Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

Ventspilī,
Lazdu ielā 14



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Novērtējuma datums: 2026. gada 17. augusts

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ventspilī, Lazdu ielā 14, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*2700 016 0425*	Ventspils pilsētas ZG nodalījums:	*100000609452*
Dzīvojamās ēkas kad.apz.	*2700 016 0425 001*	Zemes kadastra apzīmējums:	*27000160425*

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas nr. 90000014724, personā*

Zemes raksturojums:

Platība m^2:	*928*	Forma:	*Daudzstūris.*
Komunikācijas u.c.	*Pieejama elektroapgāde (atvienota). Pilsētas ūdensvads, kanalizācijas tīkls, pieslēgumi nav izveidoti.*		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m^2:	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja	*1960.*	*1*	*32,1*	*Ēka avārijas stāvoklī.*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības – Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē:

navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0928	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0928	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	*17.08.2026.*	Vērtējums sagatavots:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Īpašumu apskatīja:	*Ritvars Bērziņš*	Vērtētāja tel.nr.	*29186338*
Apskates apstākļi:	*Teritorija apskatīta bez ierobežojumiem. Ēkas iekštelpas netika apskatītas, ņemot vērā ēkas konstrukciju stāvokli un iespējamo bīstamību.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 17. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 17. augustā ir
8 746 EUR (astoņi tūkstoši septiņi simti četrdesmit seši eiro);

tai skaitā:

- zemes vērtība EUR 8 745;
- apbūves vērtība EUR 1.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 5

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI 7

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 8

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 9

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 10

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 10
3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS 11
3.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS 11
3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU 11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 14

4. SLĒDZIENS 15

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 16

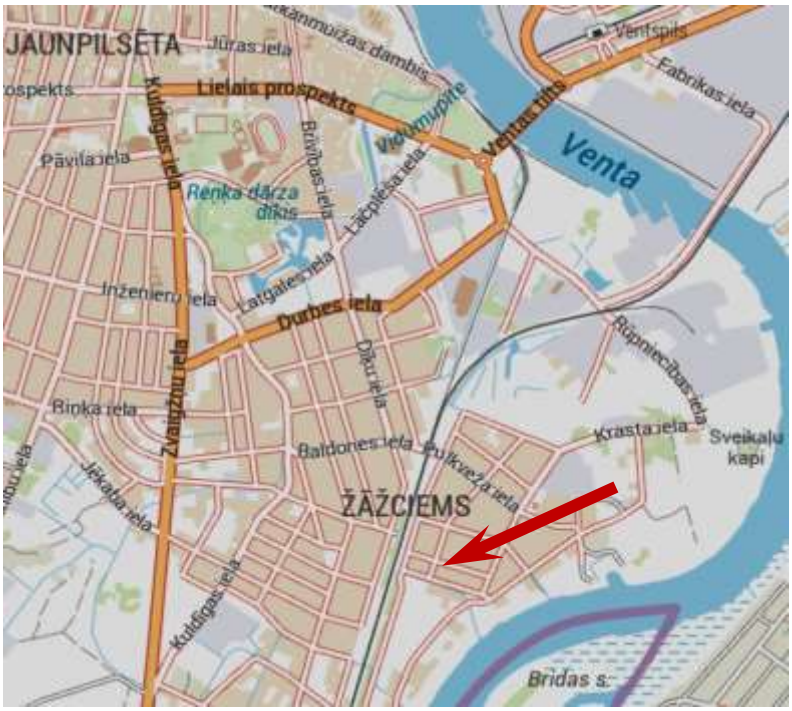
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 17

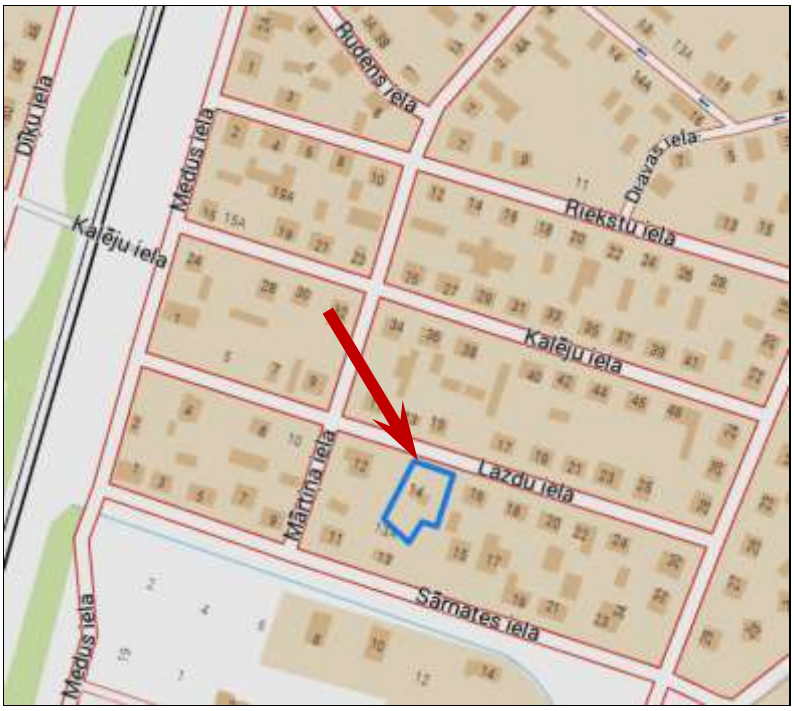
PIELIKUMI

1. pielikums Dokumentu kopijas - 28 lapas;
2. pielikums Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - 3 lapas;
3. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ventspilī, pilsētas D nomalē, Žāžciemā, kvartālā starp Mārtiņa, Lazdu, Sārnates un Virves ielām, Lazdu ielas pirmajā apbūves joslā. Attālums Ventspils pilsētas centram aptuveni 3 km. Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas.

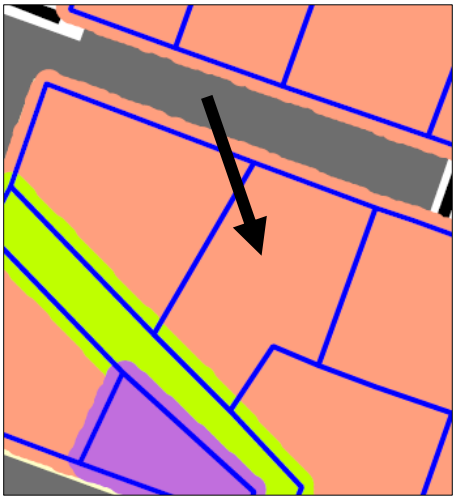
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

kopējā platība:	928 m^2;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zālājs;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	bez speciāla labiekārtojuma;
apbūve:	dzīvojamā ēka, nelielas palīgēkas;
inženierkomunikācijas:	pieejama elektroapgāde, pieslēgums atvienots; pieejams ūdensvads, kanalizācijas tīkls – pieslēgumi nav izveidoti.

Piekļūšana zemes gabalam organizēta no Lazdu ielas. Zemes gabals robežojas ar ielu, apbūvētiem zemesgabaliem.

