

Nekustamā īpašuma
Jūras ielā 1 - 21, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011807
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 5. jūnijs

Rīgā
05.06.2025.

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

Nr. NI-05.06.2025/37

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Jūras ielā 1 - 21, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011807, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2354 - 21, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 42.3 kv.m. un pie tā piederošās 4230/220650 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 5. jūnijā ir **EUR 27 600 (divdesmit septiņi tūkstoši seši 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 Jūras ielā 1 - 21, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011807, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2354 - 21, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 42.3 kv.m. un pie tā piederošās 4230/220650 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 5. jūnijs
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 27 600 (divdesmit septiņi tūkstoši seši simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Jūras ielā 1 - 21, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011807, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 42.3 kv.m. un pie tā piederošās 4230/220650 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2354 - 21. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Jaunpilsētas daļā, blakus Sarkanmuižas lauku apkaimē, kvartālā, kas robežojas ar Lielo prospektu, Brīvības, Kuldīgas un Jūras ielām. Īpašuma apkārtnē atrodas dzīvojamā apbūve, tirdzniecības, pakalpojumu, izglītības, veselības aprūpes, sporta, kultūras un izklaides iestādes u.c. sadzīvei nepieciešamie infrastruktūras objekti. Piekļuve īpašumam ir ērta – to nodrošina labiekārtotas un apgaismotas ielas ar izbūvētiem trotuāriem. Īpašuma tuvumā ir iespējams novietot autotransportu, kas ir būtisks faktors pilsētas centrālajā daļā. Ņemot vērā atrašanās vietas priekšrocības – vēsturisko vidi, attīstīto infrastruktūru un ērtu piekļuvi – īpašuma novietojums vērtējams kā labs.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
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 1962. gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā. Ēkas kāpņu telpa ir labā tehniskā stāvoklī. Ēkas pagalms ir labiekārtots, pie ēkas ir iespēja novietot autotransportu.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta konstrukcija	Koka
Jumta segums	Sintētisko materiālu loksnes

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 42.3 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 31.2 kv.m. Dzīvoklī ir 2 dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis un savienotā sanitārtehniskā telpa. Telpu griestu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2.5	15.2
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2.5	16.0
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2.5	5.6
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2.5	2.3
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2.5	3.2

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apsekošanas rezultātā konstatēts, ka tam ir pilns iekšējās apdares līmenis, un dzīvoklī uzstādītās inženierkomunikāciju ierīces atrodas labā tehniskajā stāvoklī.

Dzīvokļa apdares un aprīkojuma raksturojums

Elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Lamināts; Savienotā sanitārtehniskā telpā - flīzējums	labs
Sienas	Krāsojums Savienotā sanitārtehniskā telpā - flīzējums	labs
Griesti	Krāsojums	labs
Logi	Stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtnēs	labs
Durvis	Koka	labs
Sanitārtehniskās iekārtas		labs

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (auksts un karsts ūdens);
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes 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:

Atrašanās vieta: Īpašums atrodas pilsētas teritorijā ar attīstītu infrastruktūru, nodrošinot piekļuvi izglītības, veselības aprūpes, komerciālajiem un sabiedriskajiem objektiem, kā arī ērtu piekļuvi sabiedriskajam transportam.

Piekļūšanas infrastruktūra: Īpašumam ir labiekārtota piekļuve pa labiekārtotām ielām un trotuāriem.

Tehniskais stāvoklis: Dzīvoklis kopumā ir apmierinošā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī.

Negatīvi ietekmējošs faktors:

Ekonomiskā un finanšu situācija: Pašreizējais finanšu tirgus raksturojas ar joprojām salīdzinoši augstām kredītprocentu likmēm, neskatoties uz neseno kredītprocentu likmju mazinājumu.

