

*Latio*

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

# Ventspils, Usmas iela 18, dzīvoklis Nr. 26

Kadastra Nr. 2700 901 1526



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

[www.latio.lv](http://www.latio.lv)



Ventspils, 2020. gada 30. martā  
Reģ. Nr.V20-1020

Par dzīvokļa ar adresi  
**Ventspils, Usmas iela 18 – 26** novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās kundzes un Godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2745 - 26 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1526, ar adresi **Ventspils, Usmas iela 18 – 26** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 33,6 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 3360/233660 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 02700 026 0644 001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr. 2700 026 0644. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – personīgai lietošanai. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

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

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2020. gada 21. martā, aprēķinātā **vērtējamā objekta**:

- tirgus vērtība ir **EUR 6 800 (seši tūkstoši astoņi simti eiro)**,
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 4 800 (četri tūkstoši astoņi simti eiro)** ar pārdošanas termiņu 3 (trīs) mēneši.

Ar cieņu, Edgars Šīns  
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts  
īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārklīšs  
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Edijs Sproģis  
SIA "Latio" vērtēšanas speciālists

Sintija Klasone  
SIA "Latio" vērtēšanas speciāliste

## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

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

Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā. Vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtējamā objekta pārdošanai vai ieķīlāšanai, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu.

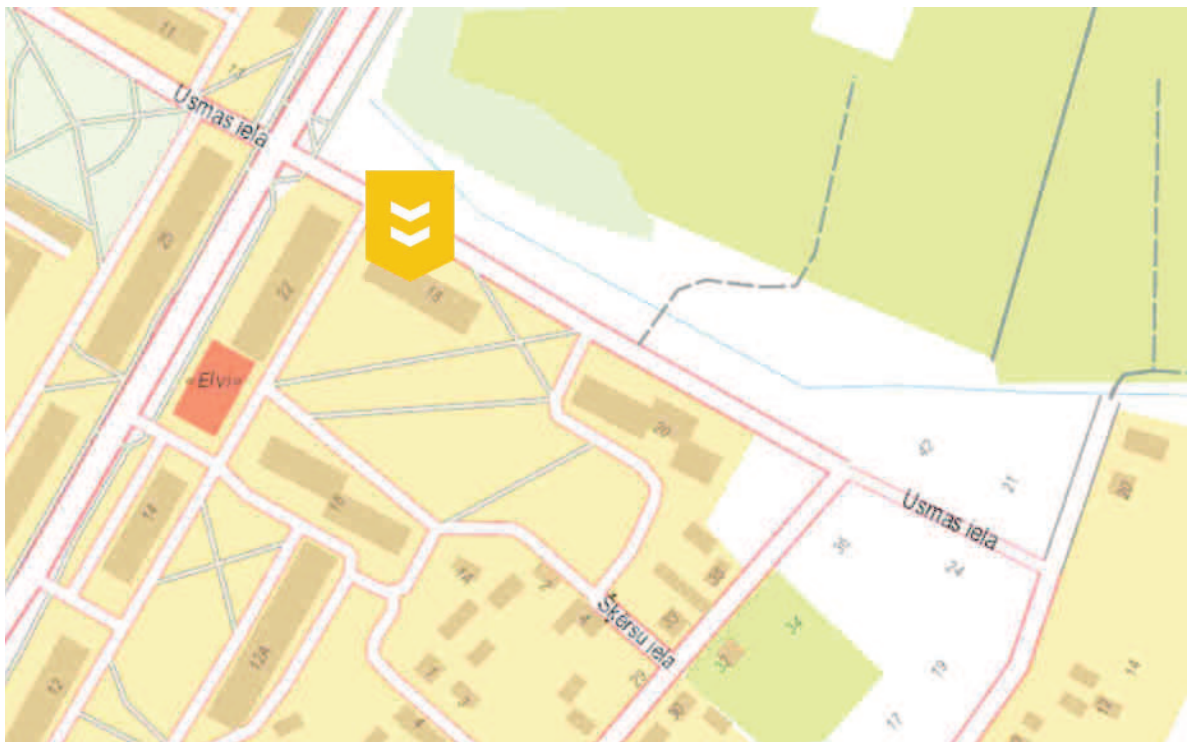
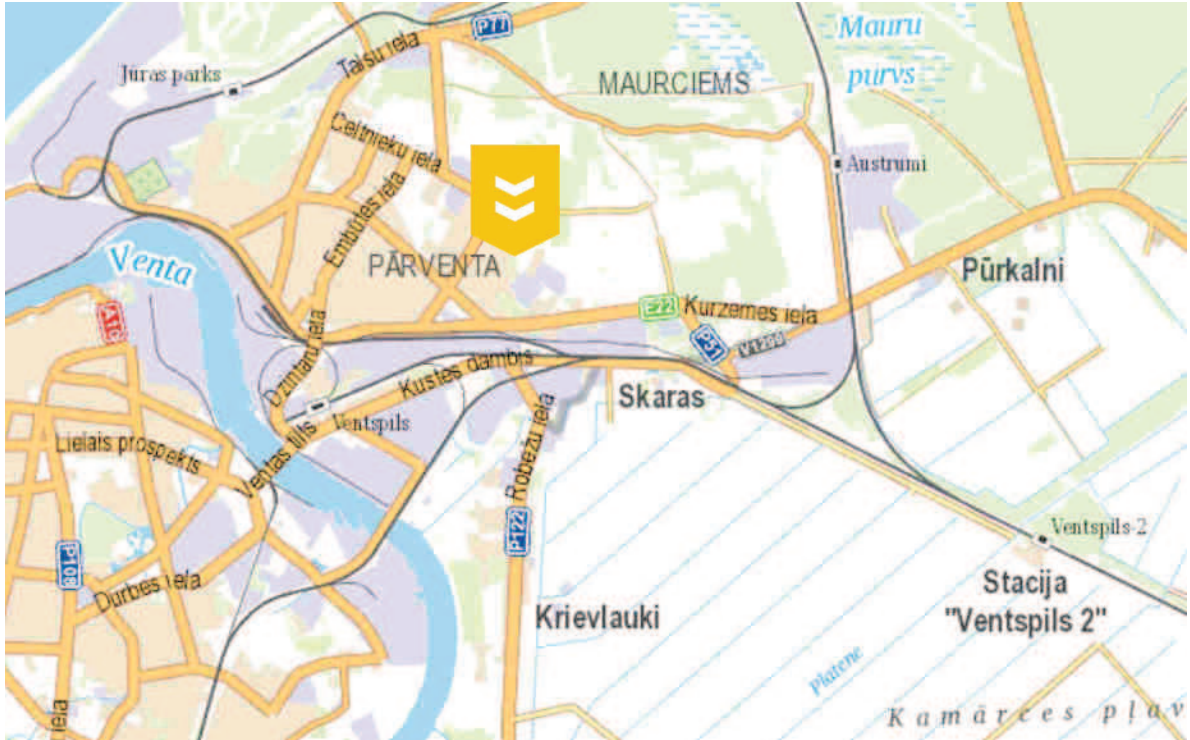
Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā visticamāk samazināsies. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