Apbūve izvietota zemes gabala vidus, tās izvietojums zemes gabalā bija racionāls. Saskaņā ar Ventspils pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā DzM.*







1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI













2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība *– 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.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos pilnā apjomā izmantojama izmaksu pieeja apbūves (pamatu) un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes novērtēšanai.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana *ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir jaunas apbūves izveidošana, iespēju robežās izmantojot esošās konstrukcijas un zemes vienība apbūves uzturēšanai.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācijas turpināšanās. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā izaugsmei vajadzētu sākt atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. gadā.

Lielāko interesi pircēji izrāda mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – dzīvojamo māju ar visām ērtībām Ventspilī un citās tuvumā esošās teritorijās analīzi, tika secināts, ka līdzīgu dzīvojamo ēku pārdevumu cenas ir robežās no ~ 25 000 EUR līdz 100 000 EUR jeb no 200 līdz 900 EUR/m^2. Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, mājas tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

Neskatoties uz ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams neliels pieprasījuma kāpums pēc individuālām dzīvojamām mājām gan pilsētās, gan lauku apdzīvotās vietās. Lielākā aktivitāte ir vērojama specifisku īpašumu tirgū – mājas vai vasarnīcas ainaviski pievilcīgās vietās, parasti ūdeņu tiešā tuvumā. Šādu īpašumu pircēji galvenokārt ir iedzīvotāji, kuri būtisku nozīmi piešķir iespējai dzīvot vai pavadīt brīvdienas klusā, ekoloģiski tīrā, sakoptā vidē, vienlaikus nodrošinot iespēju salīdzinoši ātri nokļūt pilsētā, ar kuru saistīts darbs, mācības un citas sabiedriskās aktivitātes.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- pieejama elektroapgāde, ūdensapgāde.

Negatīvie:
- zemes gabalam nav izveidoti pieslēgumi centralizētajiem komunikāciju tīkliem;
- īpašums atrodas tālu no Ventspils centra;
- **apbūve ir avārijas stāvoklī.**

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas parametri atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks līdzīga objekta iznomāšanas gadījumā nekad nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība visbiežāk neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus un ēku tehnisko stāvokli, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst dzīvojamā māja.

Apskatot Objektu dabā un izvērtējot VZD Kadastra datos pieejamo informāciju, vērtētāji secināja, ka dzīvojamās mājas turpmākā izmantošana ir problemātiska – jāpieņem lēmums par ēkas demontāžu, atbilstoši būvnormatīvos norādītajām prasībām. Attiecīgi, turpmākās paredzamās darbības ir saistītas ar ievērojamām izmaksām.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vērtētājs secināja, ka vērtēšanas Objekta sastāvā esošo apbūvi – dzīvojamo māju esošajā stāvoklī nav iespējams izmantot tai paredzētam mērķim. Ēkai kā ārpustirgus aktīvam, kas vērtēšanas dienā zaudējis savu lietderību, nepiemīt komerciālais potenciāls (spēja ģenerēt naudas plūsmu). Apbūvei tās fiziskā stāvokļa dēļ nav alternatīva izmantošanas veida.

Vērtēšanas dienā nav pamata runāt par līdzīga rakstura būvju tirgu, jo pēc tādiem nav pieprasījuma – cilvēki nepērk graustus.

Ņemot vērā būves fizisko stāvokli, tai nav komerciāla potenciāla (spējas radīt ienākumus), būves lietderīgais dzīves laiks ir beidzies, un tās atjaunošana nav dokumentāli ekonomiski pamatota, vērtētāji secina, ka esošā apbūve ir apgrūtinājums zemes gabalam un tā izmantošana pilsētas teritorijas plānojumā paredzētajam pielietojumam – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, esošajā situācijā nav iespējama.

Utilizācijas (likvidācijas) vērtība – īpašuma vērtība (neietilpst zemes vērtība), ko apskata nevis no izmantošanas viedokļa, bet kā tajā ietilpstošu materiālu kopumu, bez papildus remonta un pielāgošanas.

Balstoties uz vērtētāju pieredzi līdzīgu objektu novērtēšanā, ar ēku nojaukšanu saistītās izmaksas (nojaukšanas projekta izstrāde, nojaukšana, materiālu transportēšana, daļēja utilizācija, vides sakārtošana u.tml.) ir lielākas par ieņēmumiem no iegūto materiālu realizācijas.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, vērtētāji secināja, ka īpašuma sastāvā esošajai apbūvei nav tirgus vērtības tās klasiskajā izpratnē - apbūves tirgus vērtība ir 1 EUR (viens eiro).

3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

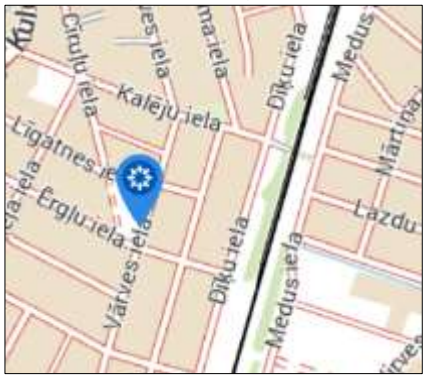
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot Objektu, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar līdzīga izmantošanas veida <u>neapbūvētiem</u> zemes gabaliem Ventspils pilsētā, vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Ventspilī, Līgatnes ielā 26, kadastra nr. 27000140711*; viena mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 1 117 m^2. Īpašums pārdots 2026. gada 24. februārī par 17 200 EUR vai 15,4 EUR/m^2;





- īpašums *Ventspilī, Riekstu ielā 11, kadastra nr. 27000160219*; viena mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 1 998 m^2. Īpašums pārdots 2025. gada 14. oktobrī par 21 000 EUR vai 10,51 EUR/m^2;





- īpašums *Ventspilī, Sārnates ielā 61, kadastra nr. 27000150052*; viena mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 2 345 m^2. Īpašums pārdots 2025. gada 20. janvārī par 15 400 EUR vai 6,57 EUR/m^2;





- īpašums *Ventspilī, Krasta ielā 30, kadastra nr. 27000150158*; viena mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 1 122 m^2. Īpašums pārdots 2024. gada 23. septembrī par 8 000 EUR vai 7,13 EUR/m^2;





Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	**Salīdzināmais objekts nr.1**		**Salīdzināmais objekts nr.2**		**Salīdzināmais objekts nr.3**		**Salīdzināmais objekts nr.4**	
	Ventspils, Lazdu iela 14	Īpašums Ventspilī, Līgatnes ielā 26		Īpašums Ventspilī, Riekstu ielā 11		Īpašums Ventspilī, Sārnates ielā 61		Īpašums Ventspilī, Krasta ielā 30	
Zemes gabala platība, m^2	**928**	1 117		1 998		2 345		1 122	
Pārdevuma cena, EUR		17 200		21 000		15 400		8 000	
Darījuma laiks		24.02.2026.		14.10.2025.		20.01.2025.		03.09.2024.	
Nosacītā 1 m^2 cena, EUR		15.40		10.51		6.57		7.13	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 15.40		EUR 10.51		EUR 6.57		EUR 7.13	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 15.40		EUR 10.51		EUR 6.57		EUR 7.13	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
		EUR 15.40		EUR 10.51		EUR 6.90		EUR 7.49	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 14.63		EUR 10.51		EUR 6.90		EUR 7.49	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0.0%	lielāks	5.0%	lielāks	5.0%	līdzvērtīgs	0.0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, **demontējama apbūve**		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-5%		0%		0%		-5%
		EUR 13.90		EUR 10.51		EUR 6.90		EUR 7.11	
Pārrēķinu koeficients		-9.8%		0.0%		5.0%		-0.3%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 1.50		EUR 0.00		EUR 0.33		-EUR 0.02	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m^2 koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 13.90		EUR 10.51		EUR 6.90		EUR 7.11	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 15 523.00		EUR 21 000.00		EUR 16 170.00		EUR 7 980.00	
6. Citi faktori:									
- citi apstākļi		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 15 523.00		EUR 21 000.00		EUR 16 170.00		EUR 7 980.00	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m^2 koriģētā cena, EUR		EUR 13.90		EUR 10.51		EUR 6.90		EUR 7.11	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.2		0.3		0.3		0.2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m^2 vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**EUR 9.42**							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		**EUR 8 745**							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **zemes tirgus vērtība** ir **EUR 8 745**.

Summējot iepriekš noteikto apbūves vērtību un zemes vērtību, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

1 EUR + 8 745 EUR = 8 746 EUR

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai katrā gadījumā pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar tirgus pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 8 746**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2026. gada 17. augustā ir
8 746 EUR (astoņi tūkstoši septiņi simti četrdesmit seši eiro);

tai skaitā:

- zemes vērtība EUR 8 745;
- apbūves vērtība EUR 1.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000609452

Kadastra numurs: 27000160425

Lazdu iela 14, Ventspils

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000160425). ***Žurn. Nr. 300005285378, lēmums 27.01.2021., tiesnese Anželika Drekslere***		928 m²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 27000160425001). ***Žurn. Nr. 300008520142, lēmums 24.02.2026., tiesnese Evika Klēpe***		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2021. gada 15. janvāra Finanšu ministrijas uzziņa Nr. 38-2/9-3/280. ***Žurn. Nr. 300005285378, lēmums 27.01.2021., tiesnese Anželika Drekslere***		
2.1. Pamats būves pievienošanai: 2025.gada 3.oktobra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr. C771713924. ***Žurn. Nr. 300008520142, lēmums 24.02.2026., tiesnese Evika Klēpe***		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008520142)***	0.0038 ha
1.2. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008520142)***	0.001 ha
1.3. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008520142)***	0.001 ha
1.4. Pamats: 2020. gada 2. decembra apgrūtinājumu plāns. ***Žurn. Nr. 300005285378, lēmums 27.01.2021., tiesnese Anželika Drekslere*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008520142)***	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1. iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, un ieraksts Nr.1.4 (žurnāla Nr.300005285378, 22.01.2021).Pamats: 2025.gada 3.oktobra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr. C771713924. ***Žurn. Nr. 300008520142, lēmums 24.02.2026., 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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 13.08.2026 14:54:48.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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 016 0425

Adrese: Rudens iela 12, Ventspils

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2018. gada 6. novembra rīkojumu Nr.577 "Par zemes vienību Ventspils pilsētā piederību vai piekritību valstij un to nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā" pielikuma 41. punktu.

Robežas uzmērītas: 2020. gada 28. oktobrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0928 ha

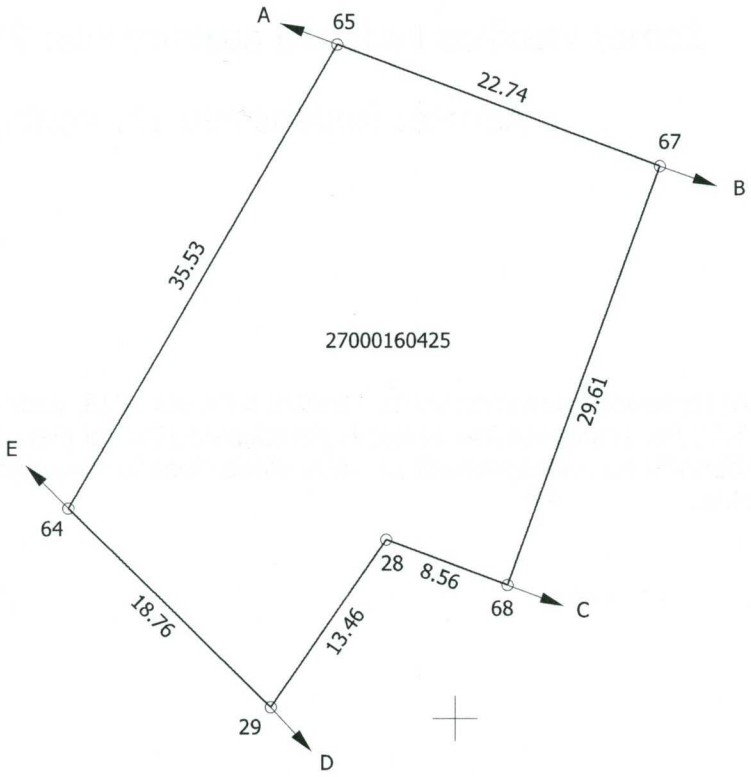
SIA "Terra Topo" Saldus biroja vadītājs		Oskars Zērnis	02.12.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iljenko	11.12.2020.

Zemes vienība uzmērīta LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9998588

Objekta izvietojuma shēma



X=361400
Y=354650



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 27000160170;
no B līdz C: 27000160411 - Lazdu iela 16;
no C līdz D: 27000160407 - Sārnates iela 15;
no D līdz E: 27000160406 - Sārnates iela 13A;
no E līdz A: 27000160426 - Lazdu iela 12.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0928 ha

Mērnieks Oskars Zērnis (sert. Nr. AB0180, derīgs no 4.06.2012. līdz 3.06.2022. apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Oskars Zērnis	02.12.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 016 0425

Adrese: Rudens iela 12, Ventspils

Situācijas elementi uzmērīti: 2020. gada 28. oktobrī

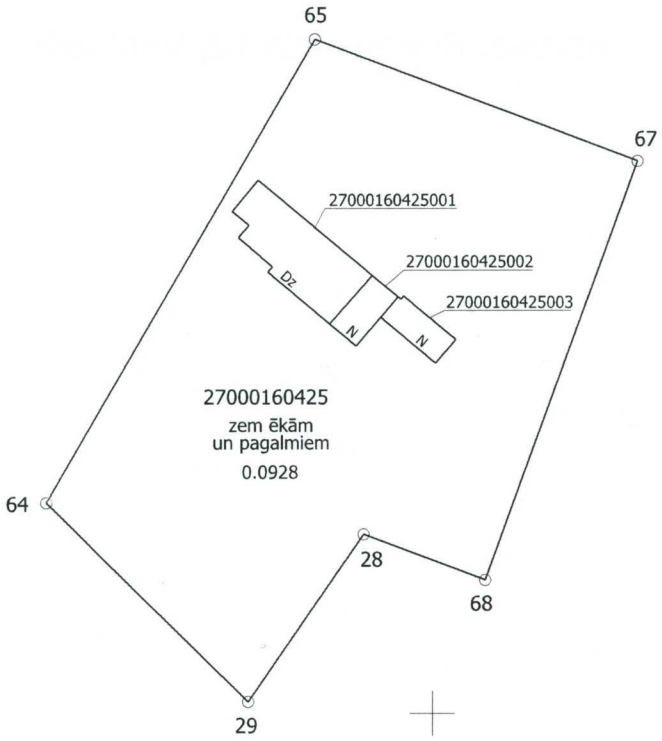
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0928 ha

