

Nekustamā īpašuma
P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011761
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 19. maijs

Rīgā
19.05.2025.

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

Nr. NI-19.05.2025/28

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011761, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1258 - 41, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 25.8 kv.m. un pie tā piederošās 14/1000 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 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 19. maijā ir **EUR 9 700 (deviņi 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 P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011761, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1258 - 41, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 25.8 kv.m. un pie tā piederošās 14/1000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 19. 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 9 700 (deviņi tūkstoši septiņi simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011761, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 25.8 kv.m. un pie tā piederošās 14/1000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1258 - 41. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Pārventas daļas kvartālā, kas robežojas ar P. Stradiņa un Mazirbes ielām, blakus Pārventas mežaparkam. 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	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.

Nekustamā īpašuma P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011761, novērtējums

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1967. gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu mājas 4.stāvā. Pie ēkas ir labiekārtots pagalmis ar labiekārtotu piebrauktuvi. Pie īpašuma un tam tuvumā esošo ielu malās ir iespēja novietot autotransportu. Ar daudzdzīvokļu ēku saistītā zemes gabala platība ir regulāras taisnstūra formas, kas tiek uzskatīta par piemērotu esošās un potenciālās apbūves vajadzībām. 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 mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Pārsegumi	Dzelzsbetona
Jumta segums	Azbestcements

Daudzdzīvokļu ēkas novietojums



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Dzīvokļa kopējā platība ir 25.8 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 13.7 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, sanitāro mezglu telpa un gaitenis. 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	4	2.5	13.7
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	5.7
3	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	3.3
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	3.1

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apdares raksturojums

Elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Sienas	Krāsojums, tapsējums; sanitāro mezglu telpā – krāsojums, flīzējums	neapmierinošs
Griesti	Krāsojums	neapmierinošs
Grīdas	Linolejs, kokšķiedru plāksne KŠP (DVP)	neapmierinošs
Logi	Koka	neapmierinošs
Durvis	Koka, gludās	neapmierinošs

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

Nekustamā īpašuma P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011761, novērtējums

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.

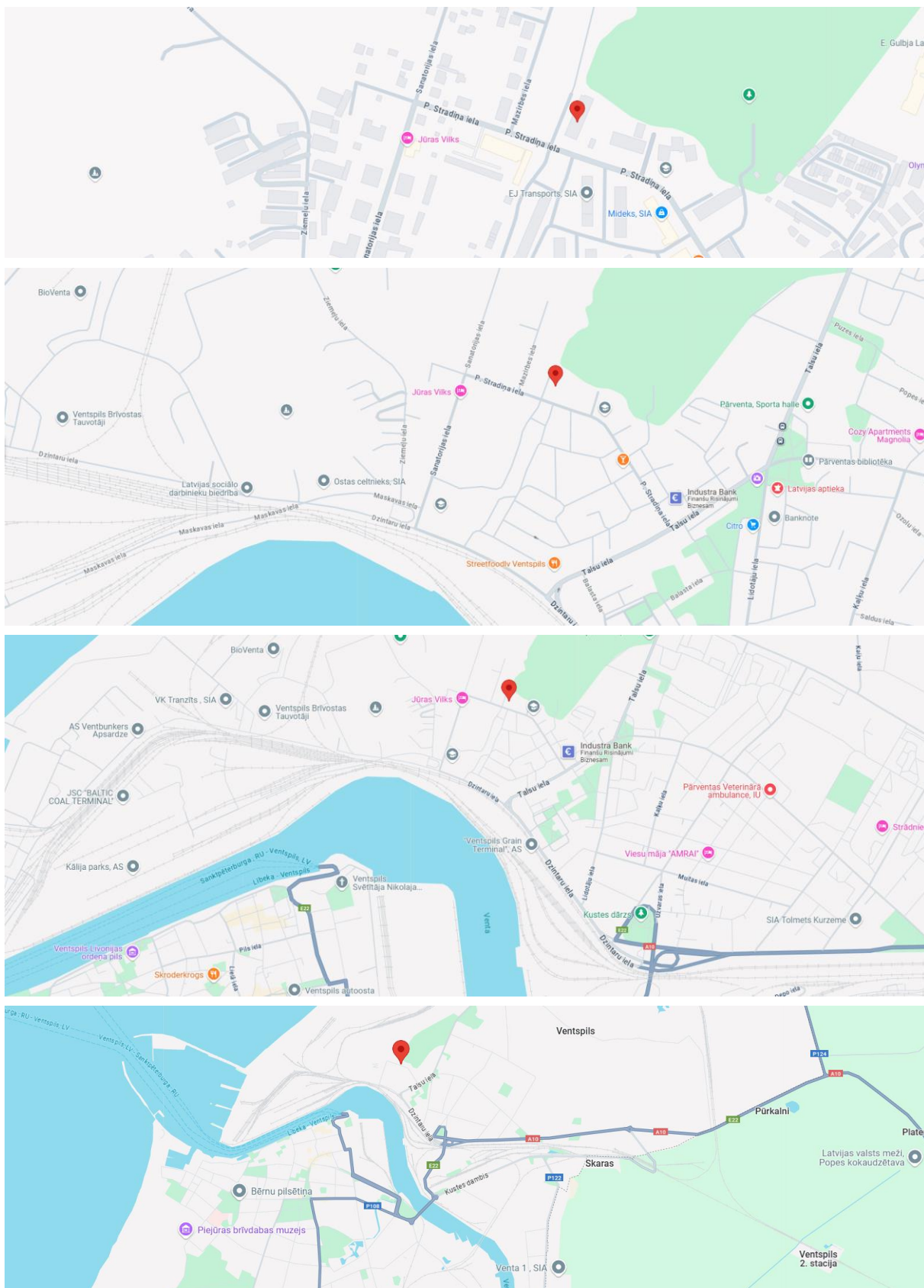
Negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Pašreizējais 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)

