

Nekustamā īpašuma
Doku ielā 8 k-30, Ventspilī
kadastra numurs: 27000200831
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-10.09.2025/6

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma Doku ielā 8 k-30, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200831, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946878, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000200831) 644 kv.m. platībā, (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu aprēķināta Vērtējamā objekta tirgus vērtība. 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, apkārtnē, 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 1800 (viens tūkstotis astoņi simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, pielietoto aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ 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-30, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200831, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000200831) 644 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.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pirkšanas-pārdošanas cenas noteikšana pārdošanas vajadzībām.
Tirgus vērtība	EUR 1800 (viens tūkstotis astoņi simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Doku ielā 8 k-30, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200831, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000200831) 644 kv.m. platībā, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000946878, īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. Īpašumtiesību pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 22.jūlija uzzīņa Nr. 1-76/449, Ventspils pilsētas domes 2019.gada 21.februāra lēmums Nr. 10 par zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Ventspils pilsētas pašvaldības vārda.
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	Kadastrā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0096</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0096</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0644</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070301</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām</td><td>0.0644</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0096</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0096</td><td>ha</td></tr></table> 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.	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0096	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0096	ha	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0644	ha	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0644	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0096	ha	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0096	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																										
7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0096	ha																										
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0096	ha																										
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0644	ha																										
7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0644	ha																										
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0096	ha																										
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0096	ha																										
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: 27000200831

Fiskālā kadastrālā vērtība: EUR 1366

Universālā kadastrālā vērtība: EUR 1389

Zemes vienības platība: 644 kv.m.

Konfigurācija un novietojums: zemes gabals ir trapecveida, ar optimālu konfigurāciju, kas nodrošina racionālu teritorijas izmantošanu. Tas robežojas ar 2 citiem zemes gabaliem, kas ietilpst Ventspils Dārzkopības sabiedrības (DS) teritorijā.

Teritorijas raksturojums: Zemes gabals ir nožogots un iekopts.

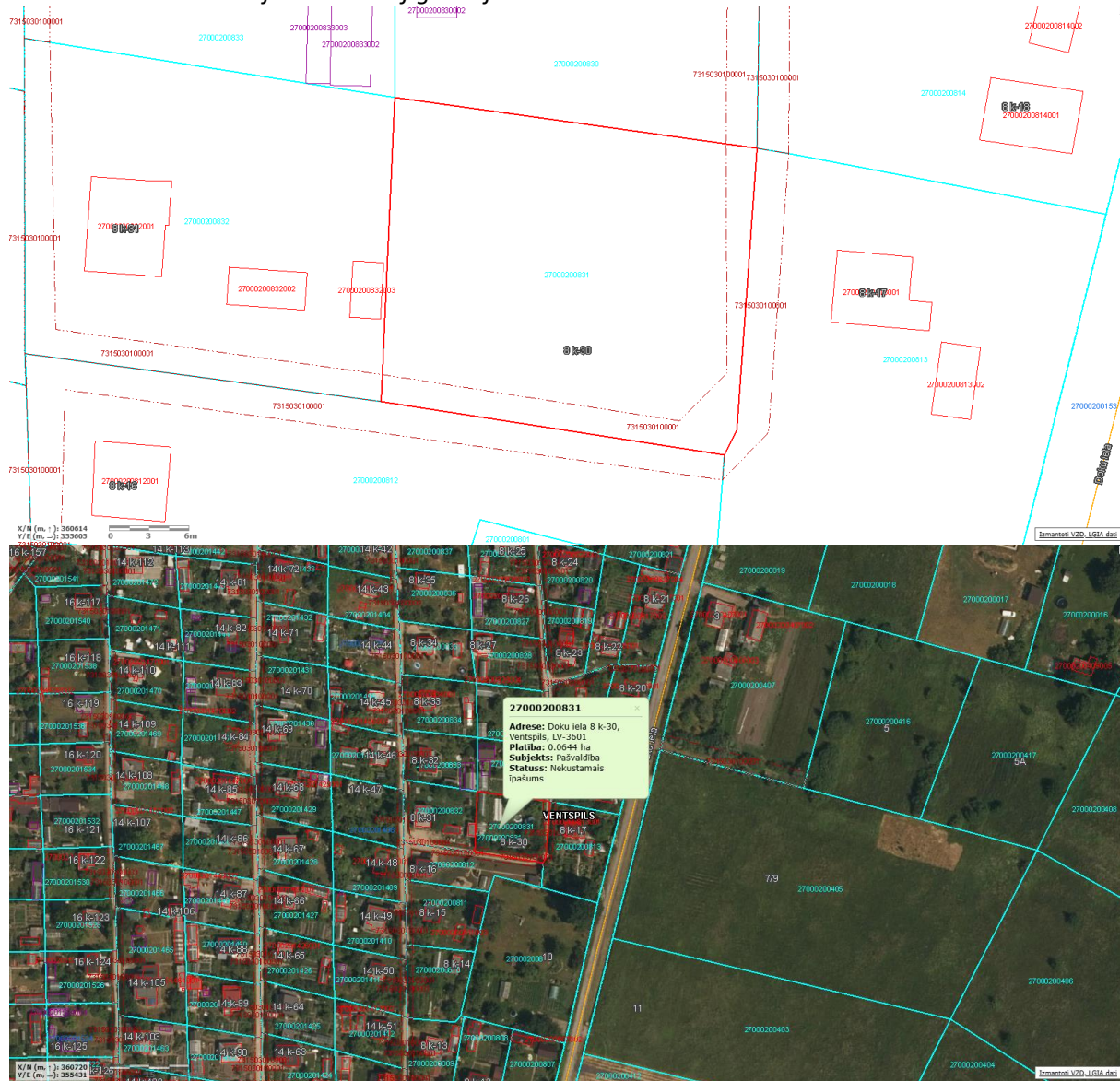
Piebraukšanas ceļš: piekļūšana nodrošināta, braucot virzienā no Doku vai Packules ielām.

