

Nekustamā īpašuma
Celtnieku ielā 16 - 59, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011808
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-05.06.2025/39

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Celtnieku ielā 16 - 59, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011808, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1397 - 59, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 32.1 kv.m. un pie tā piederošās 87/10000 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 5. jūnijā ir **EUR 12 400 (divpadsmit tūkstoši četri 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 Celtnieku ielā 16 - 59, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011808, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1397 - 59, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 32.1 kv.m. un pie tā piederošās 87/10000 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 12 400 (divpadsmit tūkstoši četri simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Celtnieku ielā 16 - 59, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011808, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 32.1 kv.m. un pie tā piederošās 87/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1397 - 59. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Pārventas daļas kvartālā, kas robežojas ar Ugāles, Celtnieku un Embūtes 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	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 1988. gadā ekspluatācijā uzsāktas 467.sērijas deviņstāvu daudzdzīvokļu mājas 6.stāvā. Ieeja kāpņu telpā ir slēdzama. Kāpņu telpa un lifts ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Ekspluatācijas uzsākšanas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1989
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	1989
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velnes	1989
Jumta segums	Ruberoīds	1989

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 32.1 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 15.8 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, gaitenis, vannas istaba un tualete. 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)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	6	2.5	-	-	15.8	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	7.5	-
3	koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	5.3	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	2.5	-

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apsekošanas rezultātā ir secināts, ka tam ir nepieciešams remonts.

Dzīvokļa apdares un aprīkojuma raksturojums

Elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	kokšķiedru plātņu iesegums; sanitāro mezglu telpās - flīzējums	novecojis
Sienas	gaitenī – krāsojums; dzīvojamā istabā - tapsējums; virtuvē – krāsojums, flīzējums vannas istabā - krāsojums, flīzējums tualetē - tapsējums	novecojis
Griesti	krāsojums	novecojis
Logi	stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtņēs	labs
Durvis	koka	apmierinošs
Sanitārtehniskās iekārtas	keramika	novecojis

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.

Negatīvi ietekmējošs faktors:

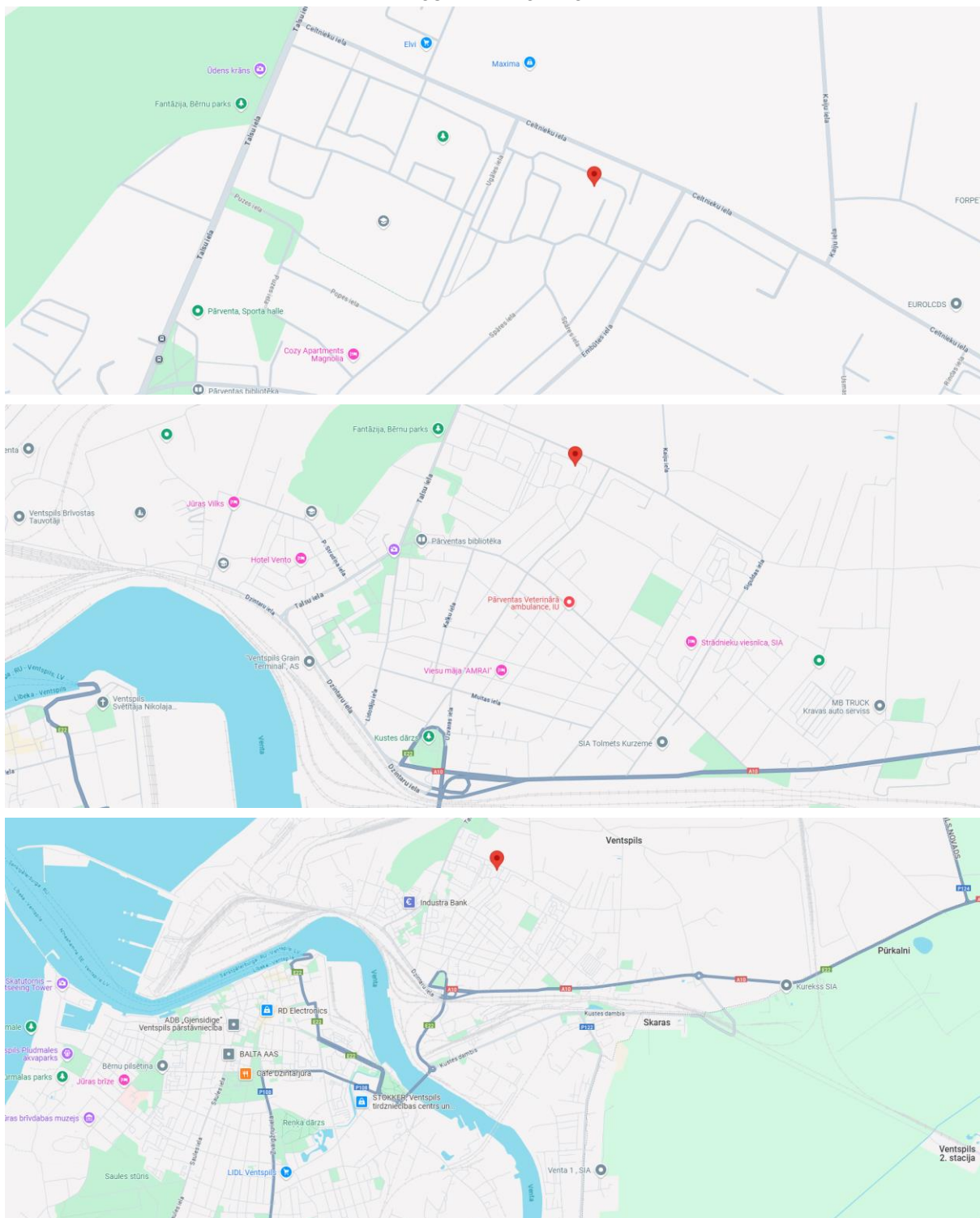
Tehniskais stāvoklis: Dzīvoklis kopumā ir neapmierinošā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, tāpēc tā lietošanai ir nepieciešams pilns remonts.

