

Nekustamā īpašuma
Ventspilī, Dundagas ielā 14
kadastra Nr. 27000260336
tirgus vērtības
vērtēšanas atskaite



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

Datums: 2023. gada 17. augusts

Rīgā
17.08.2023.

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

Nr. NI-17.08.2023/1

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000634866 reģistrēta nekustamā īpašuma Ventspilī, Dundagas ielā 14, kadastra Nr.27000260336, - zemes vienības (kadastra apz. 27000260336) 1974 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 ņemu 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 veiktajiem aprēķiniem, tika secināts, ka Vērtējamā objekta tirgus vērtība 2023. gada 17. augustā ir **EUR 11,000 (vienpadsmit tūkstoši 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

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Ventspilī, Dundagas ielā 14, kadastra Nr. 27000260336, - zemes vienība (kadastra apz. 27000260336) 1974 kv.m. platībā.
Vērtēšanas datums	2023. gada 17. augusts
Novērtējuma pasūtītājs	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta", reģistrācijas Nr. 40900035086, adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām.
Tirgus vērtība	EUR 11,000 (vienpadsmit tūkstoši euro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Ventspilī, Dundagas ielā 14, kadastra Nr. 27000260336, - zemes vienību (kadastra apz. 27000260336) 1974 kv.m. platībā ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000634866. Nekustamā īpašuma īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 40900035086.
Novietojums	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas rajona dzīvojamajā kvartālā, kas robežojas ar Dundagas, Stacijas un Usmas ielām. Īpašums atrodas vietā ar samērā attīstītu infrastruktūru. Tuvumā atrodas tirdzniecības, pakalpojumu un mācību iestādes, sabiedriskā transporta pieturvietas. Piekļūšana pie īpašuma ir pa labiekārtotām ielām un trotuāriem. Vērtējamā objekta atrašanās vieta no sadzīves viedokļa vērtējama kā laba.
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapbūvēts mazstāvu dzīvojamā teritorijā esošs zemes gabals.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals optimālas platības dzīvojamai apbūvei.
Apgrūtinājumi	Vērtētāja rīcībā nav informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus vērtību.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. Zemes robežu plāns. LR VZD Kadastra dati. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – nekustamā īpašuma darījumu datu analīzes datu bāze Cenubanka, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Zemes gabala kadastra apz. - 27000260336

Zemes gabala kadastrālā vērtība – 10109 EUR

Zemes gabala platība – 1974 kv.m.

Konfigurācija – neregulāra konfigurācija, robežojas ar četriem mazstāvu dzīvojamās apbūves īpašumiem un Dundagas ielu;

