

## Nekustamā īpašuma



**"Objekts 1" - 9, Pope, Popes pagasts,  
Ventpils novads**

Tirgus vērtības aprēķins

2022.gads  
Rīga

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

2022.gada 28.novembris

Par nekustamā īpašuma  
**"Objekts 1" - 9, Pope, Popes pagasts, Ventspils 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 **56,9 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **5690/30880** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9856 003 0326 001), četriem šķūņiem (kadastra apzīmējumi 98560030326002, ...003, ...004 un ...005) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 9856 003 0326), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Popes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **326 - 9** ar kadastra Nr. **9856 900 0067**.

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.novembrī**.

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:

**700,- EUR**  
**(Septiņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām 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

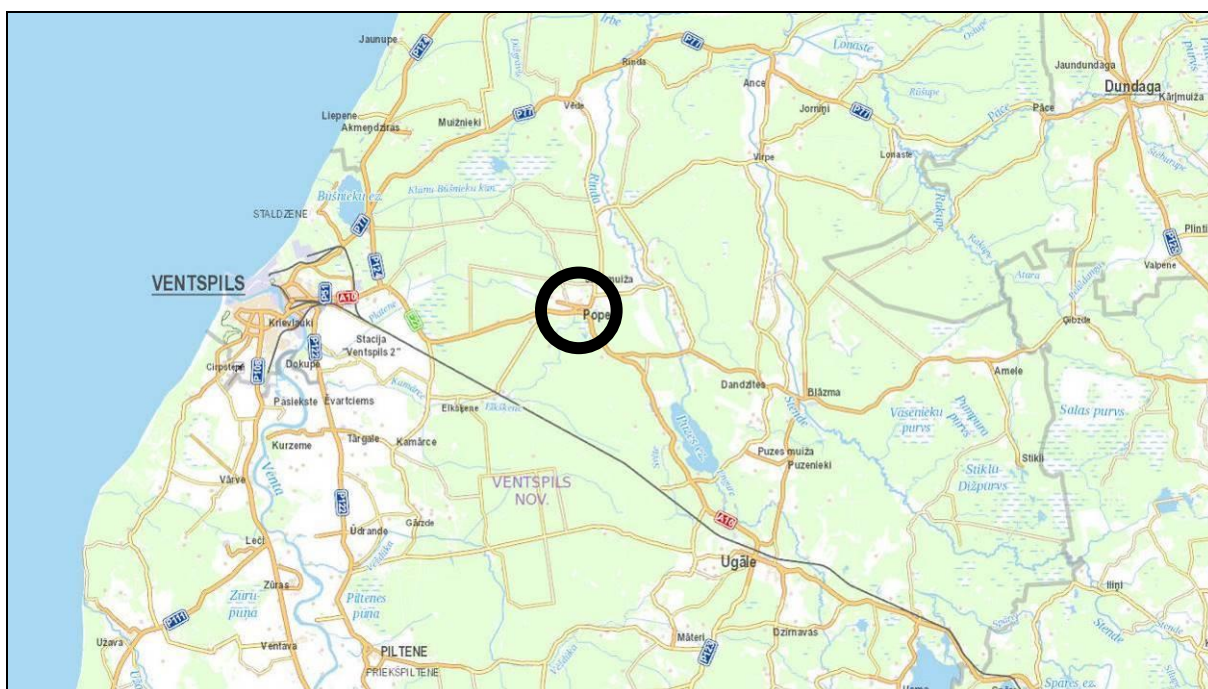
## Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	5
4. Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala izvietojums apkārtnē .....	6
5. Dzīvokļa plāns .....	7
6. Foto attēli .....	8
7. Vērtības definīcija.....	11
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.....	19
20. Iegūtā vērtība .....	20
21. Neatkarības apliecinājums .....	20
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	21

