

2025.gada 17.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ventspils novadā, Vārves pagastā, Zūras, "Zūras 6"
Nosaukums: **Zūras 6**
tirgus vērtību

Ventspils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9884 013 0256, kas atrodas **Ventspils novadā, Vārves pagastā, Zūras, "Zūras 6"**, ir reģistrēts Vārves pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000427337 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 un kopējo platību 0.47 ha, jaunbūves (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001 un kopējo platību 2090.4 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Ventspils novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ventspils novadā, Vārves pagastā, Zūras, "Zūras 6"**, 2025.gada 28.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

8 300 (astoņi tūkstoši trīs simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ventspils novadā, Vārves pagastā, Zūras, "Zūras 6" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Ventspils novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 28.novembrī.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	<u>Ventspils novada pašvaldība</u> , reģistrācijas numurs 90000052035. Pamats: 2013. gada 12. novembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 un kopējo platību 0.47 ha. Jaunbūve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001 un kopējo platību 2090.4 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Nepabeigta daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas jaunbūve ar zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM) teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Vārves pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000427337 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Ziemeļkurzemes reģionālās nodaļas izsniegtā Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspilsnovads.lv .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vārves pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000427337 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu. 0.03 ha. - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - pašvaldību autoceļš. 0.18 ha. - ceļa servitūta teritorija. 0.02 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija. 0.0200 ha. - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. 0.4700 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. 0.0201 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. 0.4700 ha. Zemes robežu plānā izdarītās atzīmes.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados,
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://www.balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz jaunbūvi ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001



Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256



Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001



Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001











Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001



Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001

<p>Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256</p>	<p>Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256</p>		
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>		
		<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>
		<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>

			
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>		<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	
			
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>		<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	
			
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>		<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	
			
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>		<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	

	
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>
	
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>
	
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>
	
<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>	<p>Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001</p>

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils novada, Vārves pagastā, apdzīvotā vietā Zūras.

Līdz Ventspils novada centram ir aptuveni 17 km jeb 15 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas apdzīvotās vietas centrā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ventspils novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0.47 ha un kadastra apzīmējumu 9884 013 0256.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebūvēšana zemes gabalam pa pašvaldības autoceļu Ceļš 9884A10 Zūru centra ielas, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebūvēšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.



<https://www.kadastrs.lv>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zeme zem ēkas, zālājs, ceļš.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X*	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X*	
Kanalizācija	X*	
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

X** - pie zemes gabala blakus uz ielas centralizētās inženierkomunikācijas.

4.3 Jaunbūves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001 apraksts

Ēkas celtniecība uzsākta vairāk kā aptuveni 25 - 30 gadus atpakaļ un nav pabeigta. Ēkai izbūvētas sienas, jumts, inženierkomunikācijas lielākā daļā demontētas. Ēkā daļa starpsienu ir bojātas vai nojauktas, vietām bojāts jumta segums. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, neapmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	766.6
Tilpums, m ³	6516
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V4 neapmierinošs
Kopējā telpu platība, m ²	2090.4
1.stāvs, m ²	696.8
2.stāvs, m ²	696.8
3.stāvs, m ²	696.8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu, paneļu konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Daļēji apmierinošs Neapmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris, paneļi	Daļēji apmierinošs Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Gumijotie lokšņu materiāli	Neapmierinošs Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Iekšējās - dzelzbetona konstrukcijas	Daļēji apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Bez apdares	-
Sienas	Bez apdares	-
Griesti	Bez apdares	-

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo nepieciešami lieli ieguldījumi, lai vērtējams īpašums atbilstu labākajam izmantošanas veidam. Potenciālie nomnieki vai investori nav gatavi ieguldīt līdzekļus nomājamā īpašumā, tādēļ nekustamā īpašuma nomas tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;