

*Latio*

Nekustamie īpašumi

# VĒRTĒJUMS

SKRUNDAS IELA 51, VENTSPILS



  
TEGOVA

Rīga, 2024. gada 17. decembrī  
Reģ. Nr.V/24- 4704

Par Rodrigo Kāpiņam piederošās 1/6 domājamās daļas  
nekustamajā īpašumā, kas atrodas Skrudas ielā 51, Ventspilī, LV-3602,  
novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rodrigo Kāpiņam piederošās 1/6 domājamās daļas nekustamajā īpašumā **Skurdas ielā 51, Ventspilī, LV-3602** (kadastra Nr. 2700 025 1414), reģistrēta Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000190951, novērtēšanu. Saskaņā ar Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000190951 reģistrēto, Rodrigo Kāpiņam pieder 1/6 domājamā daļa no zemes un būves.

**Viss nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1003 m<sup>2</sup>, dzīvojamās mājas jaunbūves ar kopējo platību 122,6 m<sup>2</sup>. Zemesgrāmatā reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība. Vērtētājiem iesniegts 24.05.2006 kopīpašuma dalītas lietošanas līgums. Līgums slēgts starp Raimonu Kāpiņu un Edvardu Vilni Kāpiņu – atrunājot katram piederošās 1/2 domājamās daļas no īpašuma lietošanas kārtību. Šobrīd ir gan cits īpašnieku sastāvs, gan cits domājamo daļu apmērs. Jauns kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums nav noslēgts.**

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējdarbība 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, 2024. gada 16. decembrī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī\* aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro)**.

**Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.**

\*2024. gada 16. decembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD dotos pieejamo informāciju par telpu grupām, ēkas inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo telpu tehniskais stāvoklis ir apdzīvošanai nepiemērots – telpas ir bez apdares un inženierkomunikāciju nodrošinājuma.

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

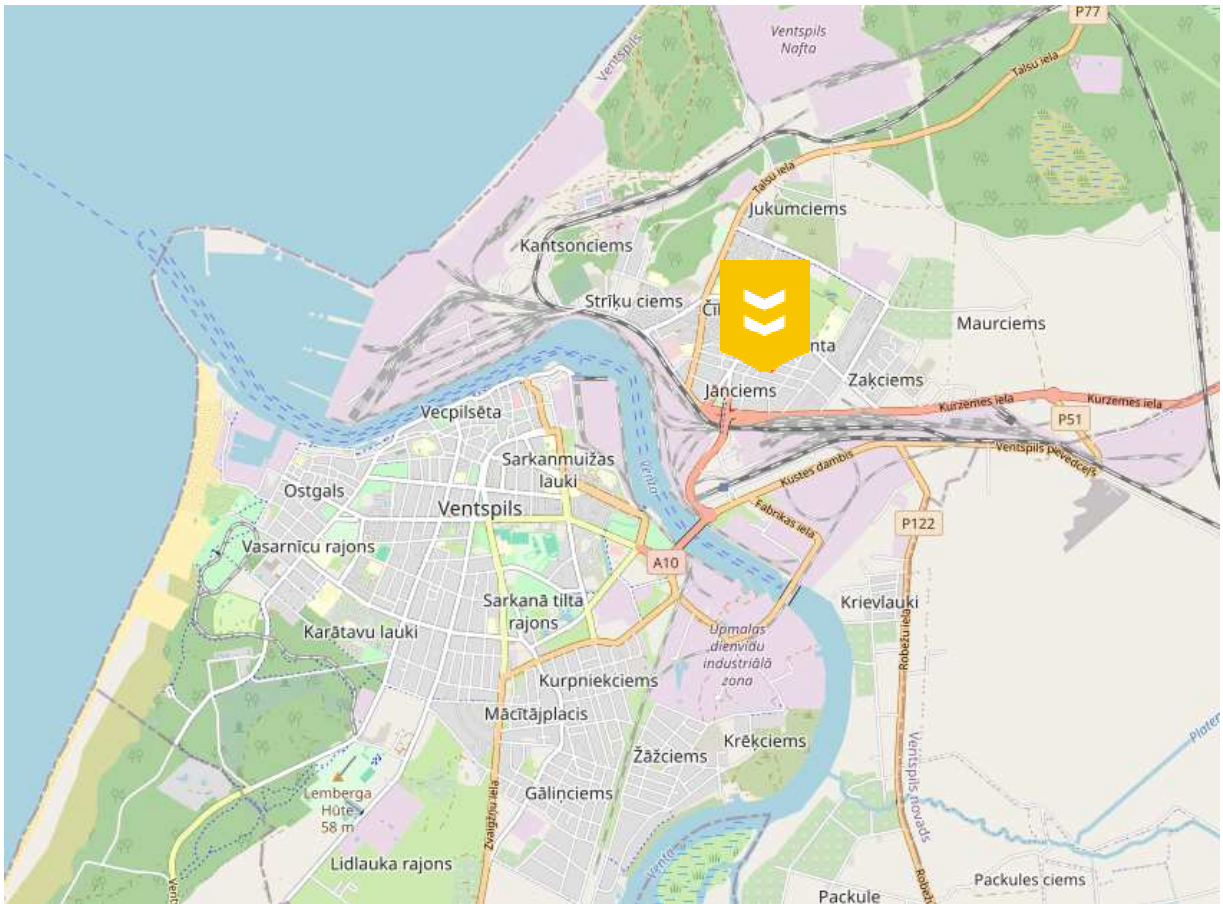
## Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli .....	5
3. Galvenā informācija .....	6
4. Vērtēšanas objekts.....	8
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	8
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	8
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	9
8. Vērtības definīcija.....	11
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	11
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	12
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	13
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	13
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	15
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas .....	18
15. Neatkarības apliecinājums .....	19
16. Slēdziens .....	19