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 Jūras ielā 1 - 21, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011807, novērtējums

Fotoattēli

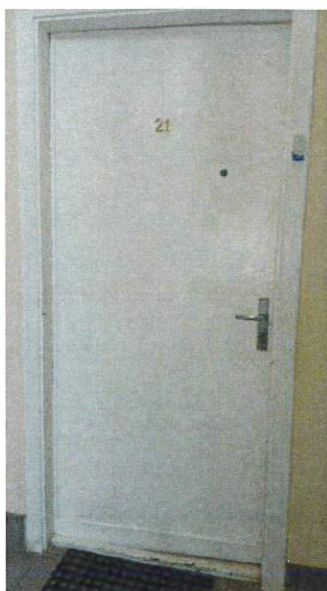
Daudzdzīvokļu ēka un pie ēkas esošā teritorija



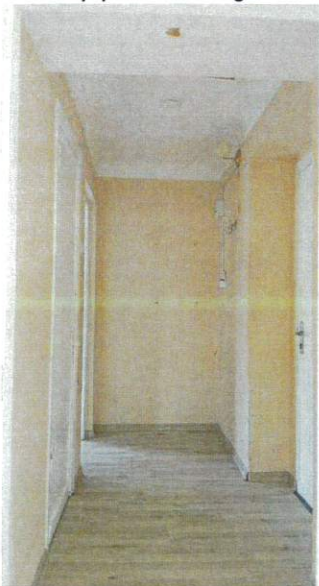
Ieeja kāpņu telpā



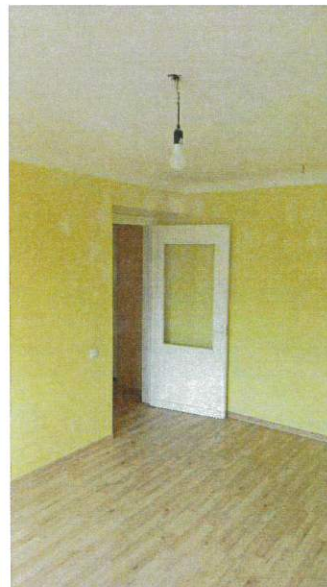
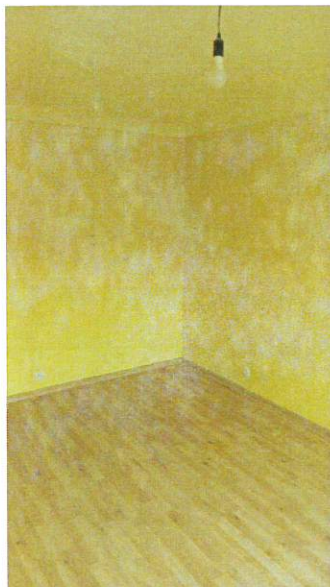
Kāpņu telpa un dzīvokļa ārdurvis



Dzīvokļa priekšistaba un gaitenis



Dzīvojamā istaba



Dzīvojamā istaba



Virtuve



Sanitāro mezglu telpa

Dzīvokļa īpašuma Jūras ielā 1 - 21, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011807, novērtējums



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2354 - 21

Kadastra numurs: 27009011807

Jūras iela 1 - 21, Ventspils

I daļas 1.ledaļa Nekustama īpašums, servitūti un reālās tiesības, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 21.		42.3 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000050603001).	4230/220650	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000050603).	4230/220650	
Zurn. Nr. 300008335016, lēmums 04.06.2025., tiesnese Dina Rīna		
II daļas 1.ledaļa 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. 1-29/162 par dzīvokļa ierakstīšanu zemesgrāmatā.		
Zurn. Nr. 300008335016, lēmums 04.06.2025., tiesnese Dina Rīna		

Citu ierakstu daļās un ledājs nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroklimatiem -- pieejama dabas daļu pārvaldības sistēmā OZOLB <https://ozolb.gov.lv/ozb>

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) katra informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupa

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000050603001021	Jūras iela 1 - 21, Ventspils, LV-3601

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	05.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8186	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	19187	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.):	42.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	42.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	42.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu 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	2	2.5	-	-	15.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	16.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	5.6	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.3	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	3.2	-

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

1/2

Reģistrētie labiekārtojumi		
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.



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000050603001	571/1471	Jūras iela 1, Ventspils, LV-3601

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2376.8
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	23.05.2022

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2376.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	2202.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	2202.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2202.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1581.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	620.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	174.1
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	174.1
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	60
Virszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	24.05.2022

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000050603	-	0.1595 ha	2354	-	Ventspils

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā māja

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

1/2

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	8628.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	756.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materialāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	1962
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Cits neklasificēts materiāls	1962
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1962
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1962
Jumta segums	Sintētisko materiālu loksnes	2022

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums: 23.05.2022

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