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

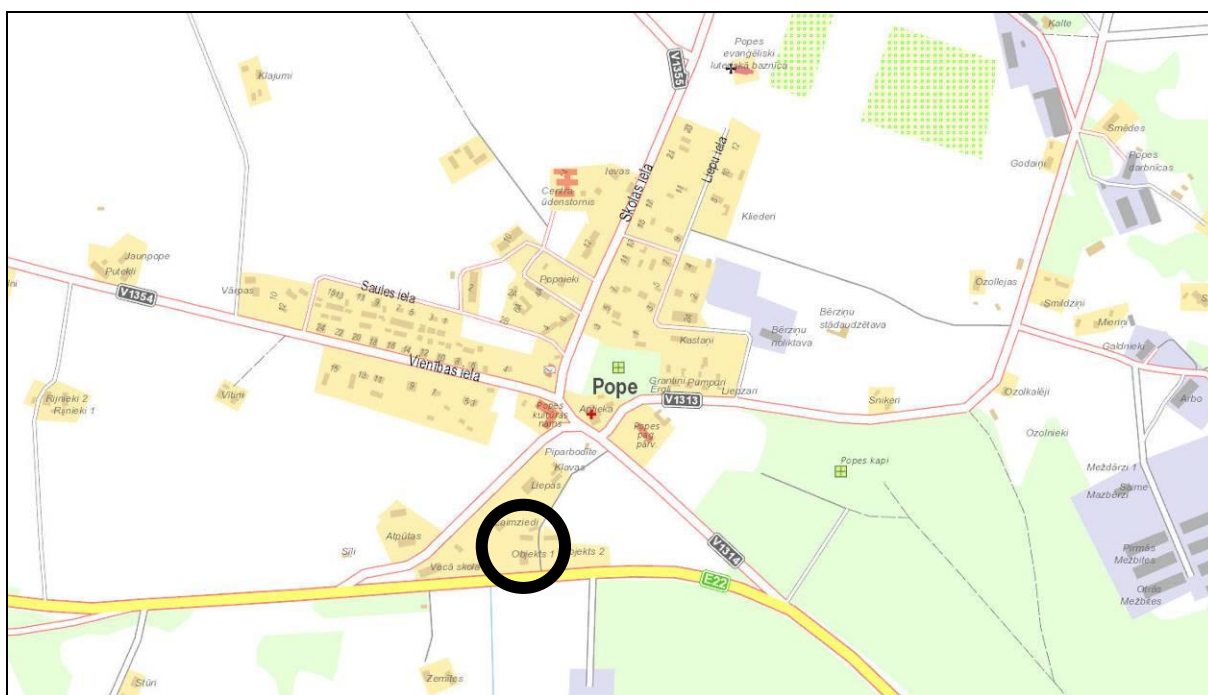
<b>Novērtējamais īpašums:</b>	2-istabu dzīvoklis <b>"Objekts 1" - 9, Pope,</b> <b>Popes pagasts, Ventspils novads</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>9856 900 0067</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Popes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 326 - 9</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>56,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Novietojums ēkā:</b>	<b>2/2</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>700,- EUR</b> <b>(Septiņi simti euro)</b>
<b>Vērtības indikatori:</b>	
<b>Tirgus vērtība par m<sup>2</sup>:</b>	<b>12,30 EUR</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2022.gada 20.novembrī</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



