

Nekustamā īpašuma
Talsu ielā 64 - 38, Ventpilī
Kadastra numurs: 27009011806
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: 2026. gada 10. februāris

Rīgā
10.02.2026.

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

Nr. NI-02.2026/40

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Talsu ielā 64 - 38, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011806, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2214 - 38, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 43.4 kv.m. un pie tā piederošās 12/1000 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 tādas 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 2026. gada 10. februārī ir **EUR 13 700 (trīspadsmit tūkstoši septiņi 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 64 - 38, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011806, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2214 - 38, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 43.4 kv.m. un pie tā piederošās 12/1000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2026. gada 10. februāris
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 13 700 (trīspadsmit tūkstoši septiņi simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Talsu ielā 64 - 38, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011806, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 43.4 kv.m. un pie tā piederošās 12/1000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2214 - 38. 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	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Vērtējamam dzīvokļa īpašumam apgrūtinājumi zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Izmantotie informācijas avoti	Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem. 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 1980. 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 mūra, dzelzsbetona
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta segums	Ruberoīds

Dzīvokļa kopējā platība ir 43.4 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 20.1 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	20.1
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	6.4
3	Sanitāro mezglu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	3.3
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	5.9
5	lodžija	Ārtelpa	5	-	7.7

(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	apmierinošs
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.

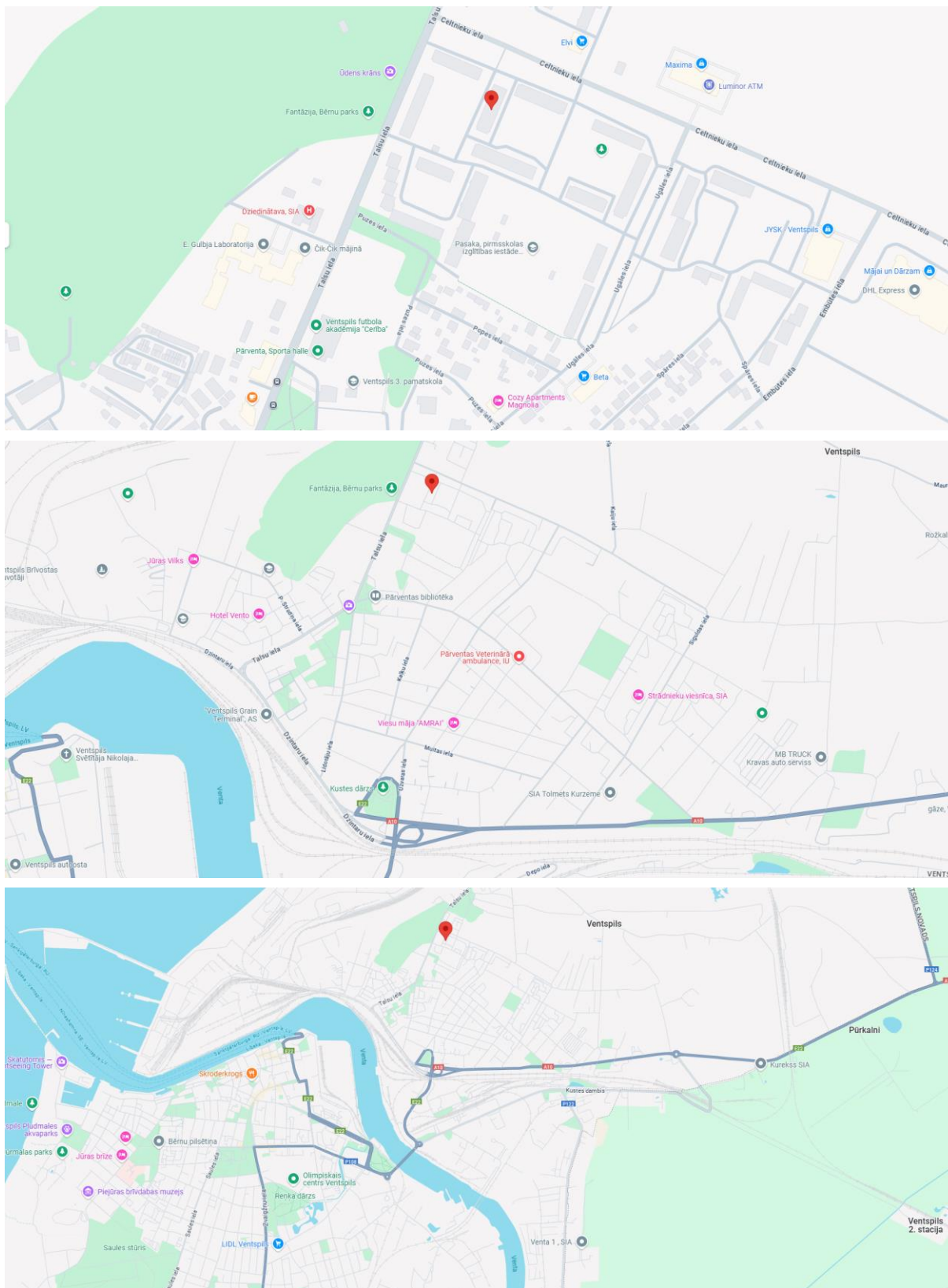
Negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Pašreizējais nekustamā īpašuma 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)

Dzīvokļa īpašuma Talsu ielā 64 - 38, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011806, novērtējums

Fotoattēli

Daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Dzīvojamās istabas



Virtuve



Sanitāro mezglu telpa



Lodžija



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2214 - 38

Kadastra numurs: 27009011806

Talsu iela 64 - 38, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 38. <i>Zurn. Nr. 300008335036, lēmums 04.06.2025., tiesnese Anželika Drekslere</i> Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300008504855)		41.4 m ²
1.1. Dzīvoklis Nr. 38. <i>Zurn. Nr. 300008504855, lēmums 09.02.2026., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		43.4 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000260123001).	12/1000	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000260123). <i>Zurn. Nr. 300008335036, lēmums 04.06.2025., tiesnese Anželika Drekslere</i>	12/1000	
2.1. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300008335036, 04.06.2025) precizējot dzīvokļa īpašuma kopējo platību un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2026.gada 29.janvāra nostiprinājuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300008504855, lēmums 09.02.2026., tiesnese Dace Riekstiņa</i> Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (300008504855)		
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 15.maija rīkojums Nr. 1-29/161. <i>Zurn. Nr. 300008335036, lēmums 04.06.2025., tiesnese Anželika Drekslere</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Indra Taurēna (+e-lug). Pieprasījums izdarīts 09.02.2026 14:42:50.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

Lapa 1 no 1



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011806	-	43.4 m ²	2214	38	Ventspils

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000260123001078	Talsu iela 64 - 38, 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:	19.11.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	43.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	43.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	35.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	20.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	15.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	7.7
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

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	2.5	2.5	20.1	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	6.4	-
3	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	5.9	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	3.3	-
5	lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	5	0.0	-	-	7.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / 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.