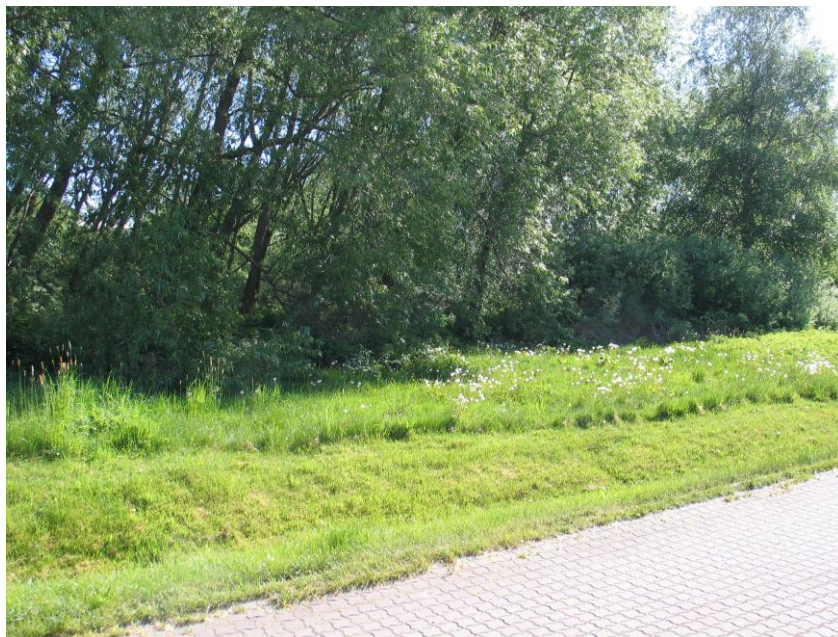


Nekustamā īpašuma  
**adrese: Skrundas iela 79, Ventspils**  
kadastra numurs: 27000250003  
tirgus vērtības  
vērtēšanas atskaite



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

Datums: 2024. gada 27. maijs

Rīgā  
27.05.2024.

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

Nr. NI-27.05.2024/1

### **Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību**

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000607498 reģistrēta nekustamā īpašuma, adrese: Skrundas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, - zemes vienības (kadastra apz. 27000250110) 767 kv.m. platībā (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) tirgus vērtības noteikšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu tika noteikta Vērtējamā objekta tirgus vērtība. 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 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.

Pamatojoties uz pieejamo informāciju un veikto analīzi, 2024. gada 27. maijā aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 4600 (četri tūkstoši seši 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, adrese: Skrundas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, - zemes vienība (kadastra apz. 27000250110) 767 kv.m. platībā.
<b>Vērtēšanas datums</b>	2024. gada 27. maijs
<b>Vērtēšanas atskaites 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.
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Vērtējamā objekta pirkšanas-pārdošanas cenas noteikšana pārdošanas vajadzībām.
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 4600 (četri tūkstoši seši simti euro).</b>
<b>Īpašuma tiesības</b>	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, adrese: Skrundas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, - zemes vienību (kadastra apz. 27000250110) 767 kv.m. platībā ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000607498. Īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
<b>Novietojums</b>	Īpašums atrodas Ventspils pilsētas Pārventas rajona kvartālā, kas robežojas ar Siguldas, Skrundas, Rindas un Tārgales ielām. Īpašums atrodas vietā ar samērā attīstītu infrastruktūru, tuvumā atrodas tirdzniecības, pakalpojumu un mācību iestādes un sabiedriskā transporta pieturvietas. Pieklūšana pie īpašuma ir pa labiekārtotām ielām un trotuāriem. Nokļūšanu līdz pilsētas centrālajai daļai nodrošina sabiedriskā transporta satiksme. Vērtējamā objekta atrašanās vieta no īpašuma izmantošanas un apkārtējās infrastruktūras aspekta ir vērtējama kā laba.
<b>Pašreizējais izmantošanas veids</b>	Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes gabals.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Zemes gabals optimālas platības individuālajai dzīvojamai mājai.
<b>Apgrūtinājumi</b>	Vērtēšanas atskaites autora rīcībā nav informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus vērtību.
<b>Izmantotie informācijas avoti</b>	Zemesgrāmatas apliecība, zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni, LR VZD Kadastra dati. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze Cenubanka, Zemesgrāmatas dati.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Zemes gabala kadastra apz. - 27000250110

Zemes gabala kadastrālā vērtība – EUR 4364

Zemes gabala platība – 767 kv.m.

