



2025.gada 17.decembrī

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

Ventspils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

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

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

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un 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.

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

8 300 (astoņi tūkstoši trīs simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta 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 Jaunbūves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001 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 vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

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

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



APZÍMĚJUMI:

- APŖIŠĖS TERITORIJOS:**
- SAVIVALDYBĖS APŖIŠĖS TERITORIJA (dšr)
 - SAVIVALDYBĖS APŖIŠĖS TERITORIJA (dšrT)
išskaitant apŖištą teritoriją
 - MAŽASTYVŲ GYVŲJAVIŲ APŖIŠĖS TERITORIJA (dšr)
 - PUBLIKIŠKAS APŖIŠĖS TERITORIJA (P)
 - RŪPŲNĖSIŠKAS APŖIŠĖS TERITORIJA (R)
 - RŪPŲNĖSIŠKAS APŖIŠĖS TERITORIJA (RT)
 - TRANSPORTO INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA (TR)
 - TERITORIJOS APŖIŠĖS TERITORIJA (TA)

TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS ZĪMĒTOŠANAS VEIDS:

-  LAUKSAINIĒCĪBAS TERITORĪJA (L)
 LAUKSAINIĒCĪBAS TERITORĪJA (L2)
 Perspektīvās apbūves teritorija (plānotā un darbos)
 LAUKSAINIĒCĪBAS TERITORĪJA (L4)
 Dabā
 MĒŅU TERITORĪJA (M)
 DZĪVĒJUMS TERITORĪJA (D)
 DABAS UN APSTĀDĀJUMU TERITORĪJA (DA)
 DABAS UN APSTĀDĀJUMU TERITORĪJA (DA5)
 Apbūvējamā teritorija
 DABAS UN APSTĀDĀJUMU TERITORĪJA (DA2)
 Pilsētas, kļāpes

TERITORIJAS AR SPAUSIU NOTIKIMU

- 7.1.1. SPĒKĀ ESŐŠĀ DETĀLPĀNOJUMA TERITORIJĀ.**
- 7.1.2. NĀCIONĀLĀS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJĀ (TIN 71; 72; 73; 74; 75; 76; 77; 78; 79; 710; 711; 712; 713).**

- 180 PV** VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATBILSTĪBAS TERITORĻA
- 180 S** VIETĒJAS NOZĪMES GABAS TERITORĻA
- VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARGĪBAS AIZSARGJOSĻAS:
-  VIRŠMĒS ŪDENSBĒKŅU AIZSARGJOSĻA
 -  BALTĪJAS JŌRAS UN RĪGAS JŌRAS LĪCĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSĻA
 -  BALTĪJAS JŌRAS UN RĪGAS JŌRAS LĪCĀ JŌRAS VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARGJOSĻA
 -  BALTĪJAS JŌRAS UN RĪGAS JŌRAS LĪCĀ IERĪKOTĀS SAIMNĒCĪKĀS DABASĪBAS JŌSĻA
- 180** APPLĪDĒSĀ TERITORĻA
-  AIZSARGJOSĻA (AIZSARGĒSĪBAS ZŌNA) AP KULTŪRAS PĒRĒMĒJĀM
- 180** EKSPLOATĀCIJAS AIZSARGJOSĻAS:
-  AIZSARGJOSĻA ĢĀR AUTOCĒĻU UN PĀRVAĻDĪBAS CĒĻU LAUKU TERITORĻĀ
 -  AIZSARGJOSĻA ĢĀR DZELZCĒĻU
 -  AIZSARGJOSĻA AP NAVIGĀCIJAS TĒHNISKĀM LĪDZĒKĀM UN MĀ TĒRĀMĒJĀM JŌRAS NOVĒRŠĒSĪBAS TĒHNISKĀM LĪDZĒKĀM
 -  AIZSARGJOSĻA AP VALĪTĒS AIZSARGĒSĪBAS OLĪKŪM
- 180** SANITĀRĀS AIZSARGJOSĻAS:
-  AIZSARGJOSĻA AP KĀPSETU
 -  AIZSARGJOSĻA AP ATBĒRTĪMĀ PŪLSĒM
 -  AIZSARGJOSĻA AP NOTĒKŒMĒJĀ ATBĒRTĪBAS IETĀSĒM
- 180** DROŠĪBAS AIZSARGJOSĻAS:
-  AIZSARGJOSĻA AP VĒĻĀ ELEKTROSTĀCIJĀM

