

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Talsu novada pašvaldība

Talsu novads, Īves pagasts, Tiņģere, "Saulgriezes", dzīvoklis Nr.7

Kadastra Nr. 8858 900 0019



Rīga, 2024. gada 20. februārī
Reģ. Nr.V/24 - 610

Par dzīvokļa ar adresi

Talsu novadā, Īves pagastā, Tiņģerē, "Saulgriezes", dzīvoklis Nr.7 novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Īves pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 177 - 7 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8858 900 0019, ar adresi **Talsu novadā, Īves pagastā, Tiņģerē, "Saulgriezes", dzīvoklis Nr.7**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir divu istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 53,9 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 539/14619 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 8858 003 0168 001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8858 003 0168. 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, 2024. gada 19. februārī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 2 500 (divi tūkstoši pieci simti eiro)**.

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), īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

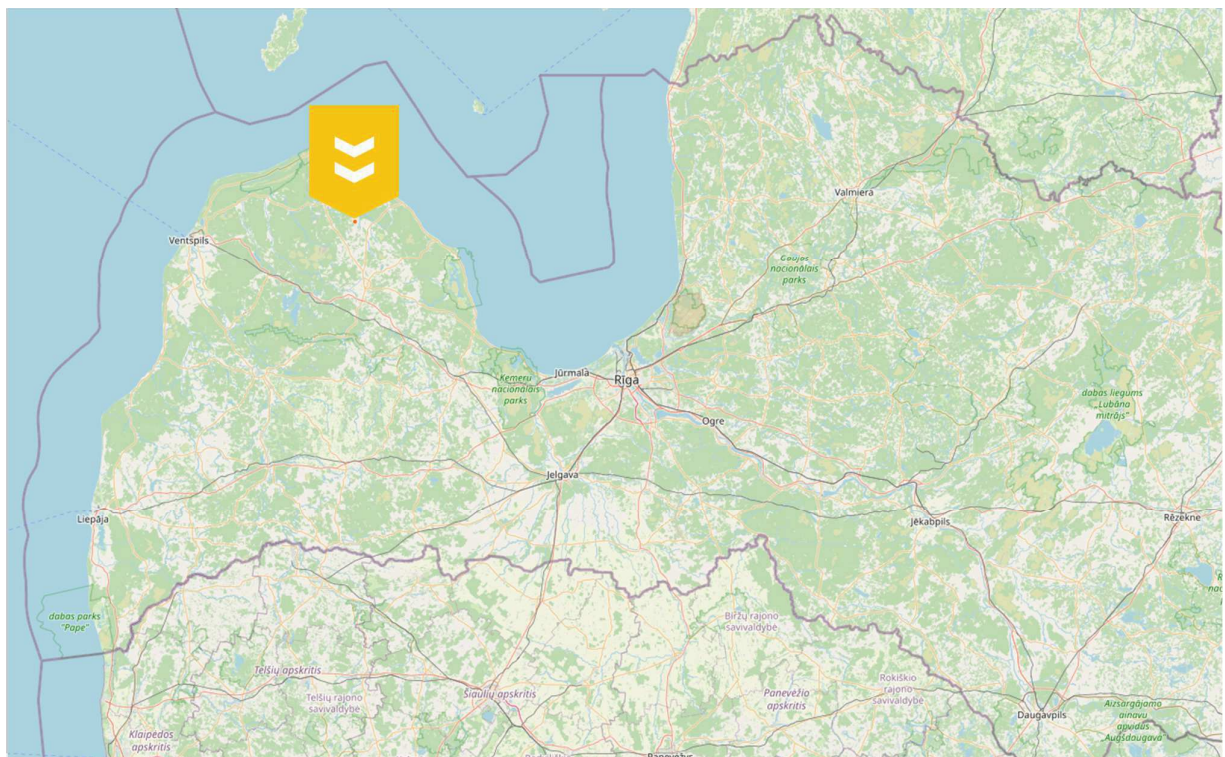
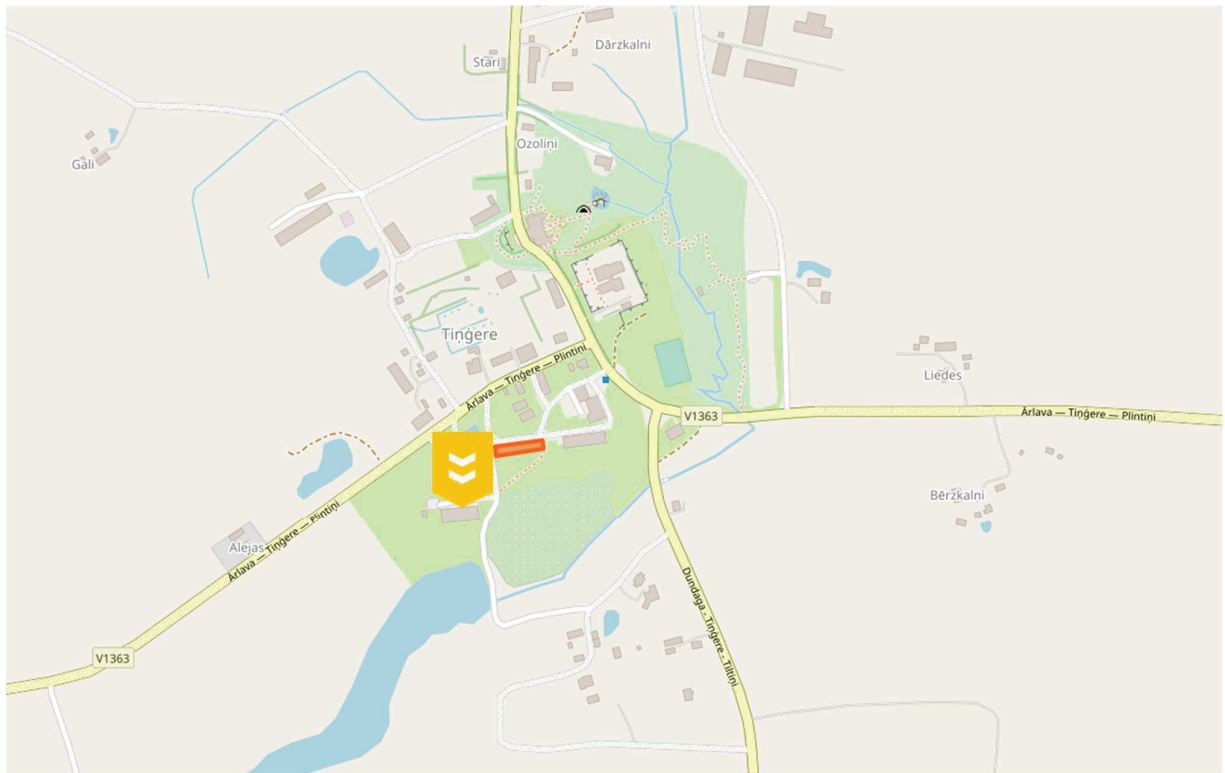
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Divu istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums	
Adrese:	Talsu novadā, Īves pagastā, Tiņģerē, "Saulgriezes", dzīvoklis Nr.7	
Kadastra Nr:	8858 900 0019	