Inženierkomunikācijas: centrālie elektrotīkli.

Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana: Dārzkopības sabiedrību teritorijas (DS).

Lietošanas mērķis: Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

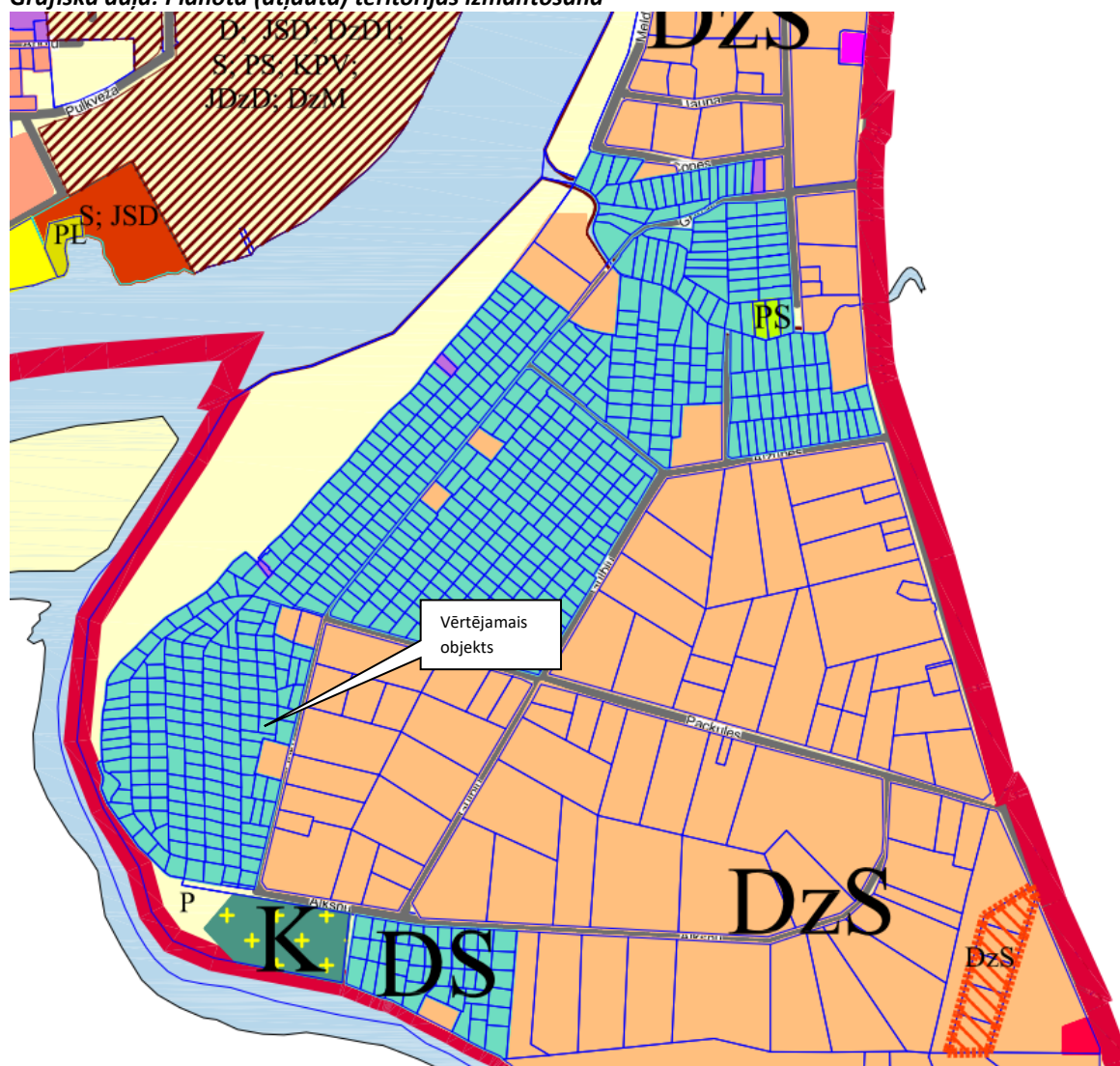
Zemes vienības novietojums un konfigurācija