INŠI AIZSARGĀJAMĀS DABAS TERITORIJAS UN OBJEKTI:

- LEĢENDS**
- ADMINISTRATĪVĀS TERITORIJAS ROBEŽA**
- DABAS PĒRMIENĒJI:**
- ŪDENS
 - ĒDŅUKI
- MIKROKLIMATU:**
- MIKROKLIMATU
 - MIKROKLIMATU SUBFERZONA
- KULTŪRAS PĒRMIENĒJI:**
- VALSTS AIZSARGĀMAJAS KULTŪRAS PĒRMIENĒKUS TERITORIJĀ**
2019. gada 1. janvāris
- CITI APZĪMĒJUMI**
- ADMINISTRATĪVĀS TERITORIJAS ROBEŽA
 - TERITORĀLAIS VIENĪBAS ROBEŽS
 - CIEMA ROBEŽA
 - ZEMES VIENĪBU ROBEŽS
 - PUBLISKĀS LIETOŠANAS GĒRULCEĻA ZEMES NOZĪMĒJUMA JOŠLA
 - SERVITŪTA CEĻS
 - VALSTS REĢIONĀLAIS AUTOCEĻS
 - VALSTS VIETEJAIS AUTOCEĻS
 - PAVĒLŠANAS CEĻS
 - ILĀS
 - VALS "LATVIJAS VALSTS MĒS" CEĻS

TOPOGRAFIKE APZEMELJING

- ☐ JAUNĀLOZE
☐ ECRITUMS
☐ AUGŠŅU DABZS
☐ PURVS
☐ KROMAJS
☐ MĒDRAJS, GRISĻAIS
☐ STIĻA
☐ KĻĒDRA
☐ DODZĻAIS
☐ PAUGURAINS SMILTĀIS
☐ SMILTĀIS
☐ PLAKA
☐ SŪKAJS

- PARĒJĒJĀS CELĒ
- VELOMARŠRŪTS
- ĢĒLĒJĒS
- 20 kV ELEKTROLĪNIJA TRANSFORMATORS
- VALSTS NOZĪMES ĢĒDINOTĒDA
- NOTĒDĒJĒJĀS ATTĒRĒŠĒNAS IETĒVĒS
- ĢDĒS IETĒVĒS USĒJĒS
- POTĒNCĒLĒJĀ PĒSĒRĒJĒOTA VIETA
- VALSTS ĢĒDĒJĒJĒJA TĒKĒLA PUNKTI
- PĒZĒMES ĢDĒS KĒNTĒTĒTES UN KĒLTĒTES STĒCIJA
- PUBLĒŠĒ PĒJĒJA ĢDĒMĒ
- LĒNĒS NOVĒŠĒNAS VIETA
- KĒRĒSTĒ PĒJĒJA

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

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados



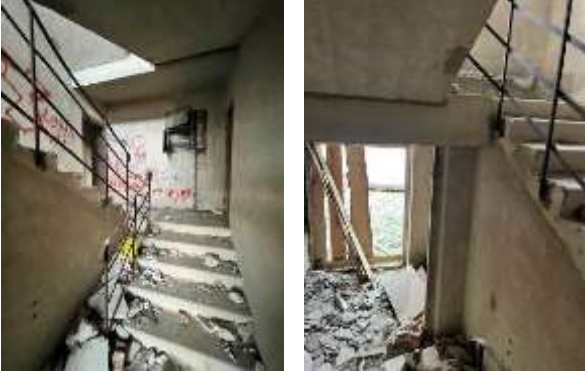
Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz jaunbūvi ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256
	
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001

	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001

Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001		Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001		Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001		Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001		Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	

	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001
	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001

	
Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001	Jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 001
	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256
	
Skats uz pašvaldības piebraucamo ceļu Ceļš 9884A10 Zūru centra ielas	Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

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

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ventspils novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256 apraksts

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

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

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



<https://www.kadastrs.lv>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

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

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

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

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

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

Ēkas tehniskie parametri:

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

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

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

Telpu iekšējā apdare:

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

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

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

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

- vērtēšanas objekts nav apkļūts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Ventspils novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM) teritorijā.

