

Nekustamā īpašuma
Talsu ielā 58 - 75, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011762
tirgus vērtības novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs:
Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils domes administrācija",
reģistrācijas Nr. 90000051970,
juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2025. gada 19. maijs

Rīgā
19.05.2025.

Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādei
"Ventspils domes administrācija",
reģistrācijas Nr. 90000051970,
juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

Nr. NI-19.05.2025/29

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Talsu ielā 58 - 75, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011762, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1929 - 75, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 42.7 kv.m. un pie tā piederošās 59/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu tika noteikta Vērtējamā objekta tirgus vērtība Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem un to nedrīkst iesniegt finanšu iestādēs aizdevuma saņemšanai.

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. Tirgus vērtība ir 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. (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11)

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāvēja vērtēšanas brīdī. Mēs neuzņemamies atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu nekustamā īpašuma tirgus situācijas izmaiņu rezultātā. Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā Vērtējamā objekta novietojums, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt Vērtējamā objekta vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 19. maijā ir **EUR 13 500 (trīspadsmit tūkstoši pieci simti euro)**.

Novērtējumā noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās. Novērtējuma rezultāts balstās uz novērtējumā norādītajiem ierobežojošajiem un limitējošajiem faktoriem. Ja Jums ir kādi jautājumi vai nepieciešama turpmāka palīdzība, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 29412050, e-pasts: lc@inbox.lv, adrese: Rīga, Zentenes iela 47-44, LV-1069.

Ar cieņu

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

M. Veilands

Vērtēšanas asistents

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Talsu ielā 58 - 75, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011762, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 42.7 kv.m. un pie tā piederošās 59/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 19. maijs
Vērtēšanas atskaites pasūtītājs	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils domes administrācija", reģistrācijas Nr. 90000051970, juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Novērtējums bez tā autoru rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem un to nedrīkst iesniegt finanšu iestādēs aizdevuma saņemšanai.
Tirgus vērtība	EUR 13 500 (trīspadsmit tūkstoši pieci simti <i>euro</i>).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Talsu ielā 58 - 75, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011762, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 42.7 kv.m. un pie tā piederošās 59/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1929 - 75. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Pārventas daļas kvartālā, kas robežojas ar Talsu, Ugāles un Celtnieku ielām. Apkārtējā teritorijā dominē Pārventai raksturīga mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamā apbūve, kā arī attīstīta sabiedriskā infrastruktūra – tuvumā pieejamas tirdzniecības un pakalpojumu iestādes, izglītības un veselības aprūpes iestādes, kā arī sporta un izklaides objekti. Piekļuve īpašumam ir ērta, to nodrošina labiekārtotas ielas ar izbūvētiem trotuāriem. Īpašuma tuvumā pieejamas iespējas autotransporta novietošanai. Ņemot vērā attīstīto infrastruktūru, sabalansētu apbūvi un ērtu piekļuvi, īpašuma novietojums vērtējams kā labvēlīgs un piemērots dzīvošanai.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Vērtējamam dzīvokļa īpašumam apgrūtinājumi zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Izmantotie informācijas avoti	LR VZD Kadastra dati. Īpašuma apsekošanas gaitā saņemtā informācija. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – avots: Nekustamā īpašuma darījumu analīzes datu bāze "Cenu Banka", Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1983. gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu mājas 5.stāvā. Pie ēkas ir pagalmis ar labiekārtotu piebrauktuvi. Pie īpašuma un tam tuvumā esošo ielu malās ir iespēja novietot autotransportu. Saskaņā ar Ventspils pilsētas teritorijas plānojumu īpašums atrodas dzīvojamās apbūves zonā, kas nosaka tā atļauto un plānoto izmantošanu, kā arī nodrošina atbilstību dzīvojamās apbūves attīstības prasībām.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Arbolīta bloki
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta segums	Ruberoīds

Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Dzīvokļa kopējā platība ir 42.7 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 19.9 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, sanitāro mezglu telpa, gaitenis un lodžija. Telpu griestu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	19.9
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	6.7
3	Sanitāro mezglu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	3.1
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	6.0
5	lodžija	Ārtelpa	5		7.0

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apdares raksturojums

Elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Sienas	Krāsojums, tapsējums; Virtuvē, sanitāro mezglu telpā – krāsojums, flīzējums	neapmierinošs
Griesti	Krāsojums	neapmierinošs
Grīdas	Kokšķiedru plāksne KŠP (DVP)	neapmierinošs
Logi	PVC	neapmierinošs
Durvis	Koka	neapmierinošs

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Īpašuma tirgus vērtību nosaka dažādi pozitīvi un negatīvi faktori, kas ir izvērtēti un ņemti vērā vērtēšanas procesā.

Pozitīvi ietekmējošie faktori:

1. **Atrašanās vieta:** Īpašums atrodas pilsētas teritorijā ar attīstītu infrastruktūru, nodrošinot piekļuvi izglītības, veselības aprūpes, komerciālajiem un sabiedriskajiem objektiem, kā arī ērtu piekļuvi sabiedriskajam transportam.
2. **Piekļūšanas infrastruktūra:** Īpašumam ir labiekārtota piekļuve pa labiekārtotām ielām un trotuāriem.

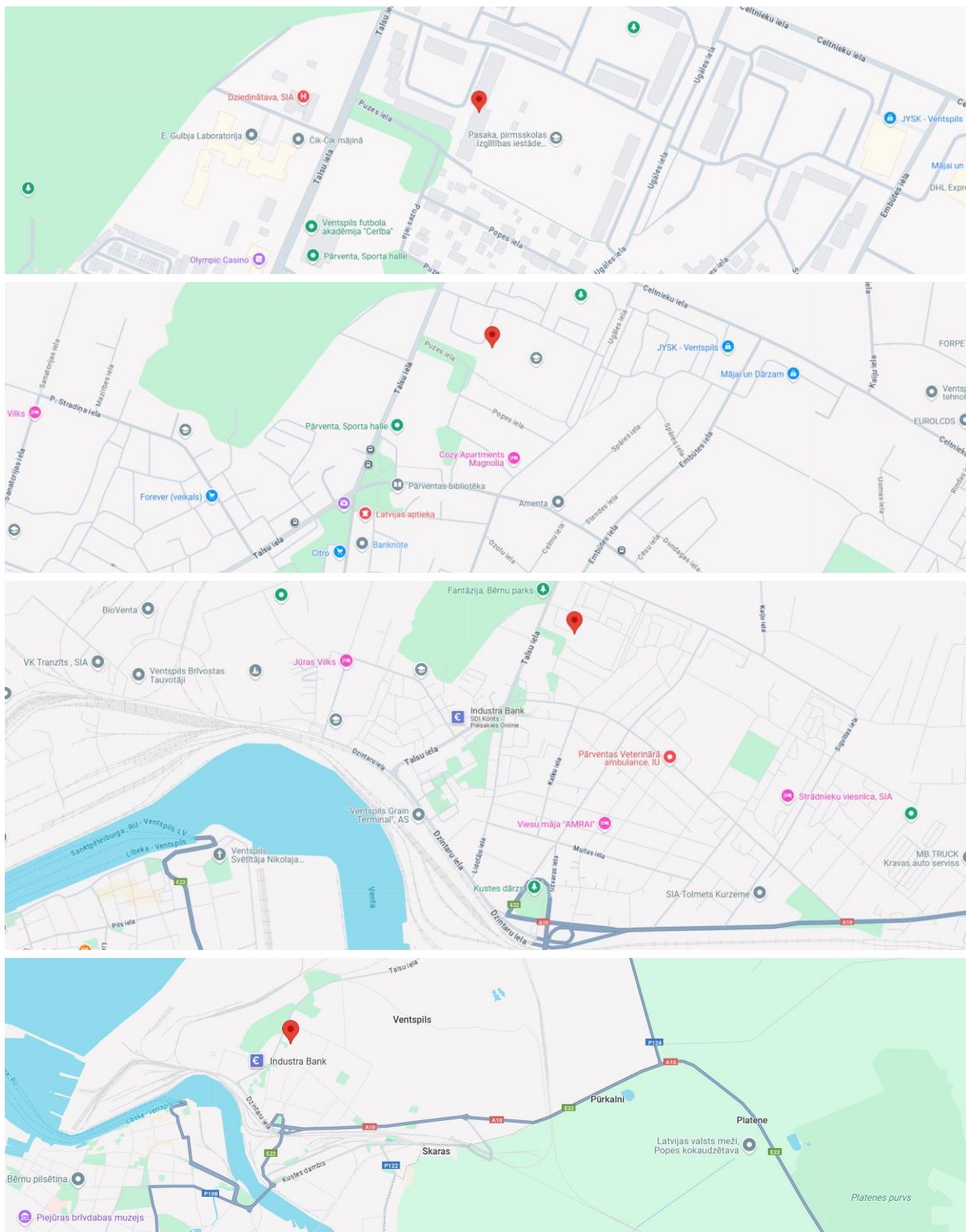
Negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Pašreizējais tirgus raksturojas ar joprojām salīdzinoši augstām kredītprocentu likmēm, neskatoties uz neseno kredītprocentu likmju mazinājumu.
2. Dzīvoklis kopumā ir neapmierinošā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, tāpēc tā lietošanai ir nepieciešams pilns remonts.

Šie faktori novērtējumā ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību un tā konkurētspēju nekustamā īpašuma tirgū.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps, 2024)

Nekustamā īpašuma Talsu ielā 58 - 75, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011762, novērtējums

Fotoattēli

Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ārdurvis, kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Dzīvojamās istabas



Virtuve



Gaitenis



Sanitāro mezglu telpa



Lodžija



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1929 - 75

Kadastra numurs: 27009011762

Talsu iela 58 - 75, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 75.			42.7 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000260131001).		59/10000	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000260131).		59/10000	
Žurn. Nr. 300008305952, lēmums 23.04.2025., tiesnese Odeta Turka			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010.		1	
1.2. Pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 27.marta rīkojums Nr.1-29/91 par dzīvokļa ierakstīšanu zemesgrāmatā.			
Žurn. Nr. 300008305952, lēmums 23.04.2025., tiesnese Odeta Turka			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliņķiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000260131001118	Talsu iela 58 - 75, Ventspils, LV-3602

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6400	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8573	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	42.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	42.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	35.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	19.9
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	15.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011762	-	42.7 m ²	-	-	Ventspils

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	19.9	-

2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	6.7	-
3	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	3.1	-
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	6.0	-
5	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	0.0	-	-	7.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000260131001	3567/10000	Talsu iela 58, Ventspils, LV-3602

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	9371.9
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1983
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	07.12.2023

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	9371.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	6622.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	6622.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	6062.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	3259.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	2802.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	560
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	2749.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	2749.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
27000260131	-	0.3578 ha	1929	-	Ventspils

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	30449.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1899.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
-----------	-----------	--------------------

Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1983
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Arbolīta bloki, gāzbetona, gipsbetona, keramzītbetona paneļi, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1983
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1983
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1983
Jumta segums	Ruberoīds	1983

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums:	07.12.2023
---------	------------

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.