

Nekustamā īpašuma



**“Tērandes muiža”, Ziru pag.,
Ventspils nov., LV-3624**

Tirgus vērtības aprēķins

Ventspils novada pašvaldība

2024.gada 27.decembrī

Par nekustamā īpašuma
"Tērandes muiža", Ziru pag., Ventspils nov., LV-3624
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 **zemes gabala 3,05 ha** platībā, **dzīvojamās mājas 594,8 m²** platībā un palīgēkām (kūts, saimniecības ēkas), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ziru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000679336** ar kadastra Nr. **9890 005 0077**.

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 **2024.gada 06.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:

10 000- EUR
(Desmit tūkstoši 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

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

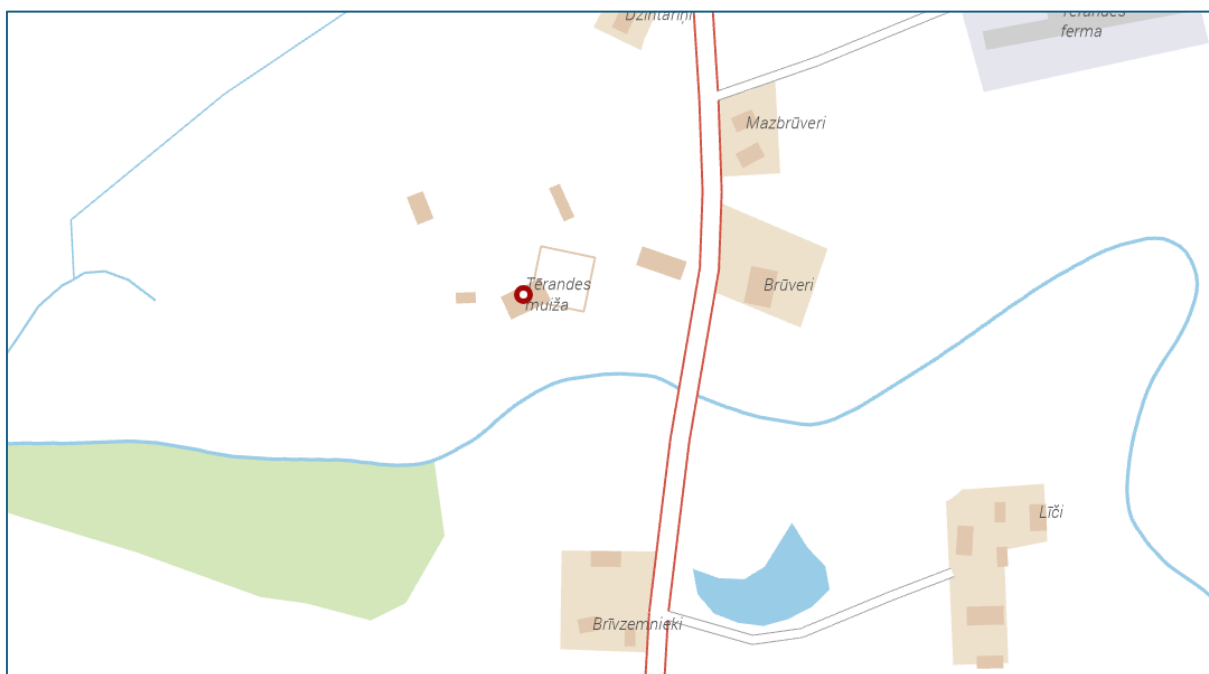
Novērtējamais īpašums:	"Tērandes muiža", Ziru pag., Ventspils nov. LV-3624
Kadastra Nr.:	9890 005 0077
Īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība NMK 90000052035
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ziru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000679336
Zemes platība:	3,05 ha
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	2
Dzīvojamās mājas platība:	594,8 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	Ventspils novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	10 000- EUR (Desmit tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 06.novembrī
Piezīmes:	

Novietnes plāns



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

Situācijas plāns



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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Foto attēli