SIA "Terra Topo" Saldus biroja vadītājs		Oskars Zērnis	02.12.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iļjenko	11.12.2020.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0928	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0928	-	-

X=361400
Y=354650



Plāna mērogs 1:500

Mērnieks Oskars Zērnis (sert. Nr. AB0180, derīgs no 4.06.2012. līdz 3.06.2022. apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Oskars Zērnis	02.12.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 016 0425

Adrese: Rudens iela 12, Ventspils

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (27000160425001) - 0.0038 ha
2.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (27000160425002) - 0.0010 ha
3.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (27000160425003) - 0.0010 ha
4.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0034 ha

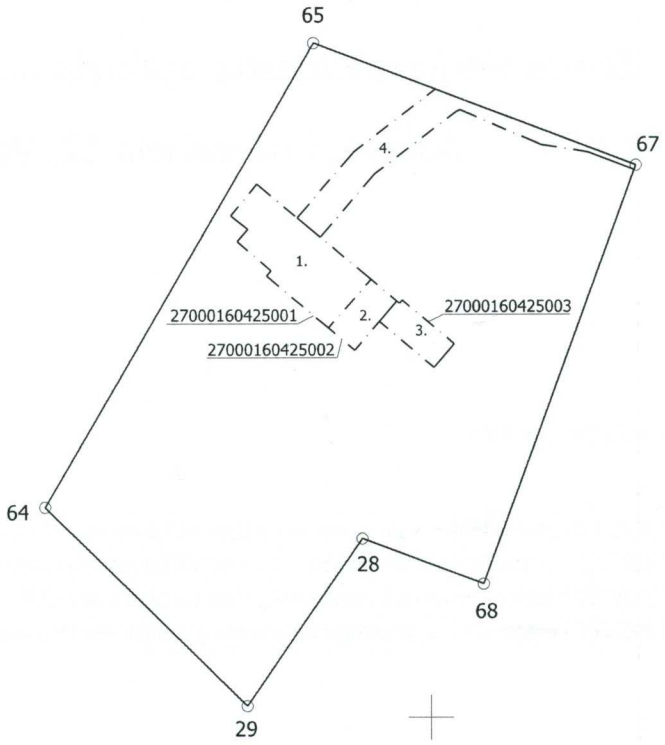
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2020. gada 2. decembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0928 ha

Saskaņoja: Ventspils pilsētas domes Arhitektūras un pilsētbūvniecības nodaļas Teritoriālplānošanas un zemes ierīcības dienesta vecākā kartogrāfe	e-paraksts	Anna Bērziņa	03.12.2020.
SIA "Terra Topo" Saldus biroja vadītājs		Oskars Zērnis	02.12.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iļjenko	11.12.2020.

X=361400
Y=354650



Plāna mērogs 1:500

Mērnieks Oskars Zērnis (sert. Nr. AB0180, derīgs no 4.06.2012. līdz 3.06.2022. apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Oskars Zērnis	02.12.2020.

ROBEŽAS APSEKOŠANAS UN ATJAUNOŠANAS AKTS

2020. gada 28.oktobrī

Rudens iela 12, Ventspils (akta sastādīšanas vieta) — 2700 016 0425 (zemes vienības kadastra apzīmējums)

Uz 3 caurauklotām un aizzīmogotām lapām.

SIA "Terra Topo" (reģ. Nr. LV44103043752) mērnieks Oskars Zērnis (sertifikāta Nr.AB0180, derīgs no 2012.gada 4.jūnija līdz 2022.gada 3.jūnijam) apsekoja apvidū zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 27000160425 un zemes vienību ar kdastra apzīmējumiem 27000160407 (noteikts 29.07.1997.), 27000160411 (noteikts 17.01.2000.), 27000160426 (noteikts 17.01.2000.), 27000160170 un 27000160406 kopējos robežposmus.

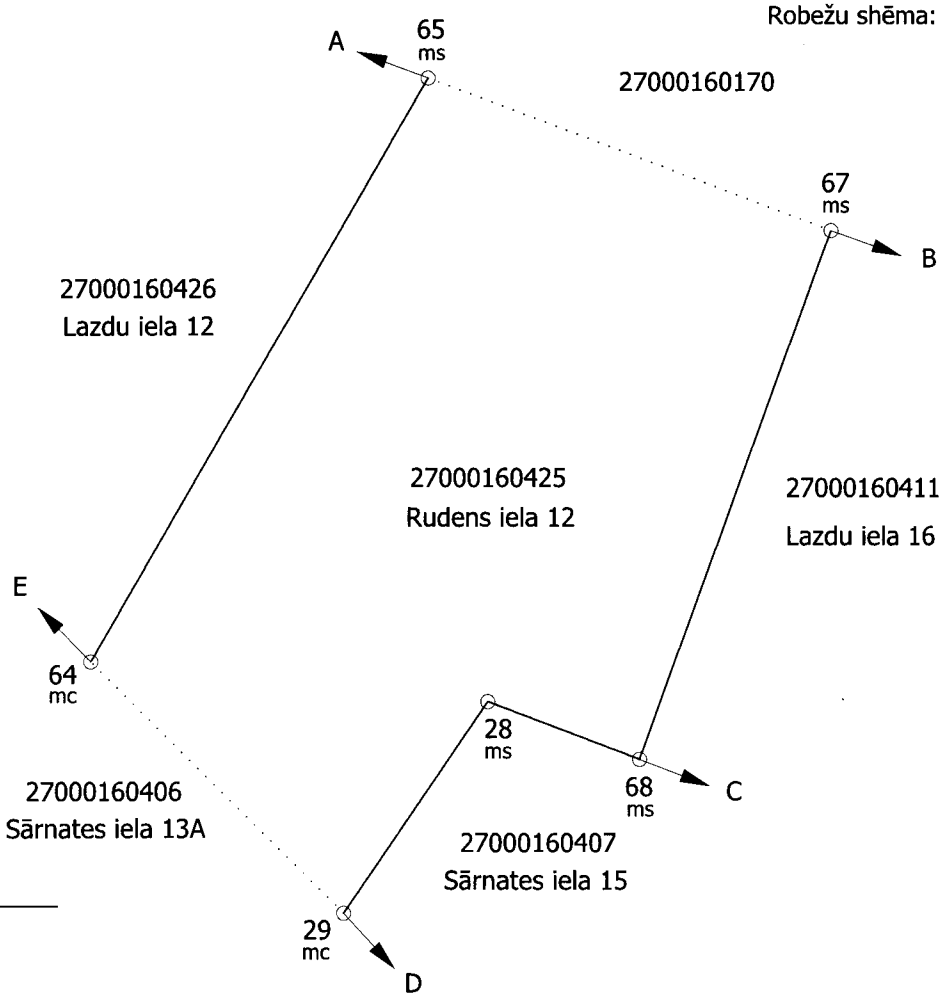
Mērnieks Oskars Zērnis uz robežu apsekošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
27000160425	Latvijas Republikas Finanšu ministrija VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	Uzaicinājuma vēstule (02.10.2020.)
27000160170 27000160406	Ventspils pilsētas pašvaldība	Uzaicinājuma vēstule (02.10.2020.)
27000160407	Mārtiņš Feifers	Uzaicinājuma vēstule (02.10.2020.)
27000160411	Diāna Skudra	Uzaicinājuma vēstule (02.10.2020.)
27000160426	Natalja Golubeva	Uzaicinājuma vēstule (02.10.2020.)

APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS ROBEŽAS STĀVOKLIS

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:
ms - metāla stienis
mc - metāla caurule

Robežu shēma:



Apsekoto robežu apraksts:

Robežas noteiktas: nav apraksta

Atzinums:

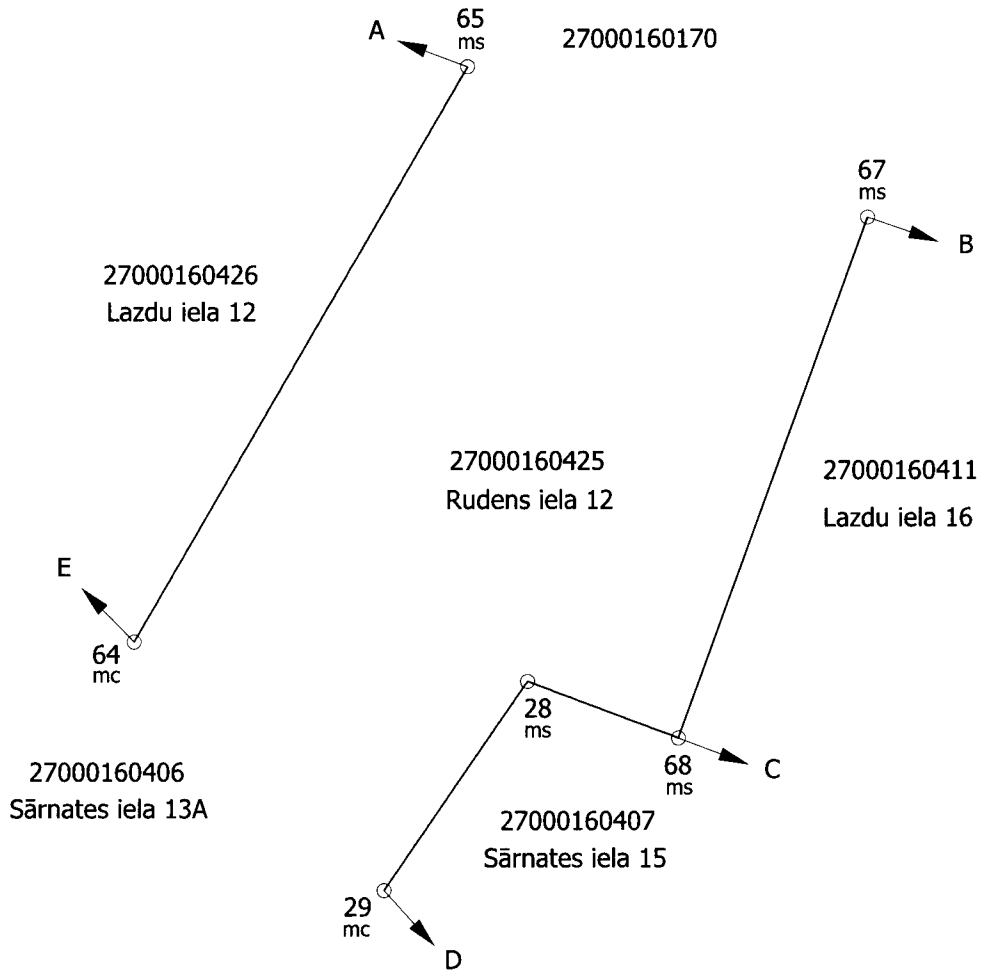
Robežzīmes Nr. 65, 67, 68, 28, 29 un 64 atbilst aktuālajiem zemes robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām.
Robežzīmēm Nr.65, 28, 29 mainījies centra nostiprinājuma veids:
Nr.65 metāla stienis (agrāk metāla caurule);
Nr.28 metāla stienis (agrāk dzelzs caurule);
Nr.29 metāla caurule (agrāk dzelzs caurule).
Zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 27000160411, 27000160407 un 27000160426 aktuālajos zemes robežas noteikšanas aktos nav norādīti robežposmu 67 - 68, 68 - 29 un 64 - 65 apraksti, tāpēc pie robežas atjaunošanas jāveic robežas apraksta precizēšana.

ROBEŽAS ATJAUNOŠANA

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

ms - metāla stienis
mc - metāla caurule

Robežu shēma:



Atjaunoto robežu apraksts:

Atjaunotie robežposmi 67 - 68, 68 - 29 un 64 - 65 atbilst robežu plāniem.
Robežzīmes Nr. 65, 67, 68, 28 apvidū nostiprinātas ar metāla stieni.
Robežzīmes Nr. 29, 64 apvidū nostiprinātas ar metāla cauruli.
Robeža noteikta:
67 - 29 pa līnijām no robežzīmes uz robežzīmi,
64 - 65 pa līnijām no robežzīmes uz robežzīmi.

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: IEBILDUMU NAV

Ar parakstu apliecinu, ka:

1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;

2) līdz __.gada__.__ apņemos robežzīmēm Nr.__ izveidot kupicu;

3) izcirtīšu robežstigas šādos robežposmos__. Uzturēšu tīras metru platas robežstigas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;

4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaušu to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks vai pilnvarotās personas Vārds, Uzvārds	Paraksts
27000160425	Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pilnvarotā persona VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Dace Iljenko	
27000160170 27000160406	Ventspils pilsētas pašvaldība	Neierodās
27000160407	Mārtiņš Feifers	
27000160411	Diāna Skudra	
27000160426	Natalja Golubeva	

Apliecinu, ka robežu apsekošana un atjaunošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnieks__ Oskars Zērnis

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. __ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi ". Robežposmos __ ir ierīkota vizūrstiga.

28.10.2020.
(datums)

Mērnieks__ Oskars Zērnis

Sanumurētas un caurauklotas

3 (TRĪS) lapas

Sertificēts mērnieks Oskars Zērnis

Sert.Nr. AB0180

ROBEŽAS NOTEIKŠANAS AKTS

2020. gada 28.oktobrī

Rudens iela 12, Ventspils
(akta sastādīšanas vieta)

2700 016 0425
(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Uz 2 cauraklotām un aizzīmogotām lapām.

SIA "Terra Topo" (reģ. Nr. LV44103043752) mērnieks Oskars Zērnis (sertifikāta Nr.AB0180, derīgs no 2012.gada 4.jūnija līdz 2022.gada 3.jūnijam) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 27000160425, pamatojoties uz Ministru kabineta 2018. gada 6. novembra rīkojumu Nr.577 "Par zemes vienību Ventspils pilsētā piederību vai piekritību valstij un to nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā" pielikuma 41. punktu.