### ***Pielikumi***

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Vērtētāja sertifikāts.

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©OpenStreetMap contributors"

**Rodrigo Kāpiņam piederošās 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ventspilī, Skrundas ielā 51 novērtējums**

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes – skats no ielas



Ēkas fasādes – skats no ielas

### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Rodrigo Kāpiņam piederošā 1/6 domājamā daļa no nekustamā īpašuma. Saskaņā ar Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000190951 reģistrēto, Rodrigo Kāpiņam pieder 1/6 domājamās daļas no zemes un būves.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā stāvoklī.
Īpašuma adrese	Ventspils, Skrundas 51, LV-3602
Kadastra numurs	2700 025 1414

Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā zemes platība, m <sup>2</sup>
1/6 domājamā daļa no zemes gabala (kadastra apz. 2700 025 1414)	1003
	Kopējā ēkas platība, m <sup>2</sup>
1/6 domājamā daļa no dzīvojamās mājas jaunbūves (kadastra apz. 2700 025 1414 001)	122,6

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 16. decembris
Atskaites sagatavošanas datums	2024. gada 17. decembris

Īpašuma tiesības	Reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000190951. Rodrigo Kāpiņam pieder 1/6 domājamā daļa no zemes un būvēm. Zemesgrāmatā reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība. Vērtētājiem iesniegts 24.05.2006 kopīpašuma dalītas lietošanas līgums. Līgums slēgts starp Raimonu Kāpiņu un Edvardu Vilni Kāpiņu – atrunājot katram piederošās 1/2 domājamās daļas no īpašuma lietošanas kārtību. Šobrīd ir gan cits īpašnieku sastāvs, gan cits domājamo daļu apmērs. Jauns kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums nav noslēgts.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa uz RODRIGO KĀPIŅAM, personas kods piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Nodrošinājuma valsts aģentūra, reģistrācijas numurs 90009112024. Pamats: 2020.gada 24.novembra Nodrošinājuma valsts aģentūras izpildrīkojums Nr. 1.1.1.2- 03/1117. Atzīme - piedziņa par labu valstij uz RODRIGO KĀPIŅAM, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Tiesu administrācija, reģistrācijas numurs 90001672316. Pamats: 2008.gada 3.novembra Ventspils tiesas izpildu raksts lietā Nr.C40052608 Atzīme -