Īpašuma tiesības:	Īves pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 177 – 7 ir reģistrētas Talsu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 9000913532.	
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.	
Apkārtnē :	Objekts atrodas Talsu novadā, Īves pagastā, Tiņģerē, daudzdzīvokļu māju kvartālā, aptuveni 30 km no novada centra Talsiem. Apdzīvotas vietas infrastruktūras nodrošinājums uzskatāms kā vājš – pagasta pārvalde, bērnu dārzs. Lielākie infrastruktūru veidojoši uzņēmumi atrodas tuvākajā apdzīvotā vietā Valdemārpilī, aptuveni 12 km attālumā. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā ir vērtējams kā daļēji apmierinošs.	
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Vizuāli, ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta.	
Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).	
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas trešajā stāvā, ēkas gala daļā. Dzīvokļa apdare kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī – ar būtiskām fiziskās nolietotības pazīmēm. Atsevišķās vietās ir sajūtami grīdas pamatnes bojājumi. Dzīvokļa istabās nav veikta logu nomaiņa. Virtuvē ir uzstādīts PVC logs. Sīkaku aprakstu skatīt apskates protokolā.	
Pārbūves:	Nav.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie: Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; Dzīvoklīm ir pieslēgums ēkas centrālajai apkurei.</p>	<p>Negatīvie: Dzīvokli atrodas tālu no novada centra, apdzīvotā vietā ar ierobežotu dzīvokļu pieprasījumu; Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā; Dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.</p>

Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, LR VZD kadastra izdrukā.
Pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

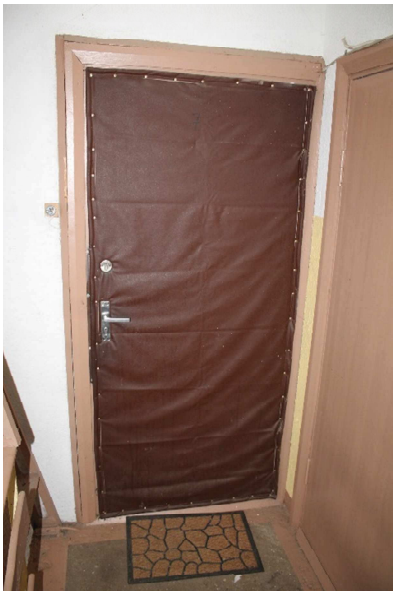


Avots © OpenStreetMap contributors

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes



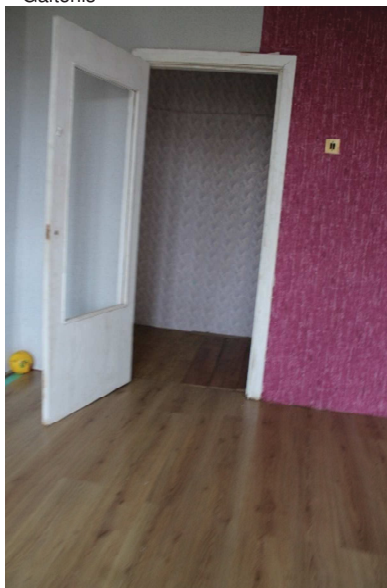
Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis



Istaba



Logs istabā

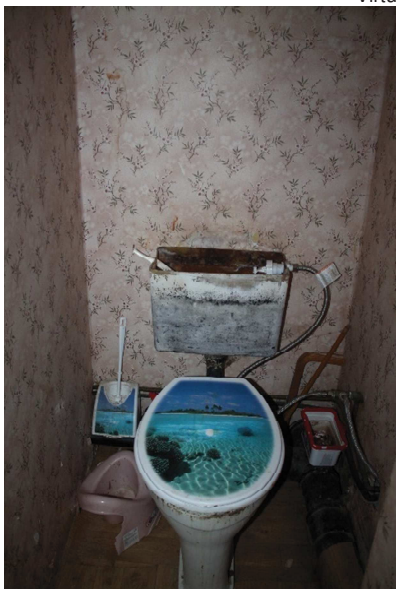


Istaba



Virtuve

Vannas telpa



Tualete



Kāpņu telpa



Kāpņu telpas ārdurvis

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : paneļu ēka

Apskates datums 19.02.2024.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1970.

Adrese Talsu novads, Īves pagasts, "Saulgriezes", dzīvoklis Nr.7

2
2
53,9

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

3
3
3,9

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

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Preskartons, flīzes, lamināts, linolejs	neapmierinošs
Sienas	Krāsotas, tapetes, flīzes	neapmierinošs
Griesti	Krāsoti, putuplasta plātnes	neapmierinošs
Logi	PVC – virtuvē Stikla rūtis koka rāmjos – istabā	apmierinošs neapmierinošs
Durvis	Ārdurvis –koka konstrukcijas Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	apmierinošs apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem ciema ūdens apgādes tīkliem (auksts ūdens).
- Pieslēgums centralizētiem ciema elektroapgādes tīkliem.
- pieslēgums centralizētajiem ciema kanalizācijas tīkliem;
- apkure –pieslēgums mājas centrālās apkures tīklam – čuguna tipa sildelementi.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Vizuāli, ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta.

Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas pirmajā stāvā, ēkas gala daļā.

Dzīvokļa apdare kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī – ar būtiskām fiziskās nolietotības pazīmēm. Atsevišķās vietās ir sajūtami grīdas pamatnes bojājumi. Dzīvokļa istabās nav veikta logu nomaiņa. Virtuvē ir uzstādīts PVC logs.

Dzīvoklī esošā santehnika ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Dzīvoklis ir nodrošināts ar ciema centralizētu elektroapgādi, ūdensapgādi un kanalizāciju. Apkure – pieslēgums ēkas centrālās apkures tīklam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

Nekustamā īpašuma speciālists

Uldis Leja