Konfigurācija un robežas – četrstūra konfigurācija; robežojas ar individuālo dzīvojamo māju apbūves īpašumiem un Skrudas ielu;

Teritorijas raksturojums – neapbūvēta un nenožogota teritorija ar koku un krūmāju apaugumu;

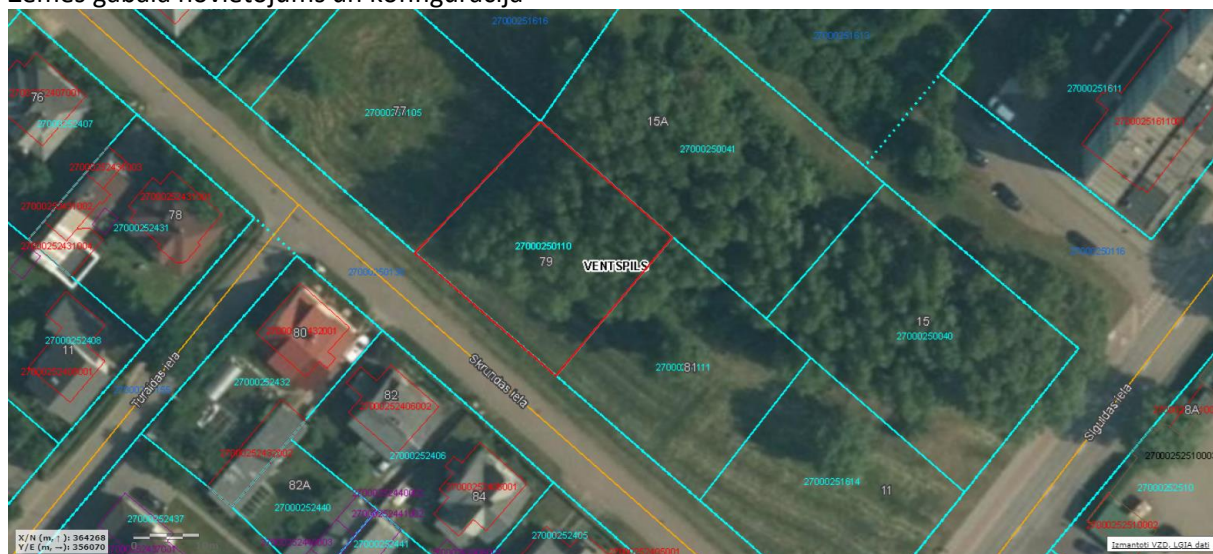
Pieejamās inženierkomunikācijas – centrālie elektrotīkli, ūdensvads un kanalizācija.

Atļautā (plānotā) izmantošana – Ventspils Mazstāvu dzīvojamā teritorija (DzM);

Lietošanas mērķis

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	601	0.0767	ha

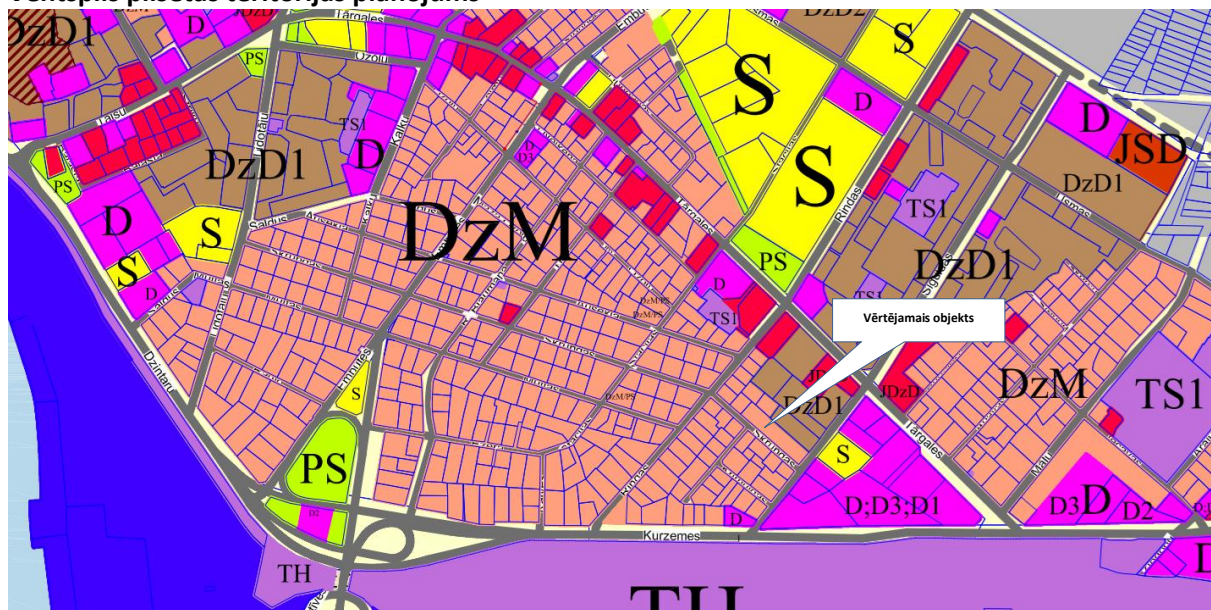
Zemes gabala novietojums un konfigurācija



