

Nekustamā īpašuma
Inženieru ielā 99 - 22, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011787
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 23. maijs

Rīgā
23.05.2025.

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

Nr. NI-23.05.2025/31

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Inženieru ielā 99 - 22, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011787, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1917 - 22, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 31.9 kv.m. un pie tā piederošās 3190/789280 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, apkārtni, 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 24. maijā ir **EUR 14 300 (četrpadsmit tūkstoši trīs 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 Inženieru ielā 99 - 22, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011787, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1917 - 22, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 31.9 kv.m. un pie tā piederošās 3190/789280 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 23. 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 14 300 (četrpadsmit tūkstoši trīs simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz Inženieru ielā 99 - 22, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011787, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 31.9 kv.m. un pie tā piederošās 3190/789280 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1917 - 22. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils apkaimes "Karātavu lauki" kvartālā, kas robežojas ar Inženieru, Katoļu un Dzeņu ielām. Īpašuma apkārtnē atrodas 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 1985. 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	1985
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	1985
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velnes	1985
Jumta segums	Ruberoīds	1985

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 31.9 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 15.4 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	-	-	15.4	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	7.6	-
3	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	2.6	-
4	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	0.9	-
5	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	-	-	5.4	-

(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	linolejs, kokšķiedru plātņu iesegums	novecojis
Sienas	gaitenī, dzīvojamā istabā - tapsējums; virtuvē - krāsojums; vannas istabā - krāsojums, flīzējums	novecojis
Griesti	krāsoti/balsināti, dekoratīvie paneli	novecojis
Logi	stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vārtņēs	apmierinošs
Durvis	koka	apmierinošs
Sanitārtehniskās iekārtas	keramika	darba kārtībā

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:

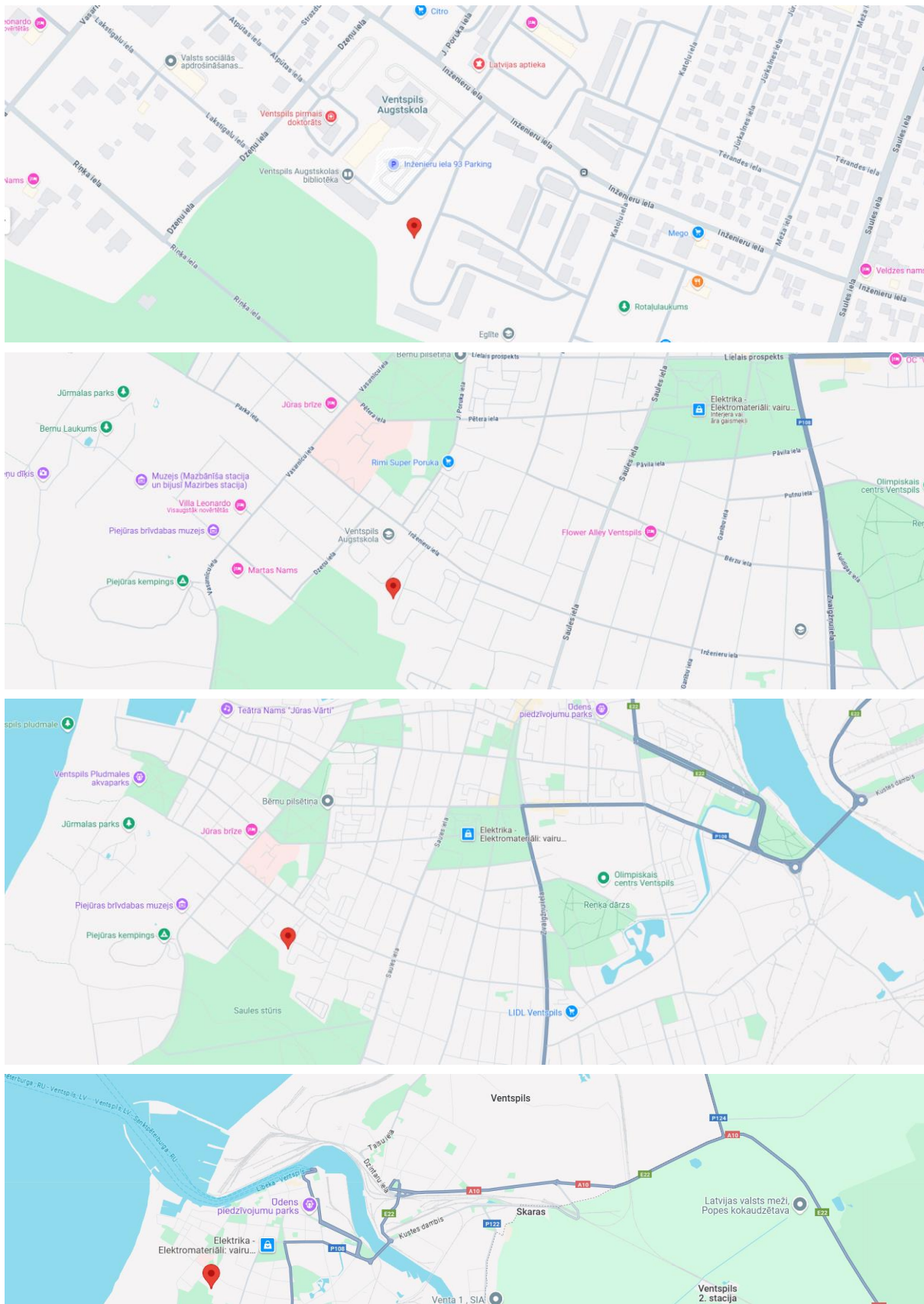
Tehniskais stāvoklis: Dzīvoklis kopumā ir neapmierinošā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, tāpēc tā lietošanai ir nepieciešams pilns remonts.