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, daudzdzīvokļu dzīvojamās, sabiedriskās, komercdarbībā izmantojamās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar zemes gabalu, ēkas tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar zemes gabalu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Šogad krietni saspārojusies kredītēšana – būtiski audzis uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums, tāpat turpina augt mājokļa kredītēšanas aktivitāte – papildus joprojām samērā lielai iepriekš izsniegto hipotekāro kredītu pārskatīšanas aktivitātei mājāsaimniecībām jūlijā un augustā izsniegts arī rekordliels apjoms jaunu mājokļa kredītu. Turklāt jauno mājokļa kredītu procentu likmes ir krietni tuvākas eirozonas vidējam rādītājam, kas ļauj hipotekārajai kredītēšanai Latvijā plaukt. Kredītu atlikums mājāsaimniecībām augustā audzis par 8.9 % (salīdzinājumā ar pagājušā gada augustu), sasniedzot 6.6 miljardus eiro. Savukārt uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums gada laikā audzis par 18.6 %, sasniedzot 6.4 miljardus eiro. Mājāsaimniecībām būtiski – par 8.6 % pret iepriekšējā gada augustu – audzis mājokļu kredītu atlikums, un tas ir straujākais hipotekārās kredītēšanas pieaugums Latvijā ilgā laika periodā. No jauna izsniegto hipotekāro kredītu apjoms jūlijā un augustā bijis rekordliels. Tas skaidrojams gan ar pievilcīgām procentu likmēm (ne tikai zemāks EURIBOR, bet arī mazākas banku pievienotās likmes), gan aktīvāku konkurenci starp bankām. Arī vasarā iedzīvotāji turpināja savu hipotekāro kredītu pārkreditēšanu – kaut arī pārskatīšanas aktivitāte bijusi nedaudz zemāka kā pavasarī, tā joprojām bija samērā liela. Nedaudz lēnāks kļuvis patēriņa kredītu atlikuma pieaugums (11.6 % augustā salīdzinājumā ar augustu pērn).

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas

Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35%.

(Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju secināts, ka darījumi ar līdzīgiem īpašumiem nepabeigtām daudzdzīvokļu ēku jaunbūvēm parakstiski nenotiek. Šādu īpašumu pielietošanai pircēji izvēlas vienu no diviem scenārijiem, sakotnēji nedarīt neko un uzsākt īpašumu atjaunošanu, kad tam ir ekonomisks pamatojums, vai otrs scenārijs, būves nojauc, iegūstot apbūvei paredzētu zemes gabalu, tomēr summas šādiem objektiem ir simboliskas un parasti nepārsniedz 10 000 EUR. No vērtētāju pieredzes, pašvaldībām un tiesu izpildītājiem vairākkārt nākas organizēt izsoles, lai pārdotu šādus īpašumus, bet ne vienmēr, tos izdodas realizēt.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ventspils novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Vārves pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte			X
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ventspils novadā un Vārves pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Ventspils novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (ID-1672296). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Grobiņas pagastā, Dubēji, Centra ielā sastāvs: 3-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas jaunbūve ar kopējo platību 871.9 m². Zemes gabala platība ir 1840 m². Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 4 300 EUR.



Objekts Nr.2. (ID-1621596). Nekustamā īpašuma Dobeles novadā, Bērzes pagastā, Miltiņi sastāvs: neapdzīvota 3-stāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas jaunbūve ar kopējo platību 1780 m². Zemes gabals ar kopējo platību 8000 m². Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 10 000 EUR.



