

Nekustamā īpašuma



**Torņa iela 15 - 73,
Alūksne, Alūksnes novads**

Tirgus vērtības aprēķins

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2022.gada 29.septembris

Par nekustamā īpašuma
Torņa iela 15 - 73, Alūksne, Alūksnes novads
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 **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **47,7 m²** (Kadastra informācijas sistēmā – 51,4 m², Tehniskās inventarizācijas lietā – 50,1 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **477/34606** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Alūksnes pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **795 - 73** ar kadastra Nr. **3601 900 0039**.

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 **2022.gada 20.septembrī**.

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:

11 800,- EUR
(Vienpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, 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

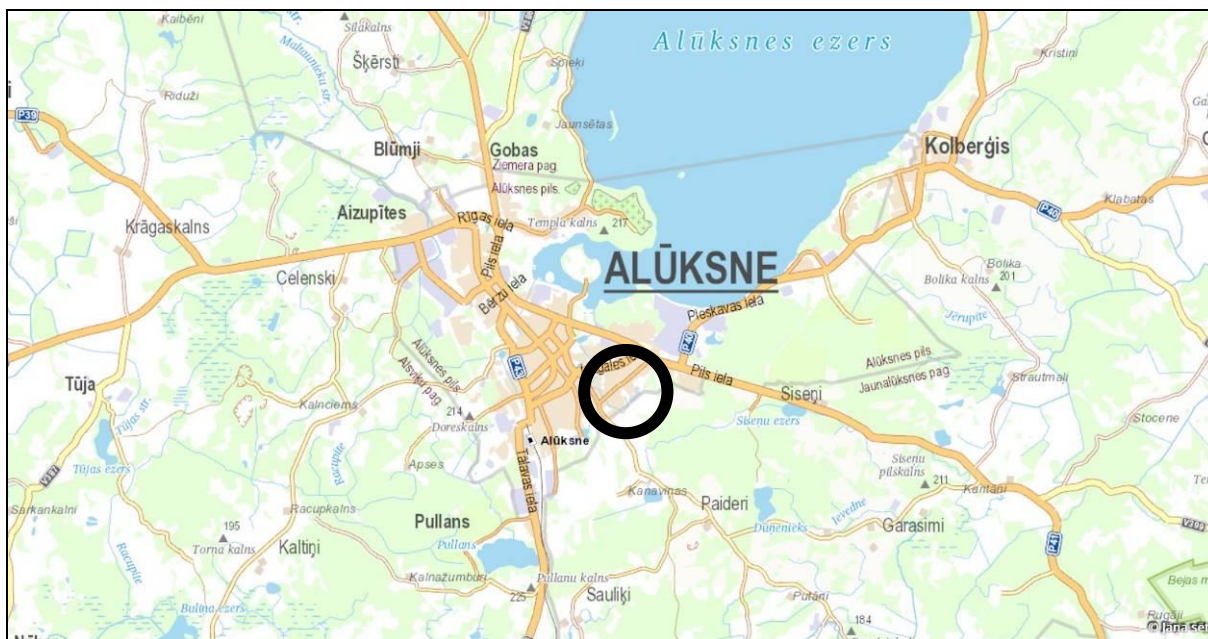
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	5
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtņē.....	6
5. Dzīvokļa plāns	7
6. Foto attēli	8
7. Vērtības definīcija.....	12
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
9. Tirgus analīze.....	14
10. Atrašanās vieta	15
11. Ēkas īss apraksts	15
12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība	15
13. Dzīvokļa īss apraksts	16
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	17
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	17
16. Novērtēšanas pieejas.....	18
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	18
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	19
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	20
20. Īpašuma vērtības aprēķins	21
21. Iegūtā vērtība	22
22. Neatkarības apliecinājums	22
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	23

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

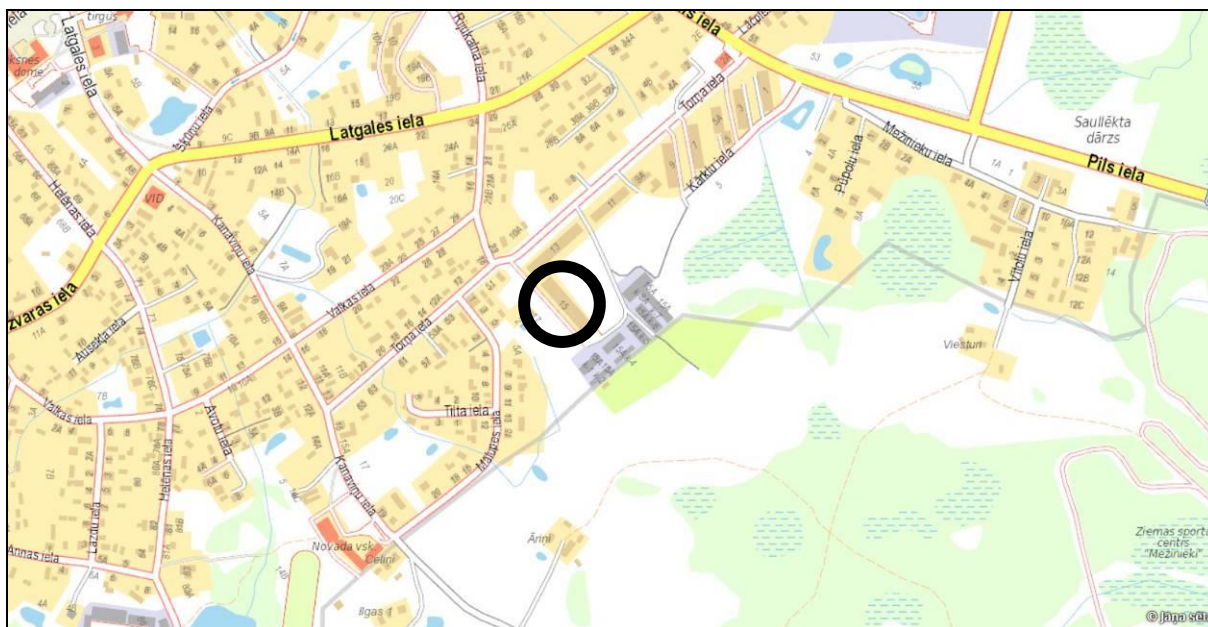
Novērtējamais īpašums:	Divistabu dzīvoklis Torņa iela 15 - 73, Alūksne, Alūksnes novads
Kadastra Nr.:	3601 900 0039
Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 795 - 73
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 47,7 m ² Kadastrā reģistrētā – 51,4 m ² Inventarizācijas lietā reģistrētā – 50,1 m ²
Novietojums ēkā:	5/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Nostiprinātas nomas tiesības uz zemi uz 99 gadiem. Nomnieks : DAINA GRANDĀNE, personas kods 060443-12653, dzim. 06.04.1943. Alūksnē Pamats: 1999. gada 30. aprīļa pirkuma līgums.
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	11 800,- EUR (Vienpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)
Vērtības indikatori:	
Tirgus vērtība par m²:	236,- EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 20.septembrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts Kadastra informācijas sistēmā un Tehniskās inventarizācijas lietā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Tehniskās inventarizācijas lietā, jo tā atbilst dabā esošajam (Kadastra informācijas sistēmā ir kļūdaini norādīta tualetes platība). Uz apskates brīdi dzīvojamās mājas daļa, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis ir avārijas stāvoklī un nevar tikt apdzīvota.

2. Novietnes plāns



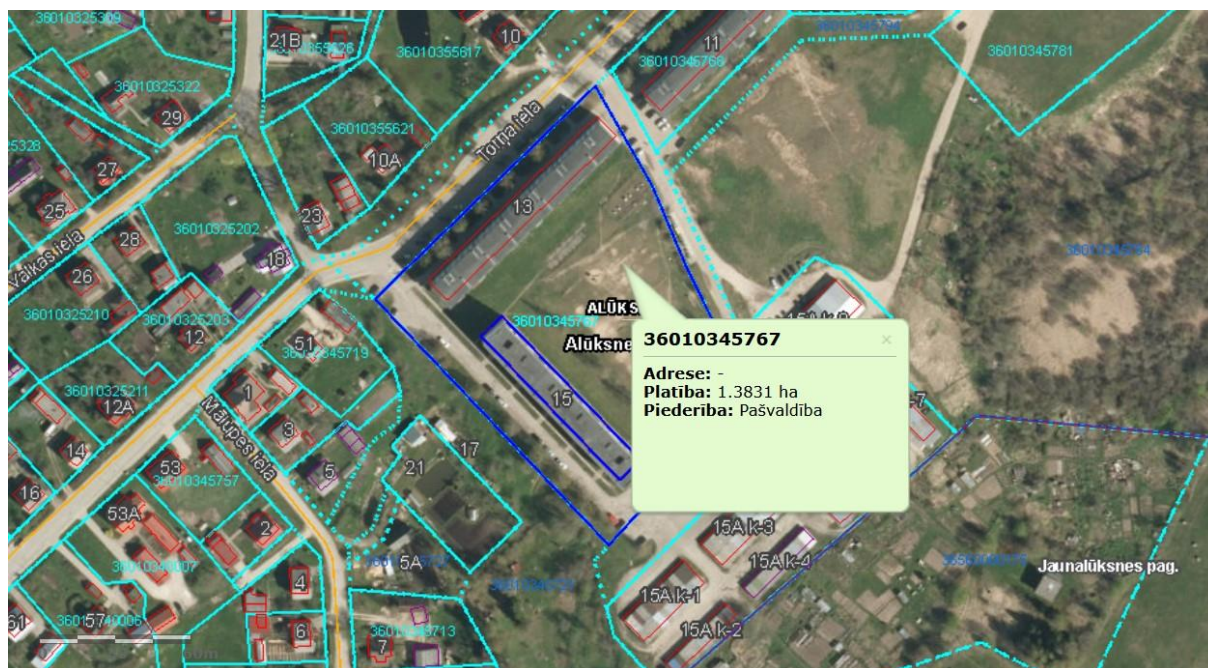
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

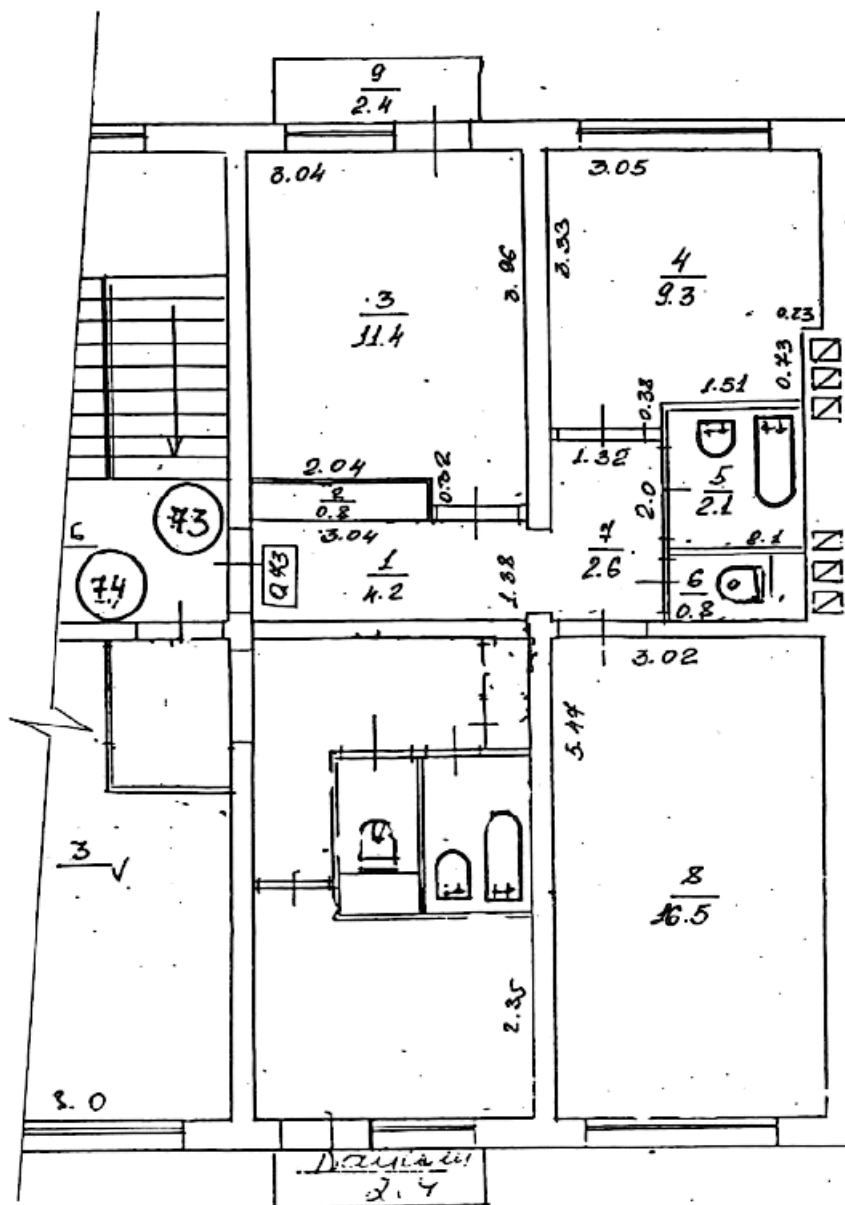
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pieder pašvaldībai un NAV iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

5. Dzīvokļa plāns



Apsēkojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis atbilst plānojumam, kas uzrādīta iesniegtajā dzīvokļa plānā.

6. Foto attēli



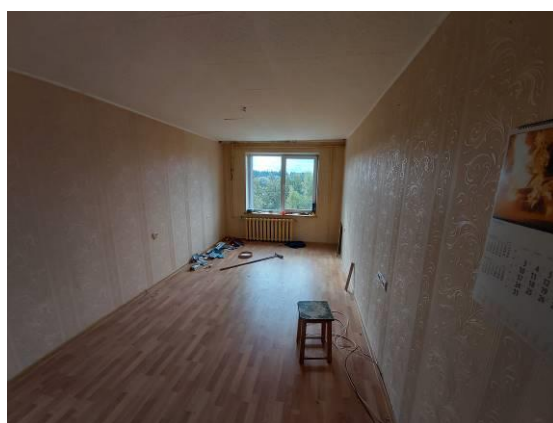
Mājas fasāde, dzīvokļa logi



Mājas fasāde, dzīvokļa logi



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Lodžija



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa iekštelpas



Dzīvokļa ārdurvis



Mājas kāpņu telpa



Mājas kāpņu telpa



Mājas kāpņu telpa



Mājas kāpņu telpa



Mājas kāpņu telpa



Mājas kāpņu telpa



Mājas kāpņu telpa



Mājas daļa, kas cieta gāzes sprādzienā



Mājas daļa, kas cieta gāzes sprādzienā



Mājas daļa, kas cieta gāzes sprādzienā



Mājas daļa, kas cieta gāzes sprādzienā

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 **2022.gada 20.septembrī**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;









- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

9. Tirgus analīze

2-istabu dzīvokļu pārdevumi Alūksnē pēdējā gada laikā:

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓	Veids ↓
Helēnas iela 62 - 53, Alūksne, Alūksnes nov.	D	22/12/2021	1974	4/5	2	53.1	0	20 000	377	Mākslīgie materiāli
Brīvības iela 17 - 1, Alūksne, Alūksnes nov.	D	05/07/2022	1996	1/3	2	52.4	0	8 000	153	Ķieģeļi
Laurencenes iela 2 - 52, Alūksne, Alūksnes nov.	D	17/08/2022	1988	4/5	2	45.3	0	12 000	265	Mākslīgie materiāli
Pilsētas bulvāris 5 - 4, Alūksne, Alūksnes nov.	D	25/08/2022	1985	2/3	2	55.2	0	15 000	272	Ķieģeļi
Dārza iela 27 - 13, Alūksne, Alūksnes nov.	D	15/07/2022	1972	2/3	2	52.1	0	7 000	134	Mākslīgie materiāli
Apes iela 6 - 24, Alūksne, Alūksnes nov.	D	25/04/2022	1984	5/5	2	54.3	0	15 231	281	Ķieģeļi
Dārza iela 19 - 17, Alūksne, Alūksnes nov.	D	25/10/2021	1987	3/3	2	46.4	0	35 000	754	Mākslīgie materiāli
Merķeļa iela 19A - 2, Alūksne, Alūksnes nov.	D	09/11/2021	1988	1/3	2	56.7	0	28 000	494	Mākslīgie materiāli
Helēnas iela 54 - 16, Alūksne, Alūksnes nov.	D	16/11/2021	1973	3/3	2	49.1	0	8 000	163	Vieglbetoni
Jāņkalna iela 49 k-2 - 26, Alūksne, Alūksnes nov.	D	10/02/2022	1975	1 - 3/3	2	54.5	0	23 000	422	Mākslīgie materiāli
Vidus iela 2 - 8, Alūksne, Alūksnes nov.	D	23/02/2022	1983	1/3	2	57.5	0	7 000	122	Mākslīgie materiāli
Apes iela 4 k-1 - 8, Alūksne, Alūksnes nov.	D	03/02/2022	1960	3/4	2	50.3	0	13 000	258	Ķieģeļi
Apes iela 4 k-1 - 16, Alūksne, Alūksnes nov.	D	21/03/2022	1960	2/4	2	52.2	0	17 000	326	Ķieģeļi
Tirgotāju iela 7 - 12, Alūksne, Alūksnes nov.	D	29/12/2021	1977	1/3	2	47.5	0	7 800	164	Ķieģeļi
Pils iela 34 - 66, Alūksne, Alūksnes nov.	D	24/05/2022	1985	4/4	2	53.0	0	6 500	123	Mākslīgie materiāli
Tirgotāju iela 5 - 18, Alūksne, Alūksnes nov.	D	30/09/2021	1964	2/3	2	45.8	0	5 000	109	Ķieģeļi
Helēnas iela 62 - 4, Alūksne, Alūksnes nov.	D	02/11/2021	1974	2/5	2	46.4	0	24 000	517	Mākslīgie materiāli
Lielā Ezera iela 12A - 4, Alūksne, Alūksnes nov.	D	11/03/2022	1970	2/3	2	47.3	0	10 500	222	Ķieģeļi

2-istabu piedāvājumi Alūksnē lietotnē www.ss.com :

Sludinājumi	datums	Pagasts	m2	Stāvi	Zem. pl.	Cena
<input type="checkbox"/> 	Pārdodu mājas pirmo stāvu. Divas istabas,	Alūksne	78	1	620 m ²	35,000 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdod vienstāvu dzīvojamo māju ar zemes	Alūksne	79	1	621 m ²	35,000 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdodu skaistu, labi iekoptu lauku īpašumu,	Mārupes pag. Sofikalns	94	2	3.55 ha.	49,500 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdod Līvānu tipa māju Alūksnes novadā,	Liepnas pag. Liepna	100	2	0.20 ha.	35,000 €
<input type="checkbox"/> 	Īpašnieks pārdod savu nekustamo īpašumu	Alūksne	100	1	1500 m ²	61,000 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdod māju Alūksnes raj. Trapenē ar	Trapenes pag. Trapene	120	2	1.04 ha.	20,000 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdodu ēku pilsētas centrā, ļoti labi piemērota	Alūksne	123	2	166 m ²	38,000 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdodu māju ar saimniecības ēkām, Vaidavas	Alsviķu pag. Karva	130	1	1.40 ha.	36,000 €

10. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Alūksnes pilsētas D daļā, ~ 1 km attālumā no novada domes.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piekļūšana pie novērtējamā īpašuma pa pašvaldībai piederošu labas kvalitātes asfaltētu Torņa ielu. Starppilsētu un vietējās nozīmes autobusi kursē no pilsētas centrālās daļas. Dzelzceļa stacija ~ 1 km attālumā no vērtējamā īpašuma.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējā apbūve – dažas daudzstāvu dzīvojamās mājas, dažas garāžu ēkas, pārsvarā privātmājas. Infrastruktūras objekti atrodas netālu no vērtējamā īpašuma.

11. Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Padomju laikā celta keramzītbetona paneļu māja
Stāvu skaits ēkā:	5 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	—
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1982.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Siltinātas mājas ārsienas
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Kopējā kadastrālā vērtība:	4 934,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	4 457,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	Nav īpašumā
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	476,57 EUR

13. Dzīvokļa īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Koridors	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	4.2	-
2	Sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	0.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	11.4	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	9.3	-
5	Vannas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.1	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.1	-
7	Koridors	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.6	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	16.5	-
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	2.5	-	-	2.4	-

Apsekojot novērtējamo objektu dabā, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis ilglaicīgi netiek apdzīvots, bet ir apmierinošā tehniskā un estētiskajā stāvoklī.

Apskates laikā vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklī ir iestiklota lodžija. Vērtētajiem netika iesniegti dokumenti, kas apliecinātu, ka lodžijas iestiklošana ir saskaņota valsts un pašvaldības institūcijās. Vērtētāji uzskata, ka iestiklojuma saskaņošana ir maz ticama un būs jāveic stiklojuma demontāža, kas radīs papildu izmaksas, kuras ir ietvertas īpašuma vērtības aprēķinā.

Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts Kadastra informācijas sistēmā un Tehniskās inventarizācijas lietā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Tehniskās inventarizācijas lietā, jo tā atbilst dabā esošajam (Kadastra informācijas sistēmā ir kļūdaini norādīta tualetes platība).

Uz apskates brīdi dzīvojamās mājas daļa, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis ir avārijas stāvoklī un nevar tikt apdzīvota.

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- 2-istabu dzīvokļi ir pieprasīti tirgū
- Attīstīta infrastruktūra

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Dzīvoklis atrodas mājas pēdējā stāvā pie gala sienas
- Iestiklots balkons
- Uz apskates brīdi dzīvojamās mājas daļa, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis ir avārijas stāvoklī un nevar tikt apdzīvota.
- Zemes zem mājas domājamās daļas neietilpst īpašuma sastāvā

16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai Īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā Īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā Īpašuma tirgus vērtību.

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem Īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa Īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie Īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs Īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par Īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga Īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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 pārsniedz attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.un citu profesionāļu konsultācijas, kuri ir labi informēti par cenām konkrētiem Īpašuma veidiem.

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts


Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Adrese:	Merķeļa iela 19A – 2, Alūksne
	Kopējā platība, m²:	56,7
	Istabu skaits:	2
	Ēka/projekts:	1988.gadā celta ķieģeļu / paneļu māja
	Novietojums ēkā:	2
	Tehniskais stāvoklis:	Labs
	Pārdošanas datums:	09.11.2021.
	Cena:	28 000,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Nav īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Adrese:	Helēnas iela 62 – 4, Alūksne
	Kopējā platība, m²:	46,4
	Istabu skaits:	2
	Ēka/projekts:	103.sērijas māja
	Novietojums ēkā:	2/5
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošais / labs
	Pārdošanas datums:	02.11.2021.
	Cena:	24 000,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Nav īpašuma sastāvā

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Adrese:	Apes iela 6, Alūksne
	Kopējā platība, m²:	50,0
	Istabu skaits:	2
	Ēka/projekts:	103.sērijas māja
	Novietojums ēkā:	5/5
	Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Pārdošanas datums:	Piedāvājums
	Cena:	23 500,- EUR
	Zemes īpašuma tiesības:	Nav īpašuma sastāvā

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	28 000			24 000			23 500		
Platība, m ²	50,1	56,7			46,4			50		
Cena par m ² , EUR	---	493,83			517,24			470		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	09.11.2021.	0%	0	02.11.2021.	0%	0	Piedāvājums	-5%	-23,5
Koriģējamā vērtība:	---	493,83			517,24			446,5		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtņē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-25,86	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Nedaudz lielāks	3%	14,81	Nedaudz mazāks	-3%	-15,52	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-49,38	Labāks	-10%	-51,72	Labāks	-10%	-44,65
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-49,38	Nedaudz labāks	-5%	-25,86	Nedaudz labāks	-5%	-22,33
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-49,38	Labāks	-10%	-51,72	Nedaudz labāks	-5%	-22,33
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Nav īpašumā	0%	0	Nav īpašumā	0%	0	Nav īpašumā	0%	0
<i>Kopējā korekcija par m², EUR</i>		360,5	-27%	-133,33	346,56	-33%	-170,68	357,19	-20%	-89,31
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m², EUR	354,75									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	17 800									

Novērtējamā dzīvoklī ir iestiklota lodžija. Vērtētājiem netika iesniegti dokumenti, kas apliecinātu, ka lodžijas iestiklošana ir saskaņota valsts un pašvaldības institūcijās. Vērtētāji uzskata, ka iestiklojuma saskaņošana ir maz ticama un tāpēc būtu jāveic stiklojuma demontāža, kas radīs papildu izmaksas, kuras šajā gadījumā tiek noteiktas 300,- EUR apmērā. Īpašuma tirgus vērtība: 17 800 – 300 = 17 500,- EUR.

20. Īpašuma vērtības aprēķins

2016.gadā mājas pirmajā stāvā (kāpņu telpā, kurā atrodas novērtējamais dzīvoklis) notika gāzes sprādziens, kā rezultātā ir nobīdījušies ārsienas paneļi. Saskaņā ar mājas apsaimniekotāja mutiski sniegto informāciju, ir veikta māja tehniskā apsekošana un izstrādāts tehniskais projekts, vasarā ir izraudzītas uzņēmums, kas veiks mājas remontu. Diemžēl vēlāk uzņēmums esot atteicies veikt remontu. Uz esošo brīdi notiek jauna mājas tehniskā apsekošana, lai koriģētu tehnisko projektu. Tiks meklēts jauns būvnieks. Šis process un būvniecības darbi var aizņemt pāris gadus, tāpēc aprēķinātā vērtība tiek diskontēta uz 2 gadiem, diskonta likmi pieņemot 10 %.

$$17\,500 \times 0,8264 = 14\,462,- \text{ jeb noapaļoti } 14\,500,- \text{ EUR}$$

Aptuvenās remonta izmaksas esot 200 000,- EUR. Vērtējumā tiek pieņemts, ka tās var palielināties par 25 % un sasniegt 250 000,- EUR. Finansējums tiek plānots no mājas uzkrājumu fonda (50 000,- EUR) un apstiprinātā Altum finansējuma (200 000,- EUR). Atlum finansējums būs kredīta veidā, kas nākošajos gados mājas dzīvokļu īpašniekiem būs jāatgriež. Mājā ir 75 dzīvokļi, tad katra dzīvokļa aizņemamā summa būs 2 667,- EUR, tad novērtējamā dzīvokļa šodienas vērtība ir:

$$14\,500 - 2\,667 = 11\,833,- \text{ EUR}$$

$$\text{jeb noapaļoti } \underline{11\,800,- \text{ EUR}}$$

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

11 800,- EUR
(Vienpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Mareks Miķelsons)

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 795 - 73

Kadastra numurs: 36019000039

Nosaukums: Torņa iela 15

Torņa iela 15 - 73, Alūksne, Alūksnes novs.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.73. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 1040, lēmums 06.05.1999., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>	477/34606	47.7 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: DAINA GRANDĀNE, personas kods 060443-12653, dzim. 06.04.1943. Alūksnē. 2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.73. 3.1. Pamats: 1999. gada 30. aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 1040, lēmums 06.05.1999., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>	1	2548.00 LVL
4.1. Īpašnieks: SERGEJS GERASIMOVŠ, personas kods 020846-12652, dzim. 02.08.1946. Rīgā. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 5.1, 6.1, 7.1 (241099001188)</i> 5.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr. 73. 6.1. Pamats: 1999. gada 11. maija maiņas līgums. 7.1. Persona: DAINA GRANDĀNE, personas kods 060443-12653, dzim. 06.04.1943. Alūksnē. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 1188, lēmums 24.05.1999., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>	1	2548.00 LVL
8.1. Persona: SERGEJS GERASIMOVŠ, personas kods 020846-12652. Īpašuma tiesība izbeigusies. 8.2. Īpašnieks: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154. 8.3. Pamats: 2021.gada 13.jūlija akts par nekustamā īpašuma atmešanu (reģ. Nr.1682, izdevējs - zvērināta notāre Dace Elksne), 2022.gada 1.jūlija akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma Torņa ielā 15 - 73, Alūksnē, Alūksnes novadā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300005654101, lēmums 01.08.2022., tiesnese Aija Grāve</i>	0 0 1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - bezīpašnieka manta, piekritīga valstij. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005654101)</i>		
1.2. Pamats: 2021.gada 13.jūlija akts par nekustamā īpašuma atmešanu, reģ. Nr.1682. <i>Žurn. Nr. 300005461485, lēmums 15.10.2021., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005654101)</i>		
2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005461485, 12.10.2021) dzēsta. Pamats: 2022.gada 25.jūlija nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai Nr.1.62/4432, 2022.gada 1.jūlija akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma Torņa ielā 15 - 73, Alūksnē, Alūksnes novadā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300005654101, lēmums 01.08.2022., tiesnese Aija Grāve</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz zemi uz 99 gadiem. Nomnieks : DAINA GRANDĀNE, personas kods 060443-12653, dzim. 06.04.1943. Alūksnē Pamats: 1999. gada 30. aprīļa pirkuma līgums. Žurn. Nr. 1040, lēmums 06.05.1999., tiesnese Ingrīda Brūvere	

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: Eva Skjestere. Pieprasījums izdarīts 09.08.2022. 13:09:33.

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.

3494 / 12-1-6-3601-841

LR VZD Alūksnes NODAĻA

TELPU GRUPAS (Dziūkļa)
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

NR. 1054-043
(lapu skaits 12)

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

3 0 0 1 0 3 4 5 4 6 7 0 0 2 0 7 3

ADRESE

Rajons Alūksnes
 Pilsēta Alūksne
 Pagasts _____
 Ciems _____
 Iela Torņa
 Mājas nosaukums/Nr. 15
 Telpu grupas numurs būvē 73

LR VZD Alūksnes
nodaļas vadītājs [Signature]

1999.gada "10" 05



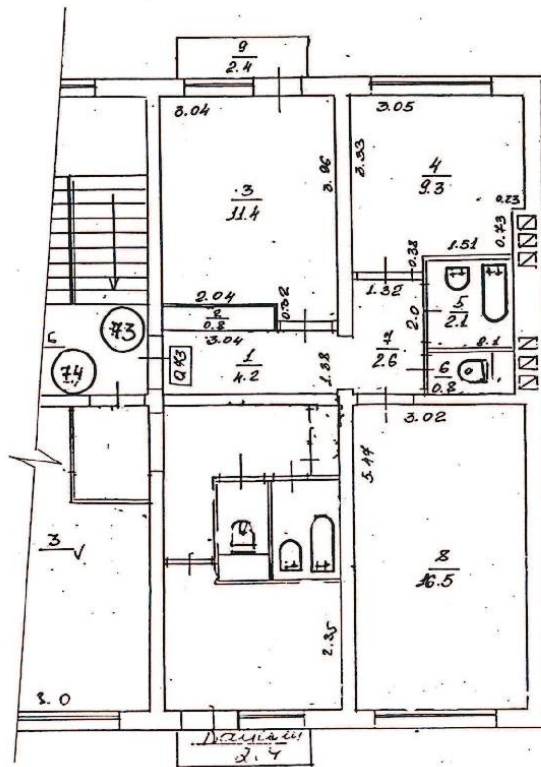
II INFORMĀCIJA PAR BŪVI

- 2.1. Būves kadastra apzīmējums
- 2.2. Būves galvenais lietošanas veids
- 2.3. Būves apbūves laukums (m²) ,
- 2.4. Būves kapitalitātes grupa
- 2.5. Būves stāvu skaits
- 2.6. Būves ārsienu materiāls
- 2.7. Būves kopējā platība (m²) ,
- 2.8. Telpu grupu kopējā platība būvē, izņemot koplietošanas telpu grupu platības (m²) ,
- 2.9. Telpu grupas izvietojums būvē 5. sekcija 5. stāvs
- 2.10. Telpu grupu skaits būvē
- 2.11. Dzīvokļu skaits būvē

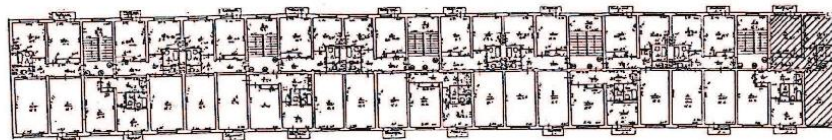
III INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

- 3.1. Telpu grupas nosaukums Dzīvoklis
- 3.2. Telpu grupas numurs būvē
- 3.3. Telpu grupas lietošanas veids Dzīvoklis
- 3.4. Eksploatācijā pieņemšanas datums
- 3.5. Telpu skaits telpu grupā
- 3.6. Telpu grupas novietojums būvē 5. secēja, 5 stāvs
- 3.7. Telpu grupas kopējā platība (m²)
- 3.8. Telpu grupas dzīvokļa platība (m²)
- 3.9. Telpu grupas vidējais augstums (m)
- 3.10. Telpu grupas labiekārtojums:
- 3.10.1. Centrālā apkure
- 3.10.2. Vietējā apkure
- 3.10.3. Vietējā centralizētā apkure
- 3.10.4. Vietējā krāsns apkure
- 3.10.5. Elektroapgāde
- 3.10.6. Aukstā ūdens apgāde
- 3.10.7. Karstā ūdens apgāde
- 3.10.8. Gāzes apgāde

- 3.10.9. Kanalizācija 1
- 3.10.10. Tualetes telpa 1
- 3.10.11. Vannas telpa 1
- 3.10.12. Savienotā sanitārtehniskā telpa 0
- 3.10.13. Pasažieru lifts 0
- 3.10.14. Kravas lifts 0
- 3.11. Telpu grupas kvalitāte _____ laba
- 3.12. Pēdējās apsekošanas datums 0 4 0 5 1 9 9 9





Telpu grupas
novietojums būvē.
5. stāvs.



<p>043</p> <p>TELPU GRUPAS PLĀNS</p>		<p>Būves kadastra apzīmējums</p>			
		<p>3601</p>	<p>034</p>	<p>5464</p>	<p>043</p>
<p>Izpildīja</p>	<p>L. Būde</p>	<p>Paraksts</p>	<p>abfm-</p>	<p>Datums</p>	<p>04.05.1999.</p>
<p>Pārbaudīja</p>	<p>J. Jūliņš</p>	<p>Paraksts</p>	<p>JN</p>	<p>Datums</p>	<p>07.05.1999.</p>

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpas Nr.	Telpas nosaukums /tips/	Stāvs	Platība (m ²)				Vidējais augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Dzīvojamām telpām	Nedzīvojamām telpām	Palīgtelpām	Ārtelpām		
1.	Koridors	5.			4.2		2.50	nav
2.	Sienu skapis	5.			0.8		2.50	nav
3.	Istaba	5.	11.4				2.50	nav
4.	Virtuve	5.			9.3		2.50	nav
5.	Kamnas telpa	5.			2.1		2.50	nav
6.	Tualete	5.			0.8		2.50	nav
7.	Koridors	5.			2.6		2.50	nav
8.	Istaba	5.	16.5				2.50	nav
9.	Parkurs	5.				2.4	-	nav
			27.9		19.8	2.4		
	Telpu grupas kopējā platība				50.1			

Izpildīja	<u>L. Bode</u>	Paraksts		Datums	<u>04.05.1999.</u>
Pārbaudīja		Paraksts		Datums	<u>07.07.1999.</u>



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
36019000039	-	4934	795	Alūksne, Alūksnes novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	73
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4934
Kopplatība:	51.40
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6308 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6308 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
36010345767002073	Torņa iela 15 - 73, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301	4457

Kadastrālā vērtība (EUR):	4457
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5638 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	9
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.03.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	51.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	51.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	49
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	27.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	21.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.4
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	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	4.2	-

2	Sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	0.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	11.4	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	9.3	-
5	Vannas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.1	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.1	-
7	Koridors	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.6	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	16.5	-
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	2.5	-	-	2.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
36010345767002	Torna iela 15, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301	476.57	477/34606	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
02084612652	Sergejs Gerasimovs	1/1	fiziska persona	36019000039	Torna iela 3 - 14, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Alūksnes pilsētas zemesgrāmata	24.05.1999	-
Alūksnes pilsētas zemesgrāmata	06.05.1999	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Maiņas līgums	11.05.1999	-	Zvērināts notārs
Pirkuma līgums	30.04.1999	-	Alūksnes dzīvojamā māju privatizācijas komisija

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

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

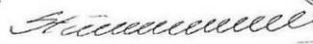
Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs, Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma un kustamās mantas
vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VGG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums


A. Kandeļa

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā.

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 776648256**



Līguma darbības periods

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 27.07.2022
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.: **40003554692**
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)

Prēmija apmaksai: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)

Apmaksas termiņš: 04.08.2022

Bankas rekvizīti:

Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03

Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"

Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"

Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"

Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti

tiek apdrošināts

Tiešie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju

Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa

Tiesāšanas izdevumi

Glābšanas izdevumi

Ekspertīzes izdevumi

Juridisko pakalpojumu izdevumi

Paplašinātais segums / Apakšlimits

10% no viena gadījuma limita



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *92*

Pēteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors