

Nekustamā īpašuma  
**Staldzenes ielā 18, Ventspilī**  
kadastra numurs: 27000300308  
novērtējums



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

Datums: 2025. gada 10. septembris

Rīgā  
10.09.2025.

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

Nr. NI-10.09.2025/4

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

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma Staldzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000947740, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000300308) 4659 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 10. septembrī ir **EUR 12800 (divpadsmit tūkstoši astoņi simti 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

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vērtējamais objekts</b>                         | Nekustamais īpašums Staldzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000300308) 4659 kv.m. platībā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vērtēšanas datums</b>                           | 2025. gada 10. septembris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Novērtējuma pasūtītājs</b>                      | Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta", reģistrācijas Nr. 40900035086, adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vērtēšanas uzdevums</b>                         | Aprēķināt Vērtējamā objekta tirgus vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vērtēšanas mērķis</b>                           | Vērtējamā objekta pirkšanas-pārdošanas cenas noteikšana pārdošanas vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tirgus vērtība</b>                              | <b>EUR 12800 (divpadsmit tūkstoši astoņi simti <i>euro</i>).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Īpašumtiesības</b>                              | Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Staldzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000300308) 4659 kv.m. platībā, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000947740, īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. Īpašumtiesību pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 20.augusta uzziņa Nr.1-76/495.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Novietojums</b>                                 | <p>Īpašums atrodas Ventspils ziemeļu daļā, Staldzenes apkaimē, aptuveni 6 km attālumā no Ventspils Pārventas daļas. Apkārtnei raksturo savrupmāju un vasarnīcu tipa dzīvojamā apbūve, pļavas un mežaudzes. Aptuveni 1 km attālumā atrodas piejūras zona ar Staldzenes stāvkrastu – nozīmīgu dabas un rekreācijas objektu, kas paaugstina teritorijas pievilcību dzīvošanai un atpūtai. Sadszīvei nepieciešamā infrastruktūra (izglītības, veselības aprūpes un tirdzniecības iestādes) koncentrēta Ventspils Pārventas rajonā, aptuveni 6 km attālumā no īpašuma. Teritorija ir nodrošināta ar sabiedriskā transporta pieejamību – tuvumā atrodas autobusa pieturvietas, kas nodrošina regulārus pārvadājumus uz pilsētas centru un citām apkaimēm.</p> <p>Ņemot vērā piekļuves iespējas un apkārtnes vidi, vērtējamā objekta novietojums sadszīves vajadzību nodrošinājuma ziņā vērtējams kā labs.</p> |
| <b>Pašreizējais izmantošanas veids</b>             | Neapbūvēts savrupmāju nozīmes zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b> | Zemes gabals optimālas platības savrupmājai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Apgrūtinājumi****Kadastrā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi**

| Tips       | Apraksts                                                                                                               | Platība | Mērv. |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| 7312050500 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju                                | 0.0094  | ha    |
| 7312070202 | navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona                | 0.4659  | ha    |
| 7312070301 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām | 0.4659  | ha    |
| 7312050201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju                                             | 0.0258  | ha    |

Novērtējuma autora rīcībā nav citas informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus vērtību. Reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē īpašuma izmantošanas iespējas atbilstoši tā lietošanas mērķim un nerada ievērojamu ietekmi uz tā tirgus vērtību, jo tie netraucē zemes vienības funkcionālai izmantošanai un ir raksturīgi attiecīgajai teritorijai.

**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

**Zemes vienības kadastra apzīmējums:** 27000300308

**Fiskālā kadastrālā vērtība:** EUR 8243

**Universālā kadastrālā vērtība:** EUR 7753

**Zemes vienības platība:** 4659 kv.m.

**Konfigurācija un novietojums:** zemes gabalam ir piecstūra forma ar optimālu konfigurāciju, kas nodrošina racionālu teritorijas izmantošanu. Īpašums robežojas ar diviem citiem zemes gabaliem, kas ietilpst Ventspils Savrupmāju teritorijā (DzS), un Staldzenes ielu.

**Teritorijas raksturojums:** Reljefs ir līdzens, teritorija nav labiekārtota, daļēji koku un krūmāju apaugums; nožogojums nav izbūvēts.

