

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs SIA "VNK serviss"

Ventspils novads, Užavas pagasts, Užava, "Mežrozītes", dzīvoklis Nr. 10

Kadastra Nr. 9878 900 0028



Rīga, 2022. gada 19. aprīlī
Reģ. Nr.V22 – 1418

Par dzīvokļa ar adresi

Ventspils novads, Užavas pagasts, Užava, “Mežrozītes” – 10, novērtēšanu

SIA “VNK serviss”

Godātie uzņēmuma pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Užavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 249-10 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 9878 900 0028, ar adresi **Ventspils novads, Užavas pagasts, Užava, “Mežrozītes” – 10** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 48,6 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4860/53190 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apz. 9878 003 0262 001 un zemes gabala ar kadastra apz. 9878 003 0262. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to izsoles sākumcenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmējiesabiedrība 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, 2022. gada 1. aprīlī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 16 800 (sešpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro)**.

Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves. Apskatot vērtējamo objektu dabā, vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.

Ar cieņu, Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts Īpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

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).

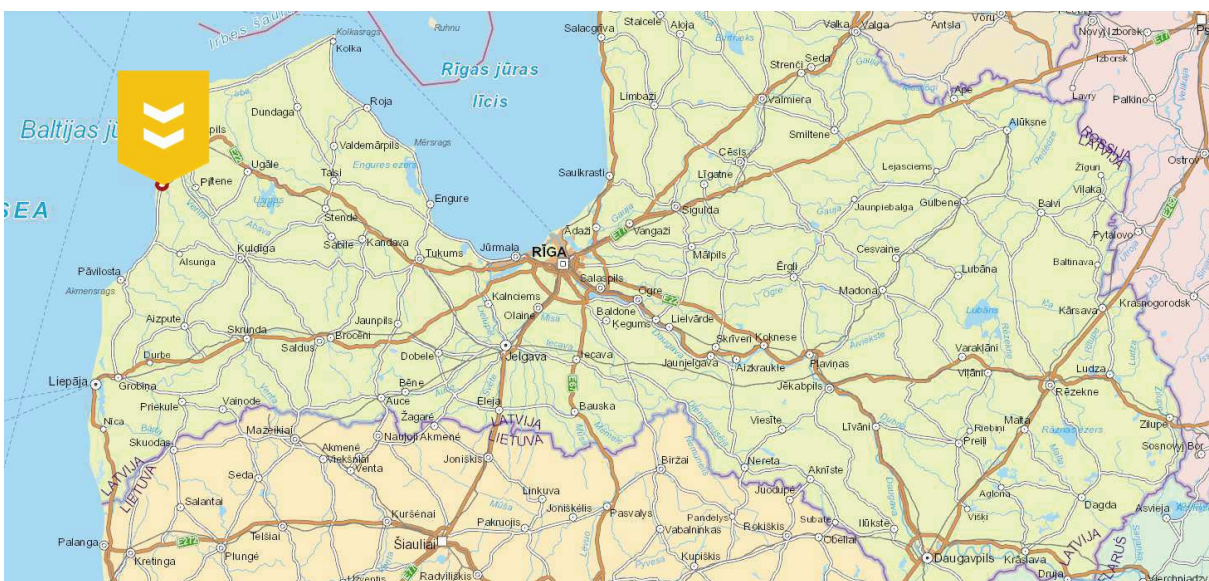
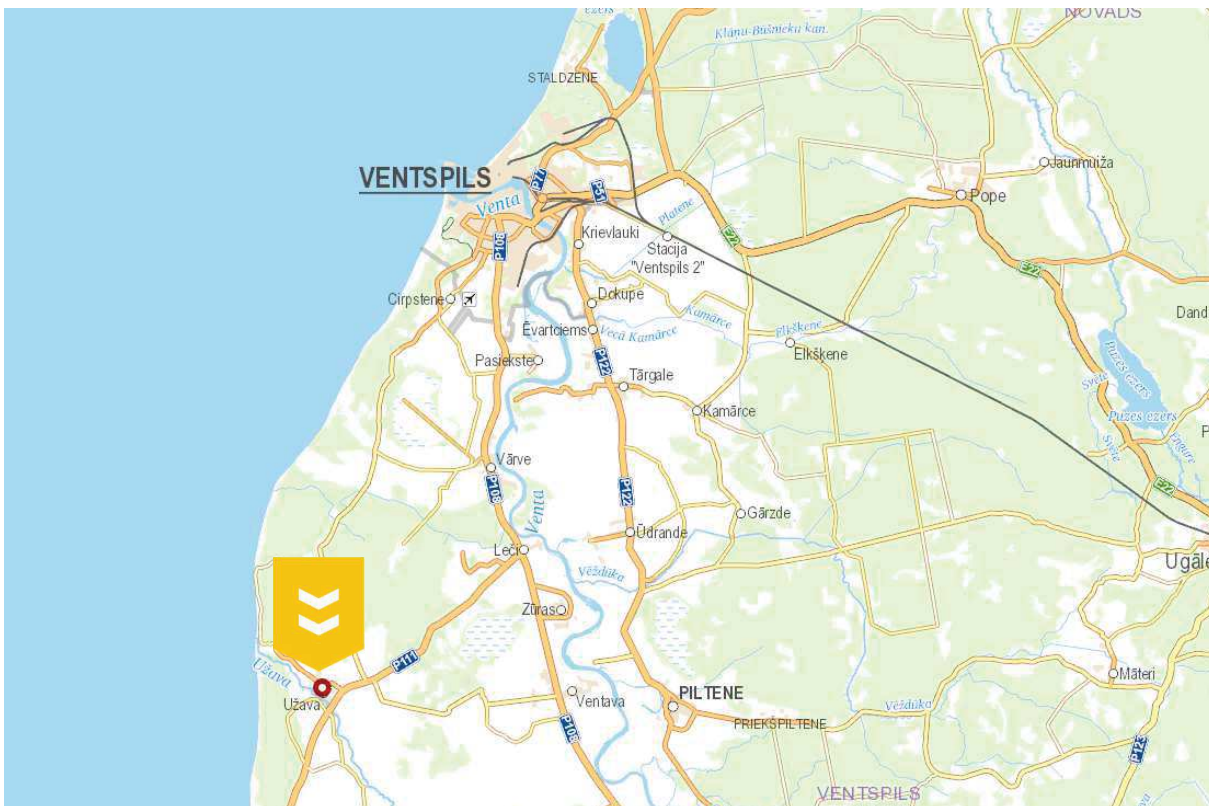
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Ventspils novads, Užavas pagasts, Užava, "Mežrozītes" – 10
Kadastra Nr:	9878 900 0028
Īpašuma tiesības:	Užavas pagasta Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 249-10 reģistrētas uz SIA "VNK serviss", reģ., Nr. 41203017566, vārda.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils novadā, Užavas pagastā, Užavas ciemā. Užavas pagasts ir viena no Ventspils novada administratīvajām teritorijām Baltijas jūras piekrastē. Robežojas ar Vārves, Ziru un Jūrkalnes pagastiem. Užava ir ciems, izvietojies Užavas upes krastā pie autoceļa P111, aptuveni 23 km no novada centra Ventspils un 210 km no Rīgas. Apdzīvotas vietas infrastruktūras attīstība ir vērtējama kā apmierinoša. Užavā atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, veikals, bibliotēka. Vasaras sezonā pagastā darbojas vairākas viesu mājas. Vērtēšanas objekta tuvējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 2. stāvā. Dzīvokļa logi vērsti uz ielu un uz pagalmu. Dzīvokļa apdare kopumā ir diezgan labā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir labā tehniskā stāvoklī. Sīkaku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Dzīvokļa plānojums neatbilst iesniegtajam plānam no ēkas stāva tehniskās inventarizācijas lietas. Ir demontēta starpsiena starp vannas telpu un tualeti, iegūstot kopēju sanmezglu telpu.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; Dzīvoklis atrodas ciematā pie jūras; Dzīvoklis ir diezgan labā tehniskā stāvoklī; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. Negatīvie: Dzīvoklis ir izvietots ēkas otrajā stāvā; Dzīvoklis atrodas salīdzinoši tālu novada centra; Dzīvoklim nav ārtelpa.

Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Stāvs plāns no ēkas tehniskās inventarizācijas lietas.
Īpašie pieņēmumi:	-
Pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

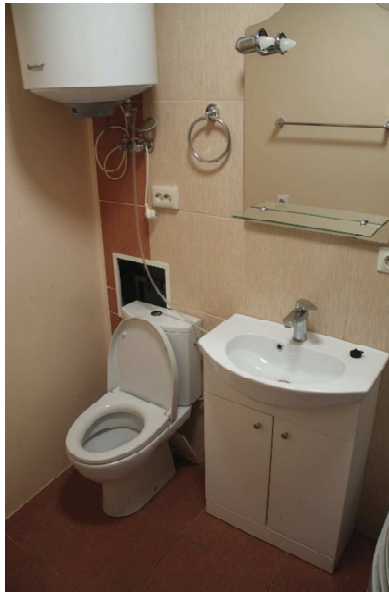
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Sanmezgls (telpa Nr.4 un Nr.5)



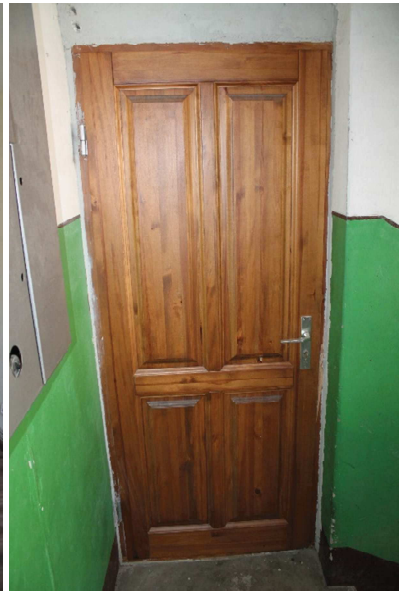
Gaitenis (telpa Nr.6)



Virtuve (telpa Nr.3)



Istaba (telpa Nr.1)



Dzīvokļa ārdurvis

Istaba (telpa Nr.2)



Skats uz kāpņu telpu

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : mūra ēka, specprojekts

Apskates datums 01.04.2022.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1968

Adrese Ventspils novads, Užavas pagasts, Užava, "Mežrozītes" – 10

2	- istabu skaits
2	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
48,6	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
48,6	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
-	- ēkas stūrī
x	- aukstā ūdens padeve
x	- siltā ūdens boileris

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Autobusi

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Flīzējums, lamināts	diezgan labs
Sienas	Flīzes, krāsotas	diezgan labs
Griesti	Krāsoti	diezgan labs
Logi	PVC	diezgan labs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas Iekšdurvis – preskartona konstrukcijas	diezgan labs diezgan labs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens). Siltā ūdens boileris.
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure – pieslēgums ciema centrālās apkures tīkliem. Jaunā tipa konsvektora sildelementi. Individuāli siltuma skaitītāji.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – mainītas, labā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apskojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, renovācija nav veikta.

Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 2. stāvā. Dzīvokļa logi vērsti uz ielu un uz pagalmu.

Dzīvokļa apdare kopumā ir diezgan labā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir labā tehniskā stāvoklī.

Dzīvoklī esošie inženierehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica
Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja