

VĒRTĒJUMS

LIELAIS PROSPEKTS 42-4, VENTSPILS,
LV-3601



Rīga, 2026. gada 20. janvārī

Reģ. Nr. V/26- 241

Par dzīvokļa ar adresi **Lielais prospekts iela 42-4, Ventspils, LV-3601**,
novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2035 - 4 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 9587, ar adresi **Lielais prospekts iela 42-4, Ventspils, LV-3601**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 38,5 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 3850/90440 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 270005 0524 001) un zemes (kad.apz. 2700 005 0524).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

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 20. janvārī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* **aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas, atsavināšanas aizlieguma un nostiprinātās hipotēkas.

*2026. gada 20. janvārī vērtētāji veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu un ēkas kāpņu telpas apskate. 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.

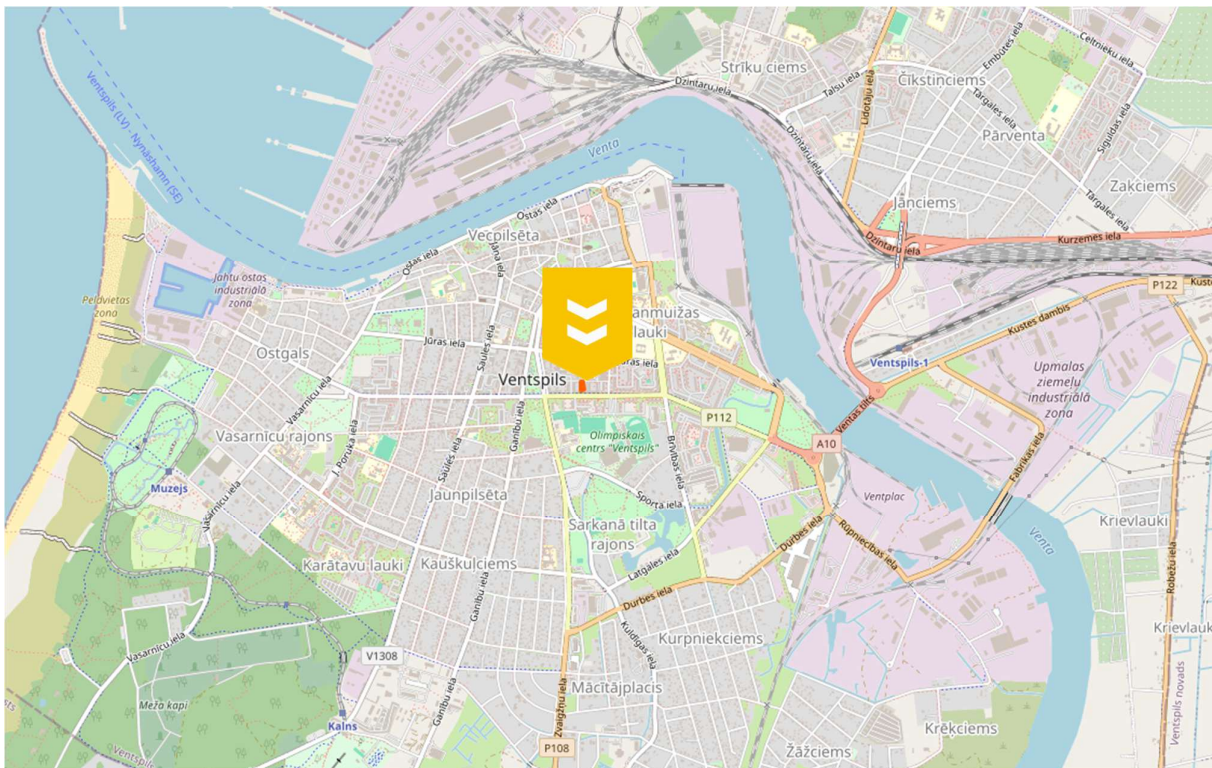
Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apskati dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Lielais prospekts iela 42-4, Ventspils, LV-3601
Kadastra Nr:	2700 900 9587
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2035 - 4. Īpašnieks: Rūta Ēķe.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2018.gada 22.oktobra aizdevuma līgums. Atzīme - vērsta piedziņa. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas 2026.gada 8.janvāra nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2025.gada 23.decembra lēmums par saistības piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā (lietas arhīva Nr. 3-12/37956-25/43). Nostiprināta hipotēka. Prasījuma summa: 15000 EUR.. Pamats: 2018.gada 22.oktobra aizdevuma līgums. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.
Apkārtnē :	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētā. Objekts atrodas pilsētas centrālajā daļā, kvartālā ko ietver Jūras iela, Lielais prospekts, Ģertrūdes un Aleksandra ielas. Kvartāla apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Pagalmu teritorijas ir labiekārtotas. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā teicams, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs – tuvumā atrodas izglītības iestādes, veikali utt..
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka ir veikta ēkas renovācija – siltināšana, jumta seguma nomaiņa. Kāpņu telpa ir slēdzama ar koda atslēgu. Veikts kāpņu telpu remonts. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1960. gadā.

Dzīvokļa apraksts :	2026. gada 20. janvārī veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu un ēkas kāpņu telpas apskate. 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 un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – gaitenis, divas istabas, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa.	
Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).	
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	Apkatots 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.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Labs novietojums pilsētā, labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; Dzīvojamā māja renovēta; Dzīvoklis atrodas otrajā stāvā. Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.	Negatīvie: Dzīvokļa tehniskais stāvoklis pieņemts kā tikai apmierinošs; Nav ārtelpas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.	
Īpašie pieņēmumi:	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas, atsavināšanas aizlieguma un nostiprinātās hipotēkas.	
Pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar LR VZD reģistrētu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un telpu plānojumu.	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasāde



Ēkas ārdurvis



Ēkas pagalmis

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : ķieģeļu, mūra, Hruščova

Apskates datums 20.01.2026.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1960. Renovēta.

Adrese Lielais prospekts 42-4, Ventspils, LV-3601

Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināms.

2	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
38,5	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
3	- mājai ir (stāvi)
38,5	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- aukstā ūdens padeve
x	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
x	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Autobusi

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Sienas	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Griesti	nav informācijas	pieņemts apmierinošs
Logi	PVC (pieņemts)	pieņemts apmierinošs
Durvis	koka (pieņemts)	pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure – pieslēgums centralizētajiem pilsētas apkures tīkliem.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas. Pieņemts, ka tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka ir veikta ēkas renovācija – siltināšana, jumta seguma nomaiņa. Kāpņu telpa ir slēdzama ar koda atslēgu. Veikts kāpņu telpu remonts.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1960. gadā.

2026. gada 20. janvārī veica dzīvojamās ēkas apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu un ēkas kāpņu telpas apskate. 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 un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – gaitenis, divas istabas, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa. Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja