

Nekustamā īpašuma
Robežu ielā 16, Ventspilī, LV-3601
kadastra numurs: 27000210114
novērtējums



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

Datums: 2024. gada 28. oktobris

Rīgā
28.10.2024.

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

Nr. NI-28.10.2024/1

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000585116 reģistrēta nekustamā īpašuma Robežu ielā 16, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000210114, zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000210033) 5823 kv.m. platībā (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) tirgus vērtības noteikšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu esmu aprēķinājis Vērtējamā objekta tirgus vērtību. Vērtēšanas mērķis ir Vērtējamā objekta pirkšanas-pārdošanas cenas noteikšana Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Novērtējums bez manas rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem, to nedrīkst iesniegt finanšu iestādēm un izmantot aizdevuma nodrošinājuma garantijai.

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 kompetenti, 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 28. oktobrī ir **EUR 32 000 (trīsdesmit divi tūkstoši euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās. Novērtējums balstās uz novērtējumā 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

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Robežu ielā 16, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000210114, zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000210033) 5823 kv.m. platībā.
Vērtēšanas datums	2024. gada 28. oktobris
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 32 000 (trīsdesmit divi tūkstoši euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Robežu ielā 16, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000210114, zemes vienību (kadastra apzīmējums 27000210033) 5823 kv.m. platībā ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000585116, īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils pilsētas Pārventas kvartālā, kas robežojas ar Robežu un I. Mičurina ielām. Īpašuma apkārtnē dominē rūpnieciskās apbūves teritorijas, pāri Robežu ielai atrodas Pašvaldības SIA "Ventspils reiss" autobusu parks, Tehniskās apskates stacija, ražošanas un noliktavu nozīmes apbūve. Tuvākie sadzīvei nepieciešamie infrastruktūras objekti atrodas Pārventā, aptuveni 2 – 2,5 km attālumā. Nokļūšanu līdz pilsētas centrālajai daļai nodrošina sabiedriskā autobusa satiksme. Vērtējamā objekta atrašanās vieta no īpašuma izmantošanas un apkārtējās infrastruktūras aspekta ir vērtējama kā laba.
Pašreizējais izmantošanas veids	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves nozīmes zemes gabals.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.

Apgrūtinājumi**Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000585116**

III daļas 1.iedaļa

Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, 850 kv.m.

Novērtējuma autora rīcībā nav citas informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta 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. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 27000210033

Zemes vienības kadastrālā vērtība: EUR 30699

Zemes vienības platība – 5823 kv.m.

Konfigurācija – neregulāra, robežojas ar 2 zemes vienībām un Robežu ielu;

Piebraukšanas ceļš – piebraukšana teritorijā no Robežu ielas ar asfaltbetona segumu;