Nekustamā īpašuma P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011761, novērtējums

Fotoattēli

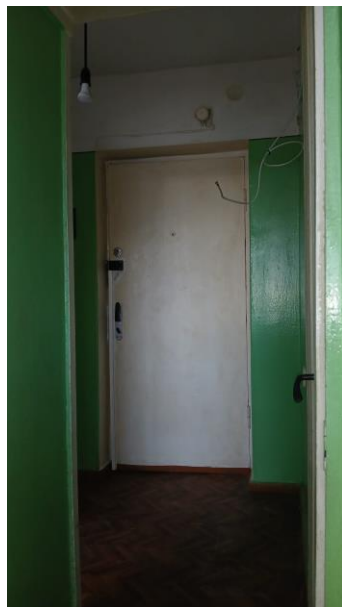
Ēkas fasāde



Kāpņu telpa un dzīvokļa ārdurvis



Priekštelpa un koridors



Virtuve



Nekustamā īpašuma P. Stradiņa ielā 14 - 41, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011761, novērtējums

Dzīvojamā istaba



Sanitāro mezglu telpas



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1258 - 41

Kadastra numurs: 27009011761

P. Stradiņa iela 14 - 41, Ventspils

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, plevienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 41.			25.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000280418001).		14/1000	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000280418).		14/1000	
Žurn. Nr. 300008305956, lēmums 22.04.2025., tiesnese Dace Riekstiņa			
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.1-29/90.			
Žurn. Nr. 300008305956, lēmums 22.04.2025., tiesnese Dace Riekstiņa			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

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.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011761	-	25.8 m ²	-	-	Ventspils

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000280418001011	P. Stradiņa iela 14 - 41, Ventspils, LV-3602
Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	11.05.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	25.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	25.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	25.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	13.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	12.1
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 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	4	2.5	-	-	13.7	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	5.7	-
3	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	3.3	-
4	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.5	-	-	3.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		

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

1/2

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
27000280418	P. Stradiņa iela 14, Ventspils, LV-3602	14/1000

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
27000280418001	P. Stradiņa iela 14, Ventspils, LV-3602	14/1000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.04.2025	1- 11/2025/311	Ventspils nekustamie īpašumi PSIA; p.p. Kleinbergs Armins
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	01.04.2025	1-55/2-263	Ventspils valstspilsētas pašvaldība
Cits rīkojums	27.03.2025	1-29/90	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
27000280418001	91/1000	P. Stradiņa iela 14, Ventspils, LV-3602

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2554.2
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1967
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.07.2019

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2554.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	1975.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1975.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1894
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1244.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	649.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	81.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	578.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	578.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	51
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	daudzdzīvokļu māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	8793.0 kub.m.	-	-

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

1/2

Apbūves laukums	-	539.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
-----------------	---	-----------------------------	---	---

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1967
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1967
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velvēs	1967
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1967

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
Oti, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Oti, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	22.07.2019
---------	------------

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