

Nekustamā īpašuma
Pils ielā 26 - 7, Ventspilī, LV-3601
Kadastra apzīmējums: 27000021105001007
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 15. oktobris

Rīgā
15.10.2025.

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

Nr. NI-15.10.2025/45

Par nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Pēc Jūsu veiktā pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - telpu grupas, kadastra apzīmējums: 27000021105001007, Pils ielā 26 - 7, Ventspilī, LV-3601 (dzīvokļa Nr.7 ar kopējo platību 45.90 kv.m.) (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 tādas 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 15. oktobrī ir **EUR 28 000 (divdesmit astoņi tūkstoši 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	Nekustamais īpašums - telpu grupa, kadastra apzīmējums: 27000021105001007, Pils ielā 26 - 7, Ventspilī, LV-3601.
Vērtēšanas datums	2025. gada 15. oktobris
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 28 000 (divdesmit astoņi tūkstoši euro).
Īpašumtiesības	Īpašnieks ir Ventspils valstspilsētas pašvaldība. Īpašumtiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.
Novietojums	Īpašums atrodas Ventspils Vecpilsētas daļas kvartālā, kas robežojas ar Pils, Lielo un Ūdens ielām. Īpašuma apkārtnē atrodas Ventspils Vecpilsētas daļai raksturīgā vēsturiskā dzīvojamā apbūve, tirdzniecības, pakalpojumu, izglītības, veselības aprūpes, kultūras un izklaides iestādes u.c. sadzīvei nepieciešamie infrastruktūras objekti. Pieklūšana pie īpašuma ir pa labiekārtotām un apgaismotām ielām un trotuāriem. Tuvumā atrodas sabiedriskā transporta pieturas. Pie īpašuma ir iespēja novietot autotransportu. Ņemot vērā attīstīto infrastruktūru, sabalansētu apbūvi un ērtu piekļuvi, īpašuma novietojums vērtējams kā labs.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apgrūtinājumi	Vērtējuma autoru rīcībā nav informācijas par Vērtējamā objekta apgrūtinājumiem, kas varētu būtiski ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus vērtību.
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

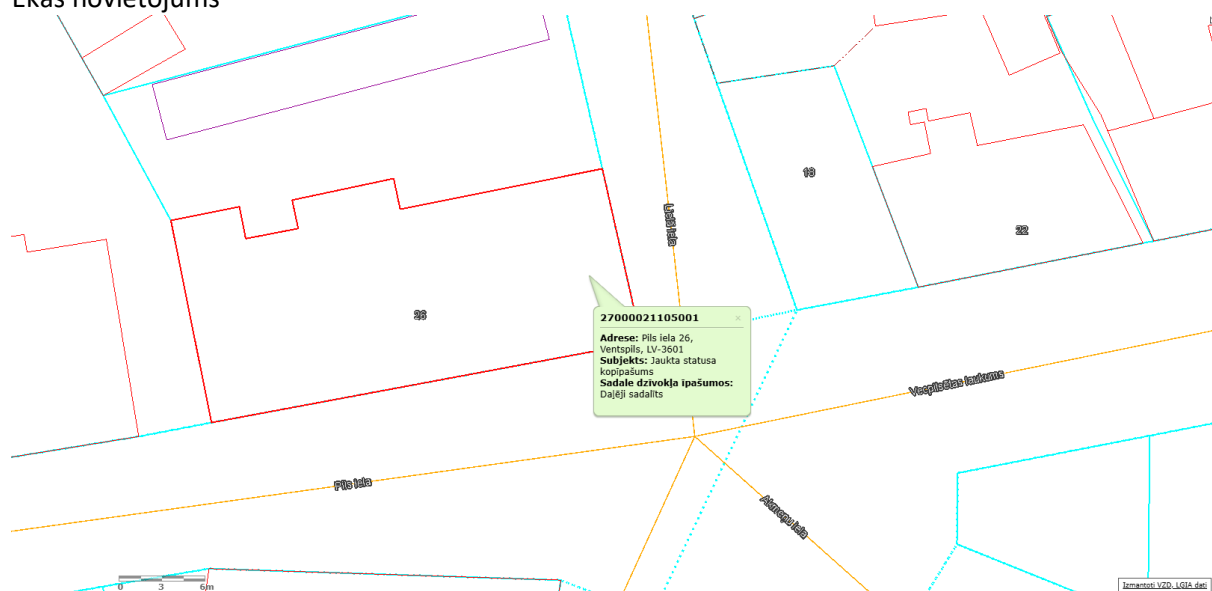
Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1910. gadā ekspluatācijā uzsāktas divstāvu mājas 1.stāvā. Ēkas fasāde no ielas puses ir renovēta, no ielas puses - krāsots apmetums, pagalma pusē – ģieģeļu mūra. Ēkas apbūves laukums ir 400.3 kv.m., būvtilpums – 3037 kub.m. Ēkas abos stāvos izvietojas 11 dzīvokļi. LR VZD ēkā reģistrētie labiekārtojumi: centr. elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde, kanalizācija, vietējas apkures krāsnis.