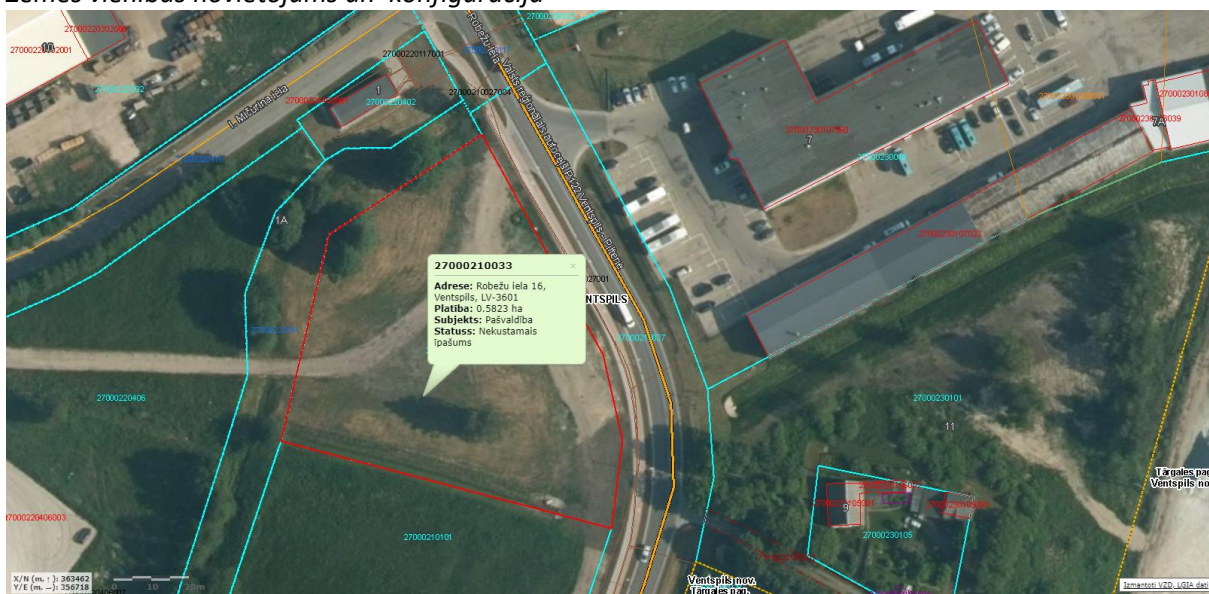
Pieejamās inženierkomunikācijas – centrālie elektrotīkli, ūdensapgāde un kanalizācija;

Teritorijas raksturojums – nenozogota teritorija ar zālienu, dažiem kokiem un krūmājiem; gar zemes robežu Robežas ielas pusē brūģēta ietve, iela un ietve ir ar apgaismojumu;

Atļautā izmantošana - saskaņā ar Ventspils teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Rūpniecības teritorijā (R);

Lietošanas mērķis - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001).

Zemes vienības novietojums un konfigurācija

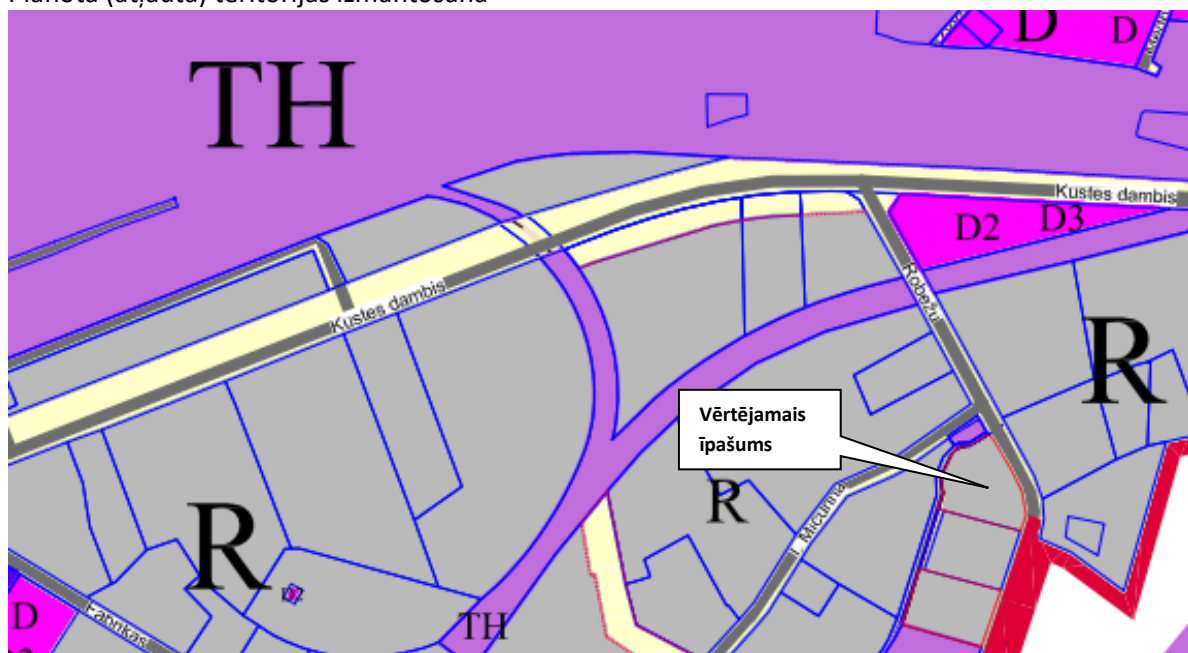


Izmantoti VZD, LĢIA dati

Nekustamā īpašuma Robežu ielā 16, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000210114, novērtējums