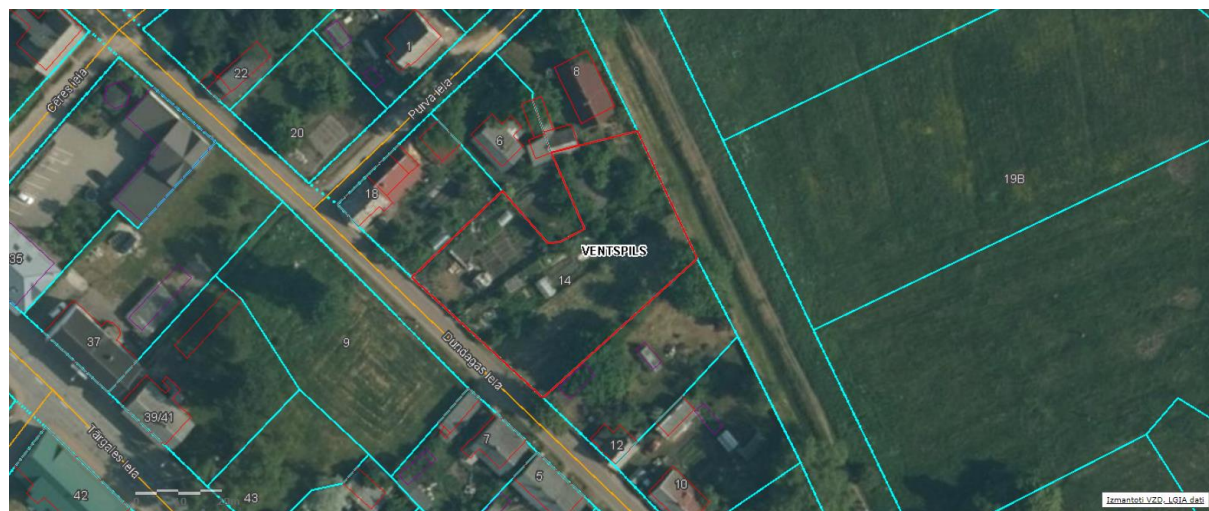
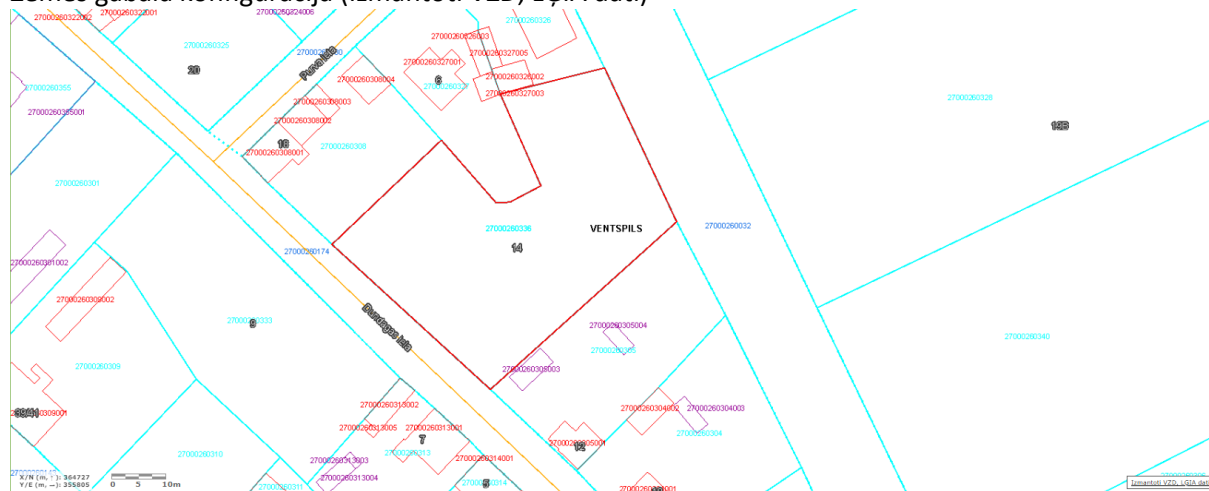
Piebraukšanas ceļš – piekļūšana no Dundagas ielas ar bruģētu segumu;

Teritorijas raksturojums – teritorijā atrodas LR VZD neregistrētas koka konstrukcijas palīgceltnes;

Pieejamās inženierkomunikācijas – pilsētas centrālās inženierkomunikācijas;

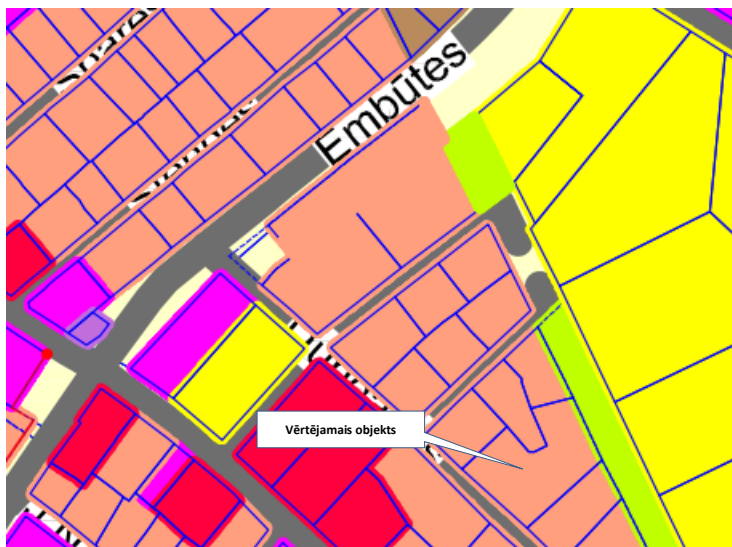
Atļautā izmantošana - saskaņā ar Ventspils teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Mazstāvu dzīvojamā teritorijā (DzM).

Zemes gabala konfigurācija (Izmantoti VZD, LĢIA dati)



Nekustamā īpašuma Ventspilī, Dundagas ielā 14, kadastra Nr. 27000260336, novērtējums

Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



DzM Mazstāvu dzīvojamās teritorijas

DzS Savrupmāju teritorijas

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- 1) Attīstīta infrastruktūra;
- 2) Optimāla zemes gabala platība;
- 3) Pieejamas pilsētas centrālās inženierkomunikācijas;
- 4) Piekļūšana pie īpašuma ir pa labiekārtotām ielām un trotuāriem ar apgaismojumu.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- 1) Samērā mazaktīvs nekustamā īpašuma tirgus Ventspilī (tirgus nav piesātināts);
- 2) Zemes gabala konfigurācija ir neregulāra;
- 3) Teritorija nav labiekārtota un tajā atrodas mazvērtīgas būves.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Karšu izdevniecība Jāņa sēta)

Nekustamā īpašuma Ventspilī, Dundagas ielā 14, kadastra Nr. 27000260336, novērtējums

FOTOATTĒLI

Skats no Dundagas ielas



Skats no zemes gabala pretējās robežas (virzienā uz Dundagas ielu)



Zemes gabala teritorija



Dundagas iela



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000634866

Kadastra numurs: 27000260336

Nosaukums: Dundagas iela 14

Ventspils;

Dundagas iela 14, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000260336). Žurn. Nr. 300005697714, lēmums 29.09.2022., tiesnese Anda Niedola		1974 m ²
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: 2022.gada 13.septembra uzziņa par pašvaldībai piekrītošu zemes gabalu Nr. 1-76/639. Žurn. Nr. 300005697714, lēmums 29.09.2022., tiesnese Anda Niedola		

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>

Informācijas prasītājs: Gunta Andersone (e-lug). Pieprasījums izdarīts 16.08.2023. 11:12:52.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 026 0336

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 2022. gada 13. maijā

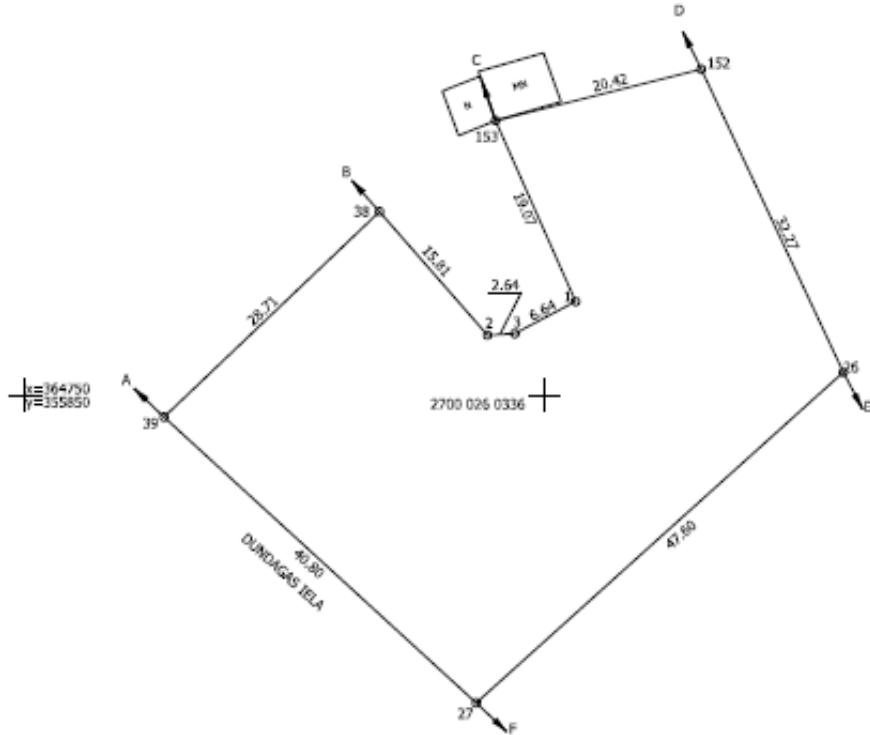
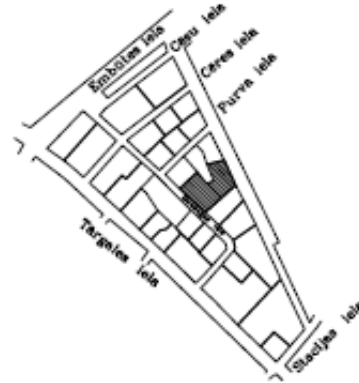
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1974 ha

1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0,989854

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 27000260308 - Dundagas iela 18, Ventspils
no B līdz C: 27000260327 - Purva iela 6, Ventspils
no C līdz D: 27000260326 - Purva iela 8, Ventspils
no D līdz E: 27000260032
no E līdz F: 27000260305 - Dundagas iela 12, Ventspils
no F līdz A: 27000260174

Zemes vienības platība: 0,1974 ha

Zemes robežu plāns	27000260336	Plāna mērogs 1:500	2.lapa 2
Mēmlēks Arvis Grosbārdis sertifikāta Nr. AB0082	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		