

Latīo

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums

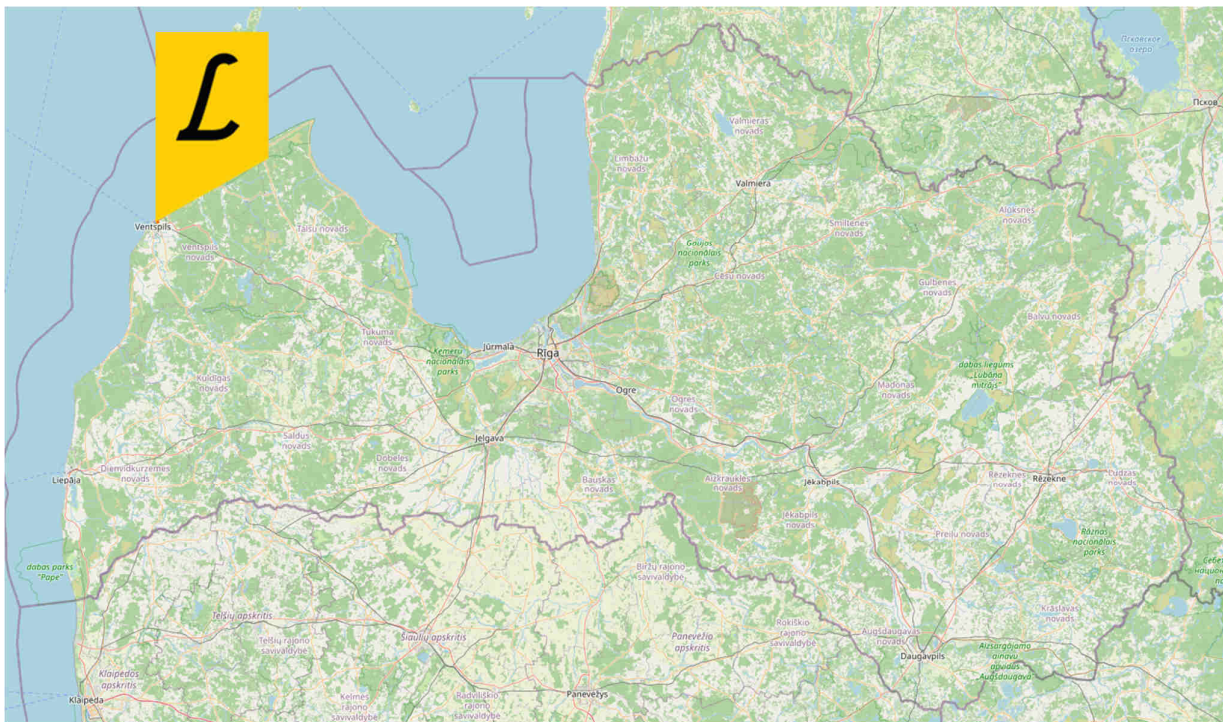
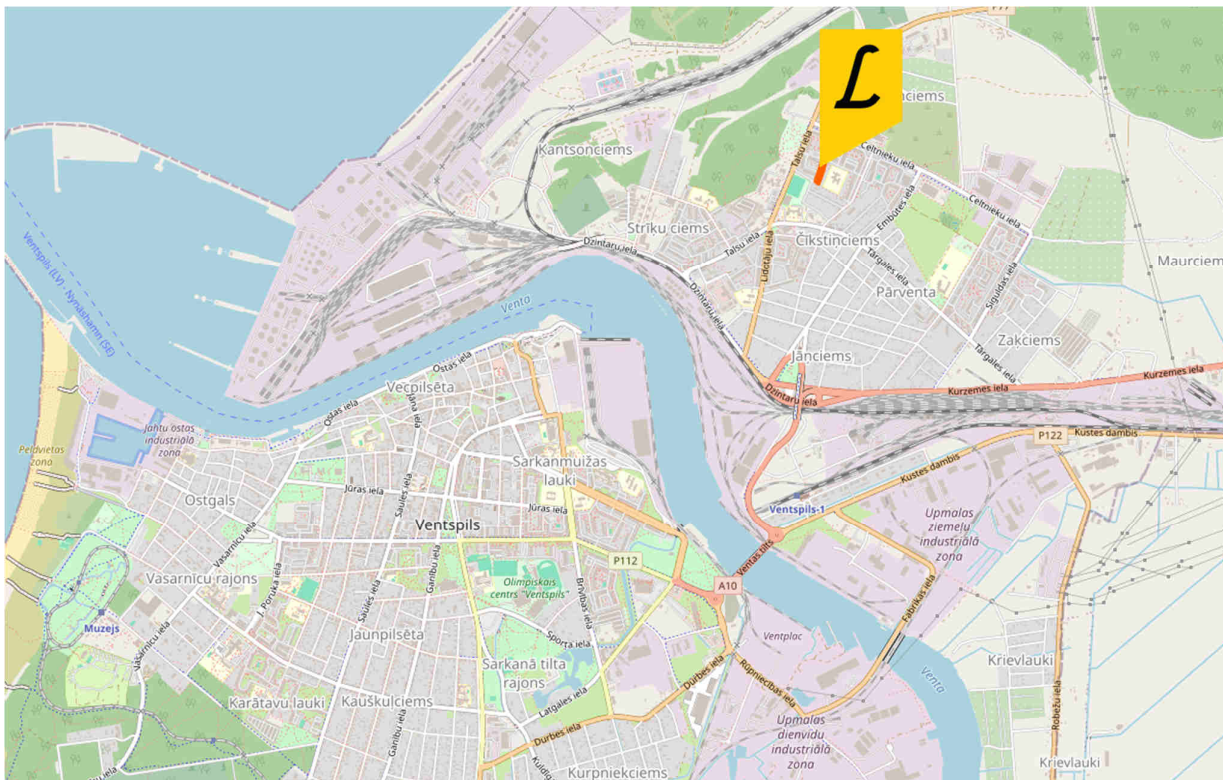
£