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Nekustamā īpašuma Doku ielā 8 k-30, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200831, novērtējums

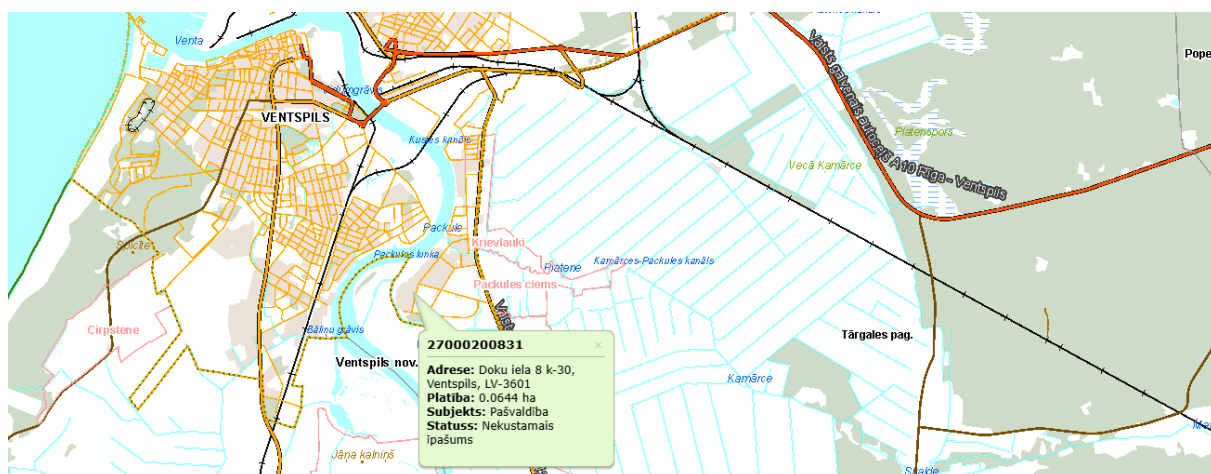
Ventspils pilsētas teritorijas plānojums ar grozījumiem
Grafiskā daļa: Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



DS Darzkopības sabiedrību teritorijas

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



Izmantoti VZD, LĢIA dati

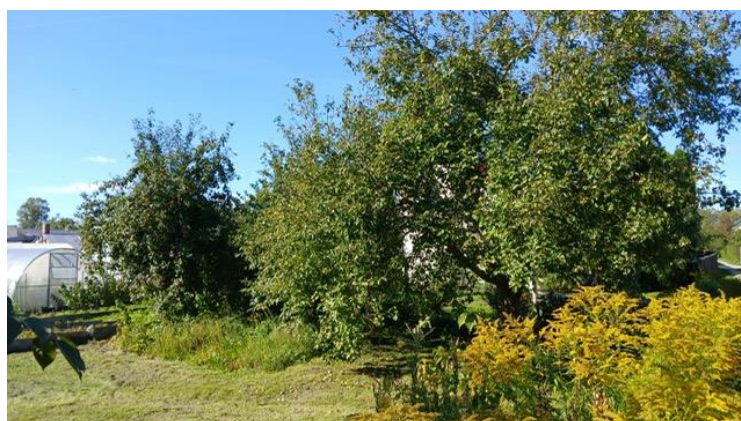
Nekustamā īpašuma Doku ielā 8 k-30, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200831, novērtējums

FOTOATTĒLI

Pievedceļš līdz īpašumam



Īpašuma teritorija



Nekustamā īpašuma Doku ielā 8 k-30, Ventspilī, kadastra numurs: 27000200831, novērtējums

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000946878

Kadastra numurs: 27000200831

Doku iela 8 k-30, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000200831). Žurn. Nr. 300008389210, lēmums 25.07.2025., tiesnese Dina Rīna		0.0644 ha
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 22.jūlija uzziņa Nr. 1-76/449, Ventspils pilsētas domes 2019.gada 21.februāra lēmums Nr. 10 par zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Ventspils pilsētas pašvaldības vārda. Žurn. Nr. 300008389210, lēmums 25.07.2025., tiesnese Dina Rīna		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.0096 ha
1.2. Pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 22.jūlija uzziņa Nr. 1-76/449. Žurn. Nr. 300008389210, lēmums 25.07.2025., tiesnese Dina Rīna		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolleģumiem – 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 0831
Adrese: Doku iela 8 k-30, 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.

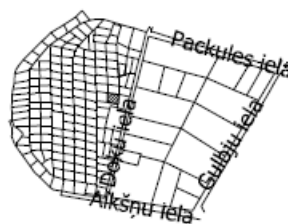
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0644 ha

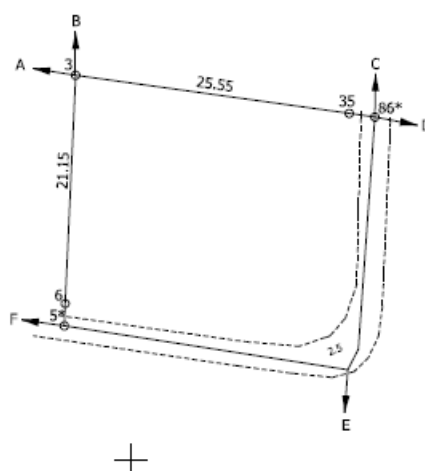
1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999855

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



$x=360650$
 $y=355600$



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 27000200833 - Doku iela 8 k-32, Ventspils
no B līdz C: 27000200830 - Doku iela 8 k-29, Ventspils
no C līdz D: 27000200814 - Doku iela 8 k-18, Ventspils
no D līdz E: 27000200813 - Doku iela 8 k-17, Ventspils
no E līdz F: 27000200812 - Doku iela 8 k-16, Ventspils
no F līdz A: 27000200832 - Doku iela 8 k-31, Ventspils

Zemes vienības platība: 0.0644 ha

Zemes robežu plāns	27000200831	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"		