Ēkas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Betona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūra
Pārsegumi	Koka

Dzīvojamā ēka atrodas uz zemes gabala 792 kv.m. platībā un tā aizņem ~ 50% no zemes gabala platības, pagalmā atrodas koka šķūnis. Apbūves izvietojums zemes gabalā vērtējams kā optimāls

Ēkas novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa kopējā platība ir 45.90 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 22.80 kv.m. Dzīvoklī ir 1 dzīvojamā istaba, virtuve, 2 gaiteni un pieliekamais. Telpu griestu augstums ir 3.8 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	1.6
2	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	1.1
3	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	6.8
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	13.6
5	istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.8	22.8

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Dzīvokļa apdares raksturojums

Elementi	Materiāli
Sienas	tapsējums, krāsojums, dekoratīvie paneļi
Griesti	plātņu apšuve, krāsojums
Grīdas	Lamināta, linoleja
Ailas	koka
Krāsns	mūra

Tehniskais stāvoklis

Elementi	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	neapmierinošs
Sienas	neapmierinošs
Griesti	neapmierinošs
Ailas	neapmierinošs
Krāsns	neapmierinošs

Labiekārtojumi:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem aukstā ūdens apgādes tīkliem; ūdens uzsildīšana ar boileri;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- krāsns apkure.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību, tika ņemti vērā gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma pievilcību un konkurētspēju tirgū. Šie faktori ir būtiski, jo tie atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas ietekmē potenciālo pircēju interesi un viņu gatavību maksāt cenu par īpašuma iegādi.

Pozitīvi ietekmējošie faktori:

1. Atrašanās vieta: Īpašums atrodas dzīvojamā apbūves teritorijā ar sadzīvei atbilstošu infrastruktūru.
2. Piekļuve: Īpašumam ir piekļuve pa labiekārtotām ielām, pie ēkas ir iespēja novietot privāto autotransportu.
3. Inženierkomunikācijas: Īpašumam pieejama pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas.