Ventspils teritorijas plānojums

Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



R Rūpniecības teritorijas

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

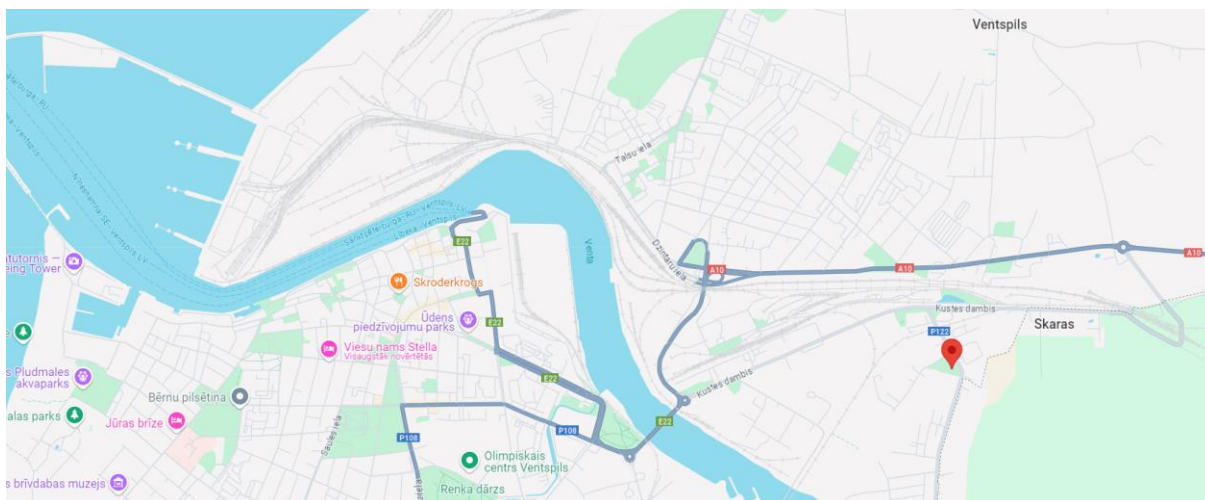
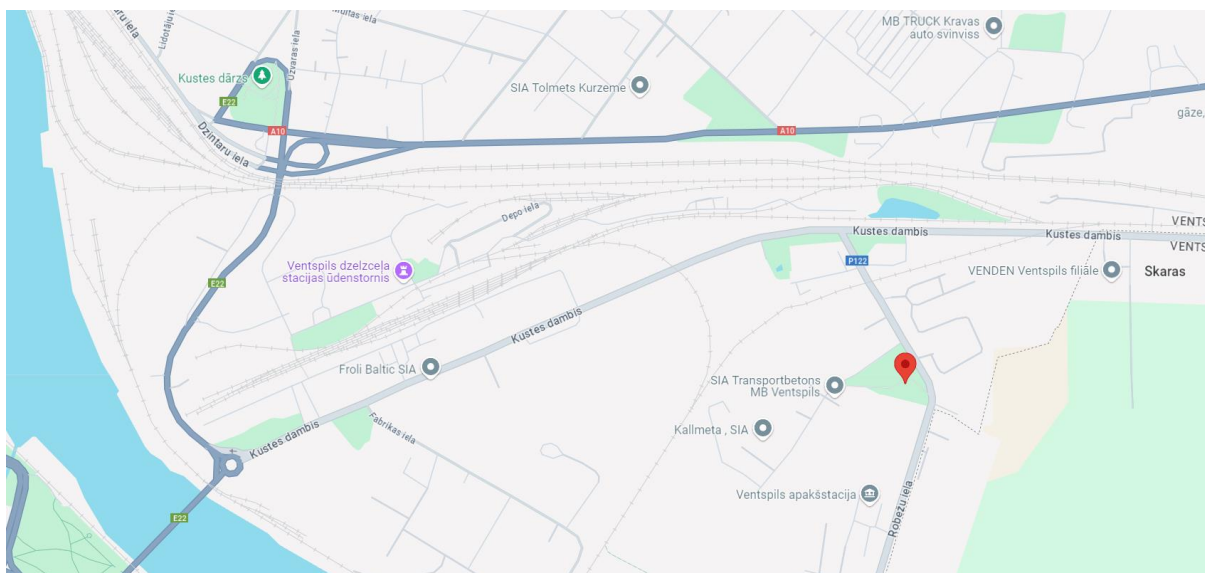
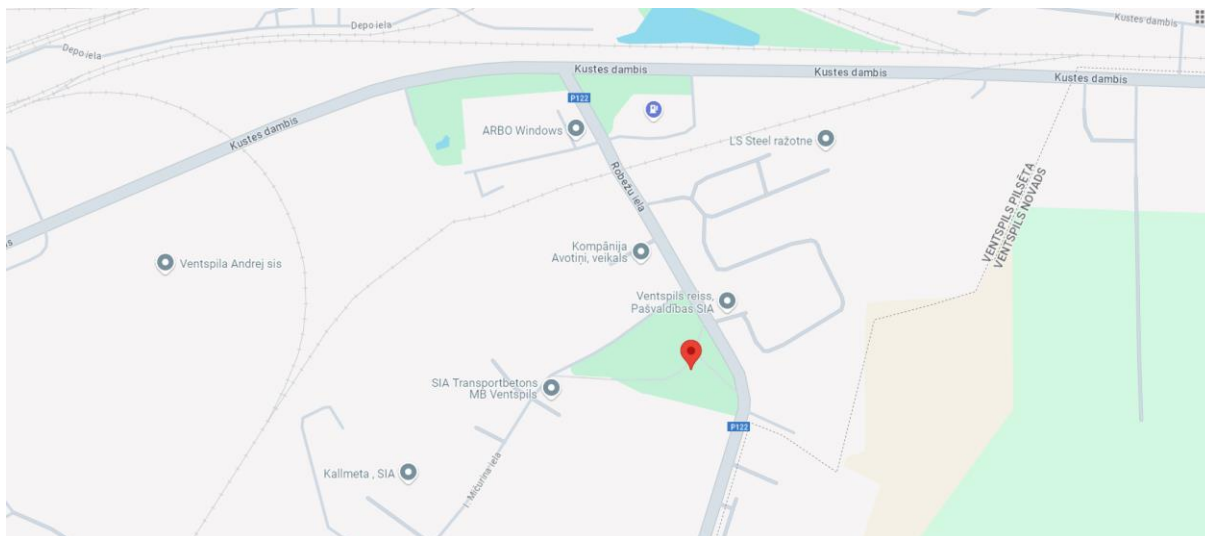
- rajonā ir attīstīta rūpnieciskai darbībai piemērota infrastruktūra;
- ērta piebraukšana, pieejamās inženierkomunikācijas;
- labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu;
- nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums šāda veida īpašumiem.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- vērtēšanas brīdī joprojām saglabājas samērā augstas kredītprocentu likmes;
- pieaugošās būvniecības izmaksas un darbaspēka nepietiekamība;
- ģeopolitiskās situācijas ietekme uz ekonomisko situāciju un nekustamā īpašuma tirgu nākotnē.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps)

