

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Talsu novada pašvaldība

„Smilgas” - 3, Ārlavas pagasts, Talsu novads

Kadastra Nr. 8837 900 0123



Rīga, 2024. gada 31. janvārī
Reģ. Nr. V/24-374

Par dzīvokļa ar adresi
„Smilgas” - 3, Ārlavas pagasts, Talsu novads, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ārlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000534271-3 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8837 900 0123, ar adresi **„Smilgas” - 3, Ārlavas pagasts, Talsu novads**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir vienas istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 39,4 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 394/5292 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 8837 003 0189 001), būves (kad.apz. 8837 003 0189 002), būves (kad.apz. 8837 003 0189 003) un zemes ar kad.apz.8837 003 0189. 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 29. janvārī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 570 (pieci simti septiņdesmit 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.

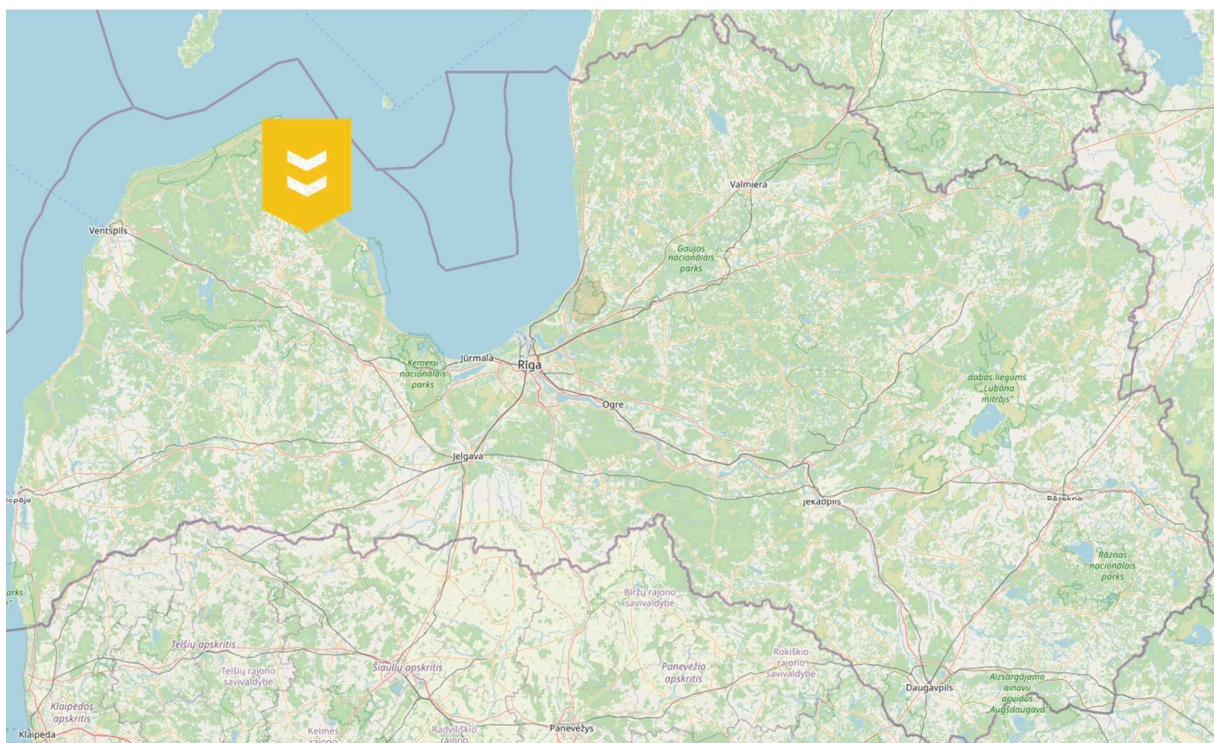
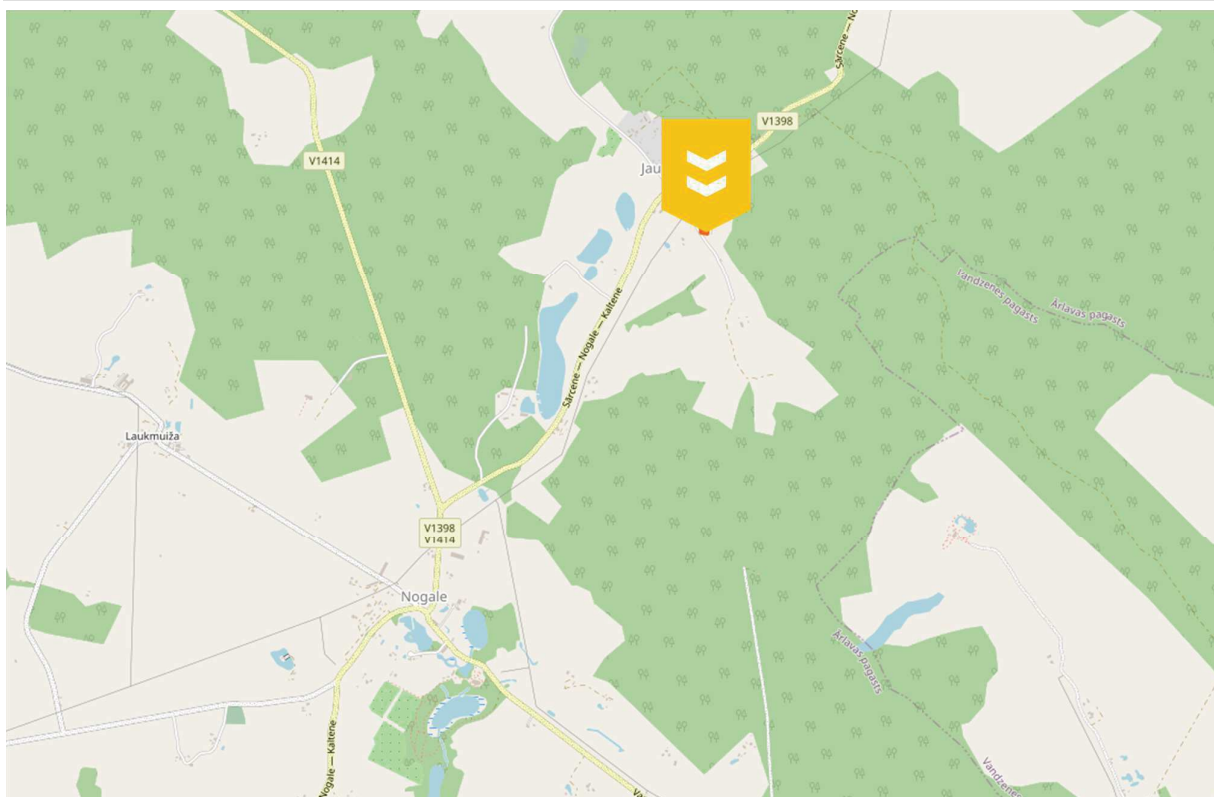
Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Vienas istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	„Smilgas” - 3, Ārlavas pagasts, Talsu novads
Kadastra Nr:	8837 900 0123
Īpašuma tiesības:	Ārlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000534271-3 ir reģistrētas Talsu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009113532.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtnes :	Vērtēšanas objekts atrodas Talsu novadā. Ārlavas pagastā, Jaunciema tiešā tuvumā. Jaunciems ir apdzīvota vieta Talsu novada Ārlavas pagastā. Izvietojies pagasta austrumdaļā pie Nogales—Kaltenes ceļa 13 km no pagasta centra Valdemārpils, 23 km no novada centra Talsiem un 140 km no galvaspilsētas Rīgas. Jaunciema nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā zems – apdzīvotā vietā nav veikals vai kādi citi pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ārlavas pagastā ir vērtējams kā apmierinošs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēkas tips – laukakmens mūra. Vizuāli, ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1800. gadā. Redzami ārsienu bojājumi, ko rada jumta bojājumi.
Dzīvokļa apraksts :	Vērtēšanas objekts atrodas 2 stāvu ēkas 1. stāvā, ēkas vidus daļā. Dzīvokļa telpas kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī – telpās vērojamas būtiskas telpu apdares nolietojšanās pazīmes. Nav veikta logu nomaiņa. Dzīvoklis nodrošināts ar plīts un krāsns apkuri - apkures iekārtas nolietotojums. Elektronistalācija nav mainīta. Dzīvoklī ir saglabāties sanmezgls – vanna un pods. Dzīvoklī nav ūdensapgāde. Ūdens tiek nests no akas. Apsekojot dzīvokli, pārbūves netika konstatētas.
Pārbūves:	Netika konstatētas.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: ; Ģeodēzijas sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala.	Negatīvie: Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā; Dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklī nav ugunsdrošības; Dzīvoklis atrodas tālu no novada centra, vietā ar vāji attīstītu infrastruktūru; Dzīvojamā māja kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta (2000. gads)	
Ģeodēzijas pieņēmumi:	-	
Pieņēmumi	-	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © www.openstreetmap.org

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Gaitenis (telpa Nr. 5)



Virtuve (telpa Nr. 3)



Istaba (telpa Nr. 1)



Vannas, istaba, tualete (telpa Nr. 2)



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Ēkas apdares bojājumi



Pie dzīvokļa īpašuma domājamās daļas piederošās būves (kad. apz. 8837 003 0189 002 un 8837 003 0189 003)



Skats uz pagalmu

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : laukamens mūra ēka

Apskates datums 29.01.2024.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1800

Adrese „Smilgas” - 3, Ārlavas pagasts, Talsu novads

1
1
39,4

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

1
2
39,4

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

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	koka dēļi	neapmierinošs
Sienas	tapetes, krāsojums	neapmierinošs
Griesti	krāsojums	neapmierinošs
Logi	stikla rūtis koka rāmjos	neapmierinošs
Durvis	ārdurvis – koka konstrukcijas iekšdurvis – koka konstrukcijas	neapmierinošs neapmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- apkure – plīts un krāsns.
- ūdensapgāde – aka;
- kanalizācija – izsmelāmā tvertne.

Cits aprīkojums /iekārtas – santehnika – neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums.

Ēkas tips – laukakmens mūra. Vizuāli, ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1800. gadā. Redzami ārsienu bojājumi, ko rada jumta bojājumi.

Vērtēšanas objekts atrodas 2 stāvu ēkas 1. stāvā, ēkas vidus daļā.

Dzīvokļa telpas kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī – telpās vērojamas būtiskas telpu apdares nolietotības pazīmes. Nav veikta logu nomaiņa.

Dzīvoklis nodrošināts ar plīti un krāsns apkuri - apkures iekārtas nolietotības. Elektronizācija nav mainīta.

Dzīvoklī ir saglabāties sanmezglis – vanna un pods.

Dzīvoklī nav ūdensapgāde. Ūdens tiek nests no akas.

Apsekojot dzīvokli, pārbūves netika konstatētas.

Dzīvokļa apskati dabā veica
Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja