

VĒRTĒJUMS

TALSU IELA 58 - 100, VENTSPILS,
LV-3602



Rīga, 2025. gada 7. augustā
Reģ. Nr. V/25-3397

Par dzīvokļa ar adresi **Talsu iela 58 - 100, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1929 - 100 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 900 6007, ar adresi **Talsu iela 58 - 100, Ventspils, LV-3602**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 54,2 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 89/10000 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 27000260131001) un zemes (kadastra apzīmējums 27000260131).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, 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, 2025. gada 30. jūlijā, **vērtējamā objekta aprēķinātā** vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā tehniskā stāvoklī, ir **EUR 17 700 (septiņpadsmīt tūkstoši septiņi simti eiro)**, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2025. gada 30. jūlijā 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

Kristers Šnikvalds

SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistents

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).

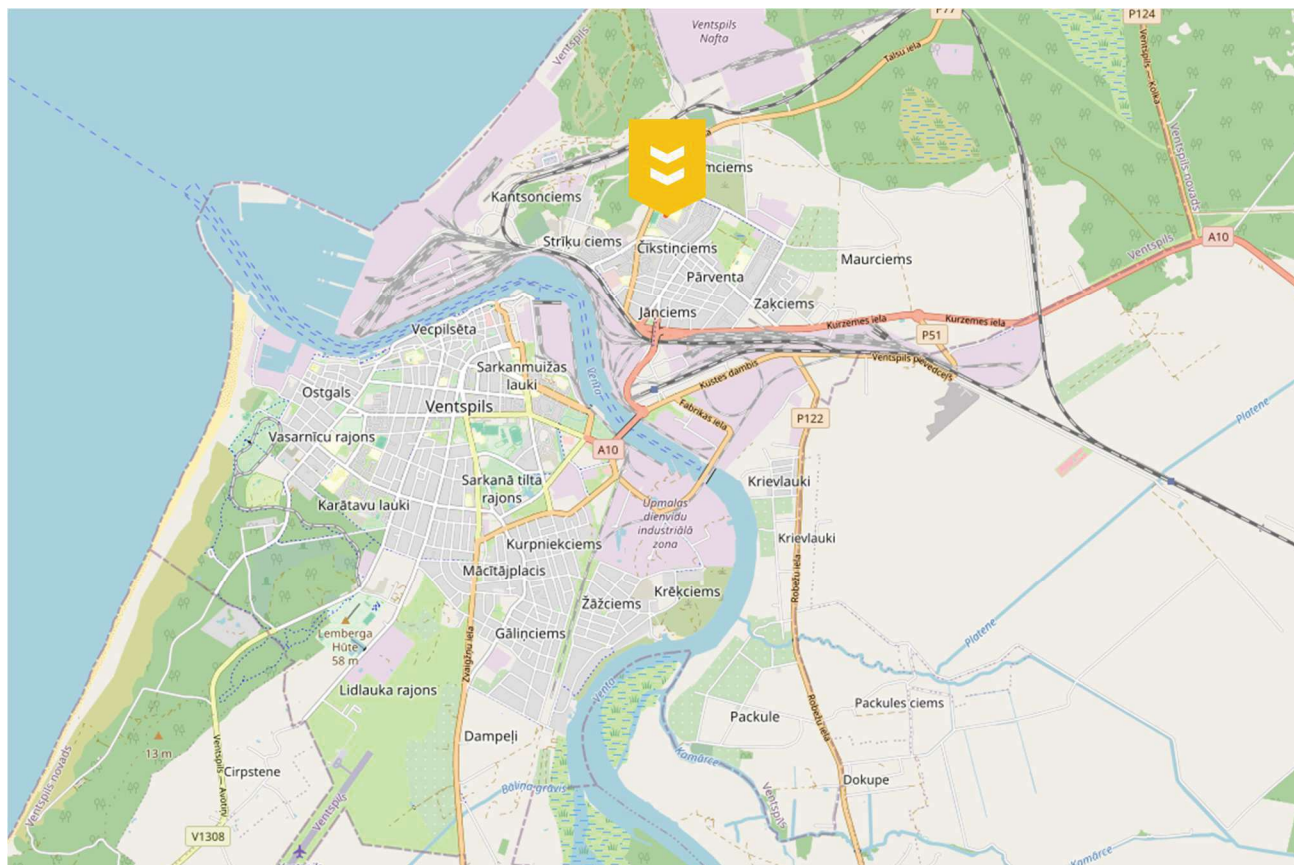
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2- istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Talsu iela 58 - 100, Ventspils, LV-3602
Kadastra Nr:	2700 900 6007
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1929 - 100. Īpašnieks: ARTURS MEDUŠEVSKIS.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā reģistrēts, vērtību ietekmē negatīvi. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas kods 90001870675. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Sanijas Sproģes 2020.gada 23.augusta nostiprinājuma lūgums, 2020.gada 19.augusta Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijas izpildrīkojums par 19.06.2020 lēmuma Nr. 1-8/90199-9393 piespiedu izpildi. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655. Pamats: Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas 2025.gada 15.maija nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.00619/014/2025 un Kurzemes rajona tiesu 2025.gada 17.aprīļa izpildu raksts Nr. 08249083 lietā Nr. C69405424. 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 dzīvojamo 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 1983. gadā. Vizuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka nav renovēta.

Dzīvokļa apraksts :	2025. gada 30. 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, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis un sienas skapis. Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā.										
Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase F 126 Apkurei 141 Kopā 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+ Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase A+ 28 Primārā neatjaunojamā enerģija 183 Primārā kopējā enerģija 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+ <table><tr><th colspan="3">Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā</th><th colspan="2">Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām</th></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	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
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							
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: - Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā (no pieciem); - Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; - Šādas platības dzīvokļi ir pieprasīti tirgū. Negatīvie: - Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs. - Dzīvoklis atrodas pilsētas daļā Pārventa; - Dzīvoklim nav ārtelpa.										
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Izdrukā 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.										

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

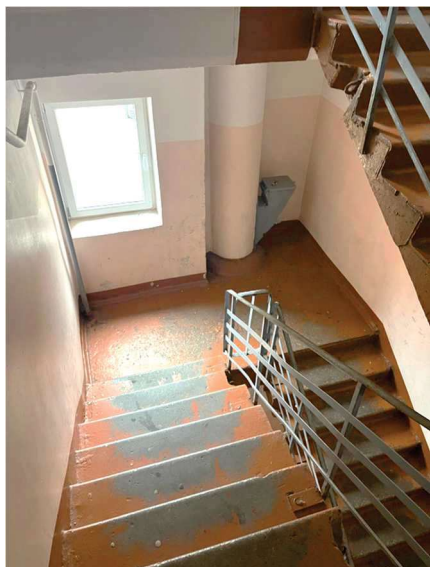


Avots © OpenStreetMap contributors"

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Ēkas ārdurvis



Dzīvojamās mājas pagalmis

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : mūra/paneļu.

Apskates datums 30.07.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1983.

Adrese Talsu iela 58 - 100, Ventspils, LV-3602

Ēkas energoefektivitātes klase: F.

2	- istabu skaits
Nav zināms	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
54,2	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

3	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
54,2	- 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	PVC	pieņemts apmierinošs
Durvis	Ārdurvis - koka	pieņemts apmierinošs

Inženiertehniskās 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 1983. gadā. Vizuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka nav renovēta.

2025. gada 30. 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, gāzes apgāde, kanalizācija un centralizēta pilsētas apkure. Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam – divas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis un sienas skapis.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

Kristers Šnikvalds