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Saimniecības ēka



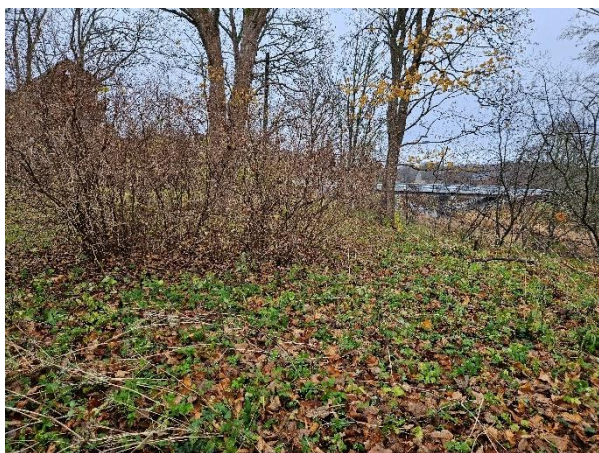
Kūts



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija

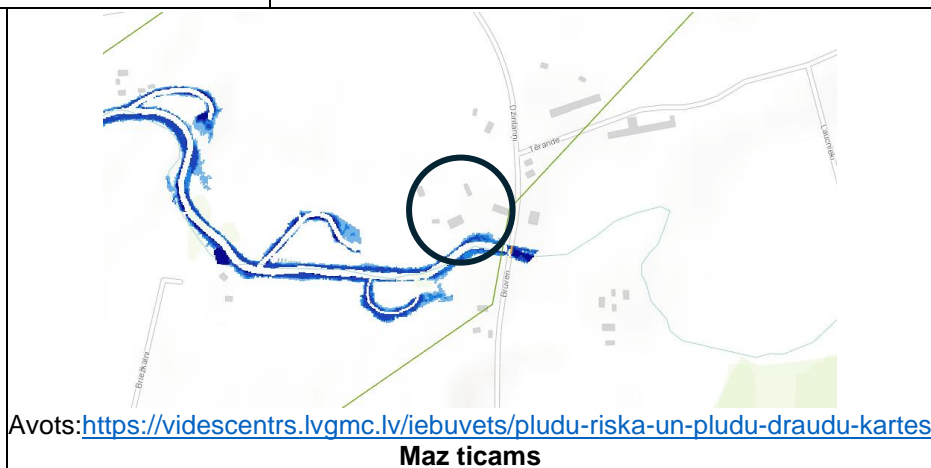
Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ventspils novada Ziras pagasta teritorijā, pie Ventspils un Kuldīgas novadu robežas, apdzīvotā vietā Tērande
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no pagasta nozīmes piebraucamu ceļa pa iebruktu stigu,. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvietā atrodas ciemata centrālā daļā, netālu no vērtējamā īpašuma
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido jaukta tipa apbūve. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas ciematā. Līdz Ventspils pilsētai 25 km

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	3,05 ha
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:	2882,- EUR
Aprūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 2,1 ha eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,09 ha tauvas joslas teritorija gar upi – 0,21 ha
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)
Konfigurācija:	Neregulāras formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:



Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	9890 005 0077 001	
Stāvu skaits ēkā:	2	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1856	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	6093 EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts	
Plānojums:	Pirmajā stāvā sešas istabas divas virtuves un palīgtelpas Otrajā stāvā piecas istabas divas virtuves un palīgtelpas	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	434,3 m ²	
Būvtilpums:	2350 m ³	
Būves kopējā platība:	594,8 m²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas:	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Slikts
Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Ļoti slikts
Jumts:	Betona, slānekļa, māla kārniņi	Ļoti slikts
Ārdurvis:	Koka	Ļoti slikts
Logi:	Koka dubultrāmji	Ļoti slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Krāsns apkure	
Elektrība:	Līdz zemes gabalam gaisvadu elektropārvades līnija	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	-	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	-	
Iekšējā apdare:		
Iekšējās apdares īss raksturojums:	Sienas griesti- krāsots apmetums. Grīda- dzelzsbetons, dēļi	
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts	

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.