

Nekustamā īpašuma
Embūtes ielā 55 - 71, Ventspilī
Kadastra numurs: 27009011776
tirgus vērtības novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs:
Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils domes administrācija",
reģistrācijas Nr. 90000051970,
juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2025. gada 24. maijs

Rīgā
24.05.2025.

Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādei
"Ventspils domes administrācija",
reģistrācijas Nr. 90000051970,
juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601

Nr. NI-24.05.2025/32

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Embūtes ielā 55 - 71, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011776, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1429 - 71, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 32.7 kv.m. un pie tā piederošās 87/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala (turpmāk tekstā – Vērtējamais objekts) novērtēšanu.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu tika noteikta Vērtējamā objekta tirgus vērtība Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem un to nedrīkst iesniegt finanšu iestādēs aizdevuma saņemšanai.

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 pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāvēja vērtēšanas brīdī. Mēs neuzņemamies atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu nekustamā īpašuma tirgus situācijas izmaiņu rezultātā. Veicot aprēķinus, mēs ņemām 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 tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2025. gada 24. maijā ir **EUR 11 300 (vienpadsmit tūkstoši trīs simti euro)**.

Novērtējumā noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās. Novērtējuma rezultāts balstās uz novērtējumā norādītajiem ierobežojošajiem un limitējošajiem faktoriem. 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

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Embūtes ielā 55 - 71, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011776, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1429 - 71, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 32.7 kv.m. un pie tā piederošās 87/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala.
Vērtēšanas datums	2025. gada 24. maijs
Vērtēšanas atskaites pasūtītājs	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils domes administrācija", reģistrācijas Nr. 90000051970, juridiskā adrese: Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošanas vajadzībām. Novērtējums bez tā autoru rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem un to nedrīkst iesniegt finanšu iestādēs aizdevuma saņemšanai.
Tirgus vērtība	EUR 11 300 (vienpadsmit tūkstoši trīs simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Embūtes ielā 55 - 71, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011776, kas sastāv no dzīvokļa ar kopējo platību 32.7 kv.m. un pie tā piederošās 87/10000 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un ar to saistītā zemes gabala, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1429 - 71. Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Pārventas daļas kvartālā, kas robežojas ar Ugāles, Celtnieku un Embūtes ielām. Apkārtējā teritorijā dominē Pārventai raksturīga mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamā apbūve, kā arī attīstīta sabiedriskā infrastruktūra – tuvumā pieejamas tirdzniecības un pakalpojumu iestādes, izglītības un veselības aprūpes iestādes, kā arī sporta un izklaides objekti. Piekļuve īpašumam ir ērta, to nodrošina labiekārtotas ielas ar izbūvētiem trotuāriem. Īpašuma tuvumā pieejamas iespējas autotransporta novietošanai. Ņemot vērā attīstīto infrastruktūru, sabalansētu apbūvi un ērtu piekļuvi, īpašuma novietojums vērtējams kā labvēlīgs un piemērots dzīvošanai.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Vērtējamam dzīvokļa īpašumam apgrūtinājumi zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Izmantotie informācijas avoti	LR VZD Kadastra dati. Īpašuma apsekošanas gaitā saņemtā informācija. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – avots: Nekustamā īpašuma darījumu analīzes datu bāze "Cenu Banka", Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1989. gadā ekspluatācijā uzsāktas 467.sērijas deviņstāvu daudzdzīvokļu mājas 9.stāvā. Ieeja kāpņu telpā ir slēdzama. Kāpņu telpa un lifts ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Daudzdzīvokļu ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Ekspluatācijas uzsākšanas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1989
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	1989
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velnes	1989
Jumta segums	Ruberoīds	1989

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 32.7 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 16 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, gaitenis, vannas istaba un tualete. Telpu griestu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.55	-	-	16.0	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.55	-	-	7.6	-
3	koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.55	-	-	5.5	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.55	-	-	2.6	-

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apsekošanas rezultātā ir secināts, ka tam ir nepieciešams remonts.

Dzīvokļa apdares un aprīkojuma raksturojums

Elementi	Materiāli	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	linolejs, kokšķiedru plātņu iesegums; sanitāro mežglu telpās - flīzējums	novecojis
Sienas	gaitenī, dzīvojamā istabā - tapsējums; virtuvē – krāsojums, flīzējums vannas istabā - krāsojums, flīzējums tualetē - tapsējums	novecojis
Griesti	krāsojums	novecojis
Logi	stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtnēs	labs
Durvis	koka	apmierinošs
Sanitārtehniskās iekārtas	keramika	darba kārtībā

Dzīvoklī reģistrētie labiekārtojumi:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (auksts un karsts ūdens);
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Īpašuma tirgus vērtību nosaka dažādi pozitīvi un negatīvi faktori, kas ir izvērtēti un ņemti vērā vērtēšanas procesā.

Pozitīvi ietekmējošie faktori:

Atrašanās vieta: Īpašums atrodas pilsētas teritorijā ar attīstītu infrastruktūru, nodrošinot piekļuvi izglītības, veselības aprūpes, komerciālajiem un sabiedriskajiem objektiem, kā arī ērtu piekļuvi sabiedriskajam transportam.

Piekļūšanas infrastruktūra: Īpašumam ir labiekārtota piekļuve pa labiekārtotām ielām un trotuāriem.

Negatīvi ietekmējošs faktors:

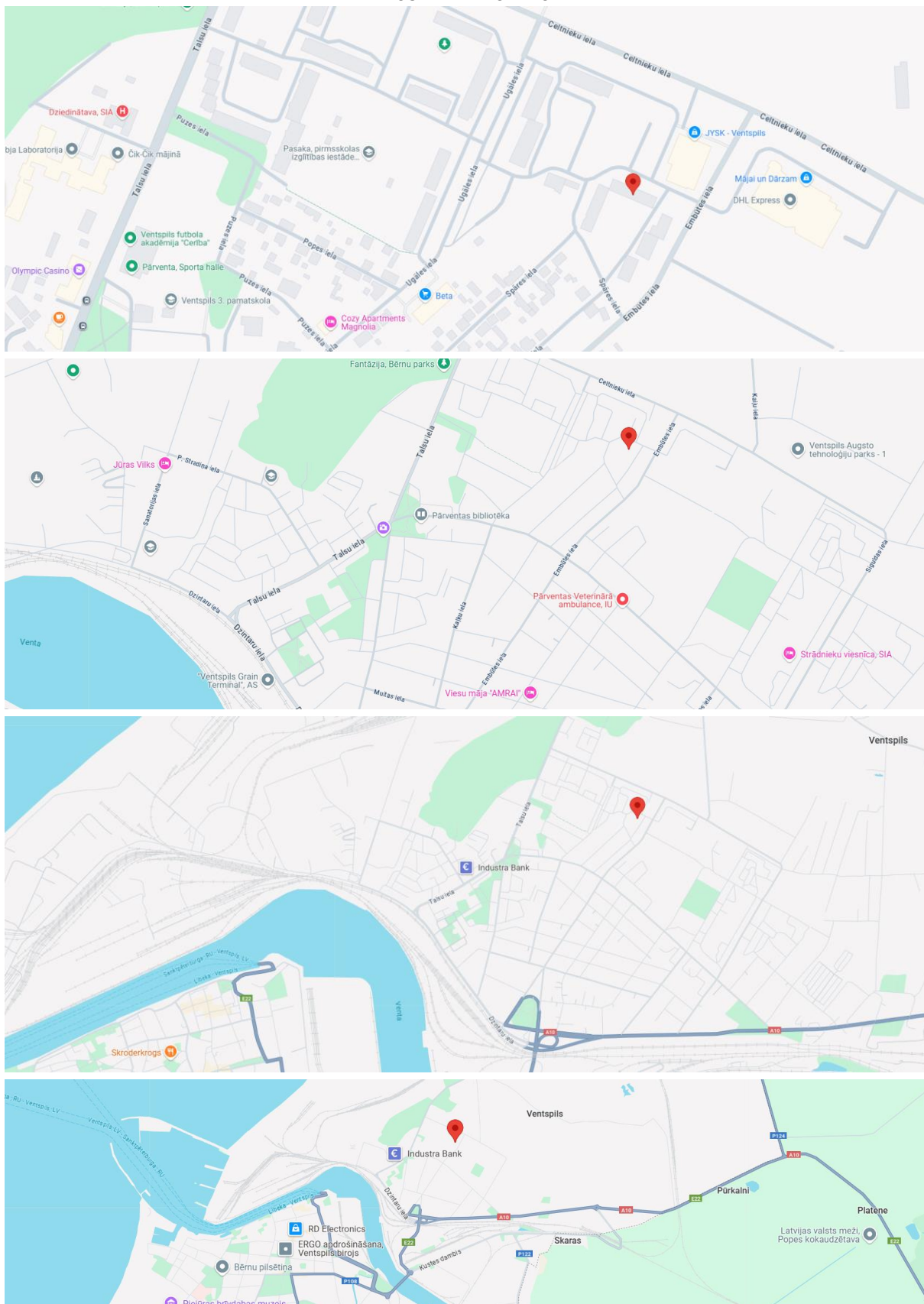
Tehniskais stāvoklis: Dzīvoklis kopumā ir neapmierinošā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, tāpēc tā lietošanai ir nepieciešams pilns remonts.