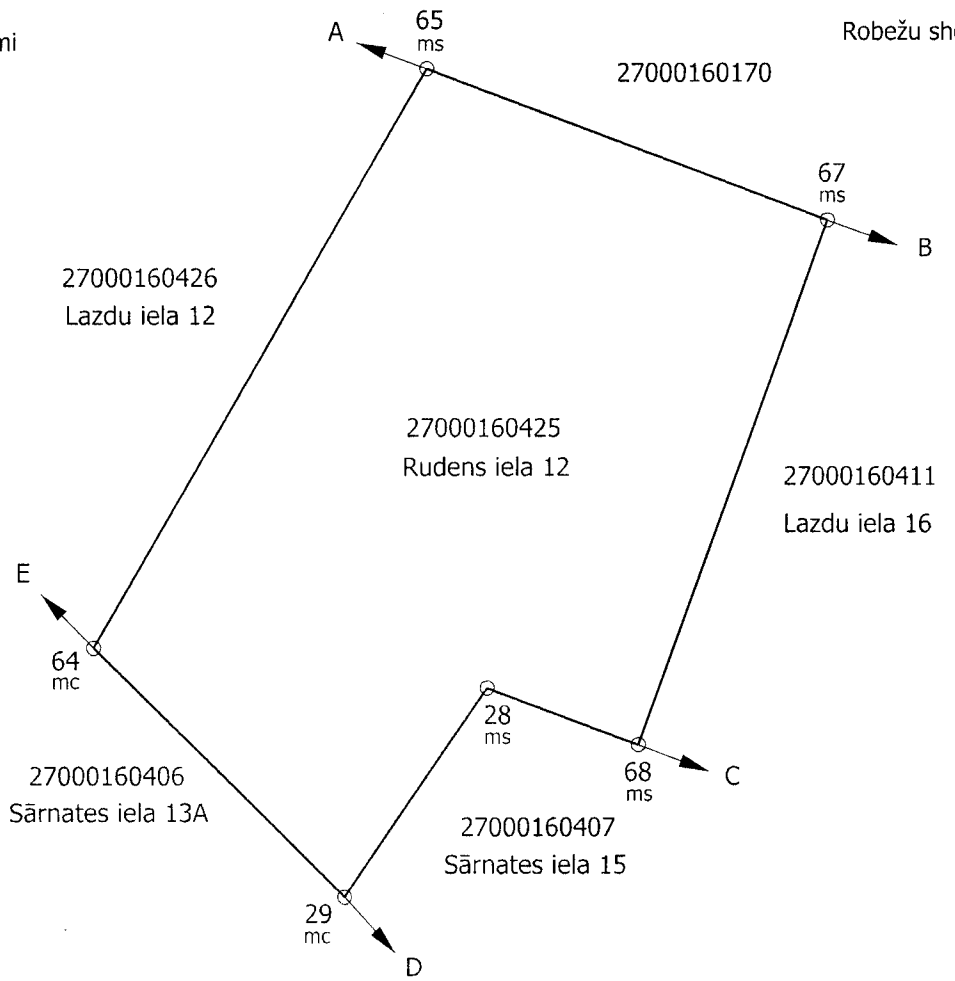
Mērnieks Oskars Zērnis uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas Vārds, Uzvārds	Uzaicinājuma veids (datums)
27000160425	Latvijas Republikas Finanšu ministrija VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	Uzaicinājuma vēstule (02.10.2020.)
27000160170 27000160406	Ventspils pilsētas pašvaldība	Uzaicinājuma vēstule (02.10.2020.)

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

ms - metāla stienis
mc - metāla caurule

Robežu shēma:



Robežu apraksts:

Robežzīmes Nr. 65, 67, 68, 28 apvidū nostiprinātas ar metāla stieni.
Robežzīmes Nr. 29, 64 apvidū nostiprinātas ar metāla cauruli.

Robeža noteikta:
65 - 67 - 65 pa līnijām no robežzīmes uz robežzīmi.

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: IEBILDUMU NAV

Ar parakstu apliecinu, ka:

1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
2) līdz —.gada —.— apņemos robežzīmēm Nr.— izveidot kupicu;
3) izcirtīšu robežstigas šādos robežposmos—. Uzturēšu tīras metru platas robežstigas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaušu to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks vai pilnvarotās personas Vārds, Uzvārds	Paraksts
27000160425	Latvijas Republikas Finanšu ministrijas pilnvarotā persona VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Dace Iljenko	
27000160170 27000160406	Ventspils pilsētas pašvaldība	Neierodās

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnieks _____ Oskars Zērnis

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. — ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi ". Robežposmos — ir ierīkota vizūrstiga.

28.10.2020.
(datums)

Mērnieks _____ Oskars Zērnis

Sanumurētas un caurauklotas

2 (DIVAS) lapas

Sertificēts mērnieks Oskars Zērnis

Sert.Nr. AB0180

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:... 27000160425

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:... 27000160425

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 27000160425

6.1.1. Adrese:... Rudens iela 12, Ventspils

6.1.2. Zemes vienības statuss:... valstij piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:... 0.0928ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Parējās zemes	LIZ melioretās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
											0.0928			

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:... Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:... Nav

6.1.7. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):... 27000160425001, 27000160425002, 27000160425003

6.1.8. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):... Nav

6.1.9. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu ... 27000160425

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Parējās zemes	LIZ melioretās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	**0.0928**												**0.0928**			
0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	**0601**	0.0928												0.0928			

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums... 27000160425

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0038ha	02.12.2020
2	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.001ha	02.12.2020
3	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.001ha	02.12.2020
4	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0034ha	02.12.2020

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

19. Nomas pamatdati

19.1.Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:... ..... 6466 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:... ..... 6466 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 27000160425

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
6466 EUR	23.12.2020	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 27000160425

24.1.1. Mērniecības metode:... ..... uzmērīts LKS-92TM

24.1.2. Uzmērīšanas datums:..... 28.10.2020

24.1.3. Mērnieks:..... Oskars Zērnis

02.12.2020. zemes robežu plāns reģistrēts 2020.gada 29.decembrī.

02.12.2020. situācijas plāns reģistrēts 2020.gada 29.decembrī.

02.12.2020. apgrūtinājumu plāns reģistrēts 2020.gada 29.decembrī.

