

## Nekustamā īpašuma



## **Celtnieku iela 3 - 89, Ventspils**

Tirgus vērtības aprēķins

**AS “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”**

2020.gada 16.jūlijs

Par nekustamā īpašuma  
**Celtnieku iela 3 - 89, Ventspils**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **54,8 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **5450/569280** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 2700 027 0110 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ventspils pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **2937 - 89** ar kadastra Nr. **2700 901 1631**. *Atzīme - dzīvokļa īpašums funkcionāli saistīts ar zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 2700 027 0110 un 2700 027 0126. Zemes gabalu īpašnieki – juridiskas personas.*

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2020.gada 29.jūnijā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**16 100,- EUR**  
**(Sešpadsmit tūkstoši viens simts euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

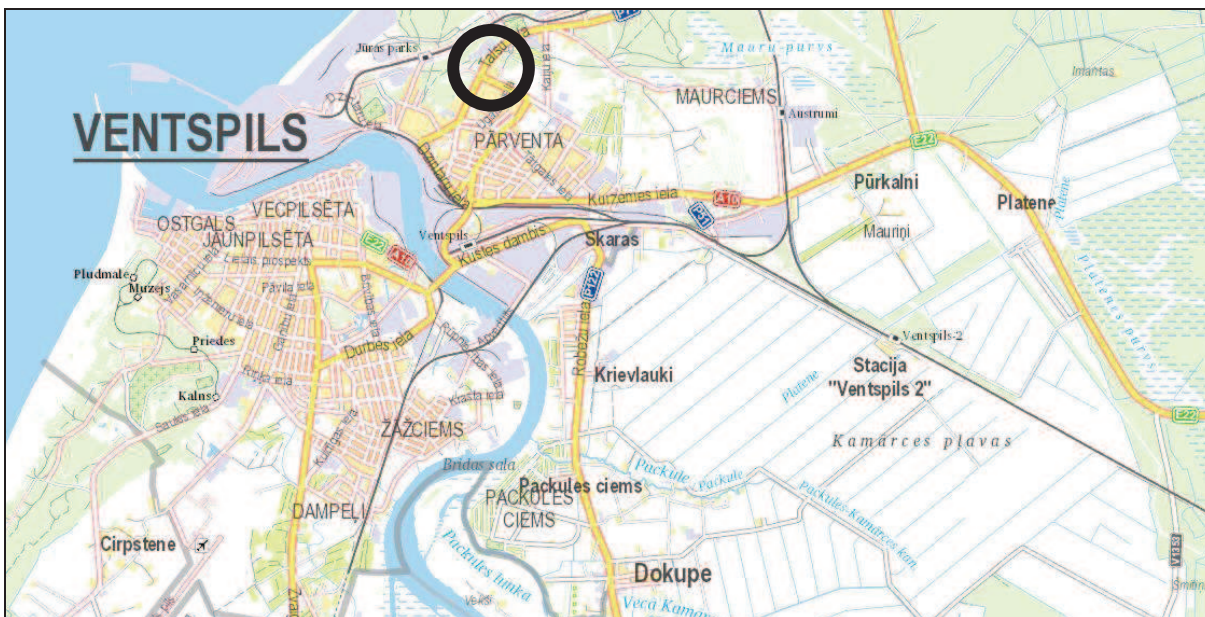
## Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	5
4. Saistīto zemes gabalu izvietojums apkārtnē .....	6
5. Dzīvokļa plāns .....	7
6. Foto attēli .....	8
7. Vērtības definīcija.....	10
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	11
9. Tirgus analīze.....	12
10. Atrašanās vieta .....	13
11. Ēkas īss apraksts .....	13
12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība .....	13
13. Dzīvokļa īss apraksts .....	14
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	14
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	15
16. Novērtēšanas pieejas.....	15
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	16
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	17
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	18
20. Iegūtā vērtība .....	19
21. Neatkarības apliecinājums .....	19
22. Iesnēgtie dokumenti un pielikumi .....	20