	<p>vērsta piedziņa par labu valstij uz RODRIGO KĀPIŅAM piederošo domājamo daļu. Pamats: 2021.gada 19.maija Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr. 169008820.</p> <p>Atzīme - piedziņa par labu valstij uz RODRIGO KĀPIŅAM piederošo domājamo daļu. Pamats: 2023.gada 16.janvāra Valsts policijas Kurzemes reģiona pārvaldes lēmums Nr. 16767003095023-1.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa uz RODRIGO KĀPIŅAM piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: AUSMA KĀPIŅA. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ineses Beitānes 2024.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums, Ventspils tiesas 2005.gada 9.maija izpildu raksts lietā Nr.C40040105.</p> <p>Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.</p>																														
Būves, kas atrodas zemes vienībā, bet nav reģistrētas īpašuma sastāvā	<p>LR VZR datos reģistrēts, ka uz zemes vēl atrodas arī sekojošas būves:</p> <table border="1"> <tr> <td>B</td> <td>27000251414002</td> <td>1/1</td> <td>1504</td> <td>Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602</td> <td>Garāža (nepabeigta būvniecība)</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>27000251414003</td> <td>1/1</td> <td>470</td> <td>Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602</td> <td>Siltumnīca</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>27000251414004</td> <td>1/1</td> <td>161</td> <td>Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602</td> <td>Šķūnis</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>27000251414005</td> <td>1/1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>Ateja</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>27000251414006</td> <td>1/1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>Šķūnis</td> </tr> </table> <p>Ņemot vērā būvju raksturu, vērtētāji uzskata, ka būvēm nav būtiska ietekme uz tirgus vērtību un neiekļauj tās vērtēšanas objekta sastāvā.</p>	B	27000251414002	1/1	1504	Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602	Garāža (nepabeigta būvniecība)	B	27000251414003	1/1	470	Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602	Siltumnīca	B	27000251414004	1/1	161	Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602	Šķūnis	B	27000251414005	1/1	-	-	Ateja	B	27000251414006	1/1	-	-	Šķūnis
B	27000251414002	1/1	1504	Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602	Garāža (nepabeigta būvniecība)																										
B	27000251414003	1/1	470	Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602	Siltumnīca																										
B	27000251414004	1/1	161	Skrundas iela 51, Ventspils, LV-3602	Šķūnis																										
B	27000251414005	1/1	-	-	Ateja																										
B	27000251414006	1/1	-	-	Šķūnis																										
Labākais izmantošanas veids	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes.																														
Esošais izmantošanas veids	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas jaunbūves un zemes.																														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos pieņemtā stāvoklī	<b>2 200 EUR</b>																														
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.																														
Pieņēmumi	Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo telpu tehniskais stāvoklis ir apdzīvošanai nepiemērots – telpas ir bez apdares un inženierkomunikāciju nodrošinājuma.																														

#### 4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts Rodrigo Kāpiņam piederošajai 1/6 domājamai daļai\* nekustamajā īpašumā **Skrundas ielā 51, Ventspilī, LV-3601** (kadastra Nr. 2700 025 1414), reģistrēta Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000190951. Saskaņā ar Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000190951 reģistrēto, Rodrigo Kāpiņam pieder 1/6 domājamā daļa no zemes un būvēm.