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)

Fotoattēli

Daudzdzīvokļu ēka un pie tās esošā teritorija



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa, lifts un dzīvokļa ārdurvis



Priekštelpa un gaitenis



Dzīvojamā istaba



Dzīvojamā istaba



Sanitāro mezglu telpas



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1397 - 59

Kadastra numurs: 27009011808

Celtnieku iela 16 - 59, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 59.			32.1 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000260255001).		87/10000	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000260255).		87/10000	
<i>Zurn. Nr. 300008335064, lēmums 03.06.2025., tiesnese Evika Klēpe</i>			
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: 2025.gada 15.maija Ventspils valstspilsētas pašvaldības rīkojums Nr. 1-29/163.			
<i>Zurn. Nr. 300008335064, lēmums 03.06.2025., tiesnese Evika Klēpe</i>			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – 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 izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000260255001022	Celtnieku iela 16 - 59, Ventspils, LV-3602

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	6
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	22.12.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6075	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8089	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.):	32.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	15.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	16.3
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 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	6	2.5	-	-	15.8	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.5	-	-	7.5	-
3	koridors	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.5	-	-	5.3	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.5	-	-	2.5	-

5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	1.0	-
---	---------	---------------------	---	-----	---	---	-----	---

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / 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
27000260255001	93/500	Celtnieku iela 16, Ventspils, LV-3602

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5016.5
Nosaukums:	daudzdzīvokļu māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220104 - Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1988
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.12.1998

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5016.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	3951.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	3951.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	3670.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2294.9
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	1376
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	280.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	1064.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1064.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	77
Virszemes stāvu skaits:	9
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000260255	-	0.1882 ha	1397	-	Ventspils

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
-------------	-----------------------------

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

1/2

1	Dzīvojamā māja			
Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	15529,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	620,4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare				
Nosaukums	Materiāls		Konstatācijas gads	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki		1988	
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli		1988	
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, kļieģļu mūra velves		1988	
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls		1988	
Reģistrētie labiekārtojumi				
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)		
Apkure. Centralizētā				
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē				
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša				
Elektroapgāde. Centralizētā				
Gāzes apgāde. Centralizētā				
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona				
Kanalizācija. Centralizētā				
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids				
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā				
Kurināmais. Cietais				
Kurināmais. Šķidrāis				
Lifts. Pasažieru				

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