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

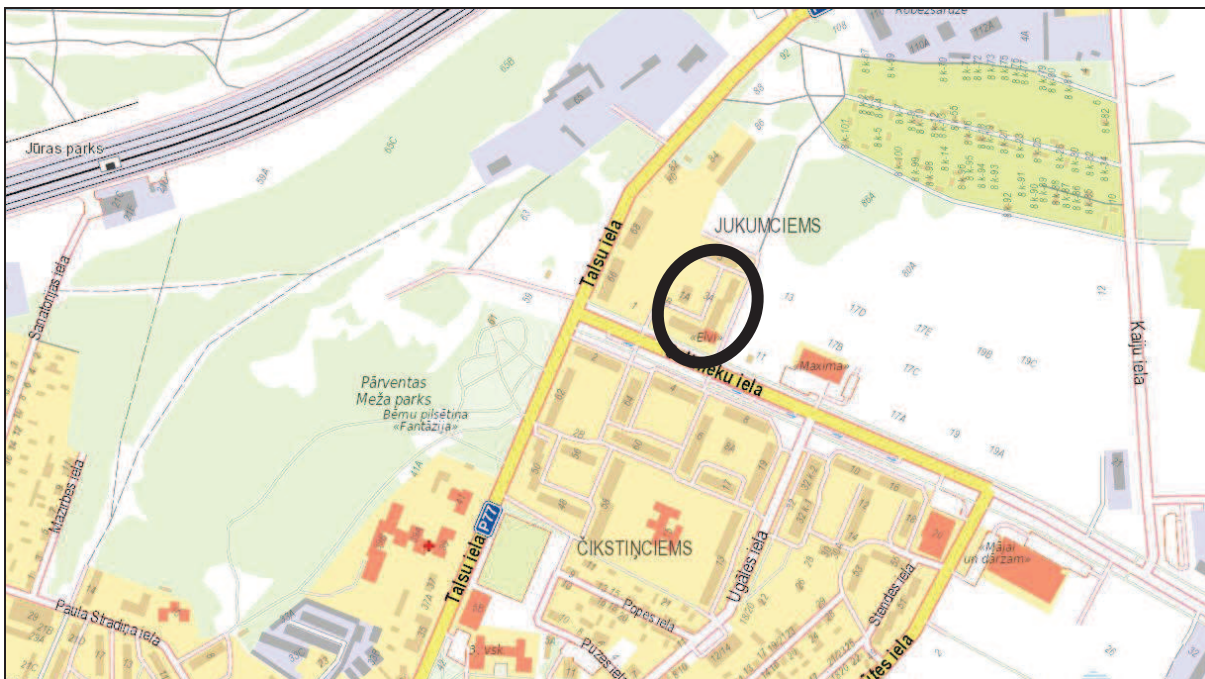
<b>Novērtējamais īpašums:</b>	2-istabu dzīvoklis <b>Celtnieku iela 3 - 89, Ventspils</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>2700 901 1631</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Latvijas valsts Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, AS, reģistrācijas numurs 40003192154, personā</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2937 - 89</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>54,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Novietojums ēkā:</b>	<b>3/5</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģ. Nr. 40003192154
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamais atsavināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Vērtība noteikta, izmantojot:</b>	
Izmaksu pieeju:	Netika izmantota
Ienākumu pieeju:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:	16 100,- EUR (Sešpadsmit tūkstoši viens simts euro)
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>16 100,- EUR</b> <b>(Sešpadsmit tūkstoši viens simts euro)</b>
<b>Vērtības indikatori:</b>	
<b>Tirgus vērtība par m<sup>2</sup>:</b>	<b>293,80 EUR</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2020.gada 29.jūnijā</b>

## 2. Novietnes plāns



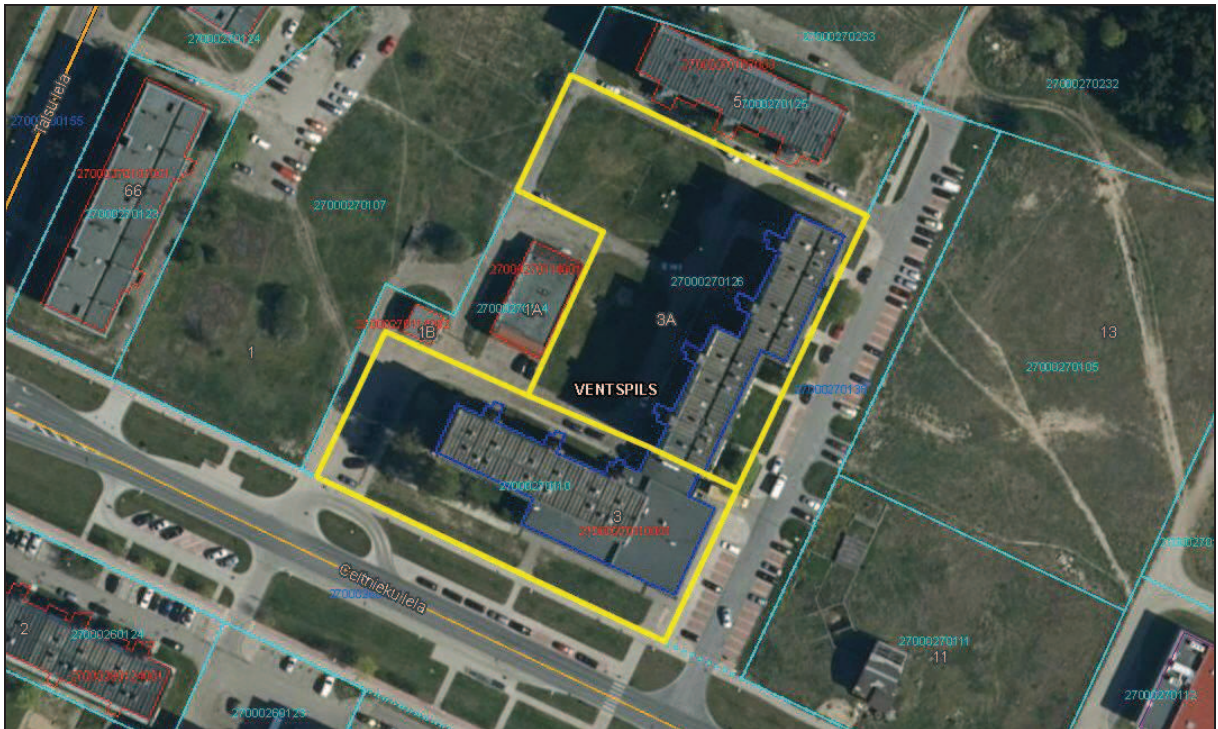
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## 3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

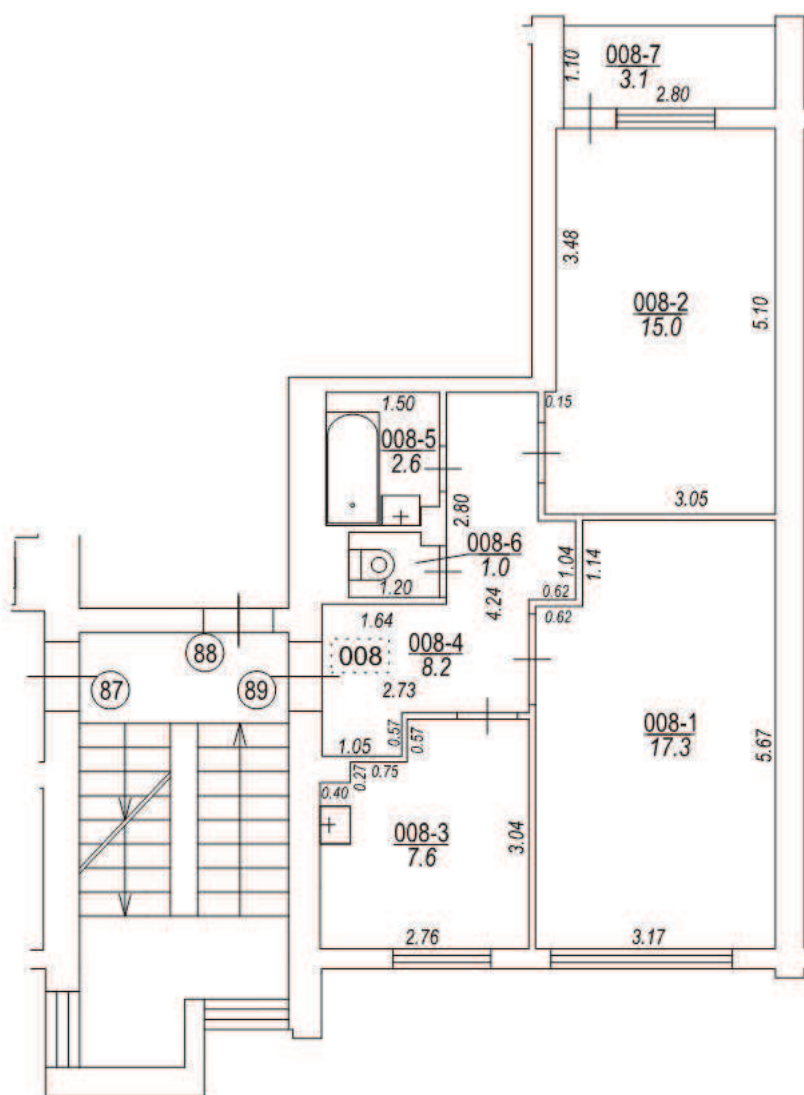
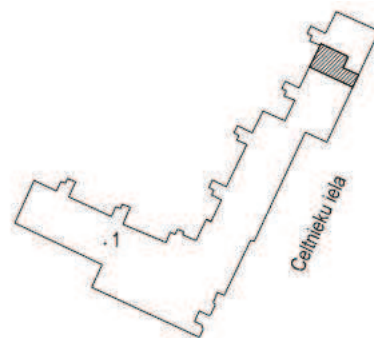
## 4. Saistīto zemes gabalu izvietojums apkārtnē