**\*zemesgrāmatā reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība. Vērtētājiem iesniegts 24.05.2006 kopīpašuma dalītas lietošanas līgums. Līgums slēgts starp Raimonu Kāpiņu un Edvardu Vilni Kāpiņu – atrunājot katram piederošās 1/2 domājamās daļas no īpašuma lietošanas kārtību. Šobrīd ir gan cits īpašnieku sastāvs, gan cits domājamo daļu apmērs. Jauns kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums nav noslēgts.**

**Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:**

- 1/6 domājamā daļa no zemes gabala 1003 m<sup>2</sup> kopplatībā (kadastra apzīmējums 2700 025 1414)

un uz tā esoša apbūve:

- 1/6 domājamā daļa no dzīvojamās mājas jaunbūves (kadastra apz. 2700 025 1414 001),

kā arī ar zemes gabalu un apbūvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

**2024. gada 16. decembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas vizuālu apskati no ārpusē, LR VZD datus pieejamo informāciju par telpu grupām, ēkas inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo telpu tehniskais stāvoklis ir apdzīvošanai nepiemērots – telpas ir bez apdares un inženierkomunikāciju nodrošinājuma.**

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

#### 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai – slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

#### 6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv);
- Tirgus informācija
- Ventspils novada teritorijas plānojums – grafiskā daļa.



## 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

#### Nekustamā īpašuma novietojums

Nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kvartālā, ko ierobežo Tilta, Skrundas, Ausekļa un Stacijas ielas. Kvartāla apbūvi veido savrupmāju apbūve – apbūves kvalitāte kopumā vērtējama kā vidēja. Apkārtnē atrodas gan rekonstruētas, gan vizuāli mazāk pievilcīgas dzīvojamās mājas. Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtējo nekustamo īpašumu tirgus vērtību.

Līdz nosacītajam pilsētas centram attālums ir aptuveni 4 km.

Pārventas infrastruktūras attīstības līmenis ir vērtējams kā labs. Apkārtējo infrastruktūru veido skolas, bērnudārzi, lielveikali, Pārventas bibliotēka, Pārventas tirgus. Administratīvo darījumu rajons un izvēsta komercdarbība notiek vairāk pilsētas centrālajā daļā, Ventas upes kreisajā krastā.

Satiksmes nodrošinājums – labs.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā vidējs.


#### Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu. Vērtēšanas objekta sastāvā esošais zemes gabals piekļaujas Skrundas ielai.

### 7.2. 1/6 domājamās daļas no zemes gabala raksturojums

Zemesgrāmatā reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība. Vērtētājiem iesniegts 24.05.2006 kopīpašuma dalītas lietošanas līgums. Līgums slēgts starp Raimonu Kāpiņu un Edvardu Vilni Kāpiņu – atrunājot katram piederošās 1/2 domājamās daļas no īpašuma lietošanas kārtību. Šobrīd ir gan cits īpašnieku sastāvs, gan cits domājamo daļu apmērs. Jauns kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums nav noslēgts. Apraksts sniegts zemes gabalam kopumā.

Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	1003
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	