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)

Dzīvokļa īpašuma Inženieru ielā 99 - 22, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011787, novērtējums

Fotoattēli

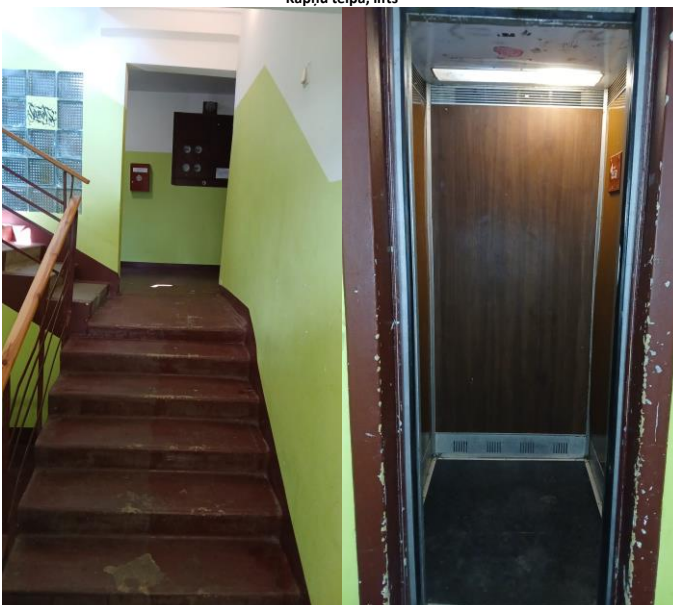
Ēkas fasāde un pie tās esošā teritorija



Ieeja kāpņu telpā



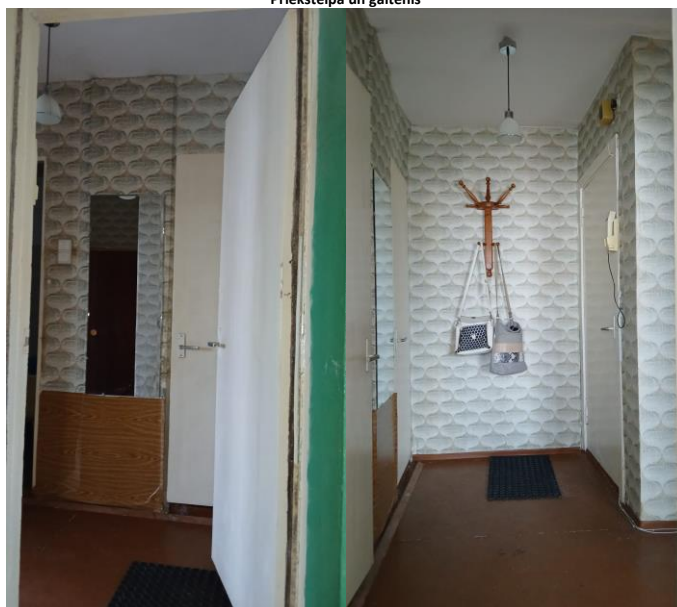
Kāpņu telpa, lifts



Dzīvokļa ārdurvis



Priekštelpa un gaitenis



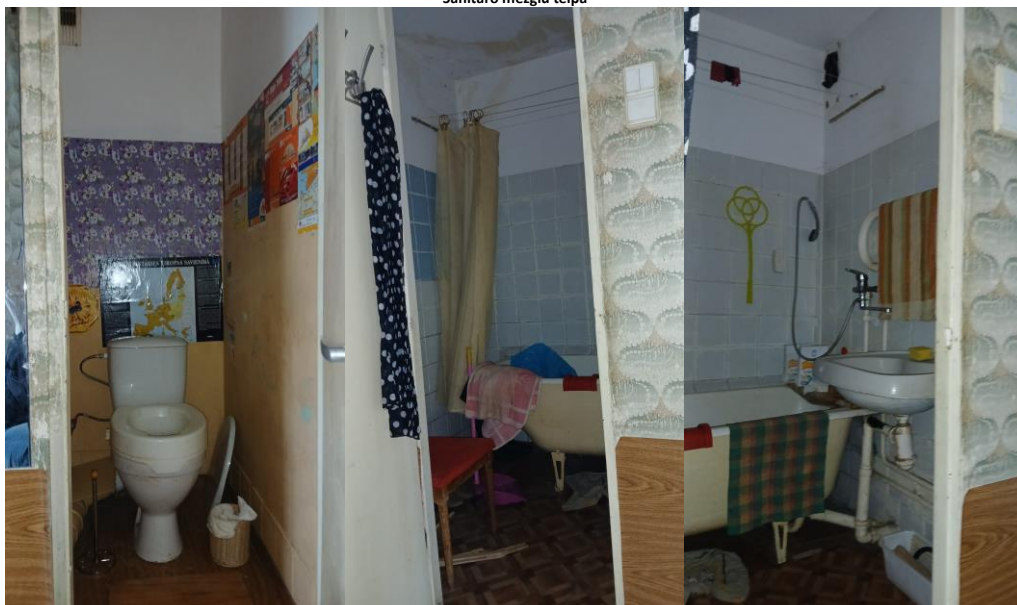
Dzīvojamā istaba



Virtuve



Sanitāro mezglu telpa



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1917 - 22

Kadastra numurs: 27009011787

Inženieru iela 99 - 22, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 22.			31.9 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000100531001).		3190/789280	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000100531).		3190/789280	
Žurn. Nr. 300008316793, lēmums 10.05.2025., tiesnese Elga Guitāne			
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. 1-29/88.			
Žurn. Nr. 300008316793, lēmums 10.05.2025., tiesnese Elga Guitāne			

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 izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000100531001131	Inženieru iela 99 - 22, Ventspils, LV-3601

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	6
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	29.08.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	31.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	15.4
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	16.5
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	-	-	15.4	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.5	-	-	7.6	-
3	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.5	-	-	2.6	-
4	tualete	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.5	-	-	0.9	-
5	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	6	2.5	-	-	5.4	-

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		

Sai 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
27000100531001	23505/78928	Inženieru iela 99, Ventspils, LV-3601

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	10082.4
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220104 - Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	01.09.2023

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10082.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	7891.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	7891.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	7358.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	4597.4
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	2761.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	532.7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	2191.1
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	2191.1
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000100531	-	0.7808 ha	1917	-	Ventspils

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1252.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	33952.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1985

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi	1985
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1985
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1985
Jumta segums	Ruberoids	1985

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
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Lifts. Pasažieru		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums:	25.08.2021
---------	------------

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