

Nekustamā īpašuma
Laipu ielā 4, Ventspilī
kadastra numurs: 27000210816
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-10.09.2025/5

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma Laipu ielā 4, Ventspilī, kadastra numurs: 27000210816, ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000940852, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000210816) 3073 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 8500 (astoņi tūkstoši pieci 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

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Laipu ielā 4, Ventspilī, kadastra numurs: 27000210816, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000210816) 3073 kv.m. platībā.
Vērtēšanas datums	2025. gada 10. septembris
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 8500 (astoņi tūkstoši pieci simti euro).
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Laipu ielā 4, Ventspilī, kadastra numurs: 27000210816, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000210816) 3073 kv.m. platībā, ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000940852, īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. Pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2024.gada 13.decembra uzziņa Nr. 1-76/764.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils pilsētas austrumu pierobežā, Krievlauku apkaimē, teritorijā starp Robežu ielu (autoceļš P122) un Ventu. Apkārtnē apbūvē dominē individuālās apbūves un dārzkopības īpašumi. Tuvākie sadzīvei nepieciešamie infrastruktūras objekti – izglītības iestādes, veikali, veselības aprūpes pakalpojumi – atrodas Pārventā un Jaunpilsētā, aptuveni 6 - 7 km attālumā. Transporta pieejamību nodrošina sabiedriskā autobusa satiksme, kas savieno teritoriju ar pilsētas centrālo daļu. Tomēr attālums līdz pilsētas galvenajiem centriem un būtiskāko infrastruktūras objektu koncentrācijai nedaudz ierobežo īpašuma pievilcību ikdienas lietošanā. Kopumā īpašuma atrašanās vieta, vērtējot no izmantošanas iespējām un apkārtnē infrastruktūras nodrošinājuma, vērtējama kā apmierinoša, ar potenciālu uzlaboties ilgtermiņā, ja tiks attīstīta tuvējā teritorijas infrastruktūra.
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapbūvēts savrupmāju nozīmes zemes gabals.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals optimālas platības savrupmājai.			
Apgrūtinājumi	Kadastrā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi			
	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.3073	ha
	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.3073	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: 27000210816

Fiskālā kadastrālā vērtība: EUR 5955

Universālā kadastrālā vērtība: EUR 6060

Zemes vienības platība: 3073 kv.m.

Konfigurācija un novietojums: zemes gabals ir trapecveida, ar optimālu konfigurāciju, kas nodrošina racionālu teritorijas izmantošanu. Īpašums robežojas ar diviem citiem zemes gabaliem, kas ietilpst Ventspils Savrupmāju teritorijā (DzS), kā arī atrodas Ventas upes krasta pirmajā līnijā.

Piebraukšanas ceļš: piekļūšana no Laipu ielas ar zemes segumu.

Pieejamās inženierkomunikācijas: centrālie elektrotīkli.

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

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

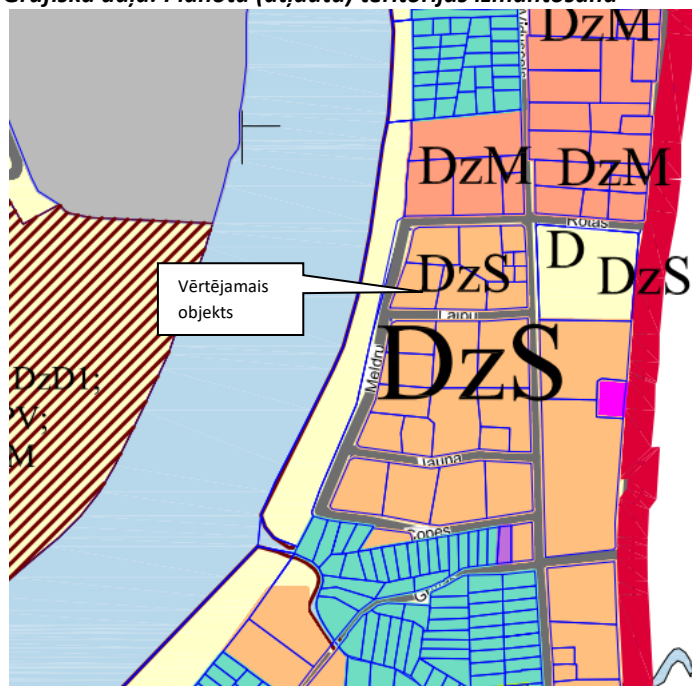
Zemes vienības novietojums un konfigurācija



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Nekustamā īpašuma Laipu ielā 4, Ventspilī, kadastra numurs: 27000210816, 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



(avots: Google Maps)

Nekustamā īpašuma Laipu ielā 4, Ventspilī, kadastra numurs: 27000210816, novērtējums

FOTOATTĒLI

Pievedceļš līdz īpašumam



Nekustamā īpašuma Laipu ielā 4, Ventspilī, kadastra numurs: 27000210816, novērtējums

Skats uz īpašuma teritoriju no pievedceļa puses



Īpašuma teritorija virzienā uz Ventu



Īpašuma robeža



Īpašuma robeža



Īpašuma teritorija



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000940852

Kadastra numurs: 27000210816

Laipu iela 4, Ventspils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000210816). Žurn. Nr. 300008123165, lēmums 09.01.2025., iesnese Anželika Drekslere			3073 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. 1.2. Pamats: Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2024.gada 13.decembra uzzīņa Nr. 1-76/764. Žurn. Nr. 300008123165, lēmums 09.01.2025., iesnese Anželika Drekslere		1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolleģumiem – 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 021 0816
Adrese: Laipu iela 4, Ventspils

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" un Ventspils valstspilsētas pašvaldības 2023. gada 17. augusta rīkumu Nr.1-29/445 "Par pašvaldībai piekrietošas zemes vienības Laipu ielā 4, Ventspilī sadalīšanu".

Robežas noteiktas 2024. gada 20. novembrī.

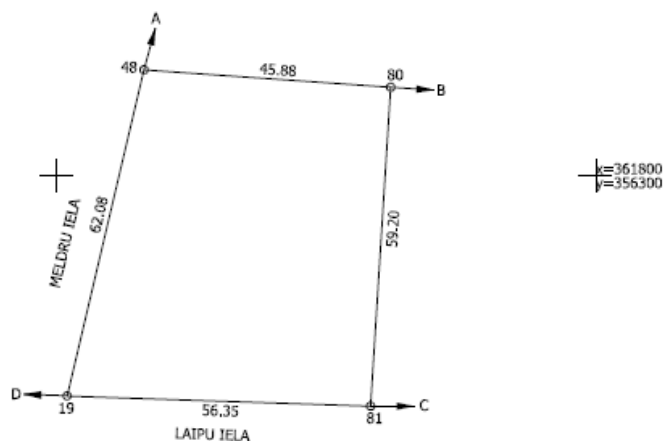
Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0,3073 ha

1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĒTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999853

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 27000210803 - Rolas iela 11, Ventspils
no B līdz C: 27000210815 - Laipu iela 2, Ventspils
no C līdz D: 27000210134
no D līdz A: 27000210135

Zemes vienības platība: 0.3073 ha

Zemes robežu plāns	27000210816	Plāna mērogs 1:1000	2.lapa 2
Mērnieks Arvis Grosbārdis sertifikāta Nr. AB0082	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		