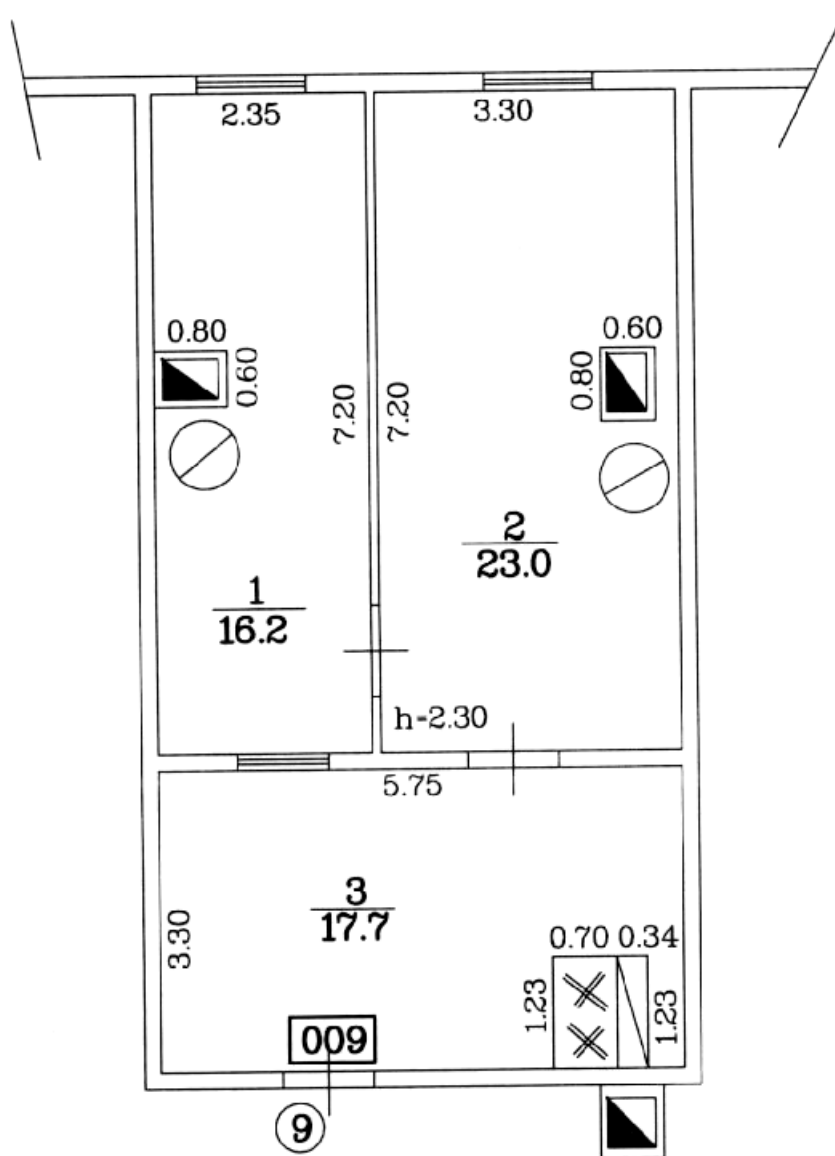
#### 4. Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

## 5. Dzīvokļa plāns



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



## 6. Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja, novērtējamā dzīvokļa logi



Dzīvojamā māja, novērtējamā dzīvokļa logi



Dzīvojamā māja



Novērtējamā dzīvokļa logi



Dzīvokļa iekšējais



Dzīvokļa iekšējais





**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa ārdurvis**



**Kāpnes uz mājas 2.stāvu**



**Kāpnes uz mājas 2.stāvu**



**Mājas adreses plāknse**



**Īpašuma sastāvā esošie šķūņi**



**Īpašuma sastāvā esošie šķūņi**



**Īpašuma sastāvā esošie šķūņi**



**Blakus esošā Rīgas – Ventspils šoseja**

## 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.novembrī**.

## 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, publikot, 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

Dzīvokļu pārdevumi novērtējamā īpašuma mājā un blakus esošajā līdzvērtīgā mājā pēdējo 5 gadu laikā:

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓	Veids ↓
Objekts 2 - 4, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	17/09/2019	1953	1/2	1	19.2	0	2 060	107	Kokmateriāli
Objekts 1 - 2, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	29/07/2019	1953	1/2	2	39.6	0	450	11	Kokmateriāli
Objekts 1 - 8, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	10/06/2019	1953	2/2	1	31.2	0	660	21	Kokmateriāli
Objekts 2 - 2, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	21/03/2019	1953	1/2	2	38.9	0	700	18	Kokmateriāli
Objekts 1 - 3, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	18/02/2019	1953	1/2	2	38.2	0	920	24	Kokmateriāli
Objekts 1 - 5, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	07/02/2019	1953	1/2	1	37.4	0	900	24	Kokmateriāli
Objekts 1 - 1, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	31/01/2019	1953	1/2	1	18.6	0	360	19	Kokmateriāli
Objekts 2 - 6, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	21/03/2018	1953	1/2	2	36.1	0	660	18	Kokmateriāli
Objekts 1 - 2, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	06/03/2018	1953	1/2	2	39.6	0	450	11	Kokmateriāli
Objekts 2 - 8, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	16/02/2018	1953	2/2	2	54.7	0	1 620	30	Kokmateriāli
Objekts 2 - 3, Pope, Popes pag., Ventspils nov.	D	15/02/2018	1953	1/2	2	42.2	0	1 010	24	Kokmateriāli

Avots: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)



## 10. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Ventspils novada, Popes pagastā, Popes ciema nomalē, autoceļā Rīga-Ventspils malā.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie īpašuma var piekļūt no asfaltētu autoceļu Rīga - Ventspils. Sabiedriskā transporta kustību ar citiem rajoniem nodrošina autobusu kustības maršruti. Autobusu pietura atrodas uz autoceļa Rīga-Ventspils netālu no vērtējamā īpašuma.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Īpašuma apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu un viengimeņu dzīvojamās mājas. Infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Ventspils pilsētā aptuveni 15 km attālumā.

## 11. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka/projekts:</b>	<b>Daudzdzīvokļu koka māja</b>
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	2
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Slikts
<b>Lifti:</b>	—
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1953.
<b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:</b>	Netika konstatēti
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs / slikts
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	Centralizētā elektroapgāde un vietējā krāsns apkure

## 12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2022.</b>
<b>Kopējā kadastrālā vērtība:</b>	<b>1735,- EUR</b>
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	971,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	537,49 EUR
t.sk. būvju d.d. kadastrālā vērtība:	226,09 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	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	16.2	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	23.0	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	17.7	-

Apsekojot novērtējamo objektu, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis, lai gan tiek apdzītos, ir ļoti slīktā tehniskā un estētiskajā stāvoklī. Viens no dzīvokļa logiem nav iestiklots.

## 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 faktoros. 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 īpašumā 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:

- Asfaltēts piebraucamais ceļš
- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

### Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Minimāla centralizēto inženiertehnisko komunikāciju pieejamība mājā
- Dzīvoklis ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī
- Mājas koplietošanas telpas un kāpņu telpa ir sliktā tehniskā stāvoklī

## 16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo 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 pārāks 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 pārāks 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

<b>Adrese:</b>	"Objekts 1" - 8, Pope, Popes pagasts, Ventspils novads
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	31,2
<b>Istabu skaits:</b>	1
<b>Ēka/projekts:</b>	Daudzdzīvokļu koka māja
<b>Novietojums ēkā:</b>	2/2
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs / slikts
<b>Pārdošanas datums:</b>	10.06.2019.
<b>Cena:</b>	<b>660,- EUR</b>
<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā
	

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

<b>Adrese:</b>	"Objekts 2" - 6, Pope, Popes pagasts, Ventspils novads
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	36,1
<b>Istabu skaits:</b>	2
<b>Ēka/projekts:</b>	Daudzdzīvokļu koka māja
<b>Novietojums ēkā:</b>	1/2
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs / slikts
<b>Pārdošanas datums:</b>	21.03.2018.
<b>Cena:</b>	<b>660,- EUR</b>
<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā
	

**Salīdzināmais objekts Nr. 3**

<b>Adrese:</b>	"Objekts 2" - 3, Pope, Popes pagasts, Ventspils novads
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	42,2
<b>Istabu skaits:</b>	2
<b>Ēka/projekts:</b>	Daudzdzīvokļu koka māja
<b>Novietojums ēkā:</b>	1/2
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs / slikts
<b>Pārdošanas datums:</b>	15.02.2018.
<b>Cena:</b>	<b>1010,- EUR</b>
<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā



## 19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	660			660			1010		
Platība, m2	56,9	31,2			36,1			42,2		
Cena par m2, EUR	---	21,15			18,28			23,93		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	10.06.2019.	2%	0,42	21.03.2018.	3%	0,55	15.02.2018.	3%	0,72
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	<b>21,57</b>			<b>18,83</b>			<b>24,65</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	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%	-0,94	Nedaudz labāks	-5%	-1,23
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Daudz mazāks	-20%	-4,31	Daudz mazāks	-15%	-2,82	Mazāks	-10%	-2,47
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	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-2,16	Labāks	-10%	-1,88	Labāks	-10%	-2,47
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Daudz labāks	-15%	-3,24	Daudz labāks	-15%	-2,82	Daudz labāks	-15%	-3,7
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		<b>11,86</b>	<b>-45%</b>	<b>-9,71</b>	<b>10,37</b>	<b>-45%</b>	<b>-8,46</b>	<b>14,78</b>	<b>-40%</b>	<b>-9,87</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>12,34</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>700</b>									

## 20. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**700,- EUR**  
**(Septiņi simti euro)**

## 21. 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)



## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas 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

**Kurzemes rajona tiesa**

**Popes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 326 - 9**

**Kadastra numurs: 98569000067**

**"Objekts 1" - 9, Pope, Popes pag., Ventspils nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (08.07.2015., 400001246870) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 9. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām un zemes. <i>Žurn. Nr. 300001773615, lēmums 14.11.2006., tiesnese Dace Riekstiņa</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 (400001246870)</b>	5690/30880	56.9 m <sup>2</sup>
1.1. Dzīvoklis Nr. 9.		56.9 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98560030326001).	5690/30880	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98560030326002).	5690/30880	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98560030326003).	5690/30880	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98560030326004).	5690/30880	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 98560030326005).	5690/30880	
1.7. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 98560030326).	5690/30880	
<i>Precizēts 08.07.2015., Žurn. Nr. 400001246870, tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ANDREJS GORBATENKO, personas kods 210579-11642.	1	
1.2. Pamats: 2006. gada 31. augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001773615, lēmums 14.11.2006., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
2.1. Īpašnieks: VIESTURS ĀBELE, personas kods 200339-11643.	1	
2.2. Persona: ANDREJS GORBATENKO, personas kods 210579-11642. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2006. gada 22. decembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001891513, lēmums 25.01.2007., tiesnese Anda Niedola</i>		4000.00 LVL
3.1. Persona: VIESTURS ĀBELE, personas kods 200339-11643. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: VIESTURS ĀBELE, personas kods 150372-11672.	1	
3.3. Pamats: 2009.gada 9. novembra mantojuma apliecība. <i>Žurn. Nr. 300002993001, lēmums 15.02.2011., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
4.1. Persona: VIESTURS ĀBELE, personas kods 150372-11672. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: MĀRIS KALNINIEKS, personas kods 260390-11678.	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
4.3. Pamats: 2011.gada 1. jūlija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003065260, lēmums 06.07.2011., tiesnese Anda Niedola</i>		800.00 LVL
5.1. Persona: MĀRIS KALNINIEKS, personas kods 260390-11678. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: OLIMER, SIA, reģistrācijas numurs 40103663442.	1	
5.3. Pamats: 2017.gada 29.marta Ventspils tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā C67002517. <i>Žurn. Nr. 300004301862, lēmums 27.04.2017., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		217.50 EUR
6.1. Persona: OLIMER, SIA, reģistrācijas numurs 40103663442. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
6.3. Pamats: 2021.gada 6.aprīļa lēmums Nr.6-12/38213 par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra, Komerclikuma 317.panta trešā daļa, 2022.gada 30.augusta akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300005689224, lēmums 12.09.2022., tiesnese Dina Rina</i>		
II daļas 2.iedaļa		
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - vērsta piedziņa. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300004301862)</i>		
1.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas S.Sproģes 2015.gada 2.jūlija nostiprinājuma lūgums; 2015.gada 26.marta Ventspils tiesas izpildu raksts lietā Nr.K40-0221-14. <i>Žurn. Nr. 300003892794, lēmums 08.07.2015., tiesnese Dace Riekstiņa</i> <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300004301862)</i>		
2.1. Atzīme - vērsta EUR 1296,64 piedziņa.Piedzinējs: Nomo.lv, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103748302. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300004301862)</i>		
2.2. Pamats: 2015.gada 7.septembra zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes nostiprinājuma lūgums, 2015.gada 8.aprīļa Ventspils tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr.3-12/0070. <i>Žurn. Nr. 300003937999, lēmums 11.09.2015., tiesnese Anda Niedola</i> <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300004301862)</i>		
3.1. Atzīme - vērsta 269.27 EUR piedziņa.Piedzinējs: Nekustamā īpašuma aģentūra "VENTSPILS NAMI", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 51203007061. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300004301862)</i>		
3.2. Pamats: 2016.gada 15.jūnija zvērinātas tiesu izpildītājas Ineses Božes nostiprinājuma lūgums, 2014.gada 6.novembra Ventspils tiesas izpildu raksts lietā Nr.K40-0105-14, 11151026814. <i>Žurn. Nr. 300004129365, lēmums 22.06.2016., tiesnese Anda Niedola</i> <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300004301862)</i>		
4.1. Atzīmes Nr. 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300003892794, 03.07.2015, 300003937999, 07.09.2015, 300004129365, 15.06.2016) dzēstas. Pamats: 2017.gada 29.marta Ventspils tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā C67002517. <i>Žurn. Nr. 300004301862, lēmums 27.04.2017., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka par labu valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. <i>Dzēsts</i>		1181.09 EUR

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
<i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005631669)</i>	
1.2. Pamats: Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas Ceturtās nodaļas 2019.gada 28.augusta lēmums lēmums Nr.30.4-4.1.4/56582. <i>Žurn. Nr. 300004949959, lēmums 03.09.2019., tiesnese Jolanta Āboliņa</i> Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005631669)</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300004949959, 29.08.2019).Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2022.gada 20.jūnija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005631669, lēmums 21.06.2022., tiesnese Dina Rīna</i>	1181.09 EUR

*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: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 26.10.2022. 14:58:34.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

1-8

LR VZD ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

TELPU GRUPAS  
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 98560030326001009-01

Lapu skaits: 4

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

98560030326001009

**dzīvoklis**

(Telpu grupas nosaukums)

**ADRESE:** Ventpils rajons  
Popes pagasts  
Objekts 1 dz.9  
Pasta indekss LV-3614

**Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:** Guna Haino

**Izpildes datums:** 25/10/2006

**Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:** Pārsla Puriņa

**Pārbaudes datums:** 25/10/2006



### INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 98560030326001009-01
2. Telpu grupas nosaukums: dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 98560030326001009
4. Telpu grupas adrese: Ventspils rajons, Popes pagasts, Objekts 1 dz.9, pasta indekss LV-3614
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 19/06/2000
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Adrejs Gorbatenko
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 05/09/2006
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Guna Haino
9. Izpildes datums: 25/10/2006
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Pārsla Puriņa
11. Pārbaudes datums: 25/10/2006
12. Iesniegtie dokumenti:  
31.08.2006. Valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra", Pirkšanas – pārdošanas līgums
13. Apsekošanas datums: 05/09/2006
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Irita Āpse

### INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 98560030326001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11000201 daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
6. Būves stāvu skaits:
  - 6.1. Virszemes: 2
  - 6.2. Pazemes: 0
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1953
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 60
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 312.9
11. Būvtilpums (kub.m.): 1141
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 358
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 305.5
  - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 305.5
  - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0

14. Telpu grupu skaits būvē: 10  
15. Dzīvokļu skaits būvē: 9

#### INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: dzīvoklis  
2. Telpu grupas numurs būvē: 009  
3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa  
5. Telpu skaits telpu grupā: 3  
6. Telpu grupas novietojums būvē:  
6.1. Augstākā stāva numurs: 2  
6.2. Zemākā stāva numurs: 2  
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 56.9  
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.4  
9. Telpu grupas labiekārtojums:  
9.3. Vietējā krāsns apkure  
9.4. Elektroapgāde  
11. Apsekošanas datums: 05/09/2006  
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