|                     |   |
|---------------------|---|
| Īpašuma tips :      | 1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.   |
| Adrese:             | Ventspils, Usmas iela 18 – 26   |
| Kadastra Nr:        | 2700 901 1526   |
| Īpašuma tiesības:   | Īpašuma tiesības Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2745 - 26 reģistrētas uz AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, reģistrācijas numurs 40003192154, vārda.   |
| Apgrūtinājumi:      | Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.   |
| Apkārtne :          | Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku rajonā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu labs. Tuvākajā apkārtņē ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzot uzņēmumi.<br>Daudzdzīvokļu ēka atrodas pie ielas. Tuvākā apkārtne ir labi apzaļumota. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu pietura. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs. Tuvumā pieejamais sabiedriskais transports: autobusu maršrutu līnijas. |
| Dzīvokļa apraksts : | Dzīvoklis atrodas 5 stāvu ēkas 4. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvokļa apdare kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, būtiski remonta darbi un uzlabojumi nav veikti, apdare nolietota un ar bojājumiem. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.   |
| Pārbūves:           | Nav konstatētas   |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori: | <b>Pozitīvie:</b><br>Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra;<br>Dzīvoklis ir izvietots ēkas 4. stāvā;<br>Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.<br><b>Negatīvie:</b><br>Dzīvoklis ir tikai nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī;<br>Dzīvoklim nav ārtelpas; |
| Vērtējumā izmantotie dokumenti       | Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā,<br>Kadastrālās uzmērīšanas lieta,<br>Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra,  |
| Īpašie pieņēmumi:                    | -  |
| Pieņēmumi                            | -  |

### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



*Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no ielas*



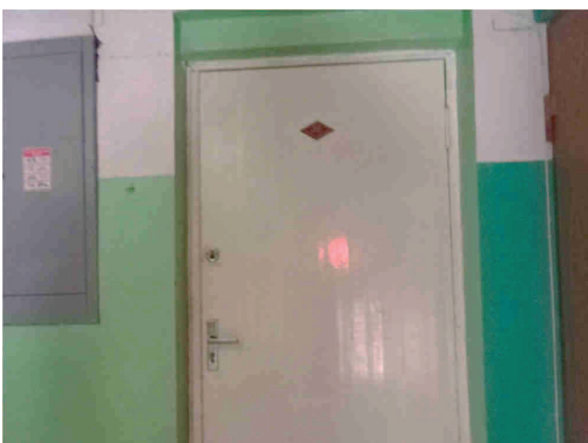
*Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no pagalma*



*Dzīvokļu korpusa ieejas durvis*



*Kāpņutelpa*



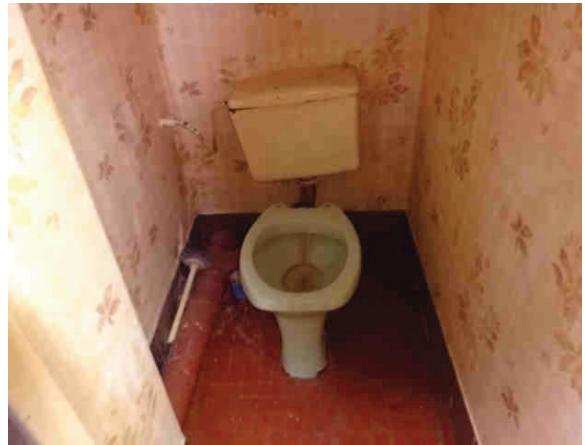
*Dzīvokļa ieejas durvis*



*Gaitenis (telpa Nr. 026-4)*



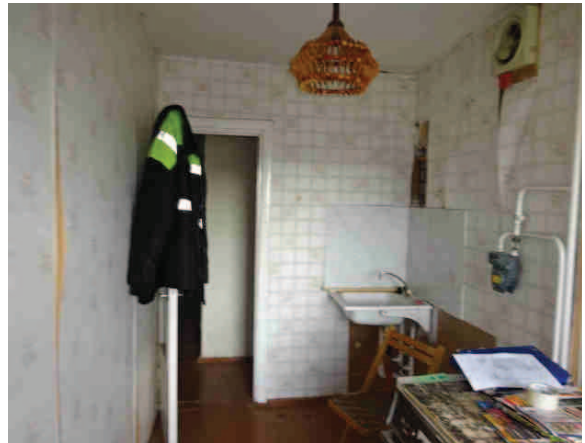
Vannas istaba (telpa Nr. 026-4)



Tualete (telpa Nr. 026-5)



Virtuve (telpa Nr. 026-2)



Virtuve (telpa Nr. 026-2)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 026-1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 026-1)

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : 103. sērija, paneļu/ķieģeļu ēka  
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1989.

Apskates datums 21.03.2020.  
Adrese Ventspils, Usmas iela 18 – 26

|      |
|------|
| 1    |
| 1    |
| 33,6 |

- istabu skaits  
- izolētu (necairstaigājamu) istabu skaits  
- dzīvokļa kopējā platība, m<sup>2</sup>

|      |
|------|
| 4    |
| 5    |
| 33,6 |

- dzīvoklis atrodas (stāvā)  
- mājai ir (stāvi)  
- dzīvokļa iekštelpu platība, m<sup>2</sup>

### Telpu iekšējās apdares raksturojums

|         | Materiāli   | Stāvoklis            |
|---------|---|----------------------|
| Grīdas  | Flīzējums, linolejs   | nosacīti apmierinošs |
| Sienas  | Tapetes, flīzes   | nosacīti apmierinošs |
| Griesti | Tapetes, krāsoti  | nosacīti apmierinošs |
| Logi    | Koka  | nosacīti apmierinošs |
| Durvis  | Ārdurvis – koka konstrukcijas<br>Iekšdurvis – koka konstrukcijas. | nosacīti apmierinošs |

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais un karstais ūdens);
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās gāzes apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem - "padomju laika" konvektora tipa radiatoru

### Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – nosacīti amierinošā tehniskā stāvoklī.

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Dzīvoklis atrodas 5 stāvu ēkas 4. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam.

Dzīvokļa apdare kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, būtiski remonta darbi un uzlabojumi nav veikti, apdare nolietota un ar bojājumiem. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai ar papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanu.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Sintija Klasone