

Latio

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Ventspils, Usmas iela 18, dzīvoklis Nr. 28

Kadastra Nr. 2700 901 1527



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

www.latio.lv



Ventspils, 2020. gada 30. martā
Reģ. Nr.V20-1021

Par dzīvokļa ar adresi

Ventspils, Usmas iela 18 – 28 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās kundzes un Godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2745 - 28 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1527, ar adresi **Ventspils, Usmas iela 18 – 28** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 55 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 5500/233660 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 18 000 (astoņpadsmit tūkstoši eiro)**,
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 12 600 (divpadsmit tūkstoši seši 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.

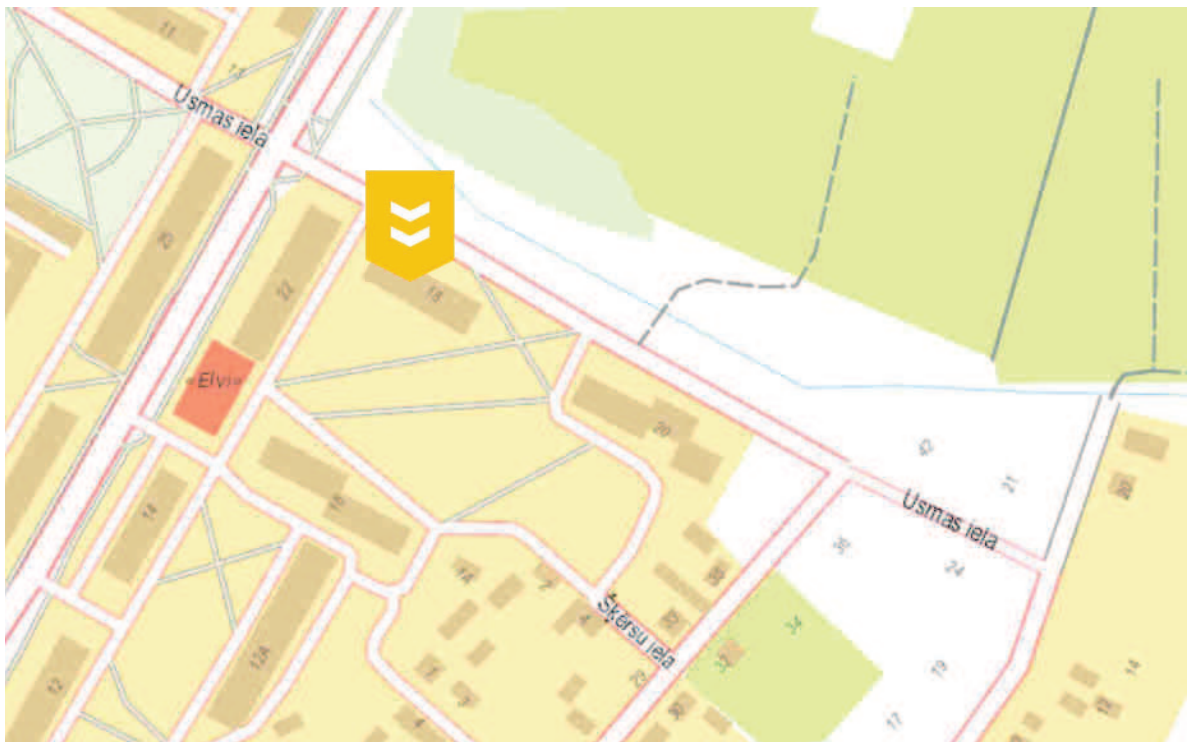
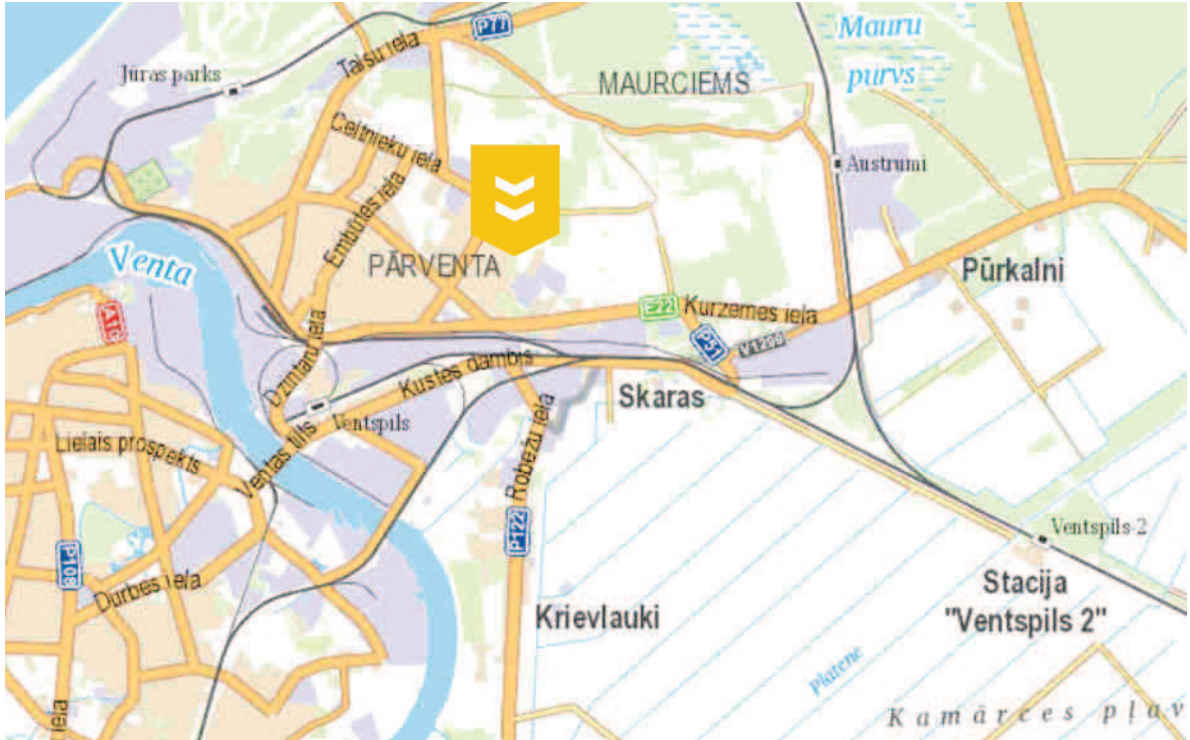
Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā visticamāk samazināsies.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