Objekts Nr.3. (ID-1283078). Nekustamā īpašuma Talsu novadā, Lībagu pagastā, Dižstende sastāvs: 3-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēka jaunbūve ar kopējo platību 1856.9 m². Zemes gabala platība ir 10726m². Īpašums pārdots 2021.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 20 000 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4 300		10 000		20 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūlijs	1,00	2023.gada maijs	1,00	2021.gada oktobris	1,01
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4 300		10 000		20 200	
Zemes kopējā platība, m²	1 840		8 000		10 726	
Ēkas kopējā platība, m²	871,9		1 780,0		1 856,9	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4,93		5,62		10,88	
Ēku 1 m² vidējās korigētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums rajonā ...	Sliktāks	1,05	Labāks	0,90	Labāks	0,90
2. Novietojums rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Labāks	0,95
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Labāka	0,95
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,85	Labāks	0,85	Labāks	0,80
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0,82	Mazāks	0,97	Mazāks	0,98
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	0,95	Lielāks	0,93
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m²	3,45		3,48		5,00	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			4,00			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamais zemes gabals			4700		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā ēka			2090,4		8 320	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tīrās vērtība noapaļoti, EUR			8 300			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;

- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256, kas atrodas **Ventspils novadā, Vārves pagastā, Zūras, "Zūras 6"** un reģistrēts Vārves pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000427337, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 28.novembrī* ir

8 300 (astoņi tūkstoši trīs simti) eiro.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Vārves pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000427337

Kadastra numurs: 98840130256

Nosaukums: Zūras 6

"Zūras 6", Zūras, Vārves pag., Ventspils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9884 013 0256.			0.47 ha
1.2. Uz zemes gabala atrodas viena jaunbūve (kadastra apzīmējums 9884 013 0256 001).			
Zurn. Nr. 300002374449, lēmums 25.02.2008., tiesnese Dace Riekstiņa			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Vārves pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000039978.		1	
1.2. Pamats: 2007.gada 15. oktobra Ventspils rajona būvvaldes izziņa Nr.20-11/131, 2008.gada 11. februāra uzzīņa Nr.2.5/108.			
Zurn. Nr. 300002374449, lēmums 25.02.2008., tiesnese Dace Riekstiņa			
2.1. Persona: Vārves pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000039978. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.2. Īpašnieks: Ventspils novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000052035.		1	
2.3. Pamats: 2013. gada 12. novembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.			
Zurn. Nr. 300003539535, lēmums 13.11.2013., tiesnese Dace Riekstiņa			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu.			0.03 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu - pašvaldību autoceļš.			0.18 ha
1.3. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.			0.02 ha
1.4. Pamats: 2008.gada 11. februāra uzzīņa Nr.2.5/108.			
Zurn. Nr. 300002374449, lēmums 25.02.2008., tiesnese Dace Riekstiņa			

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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 05.12.2025 13:20:52.

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

VENTSPILS RAJONA

VĀRVES PAGASTA

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ZŪRAS 6

Zemes kadastra Nr. 98840130256

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas ierādītas atbilstoši Vārves pagasta padomes 1994. gada 15. jūlija lēmumam Nr. 48 un Vārves pagasta padomes 2006. gada 28. septembra sēdes protokola izrakstam Nr. 9.

Plāns sastādīts pēc 2007. gada robežu uzmērīšanas materiāliem M 1:1000.

Zemes kopplatība ir 0.47 ha.



VALSTS ZEMES DIENESTS
ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Ventspils biroja vadītāja

I. Patikne

I. Patikne

24.09.2007.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
Zemes gabala Nr.	Kopplatība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI												
		TĀJĀ SKAITĀ					Mēsli	Kronāji	Purvi	Zem odesiem	Zem sīvuļu dīķiem un pagāliem	Zem oļiem	Pārējās zemes	Neizstrādāta lauksaimniecībā izmantojamā zeme
		Arāņzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Canbas	Arāņzeme								
I	0.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.45	0.02	-	-

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma: LKS-92
Mēroga koeficients: 0.999856

N	X	Y
335	348471.83	355578.53
37	348482.12	355493.70
36	348535.59	355501.44
336	348521.44	355586.06
337*	348520.80	355588.86
334*	348471.10	355584.52

* - apvidū nenostiprināti robežpunkti

1. zemes vienība
98840130256

NEKUSTAMĀ IPASUMA OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

- 1.02010101 - Aizsargjosla gar odensvadu - 0.03 ha
- 1.02030303 Aizsargjoslas teritorija gar pašvaldības autoceļu - 0.18 ha
- 1.050301 Ceļa servītūta teritorija - 0.02 ha

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B nekustamā īpašuma Straumēni zeme
- no B līdz C Vārves pagasta pašvaldības zeme
- no C līdz D nekustamā īpašuma Zūras - 5 zeme
- no D līdz A nekustamā īpašuma Zūru centra 4 zeme

Latvijas Valsts Mērnies
Licences Nr. 145
Ventspils, Vozarīču 9, līv. 362966, www.latvijasmernies.lv

Vadītājs	Mērnies	Zīmēja	Datums
R. Sietins	A. Pogudo	A. Goldbergs	22.05.2007
			25.04.2007
			03.05.2007

KOPIJA

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	98840130256001-01
Lapu skaits	4.
Kadastra apzīmējums	98840130256001
Nosaukums	Dzīvojamā māja
Adrese	Zūras 6, Zūras, Vārves pag., Ventspils raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 10.09.2007

Pārsla Purīna

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 10.09.2007

Pārsla Purīna

(paraksts)

Reģionālās būvniecības dienesta
Ziemeļkurzemes reģionālās nodaļas
Ventspils biroja vadītājas vietniece

N. Mazistaba

(Vārds, Uzvārds)

Z.V.

(paraksts)

Datums: 2007. gada 14. septembris

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: VĀRVES PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

13.08.2007. Nr.43236, Vārves pagasta padome, Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids	1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Kapitalitātes grupa	I
Virszemes stāvu skaits	3
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	80
Apsekošanas datums	20.08.2007

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļi/ paneļi	daļēji apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	daļēji apmierinošs
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	daļēji apmierinošs

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	766.6 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	6516 kub.m.	

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	2090.4
Lietderīgā platība	2090.4
Nedzīvojamo telpu platība	2090.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība	2090.4