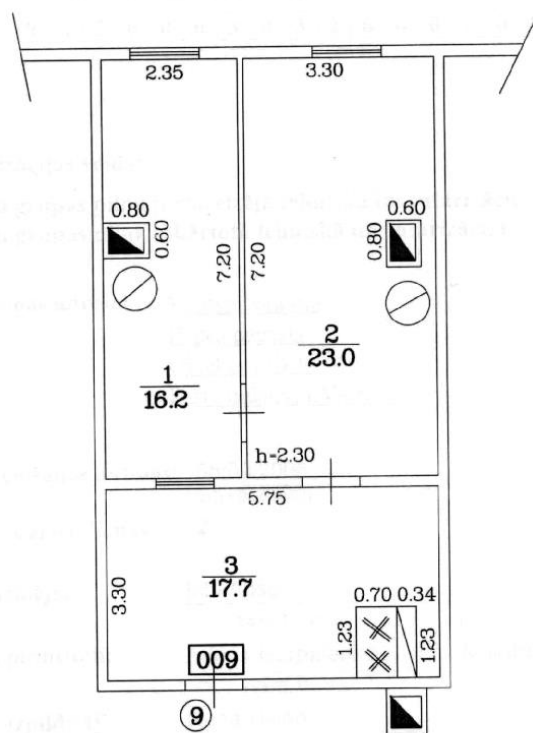
#### TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

- Kopējā platība (kv.m.): 56.9  
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 56.9  
Dzīvokļa platība (kv.m.): 56.9  
Dzīvojamā platība (kv.m.): 39.2  
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 17.7

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	2	istaba	Dzīvojamā telpa	16.2	2.4	
2	2	istaba	Dzīvojamā telpa	23	2.4	
3	2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	17.7	2.4	

95

# TELPU GRUPAS PLĀNA SHĒMA



Telpu grupas kadastra apzīmējums 9856 / 008 / 0326 / 001 / 009



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
98569000067	-	1735	326	Popes pagasts, Ventspils novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	9
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1735
Kopplatība:	56.90
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1645 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1645 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
98560030326001009	"Objekts 1" - 9, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	971

Kadastrālā vērtība (EUR):	971
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	971 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	696 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	05.09.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	56.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	56.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	56.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	39.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.7
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	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	16.2	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	23.0	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	17.7	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		

#### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
98560030326	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	537.49	5690/30880

#### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
98560030326001	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	82.55	5690/30880	-
98560030326002	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	65.97	5690/30880	Jā
98560030326003	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	18.79	5690/30880	Jā
98560030326004	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	15.85	5690/30880	Jā
98560030326005	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	42.93	5690/30880	Jā

#### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	98569000067	Krišjāna Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	31.08.2006	-	Valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra"

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





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
98560030326001	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	5287
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5287 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3790 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	357.6
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1953
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.06.2012

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	10
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	60
Nolietojuma aprēķina datums:	-

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
98560030326001001	"Objekts 1" - 4, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001002	"Objekts 1" - 3, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001003	"Objekts 1" - 2, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001004	"Objekts 1" - 1, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001005	"Objekts 1" - 7, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001006	"Objekts 1" - 6, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001007	"Objekts 1" - 5, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001008	"Objekts 1" - 8, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001009	"Objekts 1" - 9, Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614
98560030326001901	-

### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1953	-	60
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1953	-	60
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1953	-	55
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1953	-	60

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 12.06.2018

#### Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
98560030326002	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis
98560030326003	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis
98560030326004	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis
98560030326005	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis

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



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	
98560030326	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:		pilnībā sadalīts		
Kadastrālā vērtība (EUR):		2917		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022		
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.4143		
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha		
Statuss:		nekustamais īpašums		
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		0		
Starpgabals:		Nav		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		2917 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1786 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)		
<b>Būves, kas atrodas uz zemes vienības</b>				
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
98560030326001	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	Dzīvojamā māja
98560030326002	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis
98560030326003	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis
98560030326004	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis
98560030326005	0/1	-	"Objekts 1", Pope, Popes pag., Ventspils nov., LV-3614	šķūnis
<b>Īpašums</b>				

Kadastra numurs		Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
98560030326	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Objekts-1	-	326	Popes pagasts, Ventspils novads

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.4143
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:	0.0082
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0082
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3992
Zemes zem ceļiem platība:	0.0069
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.4143	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.03.2000	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1480	ha
2	08.02.2001	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0068	ha
3	15.03.2000	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.4143	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Andis Goldbergs	15.03.2000

Reģistrētās atzīmes:

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