

Nekustamā īpašuma
Grīšļu ielā 3, Ventpilī
Kadastra numurs: 27000090065
novērtējums



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

Datums: 2025. gada 21. jūnijs

Rīgā
21.06.2025.

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

Nr. NI-21.06.2025/3

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma Grīšļu ielā 3, Ventspilī, kadastra numurs: 27000090065, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000621595, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000090043) 1873 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 21. jūnijā ir **EUR 27 100 (divdesmit septiņi tūkstoši viens simts 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 Grīšļu ielā 3, Ventspilī, kadastra numurs: 27000090065, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000621595, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000090043) 1873 kv.m. platībā.
Vērtēšanas datums	2025. gada 21. jūnijs
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 27 100 (divdesmit septiņi tūkstoši viens simts euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Grīšļu ielā 3, Ventspilī, kadastra numurs: 27000090065, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000090043) 1873 kv.m. platībā, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000621595, īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010.
Novietojums	Vērtējamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas Vasarnīcu apkaimes kvartālā, kas izvietots starp Vasarnīcu, Grīšļu un Mētru ielām. Šī pilsētas daļa vēsturiski veidojusies kā kūrortzonai pietuvināts rajons, un to raksturo pārsvarā mazstāvu dzīvojamā apbūve, vasarnīcu tipa īpašumi, kā arī atsevišķas viesnīcas un kempingi. Apkārtnē atrodas arī plaša zaļā zona – Jūrmalas parks. Īpašums atrodas aptuveni 500 metru attālumā no Baltijas jūras piekrastes, kas uzskatāms par vienu no galvenajiem īpašuma pievilcību veicinošajiem faktoriem. Īpašuma apkārtnē ir attīstīta sadzīvei nepieciešamā infrastruktūra, 1,5 – 2,5 km attālumā pieejami veikali, veselības aprūpes un izglītības iestādes. Netālu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas. Ņemot vērā teritorijas attīstības raksturu, attālumu līdz jūrai un nodrošinājumu ar ikdienas dzīvei nepieciešamo infrastruktūru, vērtējamā īpašuma atrašanās vieta no dzīves kvalitātes viedokļa vērtējama kā laba. Apkaimē ir pieprasīta gan dzīvošanai, gan rekreācijas vajadzībām, kas pozitīvi ietekmē īpašuma tirgus vērtību.
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapbūvēts individuālo dzīvojamo māju apbūves nozīmes zemes gabals.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals optimālas platības individuālai dzīvojamai mājai.				
Apgrūtinājumi	Apgrūtinājumi, kas ir reģistrēti Valsts zemes dienesta uzturētajā Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā:				
	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1873	ha
	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1873	ha
	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1873	ha
Avots: Kadastra informācijas sistēma					
Novērtējuma sagatavošanas brīdī novērtējuma autora rīcībā nav citas informācijas par apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta lietošanas iespējas vai tirgus vērtību. Visi iepriekš minētie apgrūtinājumi ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību.					
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

2.1. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Kadastra apzīmējums: 27000090043

Zemes vienības platība: 1873 m²

Lietošanas mērķis (atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijai): 0601 – Individuālo dzīvojamo māju apbūve

Konfigurācija un novietojums apvidū:

Zemes gabalam ir četrstūra konfigurācija un tas atrodas pie Grīšļu ielas. Īpašums robežojas ar individuālo dzīvojamo māju nozīmes zemes vienībām.

Pieklūstamība un piekļuve:

Vasarnīcu ielai ir asfaltbetona segums, un to uzturēšana tiek nodrošināta pašvaldības līmenī. Grīšļu ielai ir nepieciešama seguma izbūve. Pieklūstamība uzskatāma par apmierinošu.

Teritorijas vizuālais un funkcionālais raksturojums:

Zemes gabals ir nenožogots, daļēji apaudzis ar dabisko veģetāciju – priedēm, lapu kokiem un krūmājiem. Nav konstatētas reljefa formas, kas varētu traucēt apbūves attīstību, kā arī nav konstatētas applūstošas teritorijas pazīmes vai citi apstākļi, kas negatīvi ietekmētu zemes gabala izmantošanas potenciālu.

Inženierkomunikāciju pieejamība:

Ņemot vērā, to, ka šobrīd Grīšļu iela nav izbūvēta, tad attiecīgi zemesgabalam nav nodrošināta piekļuve pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām. Saskaņā ar novērtējuma autora rīcībā esošo informāciju ielas un inženierkomunikāciju izbūve ir plānošanas stadijā, un to īstenošanu paredz pašvaldības turpmākie attīstības plāni.

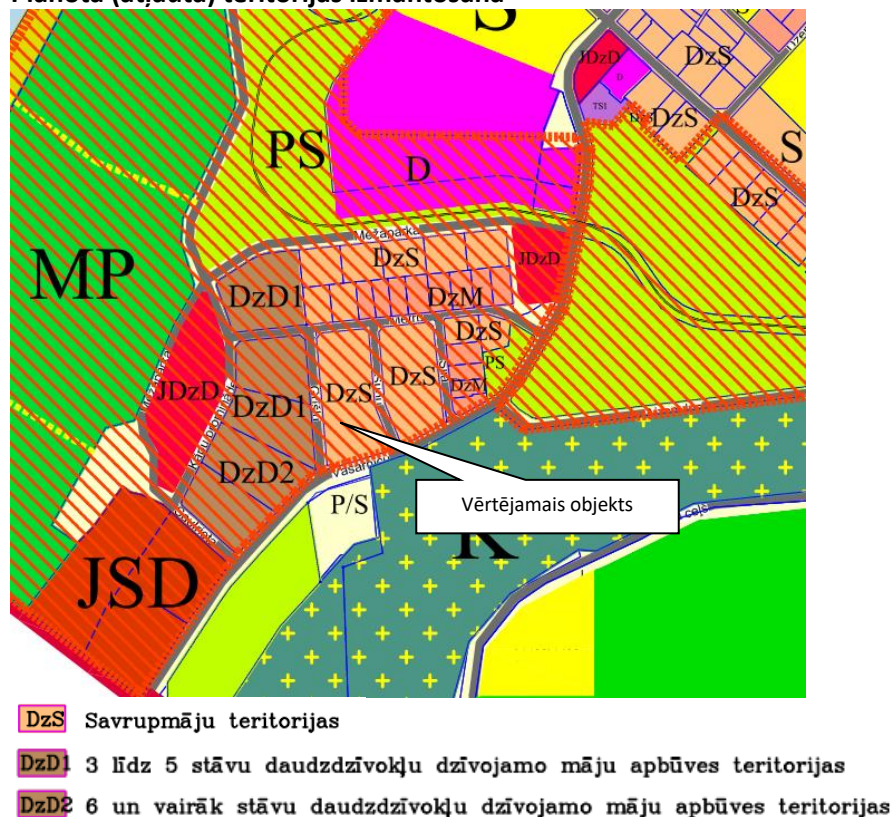
Zemes vienības novietojums un konfigurācija



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Nekustamā īpašuma Grīšļu ielā 3, Ventspilī, kadastra numurs: 27000090065, novērtējums

Teritorijas plānojuma grafiskā daļa
Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Īpašuma tirgus vērtību ietekmē vairāki pozitīvi un negatīvi faktori, kas ir izvērtēti un ņemti vērā vērtēšanas procesā.

Pozitīvi ietekmējošie faktori:

1. Atrašanās vieta: Īpašums atrodas individuālās dzīvojamās apbūves teritorijā, netālu no piejūras līdaga.
2. Reljefs un apbūves piemērotība: Zemesgabala konfigurācija, reljefs un platība ir piemēroti savrupmājas apbūvei.

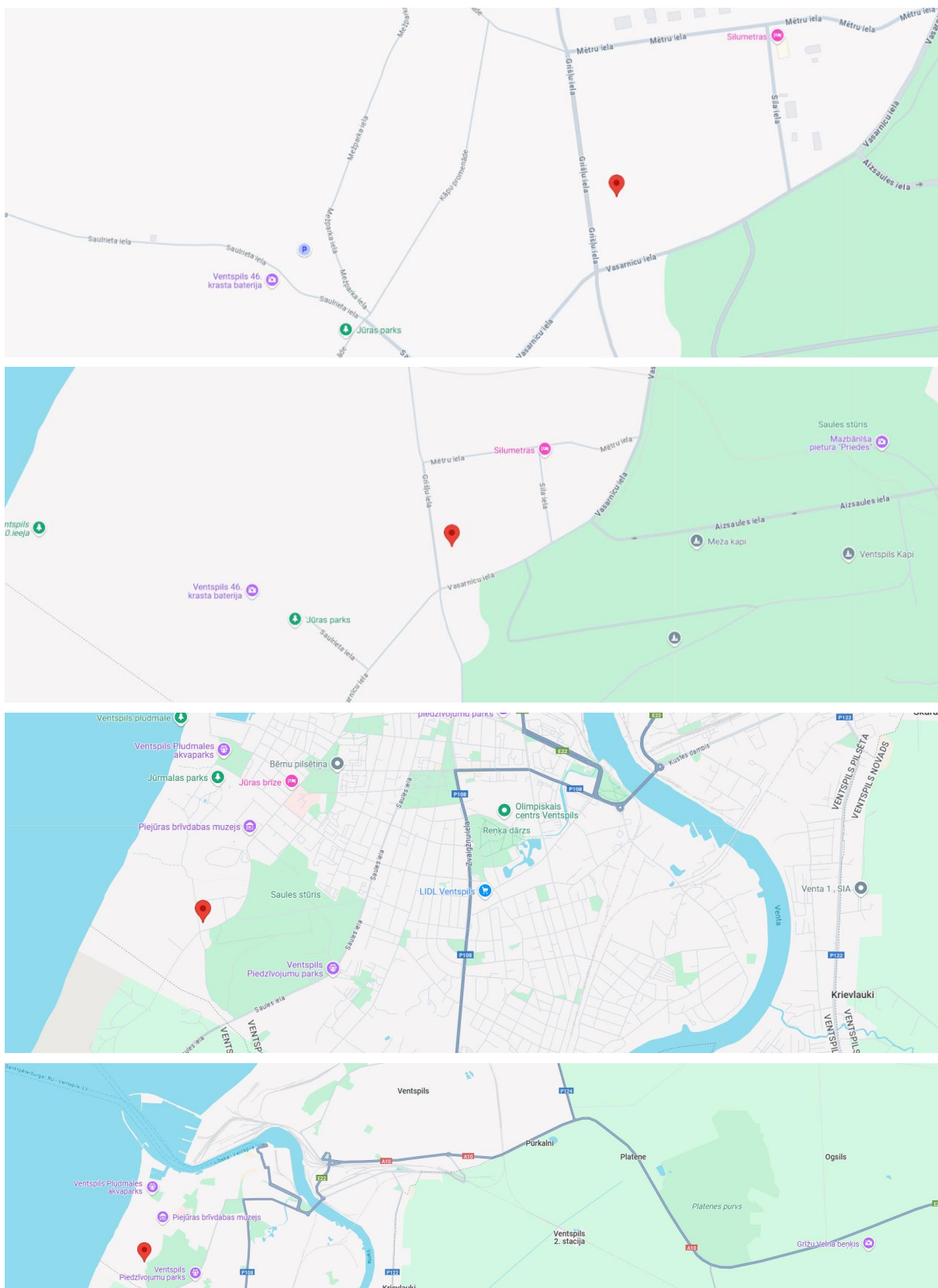
Negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Nepieciešami ieguldījumi teritorijas labiekārtošanai (piemēram, žoga izbūvei, veģetācijas sakopšanai u.c.).
2. Grīšļu iela nav izbūvēta un šobrīd zemes gabalam nav nodrošināta piekļuve pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām.
3. Kopējā nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte joprojām ir ietekmēta no augstajām aizņēmumu procentu likmēm, kas var kavēt pieprasījumu noteiktos segmentos, tostarp individuālajai dzīvojamai apbūvei paredzētajos zemes gabalos.

Visi minētie faktori ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību, izvērtējot tā konkurētspēju aktuālajos tirgus apstākļos.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps)

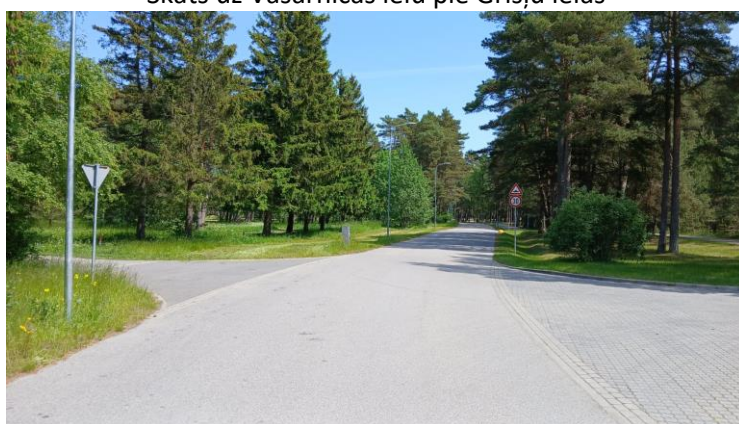
Nekustamā īpašuma Grīšu ielā 3, Ventspilī, kadastra numurs: 27000090065, novērtējums

FOTOATTĒLI

Skats no Vasarnīcas ielas uz Grīšļu ielu



Skats uz Vasarnīcas ielu pie Grīšļu ielas



Skats uz īpašumu no Grīšļu ielas



Skats uz īpašumu no Grīšļu ielas

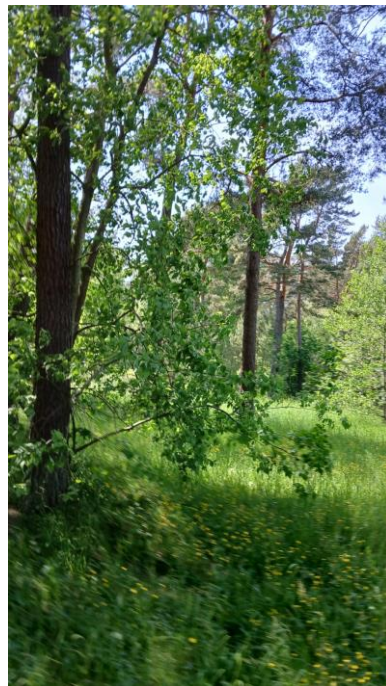


Īpašuma teritorija



Nekustamā īpašuma Grīšļu ielā 3, Ventspilī, kadastra numurs: 27000090065, novērtējums

Īpašuma teritorija



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000621595

Kadastra numurs: 27000090065

Grīšļu iela 3, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000090043).Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000585171. Žurn. Nr. 300005513763, lēmums 13.01.2022., tiesnese Anželika Drekslere		0.1873 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: 2021.gada 22.decembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005513763, lēmums 13.01.2022., tiesnese Anželika Drekslere	1	

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.