Ekonomiskā un finanšu situācija: Pašreizējais finanšu tirgus raksturojas ar joprojām salīdzinoši augstām kredītprocentu likmēm, neskatoties uz neseno kredītprocentu likmju mazinājumu.

Šie faktori novērtējumā ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību un tā konkurētspēju nekustamā īpašuma tirgū.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps, 2024)

Dzīvokļa īpašuma Embūtes ielā 55 - 71, Ventspilī, kadastra numurs: 27009011776, novērtējums

Fotoattēli

Ēkas fasāde un pie tās esošā teritorija



Ieeja kāpņu telpā



Dzīvokļa ārdurvis



Lifts



Kāpņu telpa



Dzīvokļa priekštelpa un gaitenis



Dzīvojamā istaba



Virtuve



Virtuve



Sanitāro mezglu telpas



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1429 - 71

Kadastra numurs: 27009011776

Embūtes iela 55 - 71, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 71.		32.7 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 27000260258001).	87/10000	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 27000260258).	87/10000	
Žurn. Nr. 300008312634, lēmums 06.05.2025., tiesnese Evika Klēpe		
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: 2025.gada 27.marta Ventspils valstspilsētas pašvaldības rīkojums Nr. 1-29/84.		
Žurn. Nr. 300008312634, lēmums 06.05.2025., tiesnese Evika Klēpe		

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000260258001034	Embūtes iela 55 - 71, Ventspils, LV-3602

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	9
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6188	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8240	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	16.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.55	-	-	16.0	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.55	-	-	7.6	-
3	koridors	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.55	-	-	5.5	-
4	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	9	2.55	-	-	2.6	-

5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.55	-	-	1.0	-
---	---------	---------------------	---	------	---	---	-----	---

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000260258001	3429/10000	Embūtes iela 55, Ventspils, LV-3602

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5025.2
Nosaukums:	daudzdzīvokļu māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220104 - Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1989
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.1999

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5025.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	4010.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	4010.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	3747.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2323.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1424.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	262.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1014.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1014.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	78
Vīrszemes stāvu skaits:	9
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	daudzdzīvokļu māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	612.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būvtilpums	-	15995.0 kub.m.	-	-
------------	---	----------------	---	---

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1989
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļi	1989
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1989
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1989

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Gāzes apgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		
Kurināmais. Šķidrāis		
Lifts. Pasažieru		
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.