

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

# Ventspils, Ganību iela 114, dzīvoklis Nr. 20

Kadastra Nr. 2700 901 1575



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

Rīga, 2020. gada 30. jūnijs  
Reģ. Nr.V20-2051

Par dzīvokļa ar adresi

**Ventspils, Ganību iela 114 – 20** novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās dāmas un Godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2740 - 20 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1575, ar adresi **Ventspils, Ganību iela 114 – 20** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 27 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 2700/82720 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 018 0105 001, no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 018 0105 002, un no zemes ar kadastra apzīmējumu 2700 018 0105. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim. Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2020. gada 19. jūnijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 8 600 (astoņi tūkstoši seši simts eiro)**.

Ar cieņu,

Pēc pilnvaras

Mārīte Lipša

SIA "LATIO" Juridiskās daļas vadītāja

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts

sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

Roberts Ardavs

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.142

nekustamā īpašuma vērtēšanā)

Edijs Sproģis

SIA "Latio" vērtēšanas speciālists

## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā. Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā visticamāk samazināsies. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas.

Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot mākslīgi samazināta pieprasījuma tirgus apstākļos, lielā mērā tiek izmantoti salīdzināmie tirgus indikatori kādi tie bija pirms ārkārtas situācijas ietekmes.

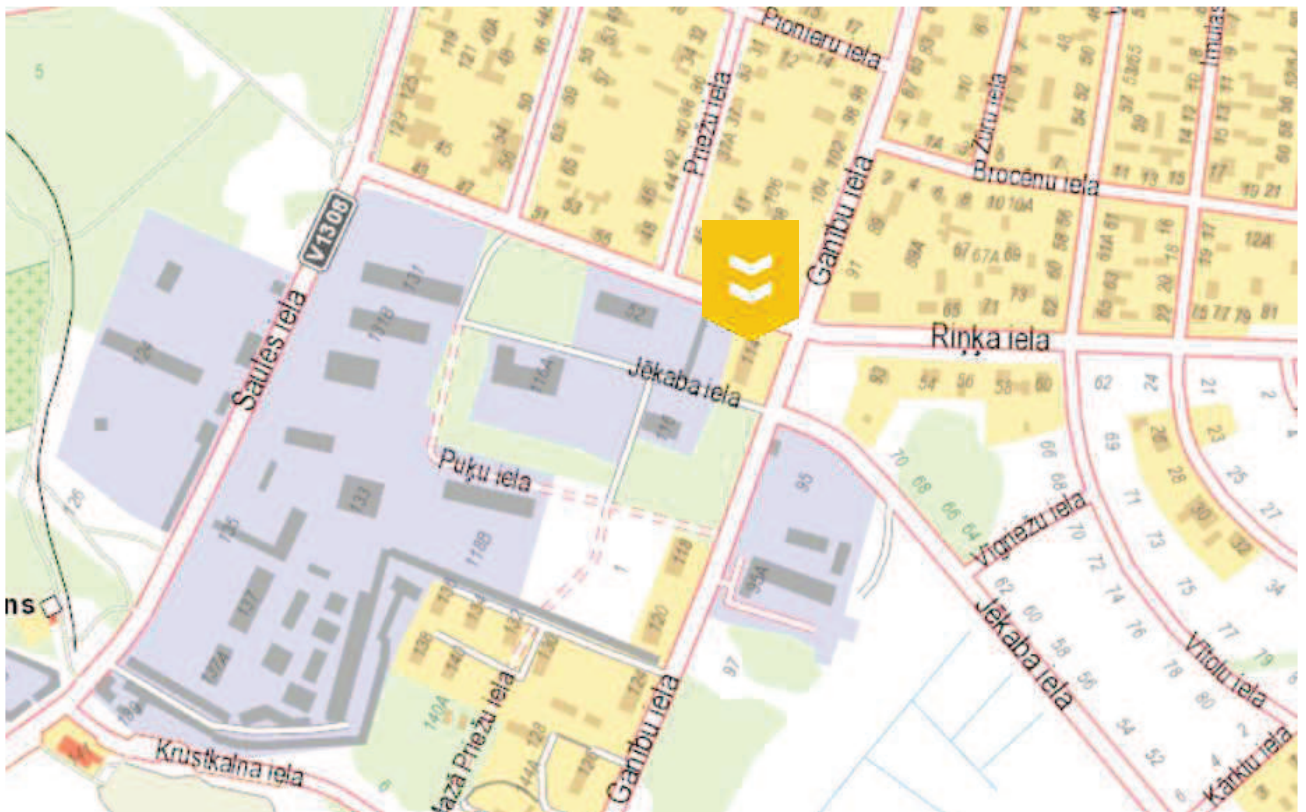
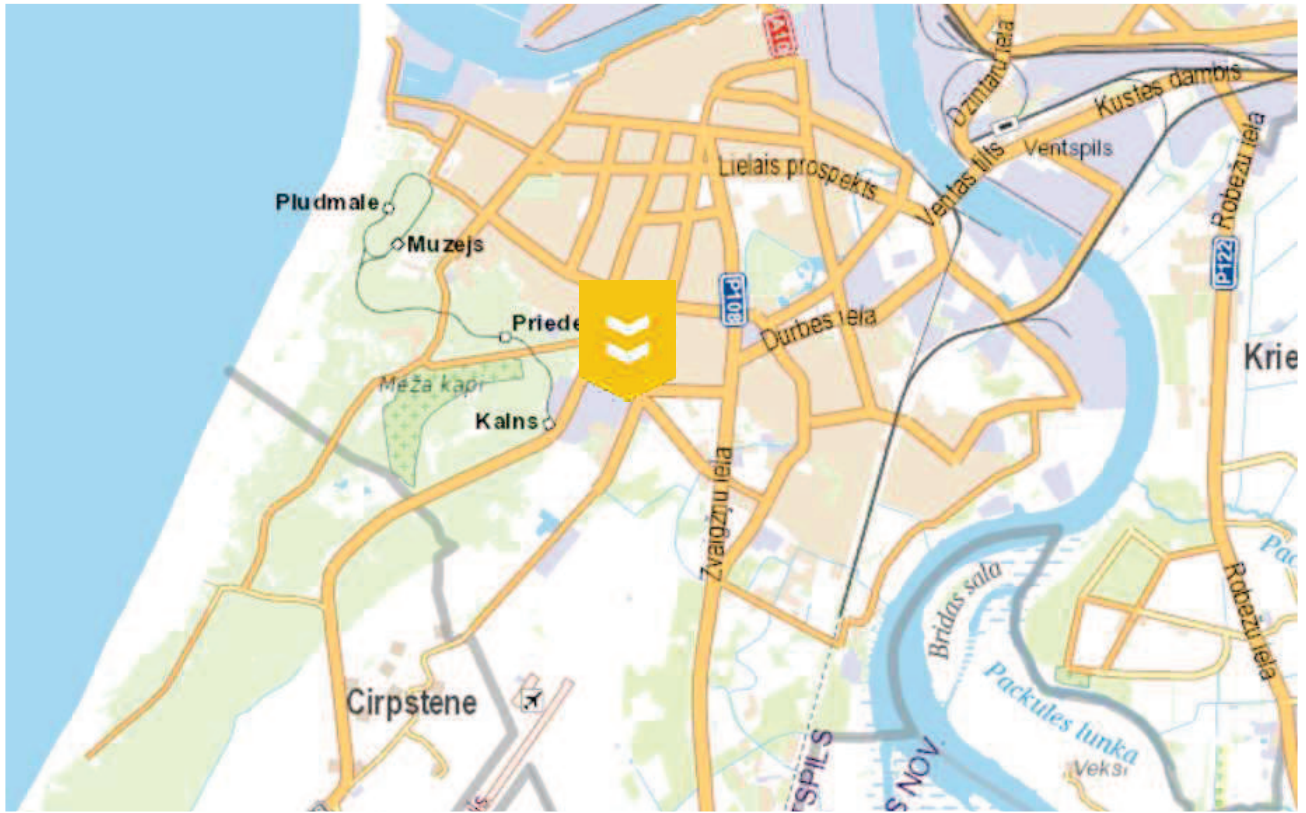
Šajā vērtējumā ir izmantoti tirgus salīdzināmie indikatori (salīdzināmie pārdošanas darījumi), kādi tie bija līdz ārkārtas situācijas ieviešanai valstī 2020. gada 12. martā. Vērtētāju skatījumā, ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un līdz faktiski konstatējamām tirgus datu izmaiņām, šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	Ventspils, Ganību iela 114 – 20
Kadastra Nr:	2700 901 1575
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2740 - 20 reģistrētas uz AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, reģistrācijas numurs 40003192154, vārda. <i>Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu pieņemtas pamatojoties uz reģistrētajiem LR VZD datiem.</i>
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi LR VZD datos nav reģistrēti.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Dienvidu daļā, tuvu pilsētas nomalei. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu apmierinošs. Tuvākajā apkārtņē ir vāji attīstīta pilsētas infrastruktūra, bet 10 minūšu attālumā ir Ventspils centra daļa ar pieejamiem infrastruktūras objekti - izglītības, veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikali, DUS un citi sadzīves pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi. Daudzdzīvokļu ēka atrodas pagalmā. Piebraucamā ceļa segums sastāv no zemes ceļa un ir jābrauc cauri daudzdzīvokļu māju pagalmiem. Tuvākā apkārtņē dažas daudzdzīvokļu ēkas un nedzīvojamo ēku apbūves teritorijas. Tuvākā apkārtne ir labi apzaļumota, netālu atrodas parks un "Lemberga hūte" atpūtes parka komplekss. Samērā netālu atrodas pilsētas autobusu pietura.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 3 stāvu ēkas 2. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalma pusi. Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kosmētiskais remonts nav veikts pēdējos 15 gadus un apdarei ir vērojams fiziskais un morālais nolietojums. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Sienas skapis (telpa Nr.5) demontēts un platība iekļauta telpas Nr. 1 (istaba) kopējā platībā.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<b>Pozitīvie:</b> Dzīvoklis ir labi izgaismots, griestu augstums telpās 2,95 m pēc LR VZD reģistra datiem; Dzīvoklis ir izvietots ēkas 2. stāvā; <b>Negatīvie:</b> Dzīvojamā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklis ir ar ievērojamām apdares fiziskā un morālā nolietojuma pazīmēm; Nesaskaņota pārbūve; Krāsns apkure.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	-
Pieņēmumi	-



### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta



#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



*Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no Ganību ielas*



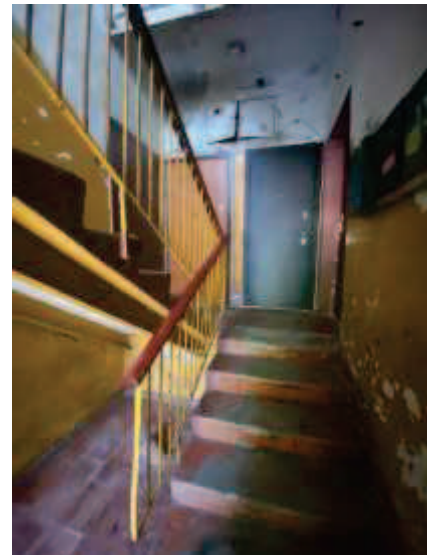
*Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no pagalma*



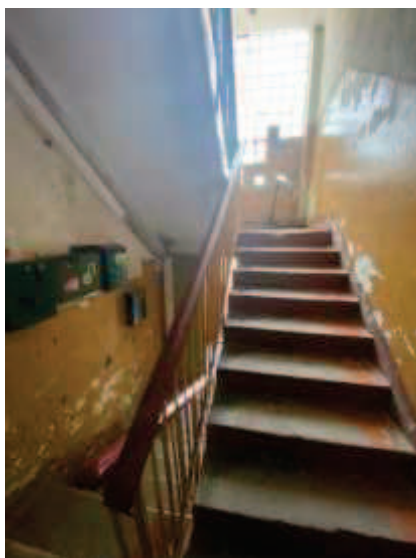
*leejas durvis dzīvojamā ēkā*



*Kāpņutelpa*



*Kāpņutelpa*



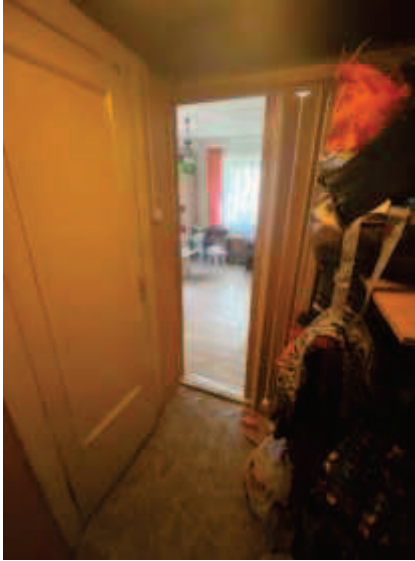
*Kāpņutelpa*



*leejas durvis dzīvoklī*



*Gaitenis (telpa Nr. 4)*



Gaitenis (telpa Nr. 4)



Vannas istaba (telpa Nr. 3)



Istaba (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr. 1)





Virtuve (telpa Nr. 2)



Virtuve (telpa Nr. 2)



Šķūnis (kadastra apzīmējums 2700 018 0105 002)



Šķūnis (kadastra apzīmējums 2700 018 0105 002)



## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Brežņeva laika ķieģeļu mūra ēka

Apskates datums 19.06.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1978.

Adrese Ventspils, Ganību iela 114 – 20

1	- istabu skaits	2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits	3	- mājai ir (stāvi)
27	- dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>	27	- dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>

### Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Linolejs, flīzes	Apmierinošs
Sienas	Flīzētas, tapetes, krāsojums, bez apdares	Apmierinošs
Griesti	Krāsoti, tapetes	Apmierinošs
Logi	PVC – stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtnēs.	Labs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas dubultvērtnēs Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	Apmierinošs

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem,
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens) - papildus uzstādīts elektriskais ūdens sildīšanas boilers
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem,
- siltumapgāde – krāsns apkure

### Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – apmierinošā tehniskā stāvoklī.

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsēkojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpā nav remontēta, ārējā apdare ar būtisku nolietojumu, ārdurvis slēdzamas ar atslēgu.

Dzīvoklis atrodas 3 stāvu ēkas 2. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalma pusi.

Dzīvoklī veikta nesaskaņota pārbūve, demontēts sienas skapis (telpa Nr. 5) un platība ir iekļauta istabas (telpa Nr. 1) sastāvā.

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kosmētiskais remonts nav veikts pēdējos 15 gadus un apdarei ir vērojams fiziskais un morālais nolietojums. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Edijs Sproģis