

Nekustamā īpašuma
Saules ielā 50 - 7, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011754
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 7. marts

Rīgā
07.03.2025.

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

Nr. NI-07.03.2025/24

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma Saules ielā 50 - 7, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011754, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 7 ar kopējo platību 26 kv.m., kopīpašuma 260/2059 domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējumi 27000060403001, 27000060403002, 27000060403003, 27000060403004) un no zemes (kadastra apzīmējums 270000604031), (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu tika noteikta Vērtējamā objekta tirgus vērtība Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Vērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem.

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 7. martā ir **EUR 4700 (četri 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	Nekustamais īpašums Saules ielā 50 - 7, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011754, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 7 ar kopējo platību 26 kv.m., kopīpašuma 260/2059 domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējumi 27000060403001, 27000060403002, 27000060403003, 27000060403004) un no zemes (kadastra apzīmējums 270000604031).
Vērtēšanas datums	2025. gada 7. marts
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.
Tirgus vērtība	EUR 4700 (četri tūkstoši septiņi simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Saules ielā 50 - 7, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011754, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 7 ar kopējo platību 26 kv.m., kopīpašuma 260/2059 domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējumi 27000060403001, 27000060403002, 27000060403003, 27000060403004) un no zemes (kadastra apzīmējums 270000604031), ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1091 - 7. Nekustamā īpašuma īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Jaunpilsētas apkaimes kvartālā, kuru norobežo Lielais prospekts, Pētera, Saules un Liepājas ielas. Apkārtnē dominē Ventspils Jaunpilsētas daļai raksturīgā gan daudzstāvu, gan mazstāvu dzīvojamā apbūve, kultūras, tirdzniecības, pakalpojumu, izglītības un veselības aprūpes infrastruktūra. Piekļuve īpašumam nodrošināta pa labiekārtotām un apgaismotām ielām ar izbūvētiem trotuāriem. Pie ēkas ir iespējams novietot autotransportu. Ņemot vērā iepriekš minētos faktorus, īpašuma atrašanās vieta no ikdienas dzīves un ērtību viedokļa ir vērtējama kā laba.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	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

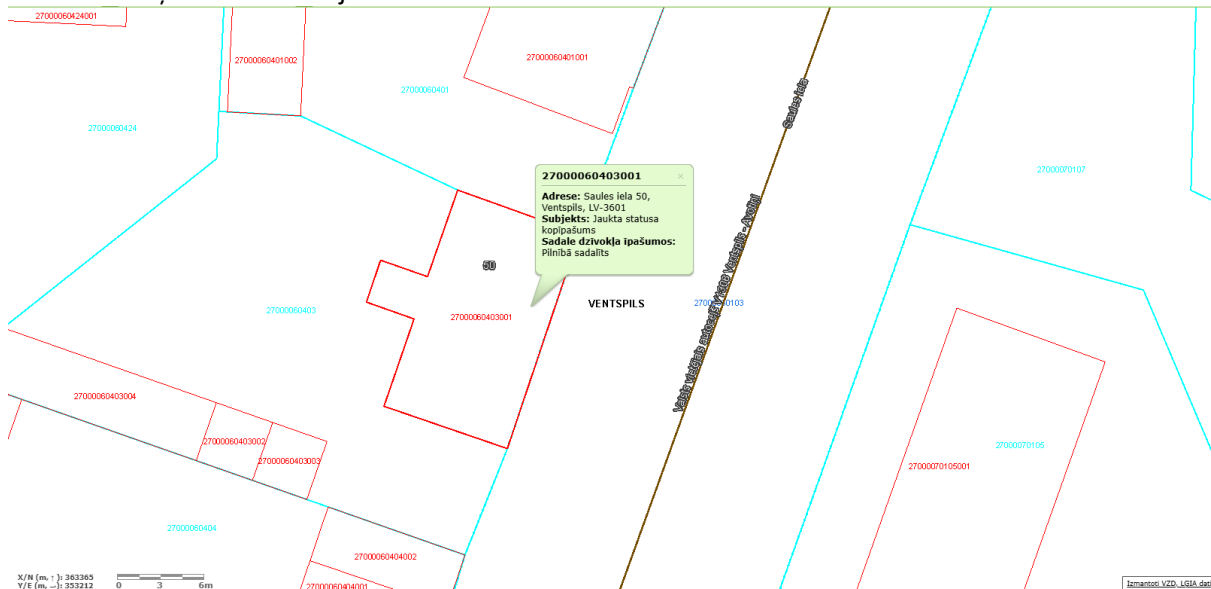
2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1910. gadā ekspluatācijā uzsāktas divstāvu vairāku dzīvokļu mājas 2.stāvā. Kāpņu telpas ārdurvis ir koka, kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pie ēkas un pagalmā ir iespēja novietot autotransportu.

Ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Azbestcements loksnes

Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 26 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 18.5 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba (18.5 kv.m.) un virtuve (7.5 kv.m.). Telpu griestu augstums ir 2.65 m.

Dzīvokļa apdares raksturojums

Elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Sienas	Tapsējums, krāsojums	neapmierinošs
Griesti	krāsojums	neapmierinošs
Grīdas	lamināta plātņu iesegums	neapmierinošs
Logi	PVC	labs
Durvis	koka	neapmierinošs
Krāsns un plīts	mūra	apmierinošs

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, mūra krāsns un plīts. Labierīcības ir koplietošanas, pieslēgums centr. ūdensvadam un kanalizācijai.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Īpašuma tirgus vērtību nosaka dažādi pozitīvi un negatīvi faktori, kas ir rūpīgi 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 asfaltētām un apgaismotām ielām un trotuāriem.

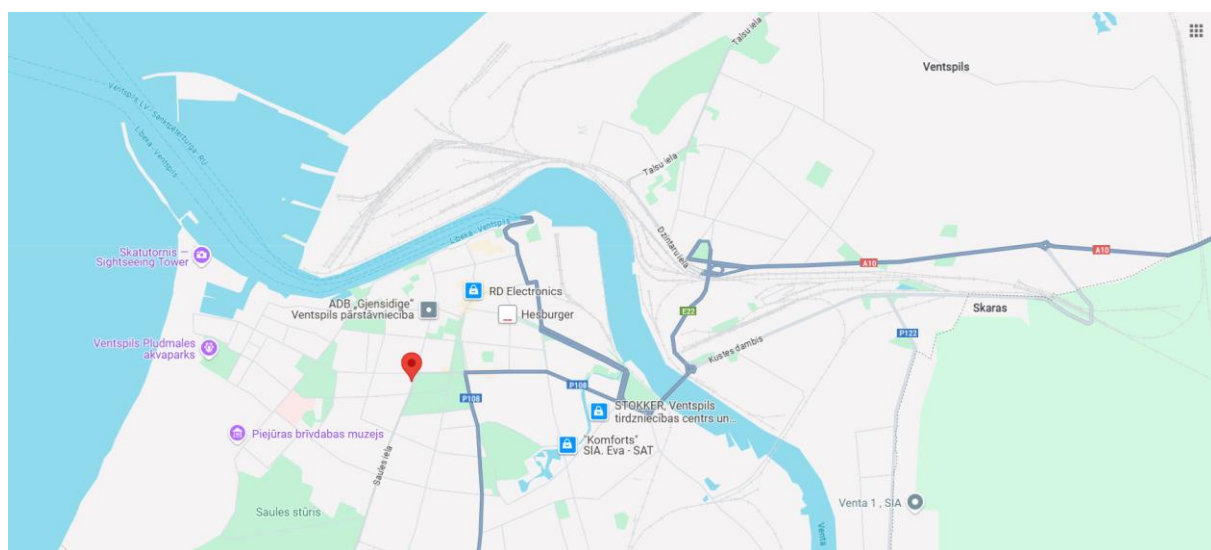
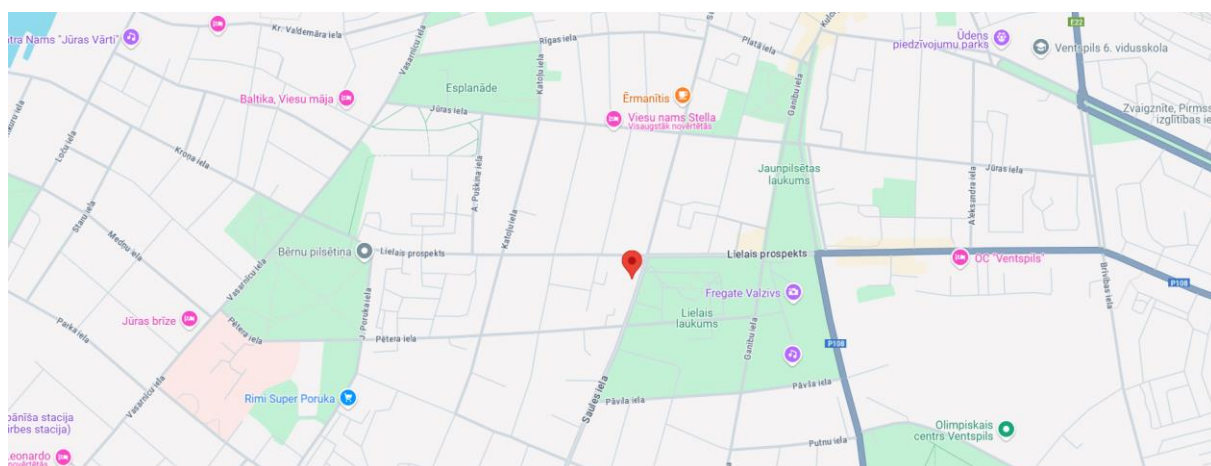
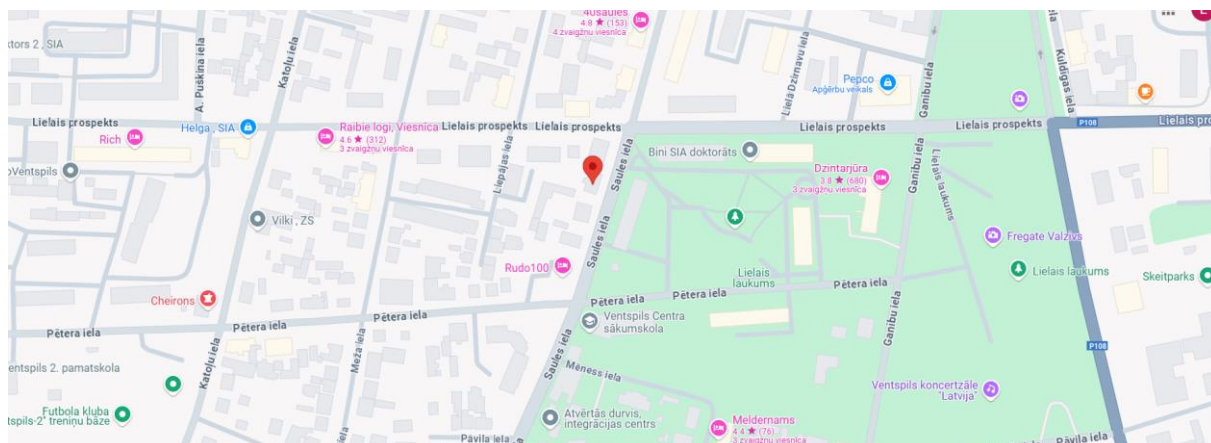
Negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Īpašums atrodas nerenovētā ēkā.
2. Dzīvoklis ir ar daļējām ērtībām un tam nepieciešams remonts.
3. Pašreizējais tirgus raksturojas ar salīdzinoši augstām kredītprocentu likmēm.

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

Ēkas fasāde no ielas puses



Ēkas fasāde no pagalma



Pagalms



Palīgēkas



Ieejas durvis kāpņu telpā



Kāpņu telpa un gaiteni



Dzīvokļa ārdurvis



Dzīvokļa telpas



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1091 - 7

Kadastra numurs: 27009011754

Saules iela 50 - 7, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 7.		26 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000060403001).	260/2059	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000060403002).	260/2059	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000060403003).	260/2059	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000060403004).	260/2059	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000060403).	260/2059	
<i>Žurn. Nr. 300008272234, lēmums 03.03.2025., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</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: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 21.februāra nostiprinājuma lūgums.		
<i>Žurn. Nr. 300008272234, lēmums 03.03.2025., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs:

Pieprasījums izdarīts 03.03.2025 10:20:23.

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.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011754	-	26 m²	-	-	Ventspils

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3258	19.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5550	19.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3258	19.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5550	19.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) , Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000060403001008	Saules iela 50 - 7, Ventspils, LV-3601
Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	29.06.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	26
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	26
Dzīvokļu platība (kv.m.):	26
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18,5
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	7,5
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	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.65	-	-	7.5	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.65	-	-	18.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
27000060403	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601	260/2059

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
27000060403001	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601	260/2059	-
27000060403002	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601	260/2059	Jā
27000060403003	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601	260/2059	Jā
27000060403004	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601	260/2059	Jā

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.01.2025	1-11/2025/103	Ventspils nekustamie īpašumi PSIA; p.p. Kleinbergs Armins
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	30.01.2025	1-55/2-149	Ventspils valstspilsētas pašvaldība
Lēmums par dzīvokļa īpašuma izveidi, sadali vai apvienošanu	29.01.2025	1-29/9	Ventspils valstspilsētas pašvaldība

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
27000060403001	0/1	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	260.4
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.09.2005

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	12
Vīrszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	158.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	916.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1910
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1910
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1910

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		

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

1/2

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000060403002	0/1	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601
27000060403003	0/1	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601
27000060403004	0/1	Saules iela 50, Ventspils, LV-3601

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