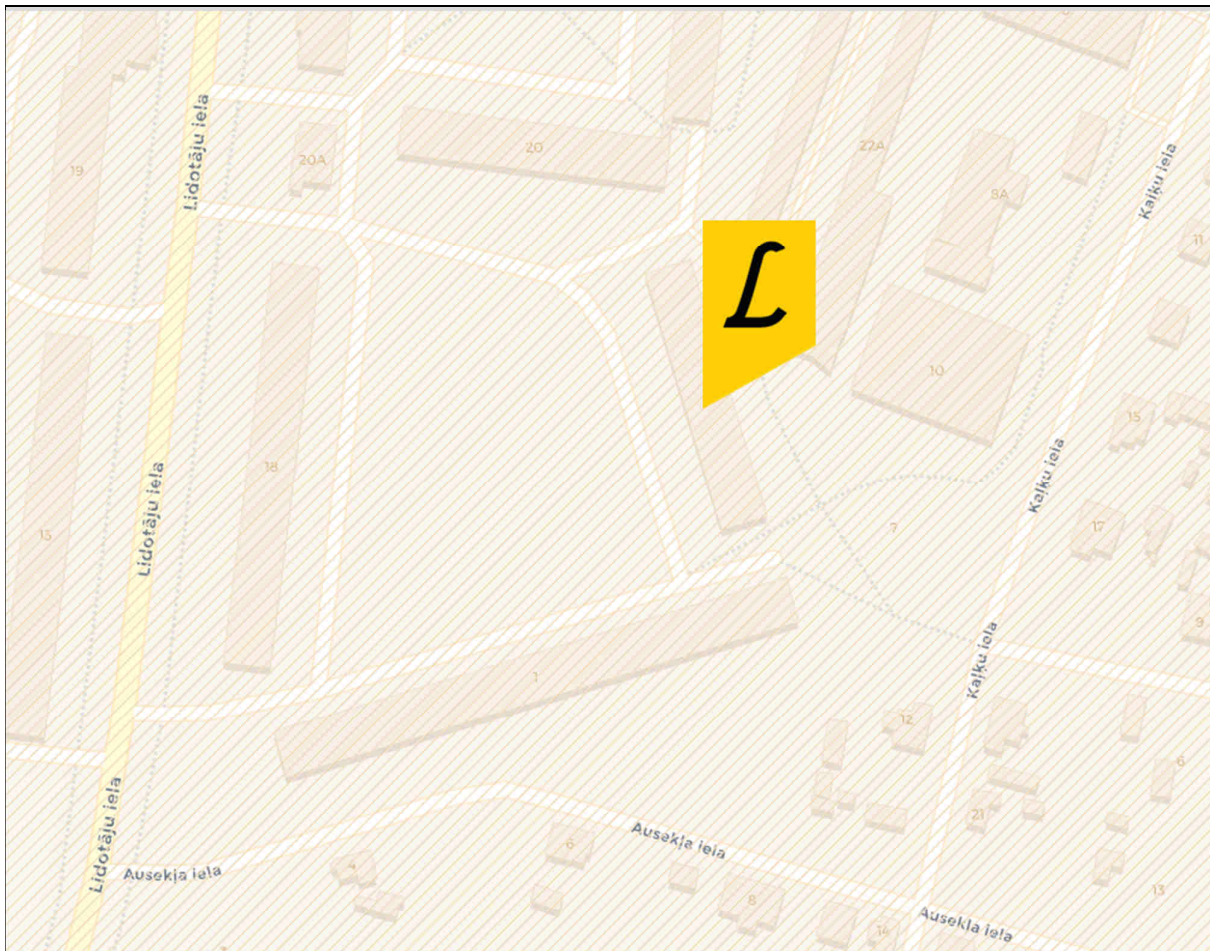
Avots: © OpenStreetMap contributors



Avots: www.kadastrs.lv

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kad. apz. 2700 025 0312 - jaukta statusa kopīpašums, domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

3. Plūdu risku karte



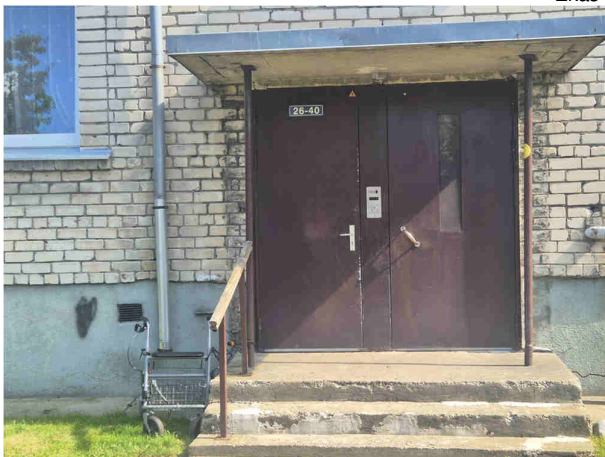
Plūdu risks, t.sk. ar varbūtību 1 reizi 10 gados, 1 reizi 100 gados un 1 reizi 200 gados – saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Nav

Avots: <https://pris.lvqmc.lv/slani>

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes



Ēkas ārdurvis



Skats uz ēkas pagalmu

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26-4256
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	26.08.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	28.08.2026.
Objekta sastāvs	Dzīvokļa īpašums un 5700/261360 kopīpašuma domājamās daļas no ēkas (kad.apz. 2700 025 0312 001) un zemesgabala (kadastra apz. 2700 025 0312)
Objekta adrese	Saldus iela 3 - 31, Ventspils, LV-3602
Kadastra Nr.	2700 900 8103
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	2076 - 31
Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs/uldis@latio.lv/tel:26488689
Atskaiti apstiprināja - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs/uldis@latio.lv/tel:26488689
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. 2076 - 31 ir reģistrētas uz Natalijaa Alabuševas (miris), vārda. Zemesgrāmatā veikta atzīme: Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: 2026.gada 1.jūlija akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģ. Nr.2587.
Apgrūtinājumi zemesgrāmata (ietekmē/ neietekmē vērtību)	Nav reģistrēti
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 "Latvio" kā uzņēmējiesabiedrība 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 18 600 (astotņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

Īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.
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 26. augustā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, gaitenis, vannas istaba, tualete, virtuve un balkons.
Vērtēšanai izmantoti dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma 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. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu māju rajons. Objekts atrodas kvartālā ko ietver Lidotāju, Ozolu, Saldus un Kaļķu 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 0312 001		
Ēkas tips (sērija)	Hruščova		
Uzbūvēšanas gads	1971. gads		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav zināms		
Virszemes stāvu skaits / Lifts	5 stāvu ēka, nav lifts		
Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi	Vidējs - remontēta. Kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Uzstādītas metāla ārdurvis ar koda atslēgu.		
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	
	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris	
	Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	
	Jumta segums:	Cits neklasificēts materiāls	
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs. Ēkas renovācija nav veikta.		
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	7. Ēkas energoefektivitātes novērtējums Atsauces vērtības Gandrīz nulles enerģijas ēkas rādītājs 40 Normatīviem atbilstoša ēka 90 Ēkas vidmācītājam atbilstoša ēka 125.59 Ēkas energoefektivitātes klase un rādītājs 0 50 100 150 200 250 300+ E¹ 114² Ēkas energoefektivitātes rādītāji Enerģijas patēriņa novērtējums apkuvei 113.69 karstā ūdens sagatavošanai 72.59 mehāniskajai ventilācijai 0.00 apgaismojumam 0.00 dzesēšanai 0.00 papildu 0.00 Patēriņš kopā 186.28 No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija 0.00 Koģenerācijā saražotā enerģija 0.00 Primārās enerģijas novērtējums 242.16 Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums kg CO₂/m² gadā 49.18 Ēka izpilda gandrīz nulles enerģijas ēkas prasības: Jā[] Nē[X]		

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	2700 025 0312 001 031	
Istabu skaits	3	
Kopējā platība, m²	57,0	
Ārtelpu platība, m²	3,5	
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	53,5	
Izvietojums ēkā	Ēkas vidus daļā	
Izvietojums ēkā (stāvs)	2	
Griestu augstums, m	2,5	
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	2026. gada 26. augustā 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, kanalizācija, gāzes apgāde, centralizētā pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – trīs istabas, gaitenis, vannas istaba, tualete, virtuve un balkons.	
Pēdējā remonta gads	Nav zināms	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Nav zināms
	Sienas	Nav zināms
	Grīdas	Nav zināms
	Logi	Stikla rūtis koka rāmjos/PVC
	Ārdurvis/iekšdurvis	Nav zināms
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 – nav zināms	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Negatīvie
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	- Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; - Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; - Dzīvoklim ir ārtelpa; - Dzīvoklis atrodas ēkas otrajā stāvā.	- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs; - Dzīvojamā māja nav renovēta; - 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/