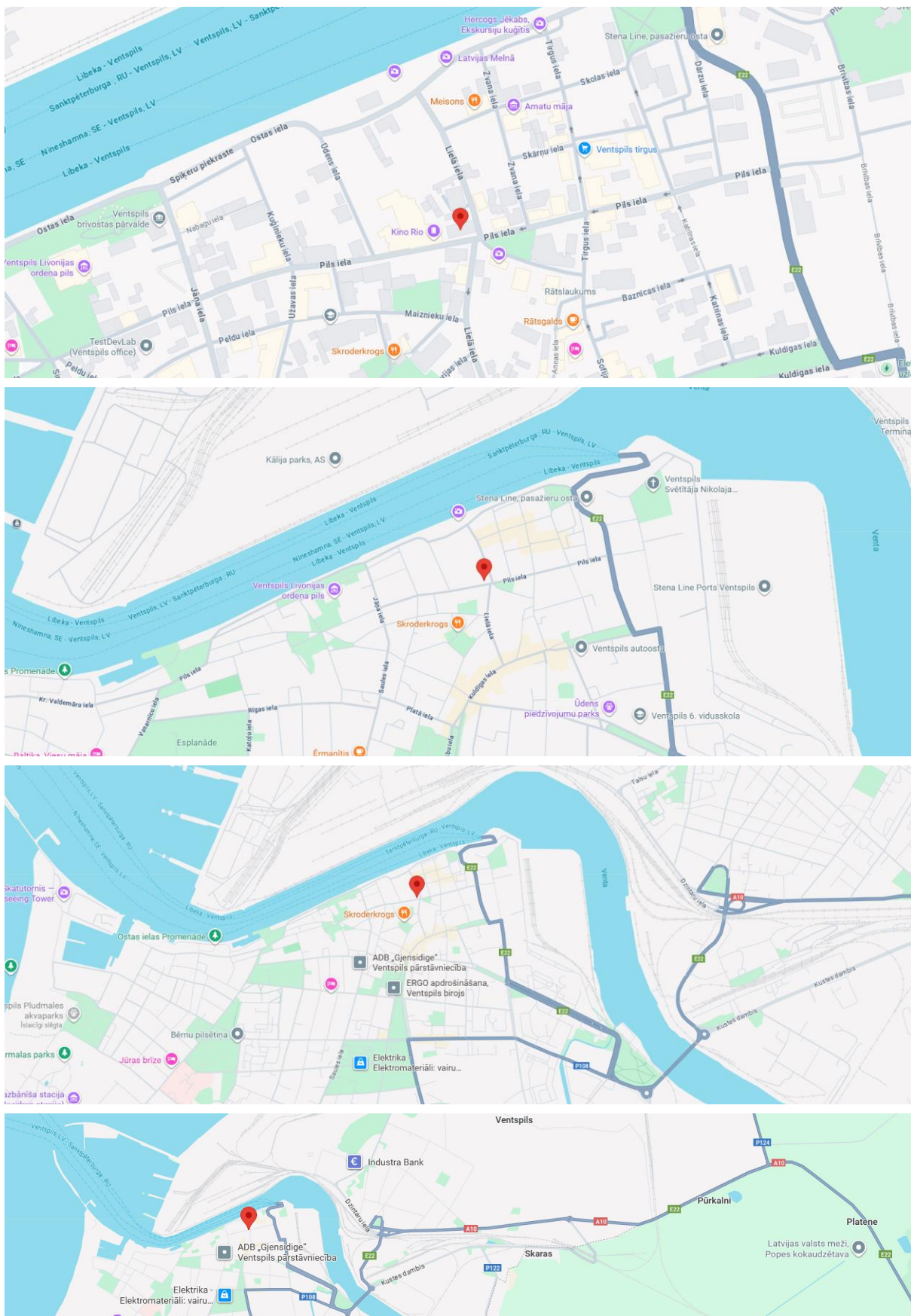
Negatīvi ietekmējošais faktori:

1. Nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontam un labiekārtošanai.
2. Kopējā nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte joprojām ir samēra zema.

Minētie faktori ir ņemti vērā, nosakot īpašuma tirgus vērtību, izvērtējot tā konkurētspēju aktuālajos tirgus apstākļos.

4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(avots: Google Maps)

Nekustamā īpašuma - telpu grupas, kadastra apzīmējums: 27000021105001007, Pils ielā 26 - 7, Ventspilī, LV-3601, novērtējums

Fotoattēli

Ēkas fasāde no ielas puses





Ēkas iekšpagalms



Iekšpagalms



Dzīvokļa telpas



Dzīvokļa telpas





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000021105001007	Pils iela 26 - 7, Ventspils, LV-3601

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	17.08.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1481	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4759	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināošais koef. 0,8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	45.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	22.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	23.1
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

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27009011830	-	45.9 m ²	1772	7	Ventspils

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	pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.8	-	-	1.6	-

2	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	1.1	-
3	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	6.8	-
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	13.6	-
5	istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.8	-	-	22.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

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
27000021105001	656/2657	Pils iela 26, Ventspils, LV-3601

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	dalēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	586.0
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	04.08.2015

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	586
Lietderīgā platība (kv.m.):	532.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	532.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	532.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	337
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	195.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nezīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nezīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nezīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	53.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	53.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	13
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000021105	-	0,0792 ha	1772	-	Ventspils

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
-------------	-----------------------------

1	Dzīvojamā māja			
Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	400.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3037.0 kub.m.	-	-
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare				
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads		
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1910		
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1910		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910		
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1910		
Reģistrētie labiekārtojumi				
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)		
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		Apvidū ir konstatēts		
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments		
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts		
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts		
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Dokuments		
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts		
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts		
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts		
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts		
Datums:	04.08.2015			
Funkcionāli saistītās ēkas				
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese		
27000021105002	656/2657	Pils iela 26, Ventspils, LV-3601		

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