Nekustamā īpašuma Robežu ielā 16, Ventspilī, LV-3601, kadastra numurs: 27000210114, novērtējums

FOTOATTĒLI

Skats uz īpašuma teritoriju no Robežu ielas



Īpašuma teritorija



Īpašuma teritorija



Robežu iela



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000585116

Kadastra numurs: 27000210114

Robežu iela 16, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servītūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000210033). <i>Žurn. Nr. 300004752792, lēmums 28.12.2018., tiesnese Odeta Turka</i>		5823 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ventspils pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000051970. 1.2. Pamats: 2018.gada 18.decembra Ventspils pilsētas pašvaldības uzziņa Nr.1-76/725 par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu, 2017.gada 7.decembra Ventspils pilsētas domes lēmums Nr.182 (prot. Nr.18; 1§), 2018.gada 31.augusta Ventspils pilsētas domes rīkojums Nr.1-15/613. <i>Žurn. Nr. 300004752792, lēmums 28.12.2018., tiesnese Odeta Turka</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 1.2. Pamats: 2018.gada 18.decembra Ventspils pilsētas pašvaldības uzziņa Nr.1-76/725 par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300004752792, lēmums 28.12.2018., tiesnese Odeta Turka</i>		0.085 ha

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargējamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Gunta Andersone (e-lug). Pieprasījums izdarīts 04.10.2024 14:55:31.

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 datubāzes tiek reģistrēts.

Lapa 1 no 1

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **27000210033**

Adrese: **Robežu iela 16, Ventspils**

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils pilsētas domes 2017.gada 07.decembra lēmumu Nr.182 "Par zemes vienību piekritību Ventspils pilsētas pašvaldībai" un Ventspils pilsētas domes 2018.gada 31.augusta rīkojumu Nr.1-15/613 "Par Ventspils pilsētas pašvaldībai piekrītošu zemes vienību robežu un platību precizēšanu un adresu piešķiršanu".

Robežas uzmērītas: 2018.gada 09.novembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.5823 ha



Valsts zemes dienests
Kurzemes reģionālās nodaļas
Ventspils ierēģis
vecākā kadastra inženiere
I.L.Ītavniece

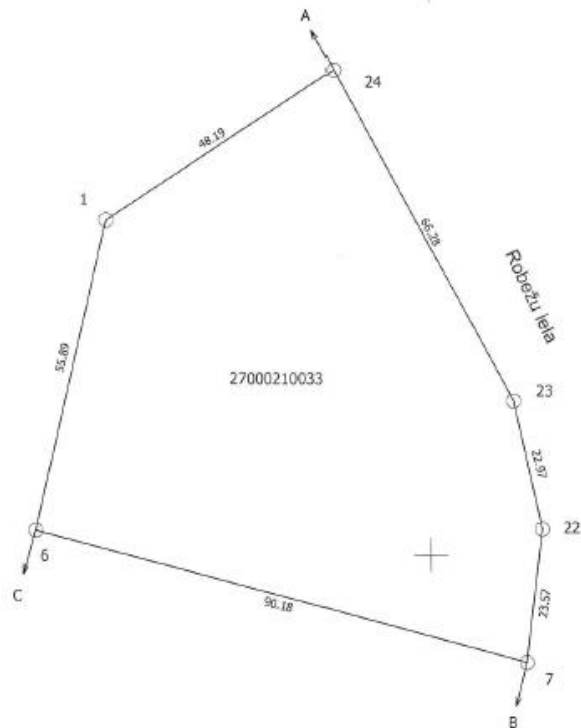
SIA "AJ Mērniecība" valdes priekšsēdētājs		Andris Janbergs	13 .11. 2018
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ventspils pilsētas domes pilnvarotā pārstāve Anna Bērziņa	13 .11. 2018

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999854

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=363550
y=356650



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 27000210027;
- no B līdz C: 27000210101;
- no C līdz A: 27000220011 - I. Mičurina iela 1A

Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība 0.5823 ha

Mēriņiķis Andris Janbergs (sert. Nr. AB000000015, derīgs no 31.07.2009. līdz 30.07.2019) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Andris Janbergs

12.11.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 27000210033

Adrese: Robežu iela 16, Ventspils

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils pilsētas domes 2017.gada 07.decembra lēmumu Nr.182 "Par zemes vienību piekritību Ventspils pilsētas pašvaldībai" un Ventspils pilsētas domes 2018.gada 31.augusta rīkojumu Nr.1-15/613 "Par Ventspils pilsētas pašvaldībai piekritošu zemes vienību robežu un platību precizēšanu un adrešu piešķiršanu".

Robežas uzmērītas: 2018.gada 09.novembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.5823 ha

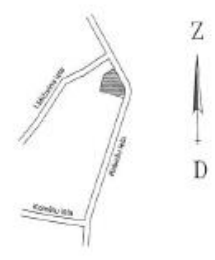


Valsts zemes dienesta
kurzemes reģionālās nodaļas
Ventspils biroja
vecākā kadastra inženiere
I.Litavniece

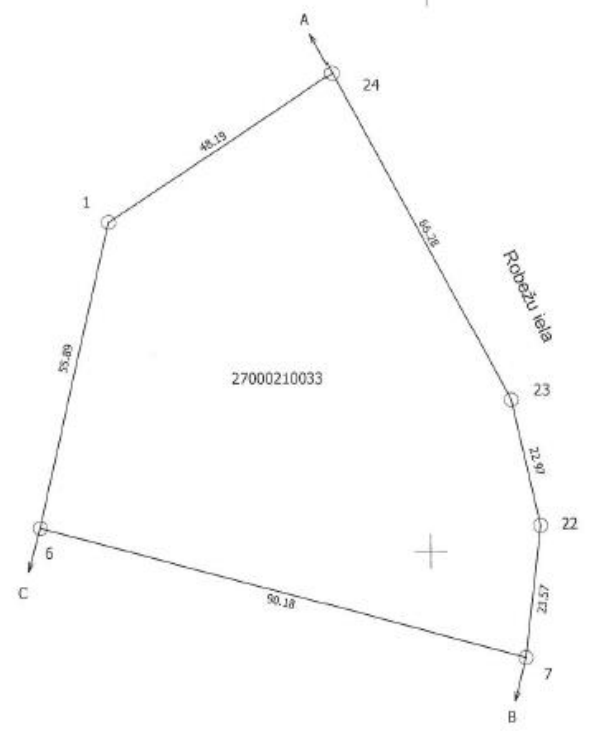
SIA "AJ Mērniecība" valdes priekšsēdētājs		Andris Janbergs	13.11.2018
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ventspils pilsētas domes pilnvarotā pārstāve Anna Bērziņa	13.11.2018

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999854

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=363550
y=356650



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 27000210027;
no B līdz C: 27000210101;
no C līdz A: 27000220011 - I. Mičurina iela 1A

Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība 0.5823 ha

<p>Mērnieks Andris Janbergs (sart. Nr. AB000000015, derīgs no 31.07.2009. līdz 30.07.2019) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"</p>		<p>Andris Janbergs 12.11.2018.</p>
--	---	------------------------------------

LATVIJAS REPUBLIKA
SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **27000210033**

Adrese: **Robežu iela 16, Ventspils**

Situācijas elementi uzmērīti: 2018.gada 09.novembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.5823 ha



Valsts zemes dienests
Kurzemes reģionālās nodaļas
Ventspils biroja
vecākā kadastra inženiere
I.Litavniece

SIA "AJ Mērniecība" valdes priekšsēdētājs		Andris Janbergs	13.11.2018
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ventspils pilsētas domes pilnvarotā pārstāve Anna Bērziņa	13.11.2018