Dzīvojamā māja atrodas uz juridiskām personām piederošiem zemes gabaliem.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2020.gads

## 5. Dzīvokļa plāns



## 6. Foto attēli



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Istaba

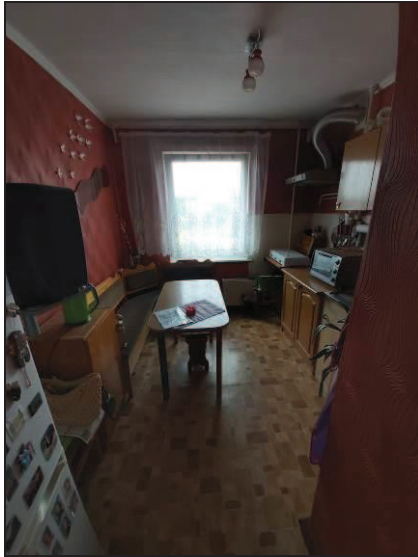


Istaba

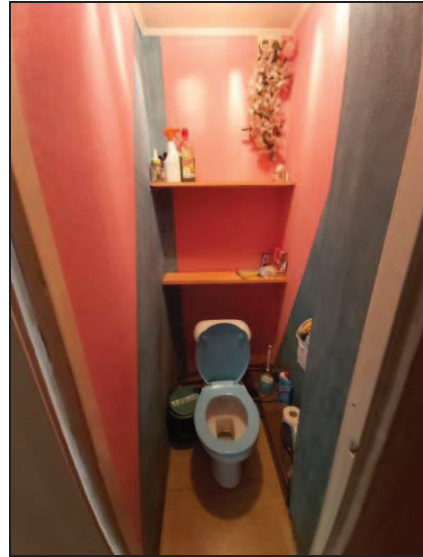


Istaba

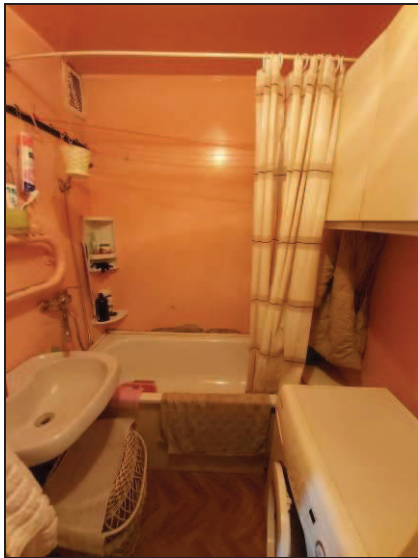




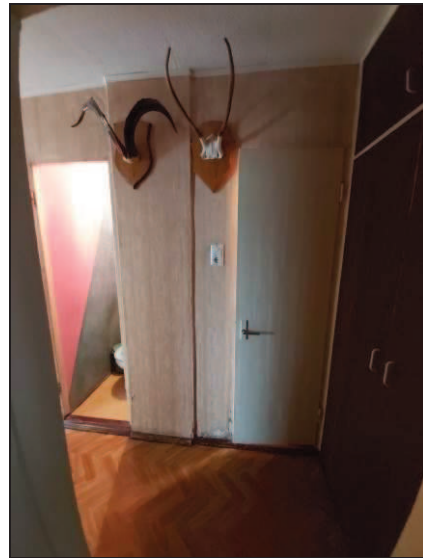
**Virtuve**



**Tualete**



**Vannas istaba**



**Gaitenis**



**Gaitenis**



**Lodžija**



Sienu apdares bojājumi



Sienu apdares bojājumi



Nolietojušās caurules



Sienu apdares bojājumi

## 7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2020.gada 29.jūnijā**.