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:….....27000160425001
Nosaukums:….....Dzīvojamā māja
Adrese:….....Rudens iela 12, Ventspils
Kadastrālās uzmērīšanas datums:….....24.03.2003

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:….....27000160425001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:….....27000160425

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1.Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:….....27000160425001

10.1.1. Adrese:….....Rudens iela 12, Ventspils

10.1.2. Nosaukums:….....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:….....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m^2):….....32.1

10.1.5. Apbūves laukums (m^2):….....38

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:….....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:….....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:….....1

10.1.9. Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):….....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:….....1960

10.1.11. Nolietojums:….....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:….....25.10.1989

10.1.13. Apsekošanas datums:….....24.03.2003

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:….....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:….....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:….....27000160425

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:….....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:….....27000160425001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100101	Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 27000160425001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1960
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1960
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1960
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1989
Fasāde	Koka apdares dēlīši	1960

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 27000160425001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	38 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	32.1 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	0 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	95 kub.m.	Nav	Nav

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu….....27000160425001
14.1.1. Kopējā platība (m²)….....32.1
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²)….....32.1
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²)….....32.1
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²)….....32.1
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)….....11.1
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)….....21
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²)….....0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²)….....0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)….....0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²)….....0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²)….....0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²)….....0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²)….....0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....27000160425001001
16.1.1. Adrese:….....Nav
16.1.2. Nosaukums:….....Dzīvojamā
16.1.3. Lietošanas veids:….....1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:….....1
16.1.5. Telpu skaits:….....5
16.1.6. Kopējā platība (m²):….....32.1
16.1.7. Apsekošanas datums:….....25.10.1989
16.1.8. Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):….....Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:….....Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:….....27000160425001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:….....
27000160425

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:….....27000160425001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.35	2.35	2.35	11.1	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	2.35	2.35	7.2	Nav
3	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	7.1	Nav
4	Veranda	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	3.5	Nav
5	Vējtveris	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	3.2	Nav

18. Labiekārtojumi

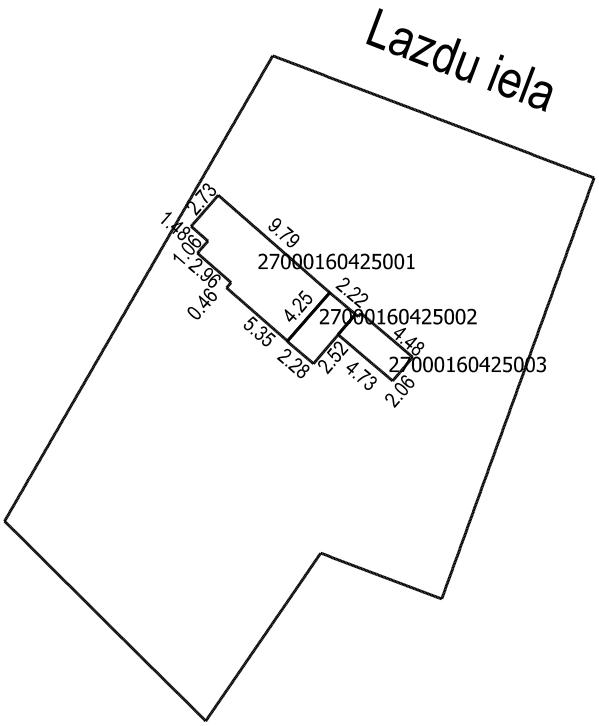
18.1. Būves kadastra apzīmējums….....27000160425001

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Plīts		

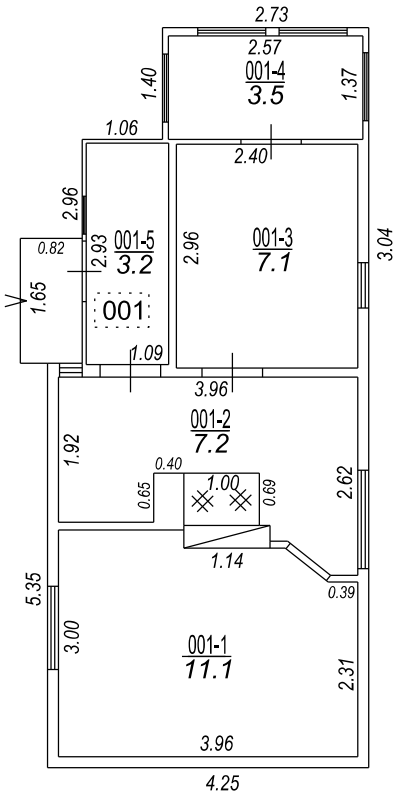
18.1.1. Labiekārtojumu datums: ….....07.01.2025

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
27000160425	1 : 500	4



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
27000160425001	1	1 : 100	5

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 5027R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/7180)

Informācija par valstij piekritīgo mantu –
trīs būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 2700 016 0425 001, 2700 016 0425 002,
un 2700 016 0425 001) Rudens ielā 12, Ventspilī (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu" 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 3. oktobra spriedumu civillietā Nr. C771713924, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā.
2. Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 3 (trīs) būves:
   2.1.būve – dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 001);
   2.2.būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 002);
   2.3.būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 003);
3. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 2700 016 0425 001, 2700 016 0425 002 un 2700 016 0425 003) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekojumu dabā:

Nr. p.k.	**Rādītājs**	**Būve (dzīvojamā ēka) būves kadastra apzīmējums (2700 016 0425 001)**	**Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums (2700 016 0425 002)**	**Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums (2700 016 0425 003)**
1.	Apkures sistēma	Malkas krāsns	Nav	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav	Nav	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav	Nav	Nav
4.	Elektroapgāde	Nav	Nav	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav	Nav	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: ugunsdzēsības, apsardzes	Nav	Nav	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav	Nav	Nav
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1960	1960	1960
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-
11.	Ēkas apsekošanas datums	24.03.2003.	24.03.2003.	24.03.2003.
12.	Kopējā platība (m^2)	32,0	10,0	6,0
13.	Apbūves laukums (m^2)	37,0	10,0	6,0
14.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā ēka) būves kadastra apzīmējums (2700 016 0425 001)	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums (2700 016 0425 002)	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums (2700 016 0425 003)
15.	Pazemes stāvu skaits	0	0	0
16.	Lietošanas veids	1110 – Viena dzīvokļa mājas	1274 – Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 – Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
17.	Būves tips	11100102 – Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2	12740203 – Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	12740203 – Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
18.	Telpu grupu skaits	-	-	-
19.	Telpu skaits	-	-	-
20.	Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi
21.	Pārsegumi	Nav reģistrēts (faktiski koka karkasa konstrukcijas)	Nav reģistrēts (faktiski koka karkasa konstrukcijas)	Nav reģistrēts (faktiski koka karkasa konstrukcijas)
22.	Jumts (segums)	Nav reģistrēts (faktiski viļņotās azbestcementa loksnes)	Nav reģistrēts (faktiski viļņotās azbestcementa loksnes)	Nav reģistrēts (faktiski viļņotās azbestcementa loksnes)
23.	Pamati	Nav reģistrēts (faktiski betona)	-	-
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	- (saskaņā ar apsekojumu dabā - 75%)	- (saskaņā ar apsekojumu dabā - 75%)	- (saskaņā ar apsekojumu dabā - 79%)
25.	Nolietojuma noteikšanas datums	-	-	-
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	3756	78	61
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	6021	240	252