(Izmantoti VZD, LĢIA dati)

*Nekustamā īpašuma, adrese: Skrudas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite*

## Ventspils pilsētas teritorijas plānojums



**DzM** Mazstāvu dzīvojamās teritorijas

**DzS** Savrupmāju teritorijas

### 2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- 1) Optimāla zemes gabala platība un konfigurācija;
- 2) Labas kvalitātes pievedceļi un pieejamās centrālās inženierkomunikācijas.

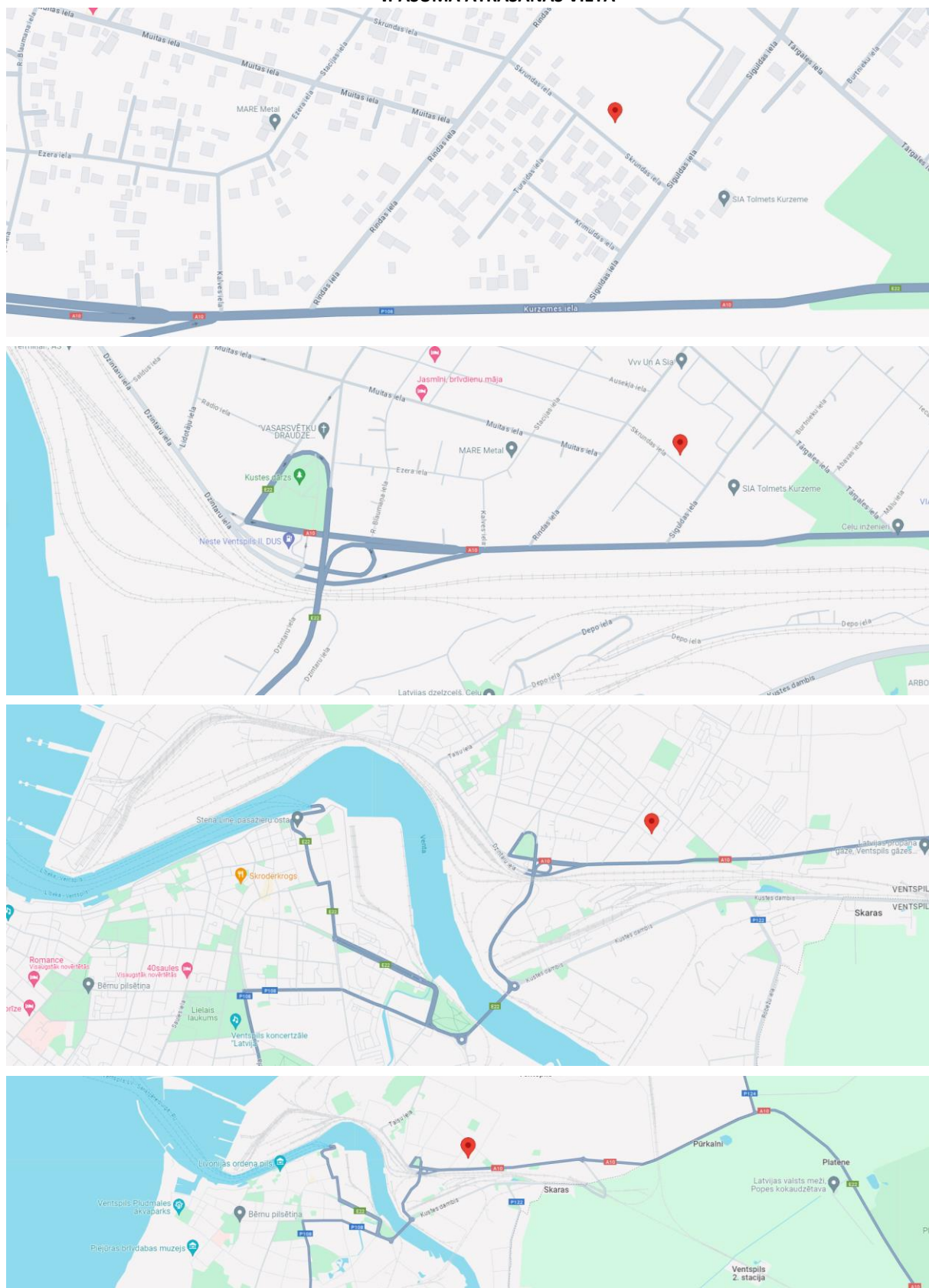
Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- 1) Nepieciešamie ieguldījumi teritorijas sakopšanai, atbrīvošanai no koku un krūmāju apauguma;
- 2) Samērā mazaktīvs nekustamā īpašuma tirgus.

*Nekustamā īpašuma, adrese: Skrundas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite*

## 4. PIELIKUMI

### ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps)

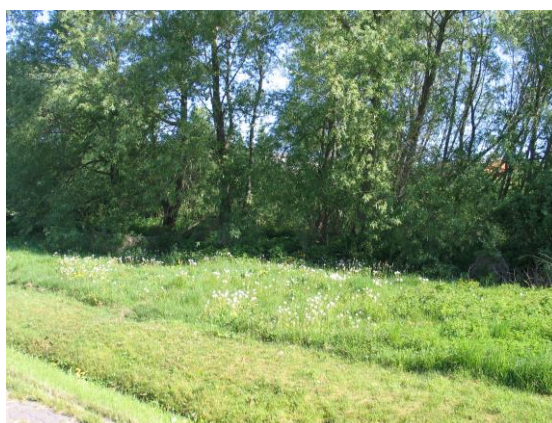
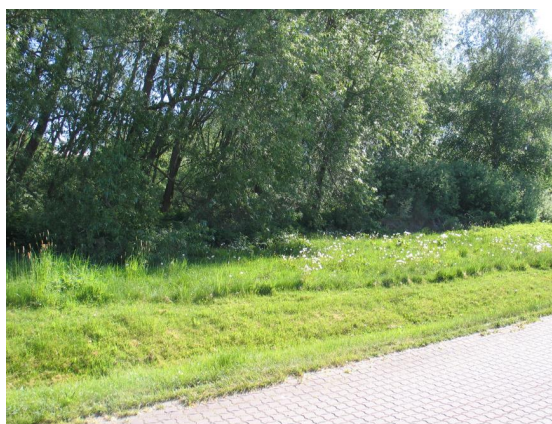
Nekustamā īpašuma, adrese: Skrudas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite

## FOTOATTĒLI

### PIEVEDCEĻI LĪDZ ĪPAŠUMAM

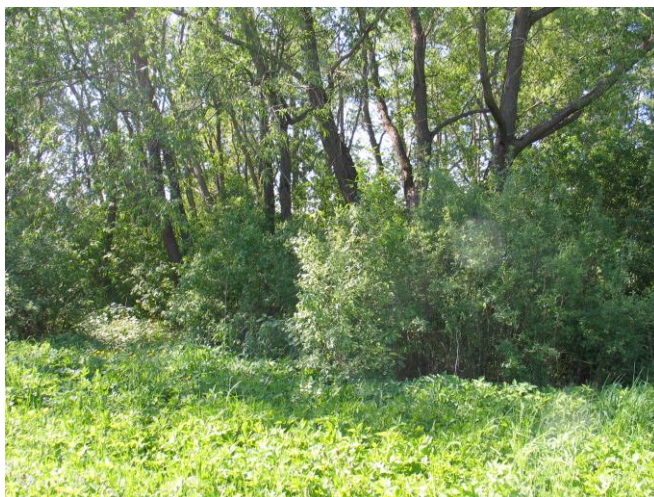


### SKATS UZ ĪPAŠUMA TERITORIJU NO SKRUNDAS IELAS



*Nekustamā īpašuma, adrese: Skrundas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite*

ĪPAŠUMA TERITORĪJA



*Nekustamā īpašuma, adrese: Skrundas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite*





## Zemesgrāmatu apliecība

**Kurzemes rajona tiesa**

**Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000607498**

**Kadastra numurs: 27000250003**

**Skrundas iela 79, Ventspils**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servītūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielumš
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000250110). Žurn. Nr. 300005251289, lēmums 01.12.2020, tiesnese Jolanta Ābolija		0.0767 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: Ventspils pilsētas dome, reģistrācijas numurs 90000051970.	1	
1.2 Pamats: Ventspils pilsētas domes 2020.gada 20.novembra uzzīņa Nr.1-76/732, Žurn. Nr. 300005251289, lēmums 01.12.2020, tiesnese Jolanta Ābolija		

Kancelejas nodevs 35.57 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300005251289, datums 26.11.2020, lēmuma datums 01.12.2020

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļumā apskātos ierakstus un atzīmes



Jolanta Ābolija

LATVIJAS REPUBLIKA  
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 27000250110

Adrese: **Skrundas iela 79, Ventspils**

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils pilsētas domes 2019.gada 21.februāra lēmumu Nr.10 "Par zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Ventspils pilsētas pašvaldības vārda".

