

Nekustamā īpašuma
Sarkanmuižas dambī 22 - 84, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011766
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 24. maijs

Rīgā
24.05.2025.

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

Nr. NI-24.05.2025/33

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Sarkanmuižas dambī 22 - 84, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011766, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1829 - 84, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 38.7 kv.m. un pie tā piederošās 3870/404390 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 tādas 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 24. maijā ir **EUR 20 200 (divdesmit tūkstoši divi 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 Sarkanmuižas dambī 22 - 84, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011766, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1829 - 84, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 38.7 kv.m. un pie tā piederošās 3870/404390 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 24. 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 20 200 (divdesmit tūkstoši divi simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Sarkanmuižas dambī 22 - 84, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011766, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 38.7 kv.m. un pie tā piederošās 3870/404390 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1829 - 84. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Sarkanmuižas lauku apkaimes kvartālā, kas robežojas ar Lielo prospektu, Sarkanmuižas dambi un Brīvības ielu. 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	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 1969. gadā ekspluatācijā uzsāktas piecstāvu daudzdzīvokļu mājas 5.stāvā. Ēkas ār sienas ir siltinātas, ieeja kāpņu telpā ir slēdzama. Kāpņu telpa ir labā tehniskā stāvoklī. Ēkas pagalmā 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 segums	Ruberoīds

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 38.7 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 23.1 kv.m. Dzīvoklī ir 2 dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un balkons. 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	05.01.1900	2.5	15.4
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	05.01.1900	2.5	7.7
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	05.01.1900	2.5	5.1
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	05.01.1900	2.5	1.1
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	05.01.1900	2.5	2.1
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	05.01.1900	2.5	4.1
7	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	05.01.1900	-	3.2

(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	novecojis
Sienas	tapsējums, krāsojums	novecojis
Griesti	Krāsojums, dekoarātīvo plātņu apdare	novecojis
Logi	stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtnēs	labs
Durvis	koka	novecojis
Sanitārtehniskās iekārtas		novecojušas

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:

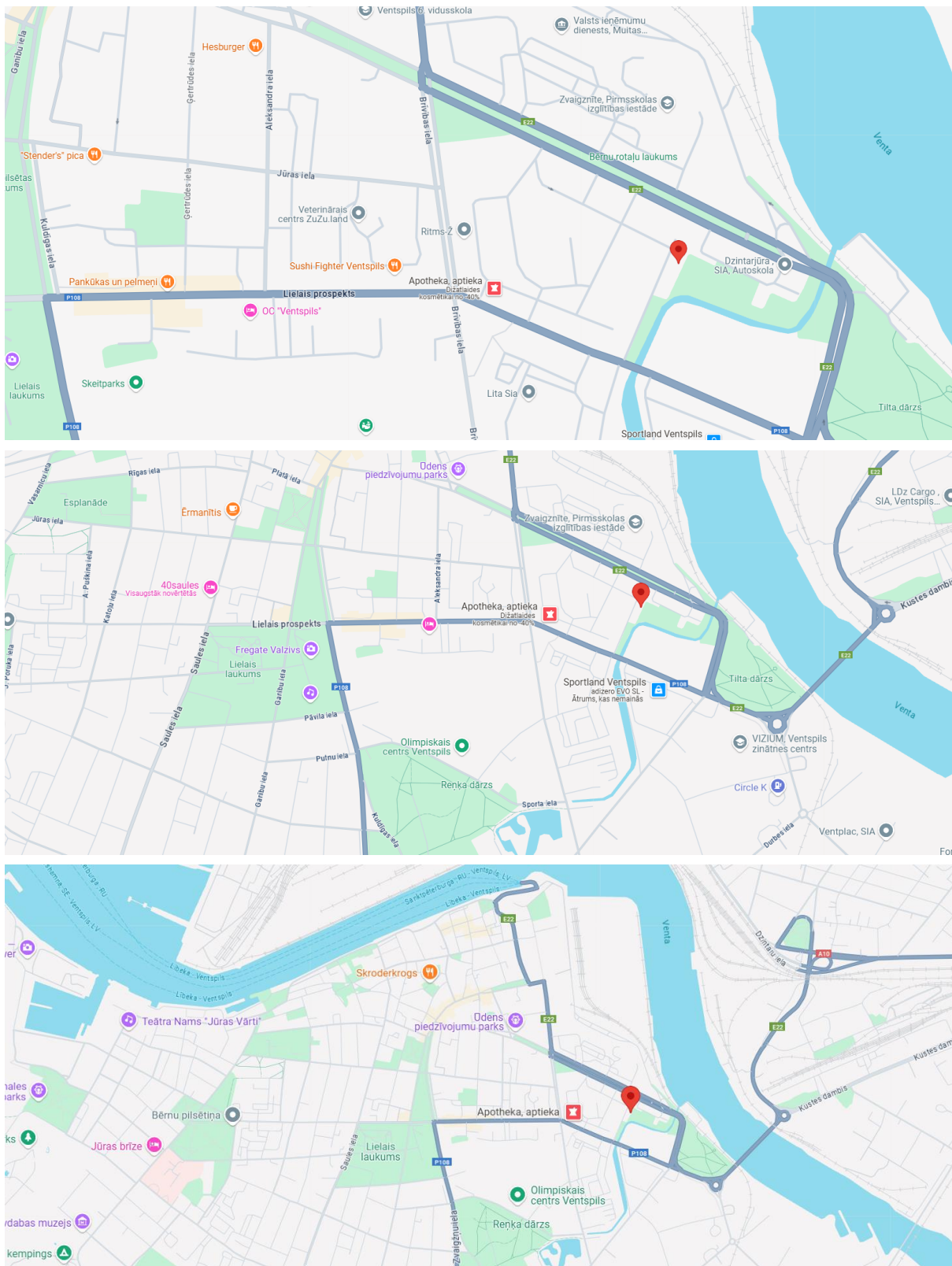
Tehniskais stāvoklis: Dzīvoklis kopumā ir neapmierinošā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, tāpēc tā lietošanai ir nepieciešams pilns remonts.