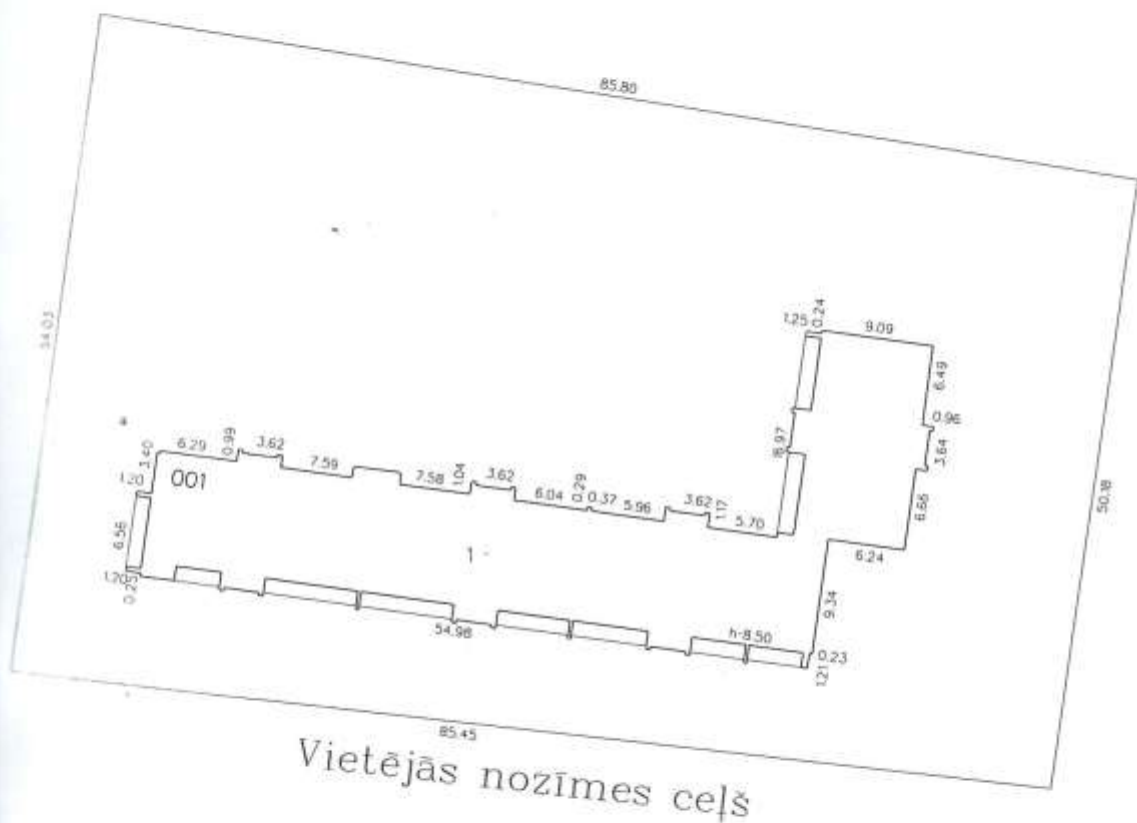
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
---------------------	----------------	------------------------	-----------------------------

Būves kadastra apzīmējums: 98840130256001

Izdrukas datums: 10.09.2007

Lapa Nr. 2 no 3
390000179431



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

Būves punkta Nr.	X	Y
1	348491.35	355532.61

APBŪVES PLĀNS		
Zemes vienības kadastra apzīmējums		Mērogs
9884 013 0256		1:500
Uzmērīja		P. Polce
		20.08.2007



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
98840130256	Zūras 6	0.47 ha	100000427337	-	Vārves pagasts, Ventspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	16976	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	52995	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	16976	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	52995	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8), Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
98840130256	1/1	"Zūras 6", Zūras, Vārves pag., Ventspils nov., LV-3623

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6269	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4832	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese	Nosaukums
98840130256001	1/1	"Zūras 6", Zūras, Vārves pag., Ventspils nov., LV-3623	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4700
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:	0.4500
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.4700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
3	17.09.2007	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0149	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā lidzeka aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4700	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0149	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0201	ha
-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.4700	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0149	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
98840130256001	1/1	"Zūras 6", Zūras, Vārves pag., Ventspils nov., LV-3623	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		2090.4	
Galvenais lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas	
Būves tips:		11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas	
Uzbūvēšanas gads:		2011	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		20.08.2007	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10707	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	48163	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2090.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
98840130256001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	2090.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	696.8	-
2	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	696.8	-
3	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	696.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	6516.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	766.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2011
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	2011
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, kļeģļu mūra veļves	2011
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	2011

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000052035	Ventspils novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	98840130256	Skolas iela 4, Ventspils, LV-3601

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



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valsts pilsēta
- Novada pilsēta
- Novads
- Pagasts
- Ciems
- Latvijas Republikas teritorija

Adrešu punkti

- Ēka
- Apbūvei paredzēta zemes vienība

Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš

- Valsts pirmās šķiras autoceļš

- Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

- Pārvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)

- Vektorizēta inženierbūve (līnija)

- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)

- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka

- Vektorizēta pazemes būve

- Ceļa servitūta teritorijas KK

- Ēku servitūta teritorijas KK

- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK

- Zemes vienības daļas KK

Zemes vienības KK

- Uzmērīta zemes vienība
- Ierādīta zemes vienība
- Projektēta zemes vienība

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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads

Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025.gads



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LVA/2016/13
Issued on: 01/06/2016
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LVA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LVA) - Elizabetes street 85-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -