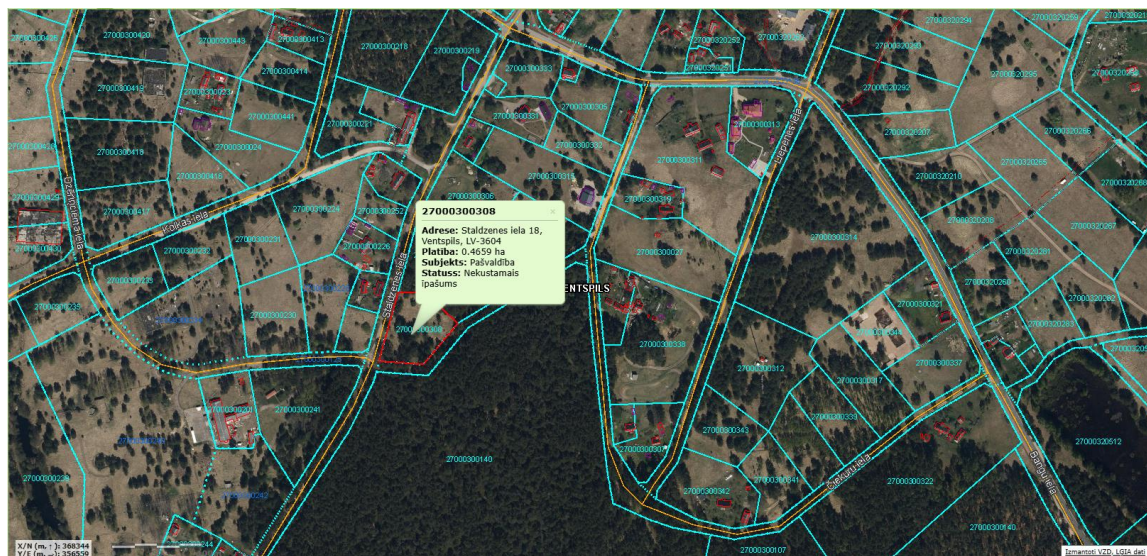
**Piebraukšanas ceļš:** piekļūšana no Staldzenes ielas.

**Pieejamās inženierkomunikācijas:** centrālie elektrotīkli.

**Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana:** Savrupmāju teritorija (DzS).

**Lietošanas mērķis:** Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

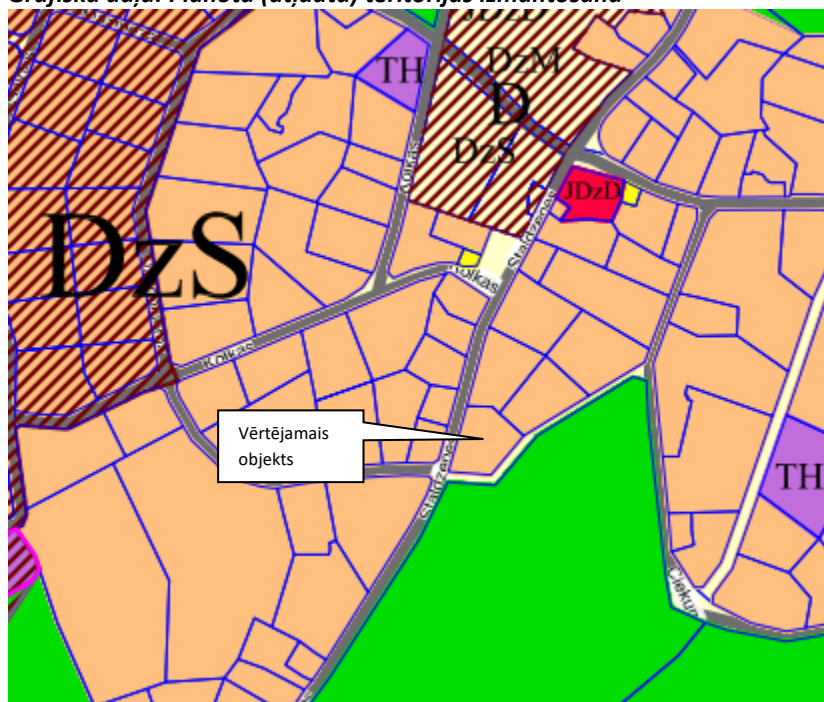
*Zemes vienības novietojums un konfigurācija*



Izmantoti VZD, LĢIA dati

*Nekustamā īpašuma Staldzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, novērtējums*

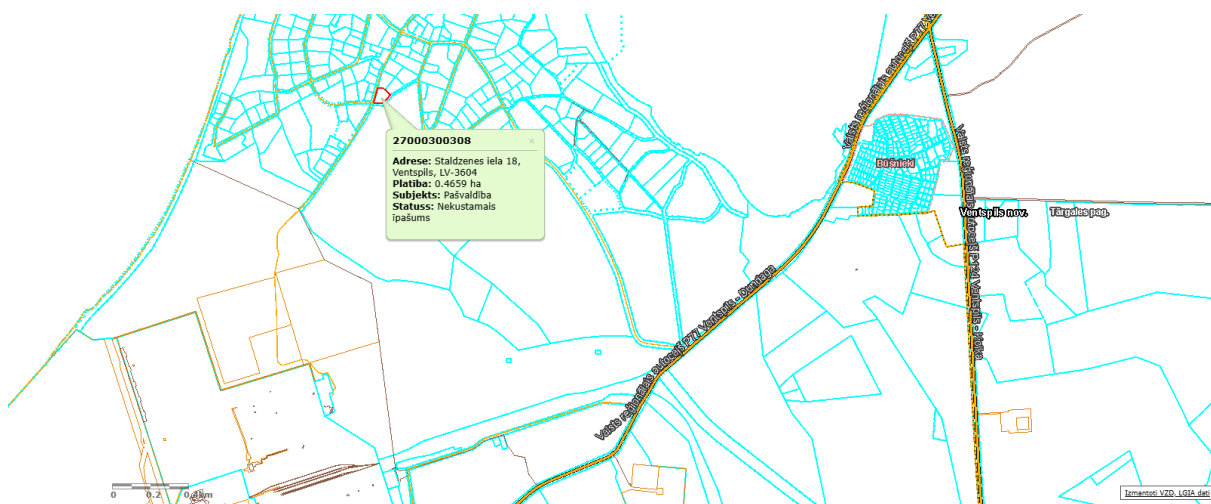
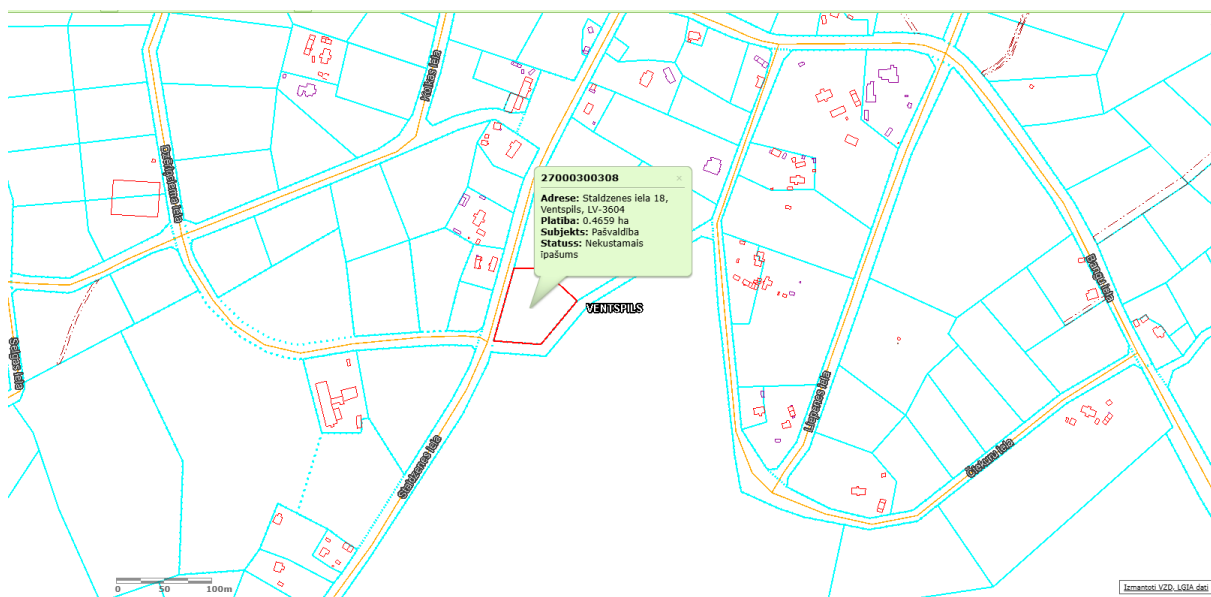
**Ventspils pilsētas teritorijas plānojums ar grozījumiem**  
**Grafiskā daļa: Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana**



- DzM Mazstāvu dzīvojamās teritorijas
- DzS Savrupmāju teritorijas
- DS Darzkopības sabiedrību teritorijas

#### 4. PIELIKUMI

##### ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Nekustamā īpašuma Stalzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, novērtējums

## FOTOATTĒLI

Pievedceļš līdz īpašumam



*Nekustamā īpašuma Staldzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, novērtējums*

## Īpašuma teritorija



*Nekustamā īpašuma Staldzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, novērtējums*



## Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000947740

Kadastra numurs: 27000300308

Staldzenes iela 18, Ventspils

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastās, pievienotie zemes gabali                                                                                                                                                                     | Domājamā daļa | Platība, lielums    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000300308).<br>Zurn. Nr. 300008389093, lēmums 21.08.2025., tiesnese Jolanta Āboliņa                                                                                                                                |               | 4659 m <sup>2</sup> |
| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                                                                                                                                                       | Domājamā daļa | Summa               |
| 1.1. Īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010.<br>1.2. Pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 20.augusta uzzīņa Nr.1-76/495.<br>Zurn. Nr. 300008389093, lēmums 21.08.2025., tiesnese Jolanta Āboliņa | 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.