Talsu iela 58 - 145, Ventspils, LV-3602
Reģ. Nr. V/26-3441



latio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes



Zemes vienības dati:
kadastra apzīmējums: 27000260131 platība: 3578 m²
adrese: Talsu iela 58 teritorijas plānojuma zona: 11

Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturlielumi						Maksimālais patēriņš, %
	Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m ²)	Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m ²)	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)	
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzD1	4000	-	5	30**	165**	10**	10

Avots: <https://ptpp.ventspils.lv/mapguide/webgis/>

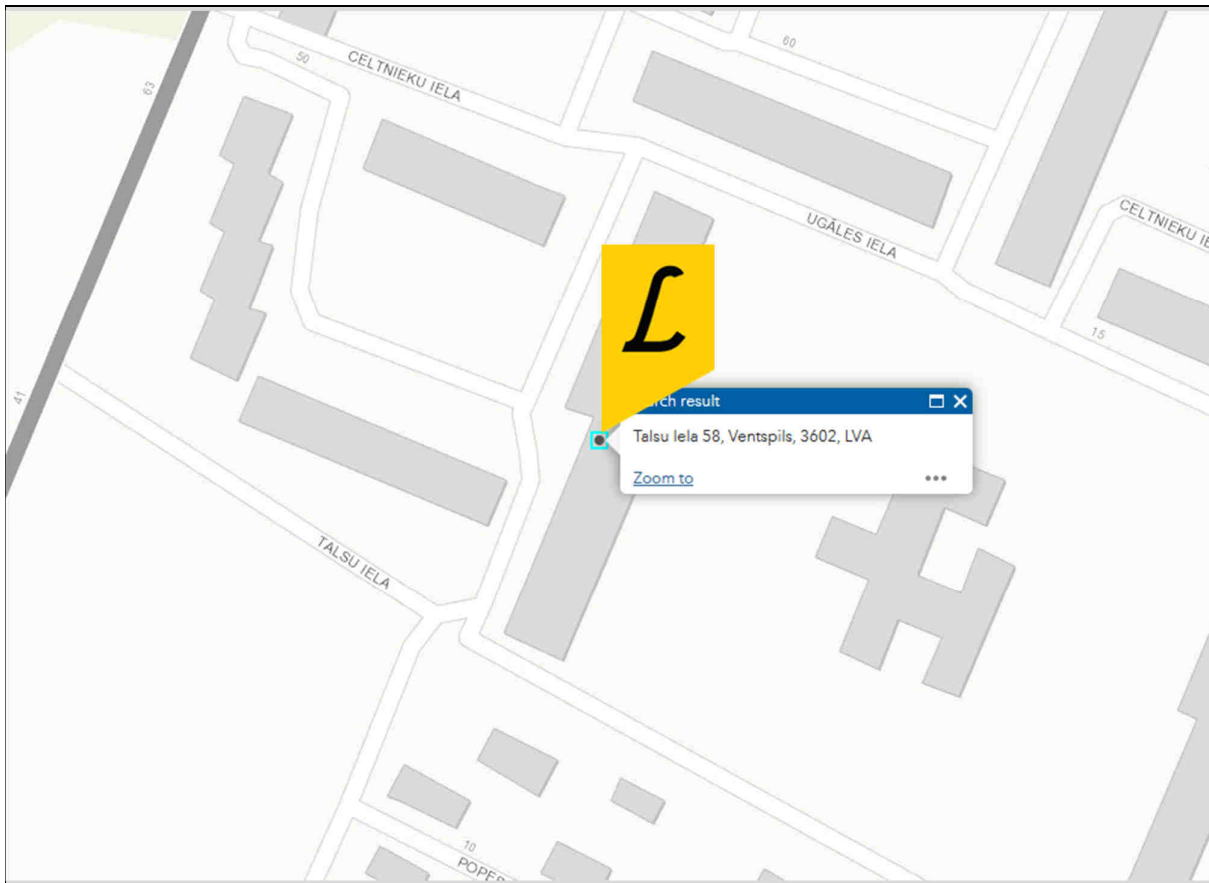


Avots: www.kadastrs.lv

Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzD1

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kad. apz. 2700 026 0131 - jaukta statusa kopīpašums, domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

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>

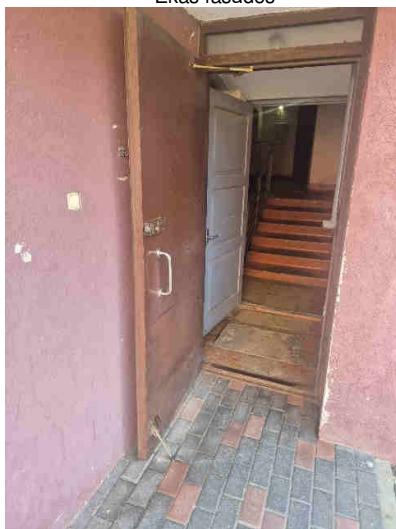
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