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

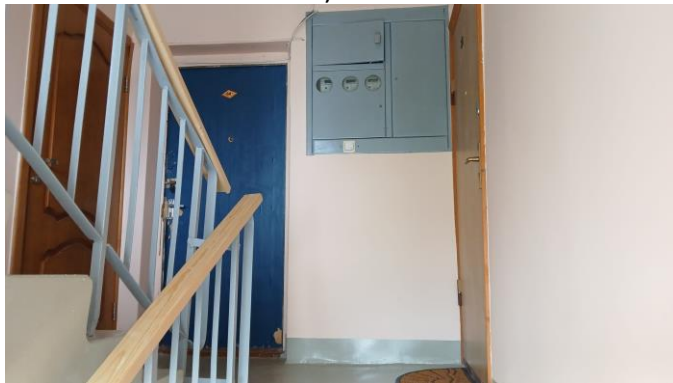
Daudzdzīvokļu ēka un pie ēkas esošā teritorija



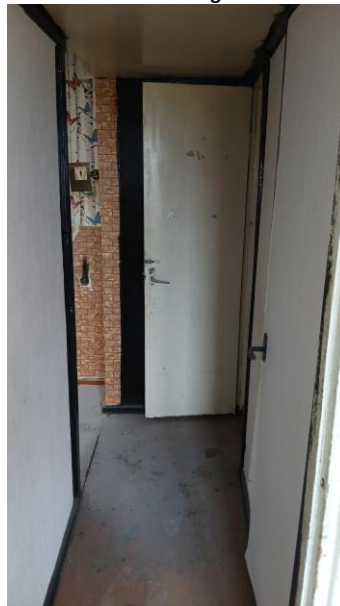
Ieeja kāpņu telpā, kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Priekšistaba - gaitenis



Virtuve



Dzīvojamās istabas



Dzīvojamā istaba



Gaitenis



Sanitāro mezglu telpas un balkons



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1829 - 84

Kadastra numurs: 27009011766

Sarkanmuižas dambis 22 - 84, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 84,			38.7 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000050704001).		3870/404390	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000050704).		3870/404390	
Žurn. Nr. 300008312614, lēmums 06.05.2025., 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.1-29/92 par dzīvokļa Nr.84 Sarkanmuižas dambī 22, Ventspilī, ierakstīšanu zemesgrāmatā.			
Žurn. Nr. 300008312614, lēmums 06.05.2025., tiesnese Dace Riekstiņa			

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
27000050704001084	Sarkanmuižas dambis 22 - 84, Ventspils, LV-3601

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	24.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7055	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	16538	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.):	38.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	38.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	35.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	23.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.2
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

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011766	-	38.7 m ²	-	-	Ventspils

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	5	2.5	-	-	15.4	-

2	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	7.7	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	5.1	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	1.1	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	2.1	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	4.1	-
7	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	3.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / 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 izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000050704001	10426/40439	Sarkanmuižas dambis 22, Ventspils, LV-3601

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5171.6
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	05.09.2024

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5171.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	4034.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	4034.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	3836.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2596.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1239.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	198.5
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1136.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1136.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000050704	-	0.3213 ha	1829	-	Ventspils

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	17182.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1076.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Cits neklasificēts materiāls	1970
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1970
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1970
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 / pisuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments
Vēdināšana. Piespiedu		Dokuments

Datums:	17.10.2024
---------	------------

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