

Nekustamā īpašuma  
adrese: **Ābolu iela 18, Ventspils, LV-3601**  
kadastra numurs: 27000150423  
tirgus vērtības  
vērtēšanas atskaite



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

Datums: 2024. gada 13. jūlijs

Rīgā  
13.07.2024.

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

Nr. NI-13.07.2024/1

### Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000788336 reģistrēta nekustamā īpašuma Ābolu ielā 18, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000150423, - zemes gabala (kadastra apzīmējums: 27000150423) 606 kv.m. platībā (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) tirgus vērtības noteikšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sniedzu savu viedokli par Vērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemot, ka uz Vērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala neatrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve. Vērtēšanas mērķis ir Vērtējamā objekta pirkšanas-pārdošanas cenas noteikšana pārdošanas vajadzībām. Vērtēšanas atskaite bez manas rakstiskas piekrišanas nav izmantojama citiem mērķiem.

Novērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāvēja vērtēšanas brīdī. Es neuzņemos atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā. Veicot aprēķinus, es ņēmu 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, esmu secinājis, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2024. gada 13. jūlijā ir **EUR 3,500 (trīs tūkstoši pieci simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir  $\pm 10\%$  robežās. Novērtējums balstās uz vērtēšanas atskaitē norādītajiem ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem.

Ar cieņu

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas  
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46  
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU  
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## 1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

<b>Vērtējamais objekts</b>	Nekustamais īpašums Ābolu ielā 18, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000150423, - zemes gabals (kadastra apzīmējums: 27000150423) 606 kv.m. platībā.
<b>Vērtēšanas datums</b>	2024. gada 13. jūlijs
<b>Novērtējuma pasūtītājs</b>	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta", reģistrācijas Nr. 40900035086, adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemot, ka uz Vērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala neatrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve.
<b>Piezīmes attiecībā uz Vērtējamo objektu un novērtējumu</b>	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību, nav ņemts vērā apstākļi, ka uz Vērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve. Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka zemes gabals nav apbūvēts.
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām.
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 3,500 (trīs tūkstoši pieci simti euro).</b>
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Ābolu ielā 18, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000150423, - zemes gabalu (kadastra apzīmējums: 27000150423) 606 kv.m. platībā ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000788336. Nekustamā īpašuma īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
<b>Novietojums</b>	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Žāžciema apkaimes kvartālā, kas robežojas ar Virves, Dobeles un Ābolu ielām. Īpašums pie garāžu kooperatīva "Draudzība" garāžu kompleksa, tuvumā atrodas Žāžciema mazstāvu dzīvojamās apbūves kvartāli, Ventas kreisā krasta teritorija, ziemeļu daļā – rūpnieciskās apbūves teritorijas. Īpašums no Ventspils Jaunpilsētas centrālās daļas atrodas ~ 2,5 km attālumā. Piekļūšana pie īpašuma ir pa labiekārtotām ielām, tuvumā atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas. Vērtējamā objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba un pieprasīta.
<b>Pašreizējais izmantošanas veids</b>	Transportlīdzekļu garāžu apbūves zemes gabals, uz kura atrodas Kadastra informācijas sistēmā pirmsreģistrēta būve - garāža.

<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Zemes gabals optimālas platības garāžai.
<b>Apgrūtinājumi</b>	<p>Apgrūtinājumu plānā reģistrētais apgrūtinājums: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem (0.0211 ha).</p> <p>Minētais apgrūtinājums nerada būtisku ietekmi uz Vērtējamā objekta tirgus vērtību.</p> <p>Vērtētāja rīcībā nav citas informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus vērtību.</p>
<b>Izmantotie informācijas avoti</b>	<p>Zemesgrāmatas apliecība.</p> <p>Zemes robežu plāns.</p> <p>LR VZD Kadastra dati.</p> <p>Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze Cenubanka, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.</p>

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 2.1. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala kadastra apzīmējums - 27000150423

Zemes gabala kadastrālā vērtība – EUR 2896

Zemes gabala platība – 606 kv.m.