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	Ventspils, Usmas iela 18 – 28
Kadastra Nr:	2700 901 1527
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 2745 - 28 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 dzīvojamā ēku rajonā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu labs. Tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi. Daudzdzīvokļu ēka atrodas pie ielas. Tuvākā apkārtnē 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 5. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz Usmas ielu un uz pagalmu. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvokļa apdare kopumā ir gandrīz labā tehniskā stāvoklī - bijuši veikti remonta darbi un uzlabojumi, bet ir redzamas apdares dabiskā nolietojuma pazīmes. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Nav konstatētas

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; Savstarpēji izolētas istabas; Dzīvoklis ir gandrīz labā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklim ir ārtelpas; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. Negatīvie: Dzīvoklis ir izvietots ēkas pēdējā, 5. stāvā.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdruckas 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



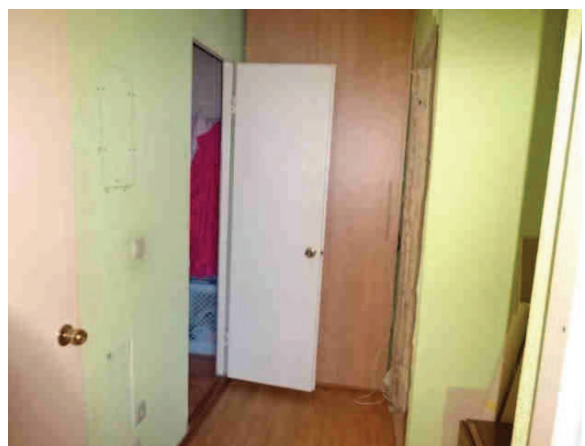
Dzīvokļu korpusa ieejas durvis



Kāpņutelpa



Dzīvokļa ieejas durvis



Gaitenis (telpa Nr. 030-4)



Vannas istaba (telpa Nr. 030-5)



Tualete (telpa Nr. 030-6)



Virtuve (telpa Nr. 030-3)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 030-1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 030-2)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 030-2)

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 – 28

2
2
55

- istabu skaits
- izolētu (necairstaigājāmu) istabu skaits
- dzīvokļa kopējā platība, m²

5
5
51,8

- dzīvoklis atrodas (stāvā)
- mājai ir (stāvi)
- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Flīzējums, linolejs, lamināts	gandrīz labs
Sienas	Tapetes, flīzes, krāsojums	gandrīz labs
Griesti	Tapetes, krāsoti	gandrīz labs
Logi	PVC – stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtņēs.	gandrīz labs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	gandrīz labs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukštāis un karstāis ūdens);
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās gāzes apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem - jauni konvektora tipa radiatori

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – labā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

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

Dzīvokļa apdare ir gandrīz labā tehniskā stāvoklī - bijuši veikti remonta darbi un uzlabojumi, bet ir redzamas apdares dabiskā nolietojuma pazīmes. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir labā tehniskā stāvoklī.

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

Dzīvokļa apskati dabā veica
SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Sintija Klasone