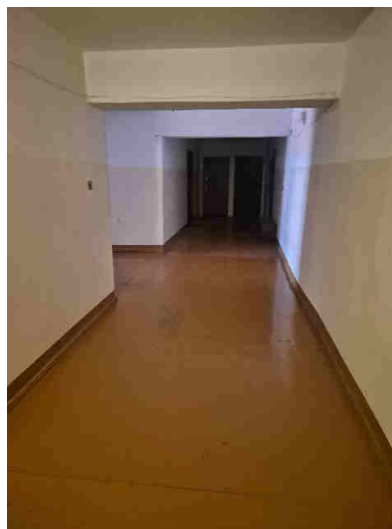
Ēkas fasādes



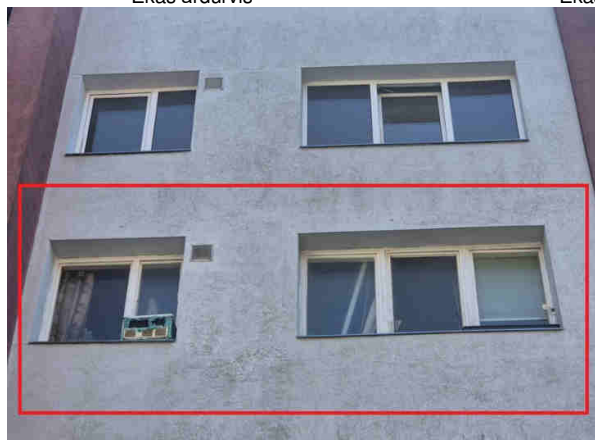
Dzīvokļa ārdurvis



Ēkas ārdurvis



Ēkas gaitenis



Vērtējamā dzīvokļa logi

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26-3441
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	16.07.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	17.07.2026.
Objekta sastāvs	Dzīvokļa īpašums un 57/10000 kopīpašuma domājamās daļas no ēkas (kad.apz. 2700 026 0131 001) un zemesgabala (kadastra apz. 2700 026 0131)
Objekta adrese	Talsu iela 58 - 145, Ventspils, LV-3602
Kadastra Nr.	2700 900 7495
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	1929-145
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. 1929 – 145 ir reģistrētas uz Aleksandra Minčenko (miris), vārda.
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 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 9 500 (deviņi tūkstoši pieci 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 16. jūlijā vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – istaba, sienas skapis, virtuve, savienotā sanitāri tehniskā 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	Nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kvartālā, ko ierobežo Talsu, Ugāles, Celtnieku un Tārgales ielas. Šis ir daudzstāvu dzīvojamo ēku rajons. Netālu no vērtējamā objekta atrodas lielveikali, Pārventas meža parks, skolas, bērnu dārzi un dažāda rakstura mazāki veikali un pakalpojumus sniedzošas iestādes. Administratīvo darījumu rajons un izvērstā komercdarbība notiek vairāk pilsētas centrālajā daļā, Ventas upes kreisajā krastā. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils pilsētā ir uzskatāms kā vidējs.																																					
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	2700 026 0131 001																																					
Ēkas tips (sērija)	Specprojekts																																					
Uzbūvēšanas gads	1983																																					
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	2025																																					
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)		Dzelzsbetona paneli, ķieģeļu mūris																																			
	Pārsegumi:		Dzelzsbetons																																			
	Jumta nesošā konstrukcija:		Dzelzsbetons																																			
	Jumta segums:		Ruberoīds																																			
Ēkas tehniskais stāvoklis	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, nav veikta ēkas renovācija.																																					
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase <table><tr><td>F</td><td>126</td><td>141</td></tr><tr><td>Apkurei</td><td></td><td>Kopā</td></tr></table> 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+ Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase <table><tr><td></td><td>0</td><td>50</td><td>100</td><td>150</td><td>200</td><td>250</td><td>300</td><td>350</td><td>400</td><td>450+</td></tr></table> Primārā neatjaunojamā enerģija ↑ <table><tr><td>A+</td><td>28</td><td>183</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Primārā kopējā enerģija</td></tr></table> <table><tr><td colspan="3">Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā</td><td colspan="2">Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām</td></tr><tr><td>Apkurei</td><td>126</td><td>A¹</td><td>Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām</td><td>Nē</td></tr></table>					F	126	141	Apkurei		Kopā		0	50	100	150	200	250	300	350	400	450+	A+	28	183			Primārā kopējā enerģija	Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām		Apkurei	126	A ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē
F	126	141																																				
Apkurei		Kopā																																				
	0	50	100	150	200	250	300	350	400	450+																												
A+	28	183																																				
		Primārā kopējā enerģija																																				
Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām																																			
Apkurei	126	A ¹	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē																																		

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	2700 026 0131 001 032	
Istabu skaits	1	
Kopējā platība, m²	34,8	
Ārtelpu platība, m²	0,0	
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	34,8	
Izvietojums ēkā	Ēkas vidus daļā	
Izvietojums ēkā (stāvs)	4	
Griestu augstums, m	2,5	
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	2026. gada 16. jūlijā 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 – istaba, sienas skapis, virtuve, savienotā sanitāri tehniskā telpa un gaitenis.	
Pēdējā remonta gads	Nav zināms	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Nav zināms
	Sienas	Nav zināms
	Grīdas	Nav zināms
	Logi	Stikla rūtis koka rāmjos
	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 – nav zināms	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Negatīvie
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	• Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; • Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; • Dzīvoklis atrodas ēkas ceturtajā 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; • Nav veikta logu nomaiņa dzīvoklī.
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.	