Nekustamā īpašuma
Doku ielā 8 k-18, Ventspilī
kadastra numurs: 27000200814
novērtējums

Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs:
Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta",
reģistrācijas Nr. 40900035086, adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601

Datums: 2025. gada 10. septembris

Rīgā
10.09.2025.

Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādei "Ventspils osta",
reģistrācijas Nr. 40900035086,
adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601

Nr. NI-10.09.2025/1

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma Doku ielā 8 k-18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200814, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000946735, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000200814) 572 kv.m. platībā, (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu aprēķināta Vērtējamā objekta tirgus vērtība, pieņemot, ka Vērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala teritorijā neatrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve. Vērtēšanas mērķis ir Vērtējamā objekta pirkšanas-pārdošanas cenas noteikšana Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem, to nedrīkst iesniegt finanšu iestādēm un izmantot aizdevuma nodrošinājuma garantijai.

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 balstās uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādas pastāvēja vērtēšanas brīdī. Mēs neuzņemamies atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu rasties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu dēļ. Veicot aprēķinus, tika ņemti vērā dažādi faktori, kas ietekmē Vērtējamā objekta vērtību, tostarp tā novietojums, apkārtne, attīstības tendences, salīdzināmie pārdošanas darījumi, kā arī citi būtiskie aspekti. Izmantotās informācijas precizitāte un ticamība iespēju robežās ir pārbaudīta, taču tās absolūta garantija nav iespējama.

Balstoties uz nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzi un aprēķinu rezultātiem, secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 10. septembrī ir **EUR 1600 (viens tūkstotis seši simti *euro*)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, pielietoto aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±10% robežās. Šis novērtējums ir spēkā, ņemot vērā tā izstrādē izmantotos pieņēmumus, ierobežojošos un limitējošos faktorus, un tas jāinterpretē atbilstoši šiem nosacījumiem. 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 Doku ielā 8 k-18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200814, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000200814) 572 kv.m. platībā.
Vērtēšanas datums	2025. gada 10. septembris
Novērtējuma pasūtītājs	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta", reģistrācijas Nr. 40900035086, adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601
Vērtēšanas uzdevums	Aprēķināt Vērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemot, ka Vērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala teritorijā neatrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pirkšanas-pārdošanas cenas noteikšana pārdošanas vajadzībām.
Piezīmes attiecībā uz Vērtējamo objektu un novērtējumu	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību, nav ņemts vērā apstāklis, ka Vērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala teritorijā atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve. Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka zemes gabals nav apbūvēts.
Tirgus vērtība	**EUR 1600 (viens tūkstotis seši simti *euro*)**.
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Doku ielā 8 k-18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200814, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000200814) 572 kv.m. platībā, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946735, īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils pilsētas austrumu pierobežā, Krievlauku rajonā, teritorijā starp Robežu ielu (autoceļš P122) un Ventu. Apkārtējā apbūvē dominē mazdārziņu un individuālās apbūves zemes gabali. Tuvākie sadzīvei nepieciešamie infrastruktūras objekti – izglītības iestādes, veikali, veselības aprūpes pakalpojumi – atrodas Pārventā un Jaunpilsētā, aptuveni 6 - 7 km attālumā. Transporta pieejamību nodrošina sabiedriskā autobusa satiksme, kas savieno teritoriju ar pilsētas centrālo daļu. Tomēr attālums līdz pilsētas galvenajiem centriem un būtiskāko infrastruktūras objektu koncentrācijai nedaudz ierobežo īpašuma pievilcību ikdienas lietošanā. Kopumā īpašuma atrašanās vieta, vērtējot no izmantošanas iespējām un apkārtējās infrastruktūras nodrošinājuma, vērtējama kā apmierinoša, ar potenciālu uzlaboties ilgtermiņā, ja tiks attīstīta tuvējā teritorijas infrastruktūra.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dārzkopības nozīmes zemes gabals.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	**Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000946735** III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Atzīme: Ceļa servitūta teritorija, 0.0045 ha. Pamats: Valsts kadastra informācijas sistēmas dati. **Kadastrā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi**

Reģistrācij as datums	Tips	Apraksts	Platība	Mēr v.
29.05.2000	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0045	ha
01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0572	ha
01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0572	ha
01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0037	ha

Novērtējuma autora rīcībā nav citas informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus vērtību. Reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē īpašuma izmantošanas iespējas atbilstoši tā lietošanas mērķim un nerada ievērojamu ietekmi uz tā tirgus vērtību, jo tie netraucē zemes vienības funkcionālai izmantošanai un ir raksturīgi attiecīgajai teritorijai.

Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

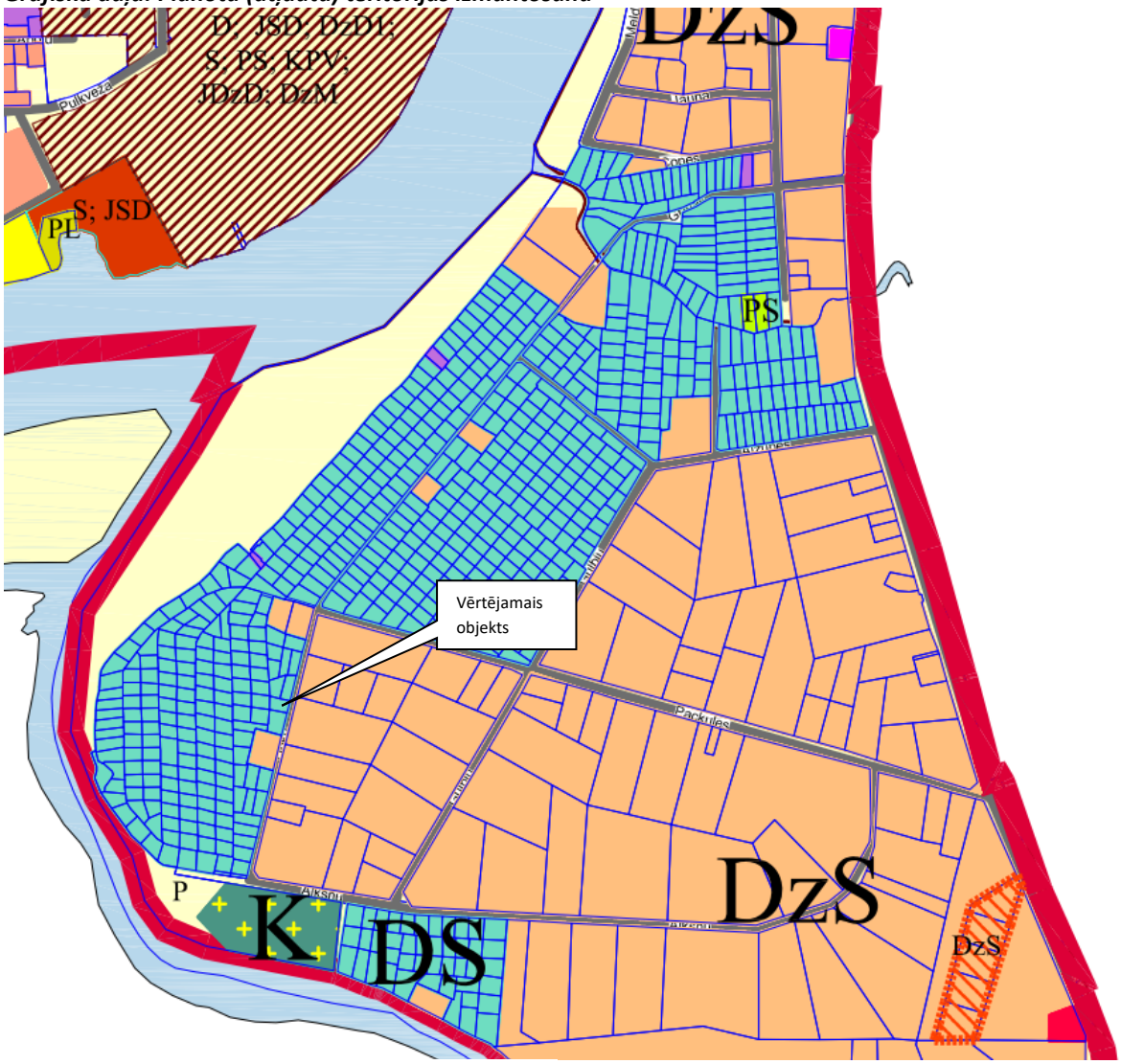
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 27000200814
Fiskālā kadastrālā vērtība: EUR 1226
Universālā kadastrālā vērtība: EUR 1274
Zemes vienības platība: 572 kv.m.
Konfigurācija un novietojums: zemes gabals ir trapecveida, ar optimālu konfigurāciju, kas nodrošina racionālu teritorijas izmantošanu. Tas robežojas ar četriem citiem zemes gabaliem, kas ietilpst Ventspils Dārzkopības sabiedrības (DS) teritorijā.
Teritorijas raksturojums: Zemes gabals ir nožogots un iekopts. Teritorijā esošās apbūves – dārza mājas un siltumnīcas – novietojums ir optimāls, ļaujot efektīvi izmantot atlikušo zemes platību.
Piebraukšanas ceļš: piekļūšana nodrošināta no Doku ielas.
Inženierkomunikācijas: centrālie elektrotīkli.
Teritorijā esošā apbūve: dārza māja un siltumnīca.
Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana: Dārzkopības sabiedrību teritorijas (DS).
Lietošanas mērķis: Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Zemes vienības novietojums un konfigurācija

Izmantoti VZD, LĢIA dati

Nekustamā īpašuma Doku ielā 8 k-18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200814, novērtējums

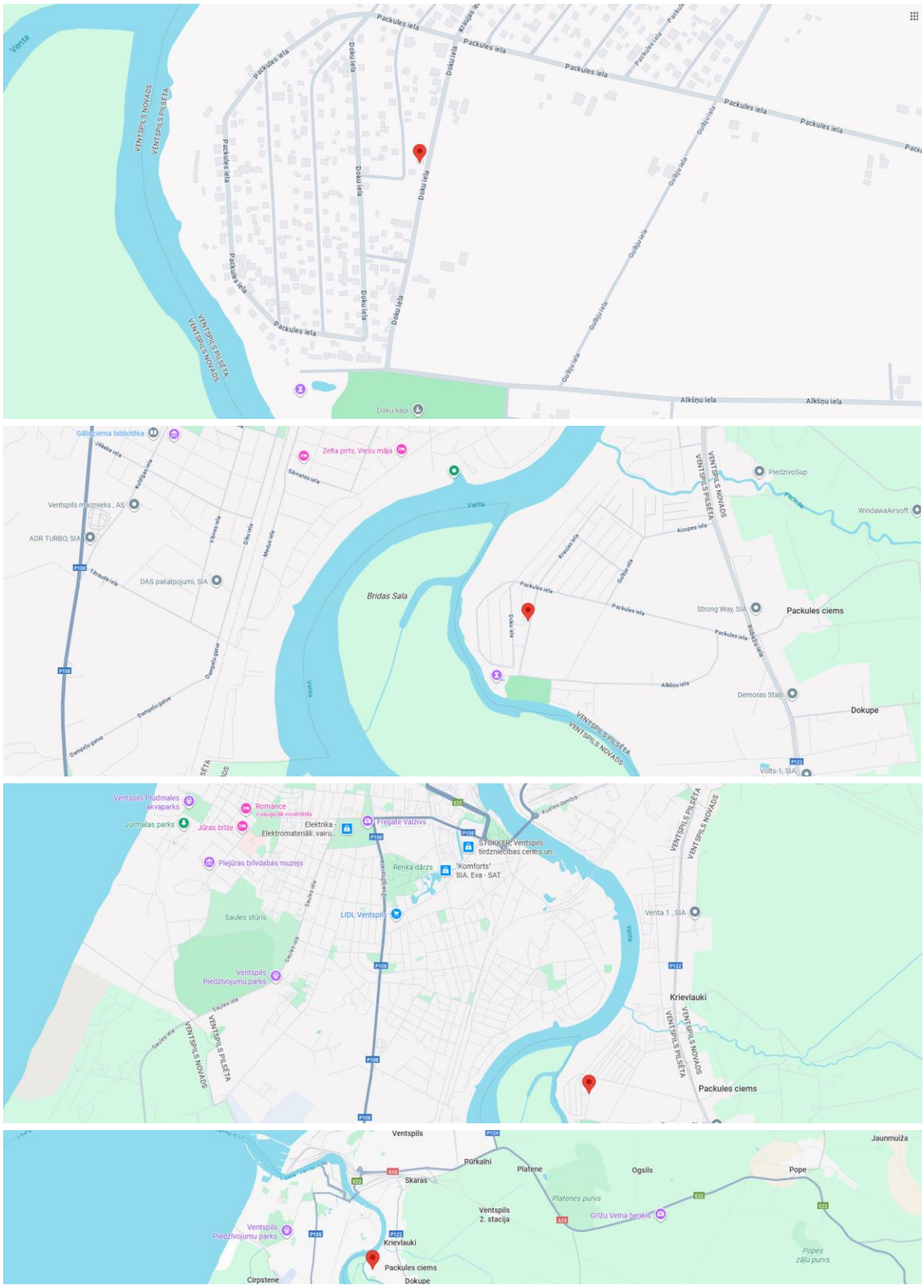
Ventspils pilsētas teritorijas plānojums ar grozījumiem
Grafiskā daļa: Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



DS Darzkopības sabiedrību teritorijas

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps)

FOTOATTĒLI

Īpašuma teritorija un tajā esošā apbūve

Īpašuma teritorija

Pievedceļš līdz īpašumam

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000946735

Kadastra numurs: 27000200814

Doku iela 8 k-18, Ventspils

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000200814). ***Žurn. Nr. 300008365368, lēmums 21.07.2025., tiesnese Dace Riekstiņa***		0.0572 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. 1.2. Pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 11.jūlija uzziņa Nr. 1-76/435. ***Žurn. Nr. 300008365368, lēmums 21.07.2025., tiesnese Dace Riekstiņa***	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 1.2. Pamats: Valsts kadastra informācijas sistēmas dati. ***Žurn. Nr. 300008365368, lēmums 21.07.2025., tiesnese Dace Riekstiņa***	0.0045 ha

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 020 0814
Adrese: Doku iela 8 k-18, Ventspils

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils pilsētas domes 2019.gada 21.februāra lēmumu Nr.10 (protokols Nr.4; 1.paragrāfs) "Par zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Ventspils pilsētas pašvaldības vārda".

Robežas noteiktas 2025. gada 7. aprīlī.

Plāna mērogs 1:500

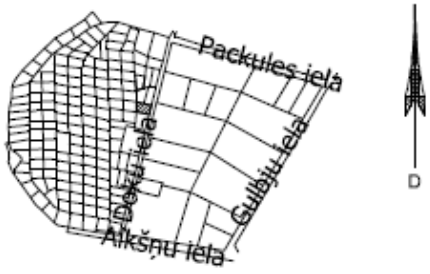
Zemes vienības platība: 0.0572 ha

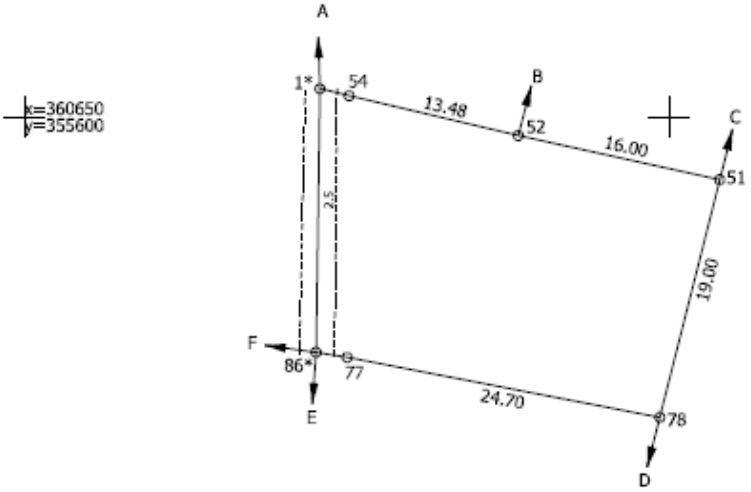
ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 0.999855

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 27000200815 - Doku iela 8 k-19, Ventspils

no B līdz C: 27000200816 - Doku iela 8 k-20, Ventspils

no C līdz D: 27000200153

no D līdz E: 27000200813 - Doku iela 8 k-17, Ventspils

no E līdz F: 27000200831 - Doku iela 8 k-30, Ventspils

no F līdz A: 27000200830 - Doku iela 8 k-29, Ventspils

Zemes vienības platība: 0.0572 ha

Zemes robežu plāns	27000200814	Plāna mērogs 1:500	2.lapa 2
Mērnieks Arvis Grosbārdis sertifikāta Nr. AB0082	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 020 0814
Adrese: Doku iela 8 k-18, Ventspils

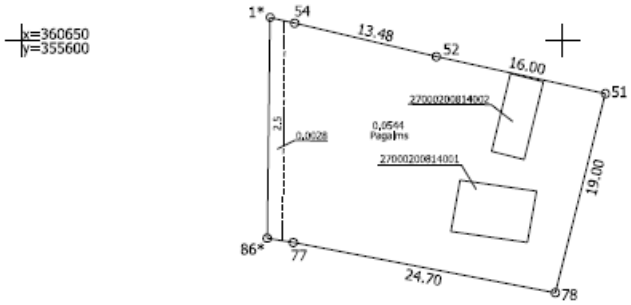
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 7. aprīlī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0,0572 ha

1. lapa no 2

Zemes vērtības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0,0572	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0544	0,0028	



Situācijas plāns	27000200814	Plāna mērogs 1:500	2.lapa 2
Mērnieks Arvis Grosbārdis sertifikāta Nr. AB0082	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra notelkumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		