Robežas uzmērītas: 2020.gada 17.septembrī

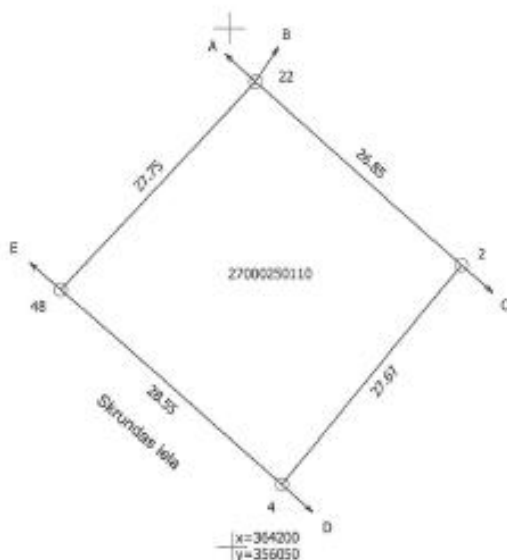
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0767 ha

SIA "Promers" valdes priekšsēdētājs		Andris Janbergs	14.10.2020.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ventspils pilsētas domes pilsētas pārvalde Anna Bērziņa	14.10.2020.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients 0.999854

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežošā zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 27000251818 - Skrundas iela 75B;
- no B līdz C: 27000251802 - Siguldas iela 15;
- no C līdz D: 27000250111 - Skrundas iela 81;
- no D līdz E: 27000250138;
- no E līdz A: 27000250105 - Skrundas iela 77

Pilna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0767 ha

Mārnīks Andris Janbergs (sert. Nr. AB0015, derīgs no 31.07.2009. līdz 30.07.2024.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Andris Janbergs

14.10.2020.

Nekustamā īpašuma, adrese: Skrundas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite

LATVIJAS REPUBLIKA  
SITUĀCIJAS PLĀNS



Zemes vienības kadastra apzīmējums: 27000250110

Adrese: Skrundas iela 79, Ventspils

Situācijas elementi uzņemti: 2020.gada 17.septembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0767 ha

SIA "Promers" valdes priekšsēdētājs		Andris Janbergs	14.10.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmējdarbības laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ventspils pilsētas domes pilsvarotā pārstāve Anna Bērziņa	14.10.2020.

Zemes vienības pārbauda Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA												
	Lai iekšmērķu līdzsvarotā zeme	TĀJĀ SKAITĀ					Citi objekti zemes	Tajā skaitā			Zeme zem ēkām un pagātnēm	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Audzniecība	Augļu dārzā	Ķiršs	Ģirtības	Māc.		Skolnīc.	Purvi	Zem ēkām			
0.0767	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0767	—	—

2700025011.0  
DAPARŠ  
0.0000

Skrundas iela

x=364200  
y=356050

Pilna mērogs 1:500

Māmiņš Andris Janbergs (sert. Nr. AB0015, derīgs no 31.07.2009. līdz 30.07.2024.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Andris Janbergs 14.10.2020.
--	--	-----------------------------

Nekustamā īpašuma, adrese: Skrudas iela 79, Ventspils, kadastra numurs: 27000250003, tirgus vērtības vērtēšanas atskaite

LATVIJAS REPUBLIKA  
INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM




Zemes vienības kadastra apzīmējums: 27000250110

Adrese: Skrundas iela 79, Ventspils

Zemes vienībai apgrūtinājumi nav noteikti.

Zemes vienības platība: 0.0767 ha

Sagatavota 2020.gada 14.oktobrī

Saskaņoja: Ventspils pilsētas domes pilnvarotā persona	paraksts	Anna Bērziņa	14.10.2020.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Ventspils pilsētas domes pilnvarotā pārstāve Anna Bērziņa	14.10.2020.
SIA "Promers" valdes priekšsēdētājs		Andris Janbergs	14.10.2020.
Mērnīks Andris Janbergs (sert. Nr. AB0015, derīgs no 31.07.2009. līdz 30.07.2024.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		Andris Janbergs	14.10.2020.