LATVIJAS REPUBLIKA  
**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 030 0308

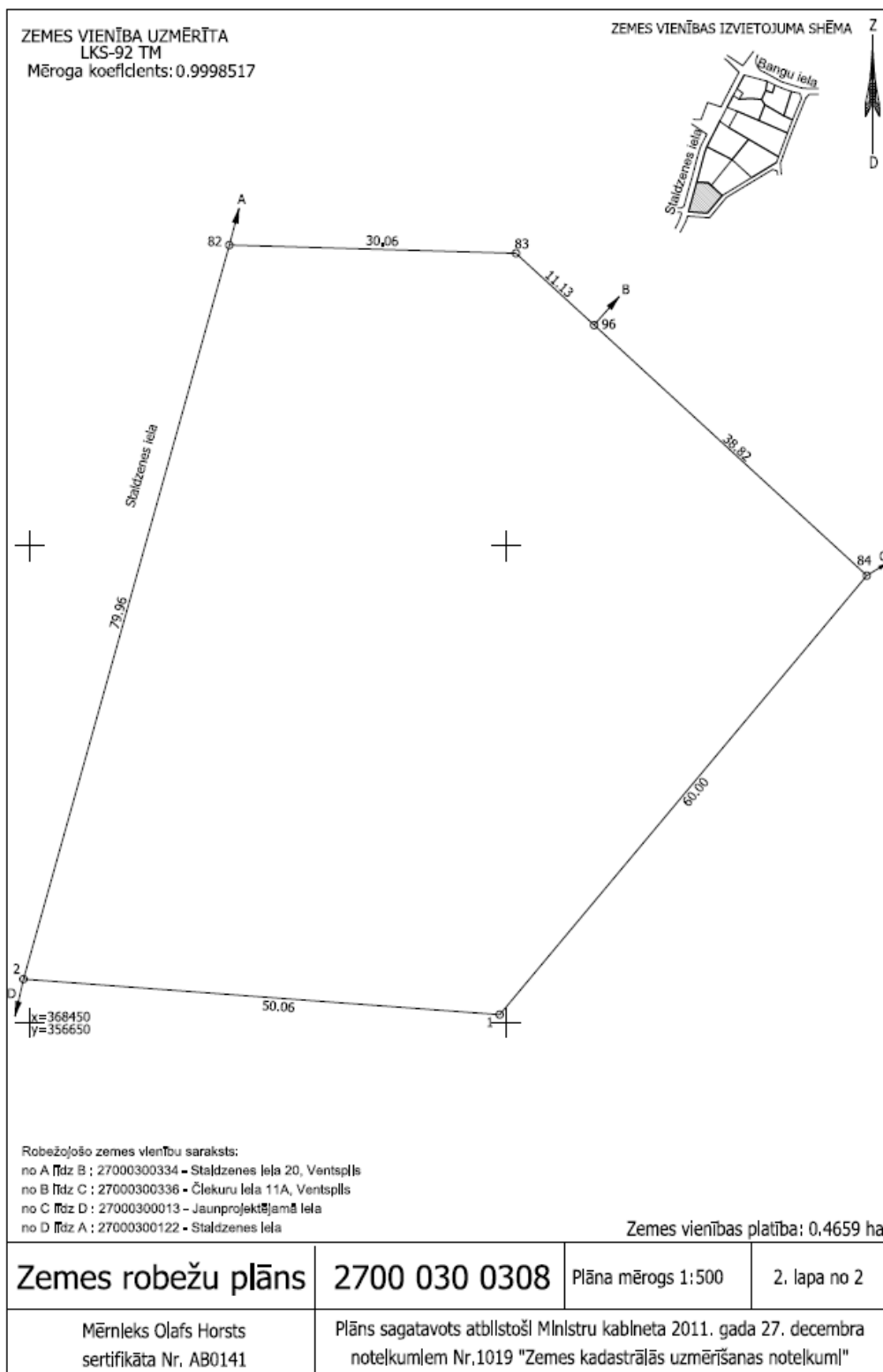
Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils pilsētas domes 2019.gada 21.februāra lēmumu Nr.10 (protokols Nr.4; 1.paragrāfs), "Par zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Ventspils pilsētas pašvaldības vārda".

Robežas noteiktas: 16.05.2025

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0,4659 ha

1. lapa no 2



Nekustamā īpašuma Staldzenes ielā 18, Ventspilī, kadastra numurs: 27000300308, novērtējums