**Konfigurācija** – regulāra, taisnstūra; robežojas ar Ābolu ielu, Transportlīdzekļu garāžu apbūves teritorijā esošo teritoriju, mazstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabalu un detāli plānojamā teritorijā esošo zemes gabalu;

**Piebraukšana** – iekļūšana teritorijā no Ābolu ielas ar bruģētu segumu;

**Teritorijas raksturojums** – īpašuma teritorijā atrodas Kadastra informācijas sistēmā pirmsreģistrēta būve - sliktā tehniskā stāvoklī esoša garāža, teritorija nav nožogota, nesakopta un aizaugusi;

**Atļautā izmantošana** - saskaņā ar Ventspils teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Transportlīdzekļu garāžu apbūves teritorijā (TS1), kurā galvenais atļautais izmantošanas veids ir transportlīdzekļu garāžu apbūve, palīgizmantošana - transporta tehniskās apkopes stacijas.

**Lietošanas mērķis** - Transporta līdzekļu garāžu apbūve (kods 1104)

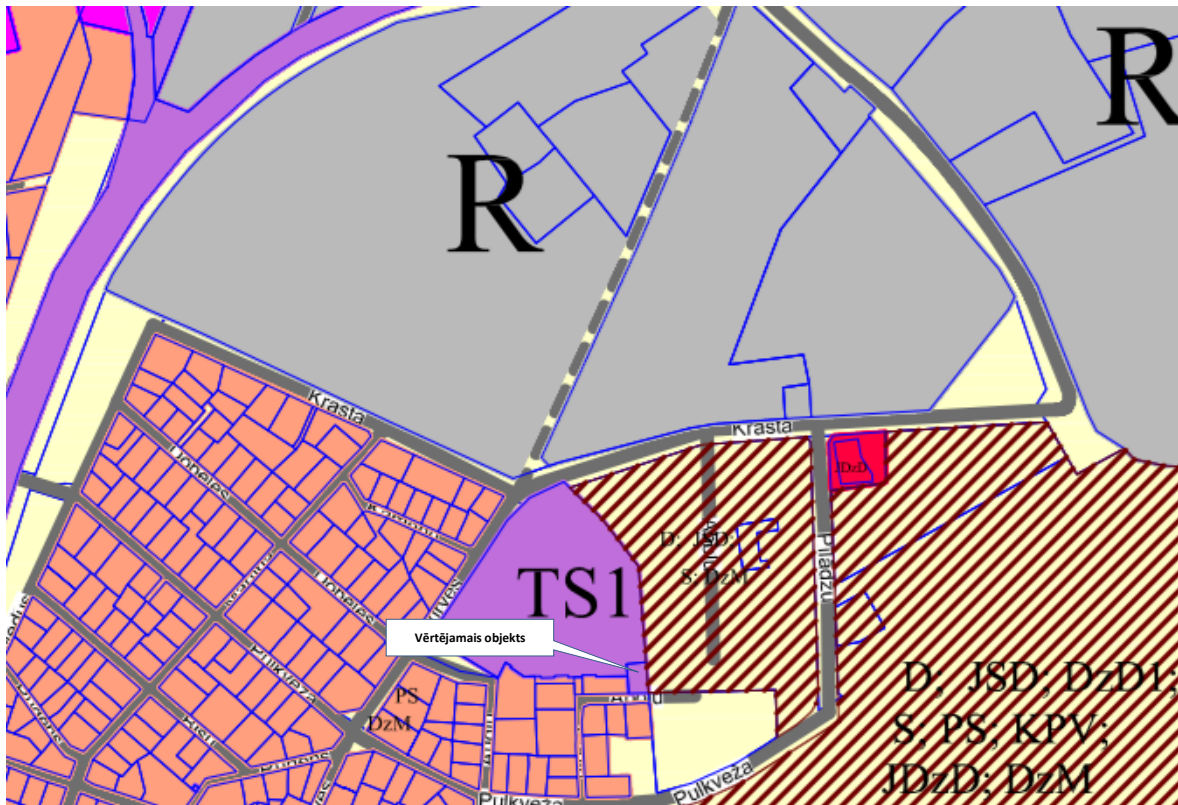
Zemes gabala konfigurācija



(Izmantoti VZD, LĢIA dati)

Nekustamā īpašuma Ābolu ielā 18, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000150423, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite

Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



- TS** Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas
- TS1** Transportlīdzekļu garāžu apbūves teritorijas
- TS2** Satiksmes infrastruktūras teritorijas
- TH** Inženiertehniskās apbūves teritorijas
- R** Rūpniecības teritorijas

## 2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

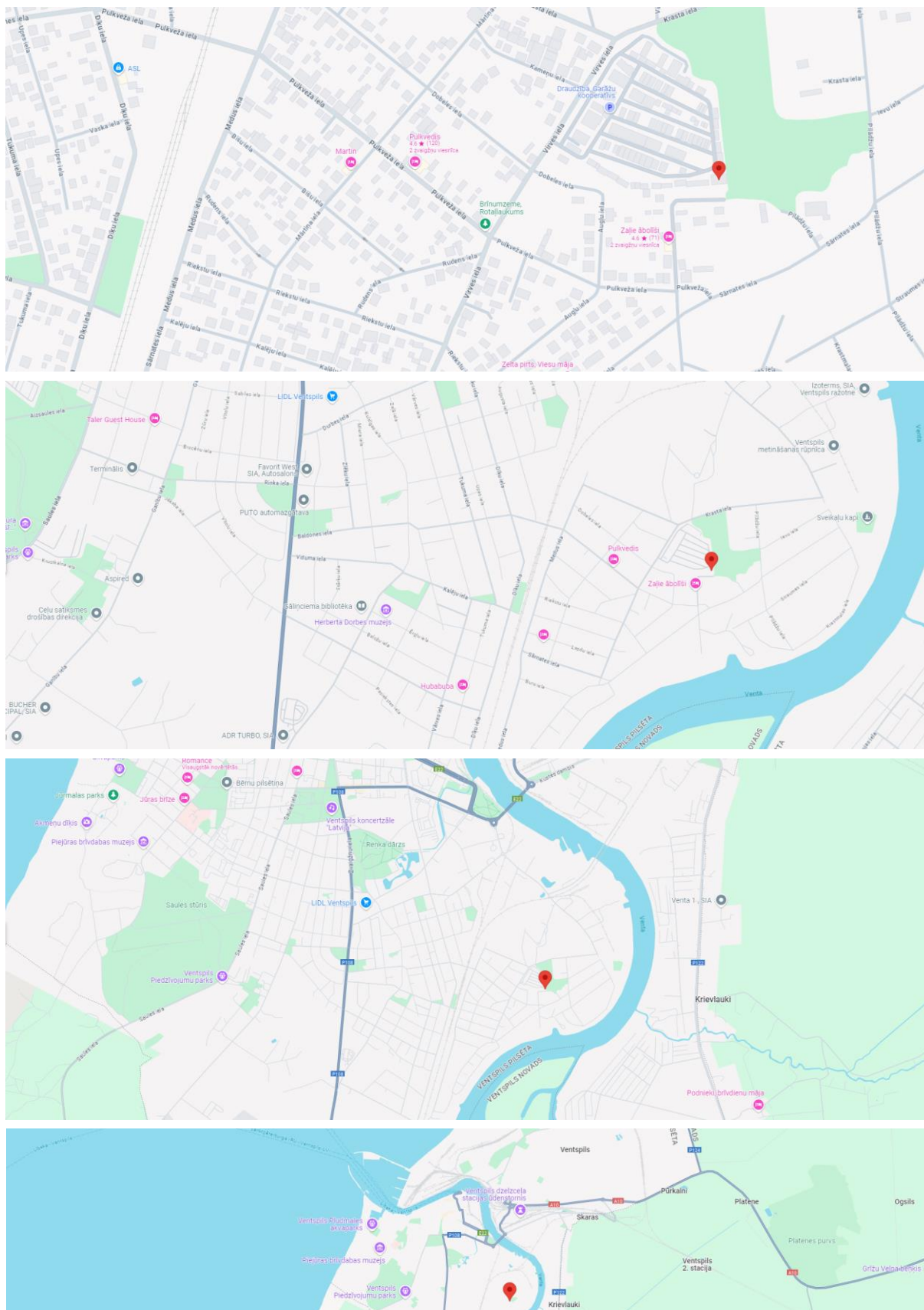
- 1) Īpašums atrodas teritorijā ar attīstītu infrastruktūru, piekļūšana pie īpašuma ir pa labiekārtotām ielām;
- 2) Optimāla zemes gabala platība un konfigurācija;
- 3) Pieejamās centrālās inženierkomunikācijas.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošs faktors: samērā mazaktīvs nekustamā īpašuma tirgus Ventspilī (īpašumu tirgus nav piesātināts).



#### 4. PIELIKUMI

### ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Microsoft Bing, Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Ābolu ielā 18, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000150423, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite

FOTOATTĒLI

Ābolu iela



Skats uz īpašumu no Ābolu ielas



Īpašuma teritorijā esošā Kadastra informācijas sistēmā pirmsreģistrēta būve



*Nekustamā īpašuma Ābolu ielā 18, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000150423, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite*



Kadastra informācijas sistēmā pirmsreģistrētās būves telpas



## Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000788336

Kadastra numurs: 27000150423

Ābolu iela 18, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma, servitūti un reālīnāstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000150423). Ziņ. Nr. 390066480897, lēmums 22.12.2023., ģeogrāfiskā Dace Riekstiņa		606 m <sup>2</sup>
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 2023.gada 15.decembra uzzīņa Nr. 1-76/770. Ziņ. Nr. 300066480897, lēmums 22.12.2023., ģeogrāfiskā Dace Riekstiņa		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrozījumiem, kas attiecas uz īpašā aizsargājamām dabas īpašībām vai mikroģeogrāfiskām – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/ozols>

Informācijas prasītāja: Guntis Andersons (e-līg). Pieprasījums izstrādāts 14.05.2024 11:36:43.

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 datu bāzes tiek reģistrēts.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 015 0423  
Adrese: Ābolu iela 18, Ventspils

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

Robežas noteiktas 2023. gada 27. oktobrī.  
Plāna mērogs 1:500  
Zemes vienības platība: 0.0806 ha

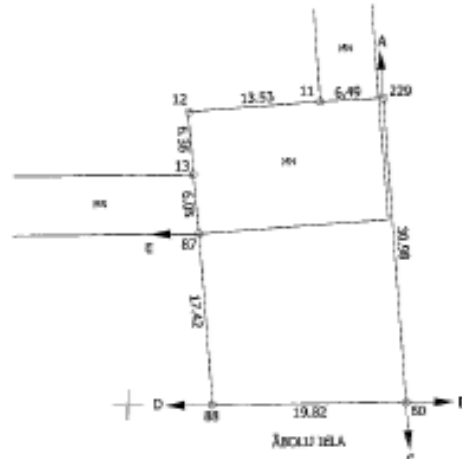
1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.999667

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=351700  
y=355250



Robežņojošo zemes vienību saraksts:  
 no A līdz B: 27000150073 - Ābolu ielā 18, Ventspilē  
 no B līdz C: 27000150021  
 no C līdz D: 27000150123  
 no D līdz E: 27000150421 - Ābolu ielā 20, Ventspilē  
 no E līdz A: 27000150403 - Vīres ielā 1, Ventspilē

Zemes vienības platība: 0.0606 ha

Zemes robežu plāns	27000150423	Plāna mērogs 1:500	2.lapa 2
Mēmiņš Arvis Grosbārdis sertifikāta Nr. AB0082	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		



# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

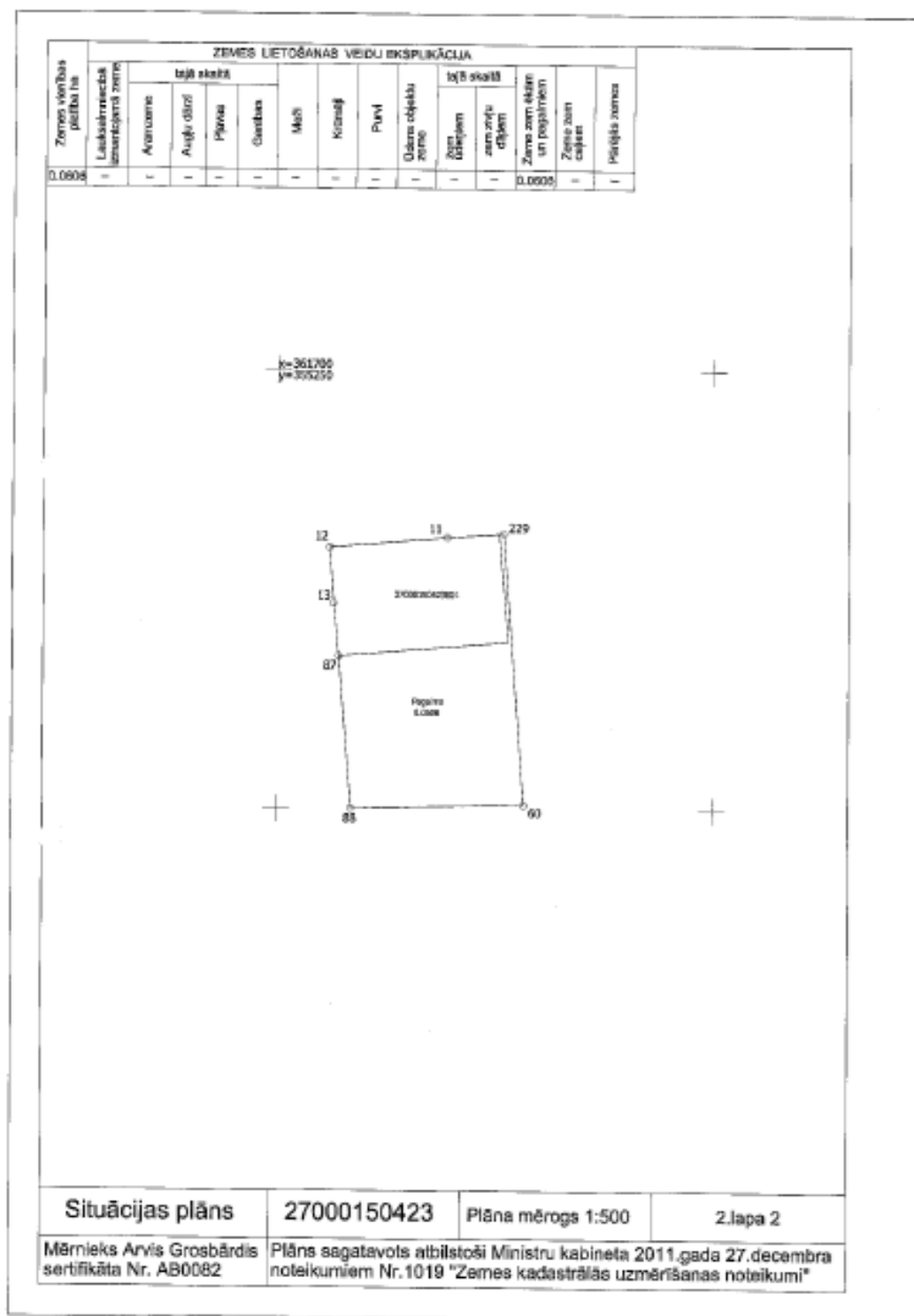
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 015 0423  
Adrese: Ābolu iela 18, Ventspils

Plānā atšifrēta informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 27. oktobrī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0606 ha

1. lapa no 2



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 015 0423

Adrese: Ābolu iela 18, Ventspils

Apgrūtinājumu saraksts

1.	7512010202 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija par kanalizācijas spieķvedu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0,0211 ha
----	--

Plānā atbilstoša informācija par apgrūtinājumiem 2023. gada 1. novembrī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0606 ha

1. lapa no 2