<p>Zemesgabala izmantošana atļautā Avots www.ventspils.lv</p>	 <p>Atribūti</p> <p>Zemes vienības dati: kadastra apzīmējums: 27000251414 platība: 1003 m<sup>2</sup> adrese: Skrundas iela 51 teritorijas plānojuma zona: 10.2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums</th> <th colspan="7">Izmantošanas raksturlielumi</th> </tr> <tr> <th>Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m<sup>2</sup>)</th> <th>Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m<sup>2</sup>)</th> <th>Maksimālais stāvu skaits</th> <th>Maksimālais apbūves blīvums (%)</th> <th>Maksimālā apbūves intensitāte (%)</th> <th>Zemesgabala minimālā teritorija (%)</th> <th>Maksimālais palīgizmant. īpatnars, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mazētāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzM</td> <td>600</td> <td>1800</td> <td>2</td> <td>30</td> <td>75</td> <td>15</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Teritorijas izmantošanas veidi ir norādīti saskaņā ar Ventspils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5. nodaļu. * Rādītājs netiek regulēts pēc vispārīgajiem principiem, ja apbūve šajās teritorijās nav galvenais izmantošanas raksturlietnis. Apbūvei ir izņēmuma raksturs, piemēram, krosas ielas vai laukuma sarkano līniju robežās, publiskā tualete parkā u.tml. ** Maksimālais stāvu skaits neattiecas uz esošo apbūvi. *** Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas izmantošanas raksturlielumi vērtējami saistībā ar koplietošanas teritoriju. • Rādītājs var būt mainīts, pamatojot apvienošanas nepieciešamību un izstrādājot detaļplānojumu.</small></p>	Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturlielumi							Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m <sup>2</sup> )	Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m <sup>2</sup> )	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā teritorija (%)	Maksimālais palīgizmant. īpatnars, %	Mazētāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzM	600	1800	2	30	75	15	10
Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturlielumi																							
	Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m <sup>2</sup> )	Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m <sup>2</sup> )	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā teritorija (%)	Maksimālais palīgizmant. īpatnars, %																	
Mazētāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, DzM	600	1800	2	30	75	15	10																	
<p>Forma, izvietojums</p>	<p>Zemes gabalam plānā kopumā ir salīdzinoši regulāra forma. Zemes gabals ar dienvidu malu piekļaujas Skrundas ielas teritorijai. Ar pārējām malām tas piekļaujas apkārtnējiem apbūves zemes gabaliem (apbūvētām zemes vienībām).</p>																							
<p>Reljefs</p>	<p>Līdzens.</p>																							
<p>Zemes gabala sastāvs, labiekārtojums</p>	<p>Saskaņā ar LR VZD datiem, zemes gabala kopējo platību veido pārējā zeme – 1003 m<sup>2</sup>. Zemes gabals ir bez ģeodētiskā labiekārtojuma. Zemes gabala neapbūvēto teritoriju pamatā klāj zālājs. Zemes gabals daļēji tiek nodalīts ar koka konstrukcijas žogu.</p>																							
<p>Apbūve</p>	<p>Īpašuma sastāvā zemesgrāmatā ir reģistrēta dzīvojamā māja – nepabeigta būvniecība. Dzīvojamā māja atrodas zemes vienības austrumu daļā.</p>																							
<p>Inženiertehniskie tīkli</p>	<p>Elektrība - pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem. Ūdensapgāde - pieslēgums centralizētiem pilsētas ūdensapgādes tīkliem. Kanalizācija – pieejams pieslēgums centralizētiem tīkliem.</p>																							

### 7.3. Apbūves raksturojums

Saskaņā ar Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000190951 reģistrēto, Rodrigo Kāpiņam pieder 1/6 domājamā daļa no būves. Zemesgrāmatā reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība. Vērtētājiem iesniegts 24.05.2006 kopīpašuma dalītas lietošanas līgums. Līgums slēgts starp Raimonu Kāpiņu un Edvardu Vilni Kāpiņu – atrunājot katram piederošās 1/2 domājamās daļas no ģeodētiskā lietošanas kārtību. Šobrīd ir gan cits ģeodētiskā lietošanas sastāvs, gan cits domājamo daļu apmērs. Jauns kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums nav noslēgts.

Apraksts sniegts būvei kopumā.

Kadastra apz.	Nosaukums	Vispārējs apraksts	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
2700 025 1414 001	Dzīvojamā māja (nepabeigta būvniecība)	<p>Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas vizuālu apskati no ārpusēs, LR VZD datus pieejamo informāciju par telpu grupām, ēkas inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo telpu tehniskais stāvoklis ir apdzīvošanai nepiemērots – telpas ir bez apdares un inženierkomunikāciju nodrošinājuma.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1984. gadā. Ēkai ir divi stāvi. LR VZD datus ēkā reģistrētas divas telpas – neizbūvētas telpas ēkas pirmajā un otrajā stāvā.</p> <p>Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkai ir šīfera jumts. No ielas redzams, ka ēkas pirmajā stāvā ir uzstādīti PVC logi. Pārējā ēkā – vecā tipa koka logi.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi:</p> <p>Pamati – dzelzsbetons/betons.</p> <p>Sienas – vieglbetons.</p> <p>Pārsegumi – koks.</p> <p>Jumta segums – azbestcimenta loksnes.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD datiem ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi.</p>	122,6

## 8. Vērtības definīcija

**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/.

**Piespiedu pārdošana.** Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Dzīvokļi ir aktīvākais tirgus segments nekustamā īpašuma tirgū Ventspilī.

Pieprasītākie ir divu istabu un trīs istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

Pēdējā gada laikā reģistrēti vairāki darījumi ar labas kvalitātes 2-3 istabu dzīvokļiem pieprasītajos pilsētas rajonos – Lielajā prospektā, Katoļu ielā, Saules ielā, J. Poruka ielā. Darījumi ar šādiem dzīvokļiem ir reģistrēti no 1000-1285 EUR/m<sup>2</sup> (rēķinot uz iekštelpu platību), atkarībā no dzīvokļa kvalitātes – līdz 93 000 EUR.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem deviņstāvu ēkās ir zemāks. Tas attiecīgi arī rada zemākas dzīvokļu cenas kā līdzīgas platības dzīvokļiem citās ēkās.

Savrupmāju segmentā Ventspilī un tās apkārtnē lielākā interese vērojama par mājām Ventas kreisajā krastā, piemēram, Gāliņciems vai Mācītājplacis. Šādu pieprasījumu galvenokārt nosaka Ventspils centra, kā arī pilsētas pludmales tuvums. Mazāks pieprasījums ir pēc ēkām Pārventas pilsētas daļā, bet lielāks - piejūras daļā. Kopumā daļa pircēju Ventspilī un tās apkārtnē interesējas par jaunām, renovētām savrupmājām platībā no 100 līdz 150 kvadrātmetriem, labā tehniskā stāvoklī. Šādu ēku cenas ir 120 000 – 240 000 EUR robežās. Pircēji, kas paši vēlas pielāgot īpašumu savām vajadzībām interesējas par remontējamām dzīvojamām ēkām, šādu ēku cenas parasti ir 30 000 – 70 000 EUR robežās. Tās bieži ir sliktā tehniskā stāvoklī, šīm ēkām parasti ir nepieciešami finanšu līdzekļu ieguldījumi, lai tās varētu apdzīvot, bet to renovācija var tikt veikta pakāpeniski, atkarībā no resursu pieejamības.

Ir ierobežots pieprasījums lielas platības dzīvojamām mājām, remontējamā stāvoklī. Tas saistīts ar būtiskiem kapitālieguldījumiem un augstām ēku uzturēšanas izmaksām.

Pēdējā gada laikā darījumi fiksēti gan ar apmierinošas kvalitātes dzīvojamām mājām, gan lielas platības, labas kvalitātes īpašumiem

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir prognozējama zema likviditāte.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

## 10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids – domājamās daļas no dzīvojamās mājas jaunbūves un zemes.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes.

### Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- optimāla pamatēkas platība;
- ērta piebraukšana;
- pieejamas pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas.

Negatīvie:

- ģeodāzums atrodas pilsētas daļā pārventa;
- dalītas ģeodāzuma tiesības;
- būvei ir jaunbūves statuss, pieņemts, ka tā nav apdzīvojamā tehniskā stāvoklī.

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais ģeodāzums ir brīvs no īres līgumiem un ģeodāzumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo ģeodāzumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais ģeodāzums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā ģeodāzumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (ģeodāzuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais ģeodāzums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā ģeodāzuma (zemes) nodokļa un ģeodāzuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- vērtējamais objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām;
- aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošās ēkas telpu tehniskais stāvoklis ir apdzīvošanai nepiemērots – telpas ir bez apdares un inženierkomunikāciju nodrošinājuma.

Vērtētāji vērs uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo ģeodāzumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu ģeodāzvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par ģeodāzuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā ģeodāzuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

### **Tirgus pieeja**

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto ģeodāzumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ģeodāzumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu ģeodāzumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā ģeodāzuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā ģeodāzuma un veikts to salīdzinājums.