

2026.gada 02.februāris

Atzinums par ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ventspils pilsētā, Sabiles ielā 15B**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 11. iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 2700 011 0907, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Sabiles ielā 15B**, ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.806 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Ventspils pilsētā, Sabiles ielā 15B** sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 un kopējo platību 578 m², būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 001, būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 002, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 003, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 004, būves (siltumnīca) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 005.

Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts, nekustamā īpašuma **Ventspils pilsētā, Sabiles ielā 15B**, daļas īpašnieka vārda reģistrētas īpašumtiesības uz ½ domājamo daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 un kopējo platību 578 m², uz ½ domājamo daļu no būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 001 un kopējo platību 95 m², uz ½ domājamo daļu no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 002 ar kopējo platību 18 m², uz ½ domājamo daļu no būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 003 ar kopējo platību 12 m², uz ½ domājamo daļu no būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 004 ar kopējo platību 12 m².

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Edgaram Cgojevam**, izsoles sākuma cenas noteikšanai 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 prasmi 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.

“Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Sabiles ielā 15B**, 2026.gada 20.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

18 300 (astoņpadsmit tūkstoši trīs simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas 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 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 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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (garāža) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 002 apraksts
 - 4.3.3 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 003 apraksts
 - 4.3.4 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 004 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa nekustamais īpašums, kas atrodas Ventspils pilsētā, Sabiles ielā 15B.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 20.janvārī.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA – ½ domājamā daļa. Pamats: 2022.gada 13.oktobra dāvinājuma līgums ar reģ. Nr.4879.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts, nekustamā īpašuma Ventspils pilsētā, Sabiles ielā 15B, daļas īpašnieka vārda reģistrētas īpašumtiesības uz ½ domājamo daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 un kopējo platību 578 m ² , uz ½ domājamo daļu no būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 001 un kopējo platību 95m ² , uz ½ domājamo daļu no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 002 ar kopējo platību 18 m ² , uz ½ domājamo daļu no būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 003 ar kopējo platību 12 m ² , uz ½ domājamo daļu no būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 004 ar kopējo platību 12 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgceltnēm un zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās (DzM) apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgceltnēm un zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 05.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.00261/011/2026-NOS. Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.806 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspils.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. 0.0011 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. 0.0578 ha. - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. 0.0578 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. 0.0010 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. 0.0017 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp īpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.806 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.15	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- vērtētājiem nav iesniegts būvju energosertifikāts, - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas nav paredzētas; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu daļēji attiecināms – tuvākais mežs atrodas aptuveni 3 km attālumā, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas; - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas;

	- Īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, - būve (siltumnīca) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 005 dabā neatrodas, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