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Dzīvojamā ēka (2700 016 0425 001)	46 464	75	11 616	Jā
2.	Šķūnis (2700 016 0425 002)	4 235	75	1 059	Nē
3.	Šķūnis (2700 016 0425 003)	2 541	79	534	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem kā tiesiskais valdītājs norādīta fiziska persona – Nikolajs Jevtušenko – (miris 2003. gada 22. oktobrī).
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
   6.1. fiskālā kadastrālā vērtība EUR 3895,00 (trīs tūkstoši astoņi simti deviņdesmit pieci eiro, 00 centi). Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā;
   6.2. universālā kadastrālā vērtība EUR 6513 (seši tūkstoši pieci simti trīspadsmit eiro, 00 centi). Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
    10.1. Nekustamais īpašums saistīts ar nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 2700 016 0425) Rudens ielā 12, Ventspilī, sastāvā esošo zemes vienību 928 m^2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 2700 016 0425), kura īpašuma tiesības Ventspils pilsētas zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000609452 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā;
    10.2. apsekošanas brīdī teritorija nekopta, ilgstoši nepļauta zāle, aizaugusi ar krūmiem un kokiem, daļēji iežogota;
    10.3. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams:
        10.3.1. būve (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 001) – avārijas;
        10.3.2. būve (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 002) – avārijas;
        10.3.3. būve (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 003) – avārijas;
11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 3. oktobra spriedums civillietā Nr. C771713924	2025. gada 3. oktobris	Orģināls (edoc formātā)	4
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 3. oktobra sprieduma civillietā Nr. C771713924 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 24. oktobrī	2025. gada 3.novembris	Orģināls (edoc formātā)	1

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

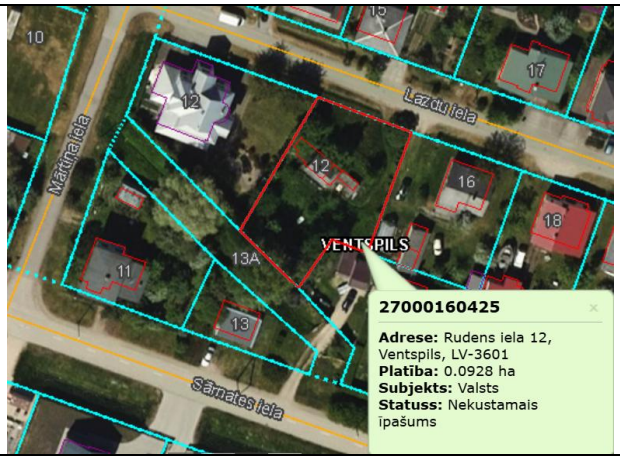
Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks
Guntars Strautmanis
E-pasts: Guntars.Strautmanis@vni.lv

Nekustamā īpašuma
vienkāršotās apsekošanas anketa

Rudens iela 12, Ventspils

Nekustamais īpašums – **Rudens iela 12, Ventspilī** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 2700 016 0425), kas sastāv no trīs būvēm – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 001), šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 002) un šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 003).
Nekustamais īpašums apsekots: 2025.gada 4.decembrī

<table>
<tr><th colspan="2">Rudens iela 12, Ventspils</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 001)</td><td></td></tr>
</table>

	
	
šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 002)	
	
šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 003)	

Veicot apsekošanu dabā, konstatēts, ka:
Būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 001), šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 002) un šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 003) stāvoklis vērtējams kā avārijas. Logu un durvju ailes daļēji bez aizpildījuma. Ēkā šķūnis (būves kadastra

apzīmējums 2700 016 0425 002) un šķūnis (būves kadastra apzīmējums 2700 016 0425 003) brīvi var iekļūt nepiederošas personas. Īpašumam piekļūšana no Lazdu ielas. Apsekošanas brīdī teritorija nekopta, ilgtoši neapsaimniekota – nepļauta zāle, aizaugusi ar krūmiem un kokiem, daļēji iežogota. Piesārņota ar lielgabarīta, celtniecības atkritumiem un viļņotām azbestcementa loksnēm (šīferi).	

Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks
Guntars Strautmanis
E-pasts: Guntars.Strautmanis@vni.lv

VENTSPILS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBA

Jūras iela 36, Ventspils, LV-3601, Latvija, tālr.: 63601100, e-pasts: dome@ventspils.lv; www.ventspils.lv

Ventspilī

Datums skatāms dokumenta
paraksta laika zīmogā
Nr. 1-89/2-414-1
uz 29.01.2026. Nr. 2/9-3/665

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Nosūtīšanai eAdresē

Par nekustamo īpašumu Rudens ielā 12, Ventspilī

Ventspils valstspilsētas pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) ir izskatīta valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" 29.01.2026. vēstule Nr. 2/9-3/665 "Par informācijas sniegšanu", ar kuru lūgts sniegt informāciju par nekustamo īpašumu Rudens ielā 12, Ventspilī, kadastra numurs 27000160425 (turpmāk – Nekustamais īpašums), kā arī izskatīt jautājumu par Nekustamā īpašuma pārņemšanu Pašvaldības īpašumā, kā rezultātā informējam Jūs par sekojošo.

Pašvaldība, izvērtējot Nekustamā īpašuma sastāvu ir secinājusi, ka Nekustamais īpašums nav nepieciešams Pašvaldībai Pašvaldību likumā noteikto autonomo funkciju īstenošanai, līdz ar to Pašvaldība neplāno pārņemt minēto Nekustamo īpašumu.

Informācija par Nekustamo īpašumu:

1. *Kādi atļautās izmantošanas veidi Nekustamajam īpašumam ir noteikti spēkā esošajā teritorijas plānojumā?* Spēkā esošajā Ventspils pilsētas teritorijas plānojumā Nekustamajam īpašumam noteiktais funkcionālais zonējums (plānotā (atļautā) izmantošana) ir mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM).
2. *Vai uz Nekustamā īpašuma atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem?*
   Uz Nekustamā īpašuma atsavināšanu nav attiecināmi likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi.
3. *Vai Nekustamais īpašums atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu?*
   Zemes gabals neatrodas degradētā teritorijā, saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu.
4. *Vai Nekustamajam īpašumam ir nodrošināta piekļūšana?*
   Piekļūšana Nekustamajam īpašumam ir nodrošināta no Lazdu ielas.

Vienlaikus, tā kā Nekustamais īpašums tieši robežojas ar Lazdu ielu, nolūkā ievērot Ministru kabineta 29.06.2021. noteikumos Nr. 455 "Adresācijas noteikumi" noteikto, Pašvaldība lūdz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" sniegt viedokli par iespēju mainīt zemes gabala un uz tā esošo būvju adresi, nosakot adresi Lazdu iela 14, Ventspils.

Ventspils valstspilsētas pašvaldība
izpilddirektors **A. Ābele**

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

M. Bože

K. Siņicins, 63601171
kaspars.sinicins@ventspils.lv

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
27000160425	-	0.0928 ha	100000609452	-	Ventspils

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000160425	1/1	Lazdu iela 14, Ventspils, LV-3601

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0928
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0928
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0928
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0928	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.

-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0928	ha
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0928	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Oskars Zērnis	28.10.2020

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
27000160425001	1/1	Lazdu iela 14, Ventspils, LV-3601

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	32.1
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	24.03.2003

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	25.10.1989

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
27000160425001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	25.10.1989
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	1	2.35	2.35	2.35	11.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	2.35	2.35	7.2	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	7.1	-
4	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	3.5	-
5	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	3.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Plīts		

Datums:	07.01.2025

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1960
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1960
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1960
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1989
Fasāde	Koka apdares dēlīši	1960

27000160425002	1/1	Lazdu iela 14, Ventspils, LV-3601
27000160425003	1/1	Lazdu iela 14, Ventspils, LV-3601

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