VZD kadastra karte



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

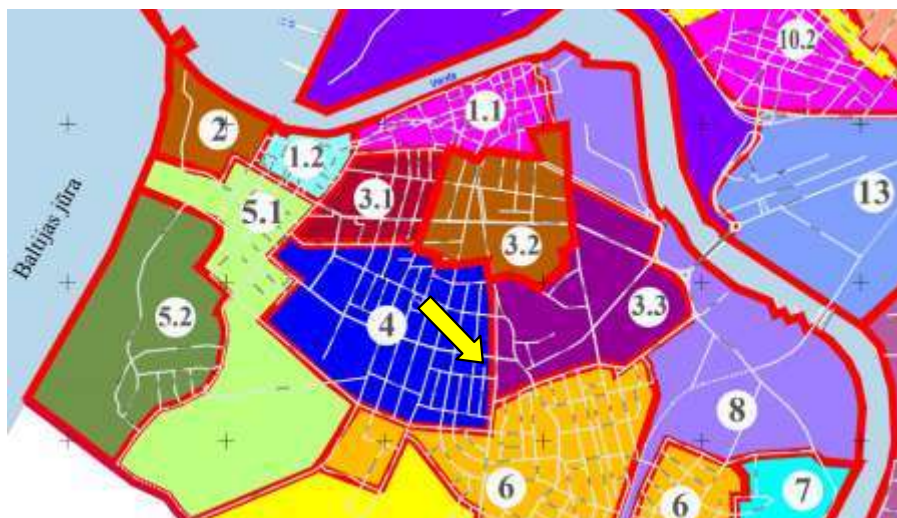


Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana

- | | |
|------|--|
| D | Darījumu iestāžu teritorijas |
| DI | Lielveikalu teritorijas |
| DZ | Degvielas un/vai gāzes uzpildes staciju teritorijas |
| DT | Transporta tehniskās apkopes stacijas |
| DA | Vairumtirdzniecības objektu teritorijas |
| S | Sabiedrisko iestāžu teritorijas |
| JSD | Jauktas sabiedriskās un darījumu iestāžu teritorijas |
| JDS | Jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas |
| DzD | 3 līdz 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijas |
| DzD6 | 6 un vairāk stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijas |
| DzM | Mazstāvu dzīvojamās teritorijas |
| DzS | Savrupmāju teritorijas |
| OT | Ostas termināļu teritorijas |
| TS | Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas |
| TS1 | Transportlīdzekļu garāžu apbūves teritorijas |
| TS2 | Satiksmes infrastruktūras teritorijas |
| TH | Inženiertehniskās apbūves teritorijas |
| R | Rūpniecības teritorijas |
| PL | Pludmales teritorijas |
| M | Mežu teritorijas |
| MP | Meža parki |
| PS | Parki un skvēri |
| KPV | Piemējas vietu apstādījumu teritorijas |
| KX | Kapačitas |
| DS | Darzkopības sabiedrību teritorijas |
| | Centra apbūves zona kur nav pieļaujama līķu Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzKM), bez citām izmaiņotām |
| | Detālī plānojamās teritorijas |
| | Teritorijas, kurām ir izstrādāti detālpilnplānumi |
| P | Atpazīdī nodalītas atkārtas auto stāvietas |
| U | Ūdenssaimniecības teritorijas |
| | Iespējama būvniecība pēc 2016. gada |
| | Gājēju ceļi Baltijas jūras aizsargjosla |
| | Ielu teritorijas |
| | pilsētas administratīvā robeža |
| PA | ĪPAŠI AIZSARGĀJAMAS DAVAS TERITORIJAS |
| | 1. Dabas liegums – Būšnieku ezera krasts (Natura 2000) |
| | 2. Ģeoloģiskais un ģeomorfoloģiskais dabas piemineklis – |
| | 3. Ģeoloģiskais un ģeomorfoloģiskais dabas piemineklis – |

Informācijas avots: https://www.ventspils.lv/app/uploads/2022/07/2013-04-15_15_31_37_02_Planota_atlauta_izmantosana.pdf

Ventspils pilsētas teritorijas zonējums apbūves noteikumi



5.4.9. Zonas Nr. 4 rodo du aprašus

Tertijnske stari Kufijas, Zvaigzda, Reja, Dzeri, Indrienu, Vasaricu, Pēters, Saules, Māness, Ozmanu, Pāvils etc.

5.4.1. *Arctostaphylos* on the coast

Nr.	Teritorijas atbilstoši izstrādājamam veidam apbūvējamās teritorijas vai objekta būvniecības sākotnējais ar 3. nodaļa	Apbūvējamā platība	Teritorijas izstrādājamās veidu apbūvējamās ar 3. nodaļa						
			Izaugsmes veidu raksturojums						
			Izaugsmes platība (m²)	Izaugsmes platība (m²)	Izaugsmes platība (m²)	Izaugsmes platība (m²)	Izaugsmes platība (m²)	Izaugsmes platība (m²)	Izaugsmes platība (m²)
1.	Daļēja izstrādājamā teritorija	D	1200	-	3	60	218	8	30
2.	Jauktas izstrādājamās un daļēja izstrādājamās teritorijas	JouD	1200	2300	3	60	178	10	28
3.	Sākotnējā izstrādājamā teritorija	S	3000	-	5*	40	329*	16	48
4.	Izaugsmes izstrādājamās un daļēja izstrādājamās teritorijas	IouD	1900	2000	2	36	78	15	20
5.	Daļēja izstrādājamā teritorija	DaD1	2000	-	5	30*	168**	8**	20
6.	Daļēja izstrādājamā teritorija	DaD2	3900	-	52	30**	375**	10**	20
7.	Pilnīga izstrādājamā teritorija	Pg	-	-	1	-	-	88	8
8.	Atbilstošā nodalīta atbilstošā teritorija	p	888	888	1	-	-	-	8
9.	Sākotnējā izstrādājamā objekta teritorija	Ts	1000	-	1	60	80	-	80
10.	Transporta izstrādājamā teritorija	Tt1	-	-	1	-	-	-	0
11.	Izaugsmes izstrādājamā teritorija	Tt	-	-	-	-	-	-	0
12.	Daļēja izstrādājamā teritorija	DaD	3900	5900	2	18	40	86	-
13.	Jauktas, sākotnējā un daļēja izstrādājamā teritorija	JSD	1200	-	3	60	218	8	30

* Radtajs nabeik regutis pēdī vispārējam principam, jo apzīve šajā lentīrijā nav galvenās izmantošanas raksturojoša. Apzīvei ir izņēmuma raksturs, piemēram, kļūks šeit vai laukuma sākuma nosaukums, ekspluatācijas pabeigšana u.c.

^{***} Deudatāru deudatāzību dzīvojamās apdzīvotās teritorijas izmantošanas raksturoiem/ vērtējam saistītā ar dzīvojamās teritoriju.

* Zemes gabala izmēriem jābūt 10% apmēros maksimālajai pieļaujamajai siltu skaitu 8. maksimālā apbūves intensitāte 380%.

2.4.1.2. Pielinaišius atkūpus

[1] Tabulka 5.4: dle maximální počtu hran zůstávajících v grafu po odstranění k hran ve stejné konfiguraci

- [illegible]

Paigme Apasiguntia s. l. i. pagapaga atitaga atitaga nuanan zemo gabalan nuanan ike sumeti. Ite atitaga zemo gabalan nuanan pagapaga pambal ikele na pambalagan atitaga.

[2] *jeanveeduparv* zemes galvas mēroglis patina stūra zemes gabalam vai šai samaitotā par 25% no E.A. laudā ieteiktā zemes galvas platība.

5.4.1.2. Konkrete relatione immanente getivers

Makrodi pētījumam komerciālā tīklā izstrādātas īpašas kopā ar poligrafiem izstrādātas zemes ierīces kopā ar šādu plānu vai tīklu:

- a) jachtid dārpjard un dārpjars mēdā tērdā - 30%, ar rōdāpārs, kā lā pērdā ievērdārs
b) jachtid kērdārs mēdā un dārpjars mēdā tērdā - 30% (mērdārs kērdārs - 20%)

5.4.5.4. *Microtubules*

[illegible]

5.4.1.2. Instrumente ale publicității informației

Datā no zvaigz. Nr. 4 atrodas Ventspils lūšana jēlās ietekmes zonā, gaisa kuģu pārcelšanās un nosēšanās sektorā 2 (divu) kilometru attālumā no lūšanas pēdas pieejas šķērslīn. Nr. 21 (skat. Grafiku datu, kartē Nr. 20.1, un Nr. 20.3.)

5.4.1.8. Instruktāžuma izstrāde

- (1) Zmes potulim Gerbu s6 50/52 (suk. N6 2700007021) - j6n6t6 (p6t6t6) um6m6l6n6 v 5. Q. D6M. 490. J6D6.

Informācijas avots: https://www.ventspils.lv/app/uploads/2022/07/03_apbuves_noteikumi.pdf

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 Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907	Skats uz Būvi (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 001
	
Skats uz Būvi (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 001	Skats uz Būvi (garāža) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 002
	
Skats uz piebraucamo ceļu, Amulas iela	Skats uz Būvi (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 003 Skats uz Būvi (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 004

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētā, kvartālā, ko veido Sabiles iela, Inženieru iela, Amulas iela, Pļavas iela.

Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 1.5 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Inženieru ielas.

	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 pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 578 m² un kadastra apzīmējumu 2700 011 0907.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Sabiles ielas puses, pa Amulas ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir kvadrātveida forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas ar pagalmu, zālājs. Zemes gabalā ierīkots ar betona plāksnēm ieklāts celiņš.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieņu pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs, apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 001 apraksts

Ēka celta 1963.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika un mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	93
Tilpums, m ³	383
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	-
Kopējā telpu platība, m ²	95

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglobetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienas ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Onduline viļņotās loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs/labs
Ārdurvis	Koka ar stiklojumu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs

Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/dušas kabīne			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašumā atrodas sekojošas inženierkomunikācijas.

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

4.3.2 Būves (garāža) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 002 apraksts

Ēka celta 1990.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	18
Tilpums, m ³	41
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	-
Kopējā telpu platība, m ²	18

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Vīļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka	Daļēji apmierinošs
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

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)	-	-

4.3.3 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 003 apraksts

Ēka celta 1988.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	12
Tilpums, m ³	26
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	-
Kopējā telpu platība, m ²	12

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

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)	-	-

4.3.4 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2700 011 0907 004 apraksts

Ēka celta 1988.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, neapmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	12
Tilpums, m ³	26
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	-
Kopējā telpu platība, m ²	12

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs
Sienas		Daļēji apmierinošs
Griesti		Daļēji apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

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)	-	-