

2023.gada 25.oktobris.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.17**, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā,
Embūtes pagastā, Vībiņos, Kalnu ielā 3
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.17**, ar kadastra numuru 6454 900 0082, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, Vībiņos, Kalnu ielā 3**, un reģistrēts Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.107-17, ar kopējo platību 85.8 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 858/13773 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 6454 004 0078 001 un zemes, kadastra apzīmējums 6454 004 0078 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.17**, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, Vībiņos, Kalnu ielā 3**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kredītiestādēs un Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas pakļautām iestādēm.**

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA «INTERBALTIJA» atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.17**, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, Vībiņos, Kalnu ielā 3 (kadastra numurs 6454 900 0082)**, 2023.gada 14.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

800 (astoņi simti) eiro ar pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

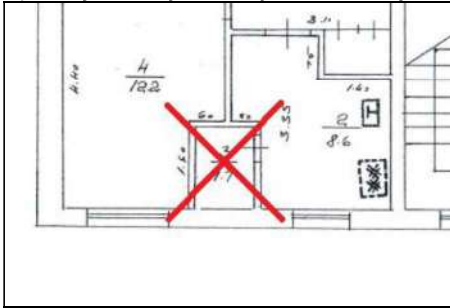
Amis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

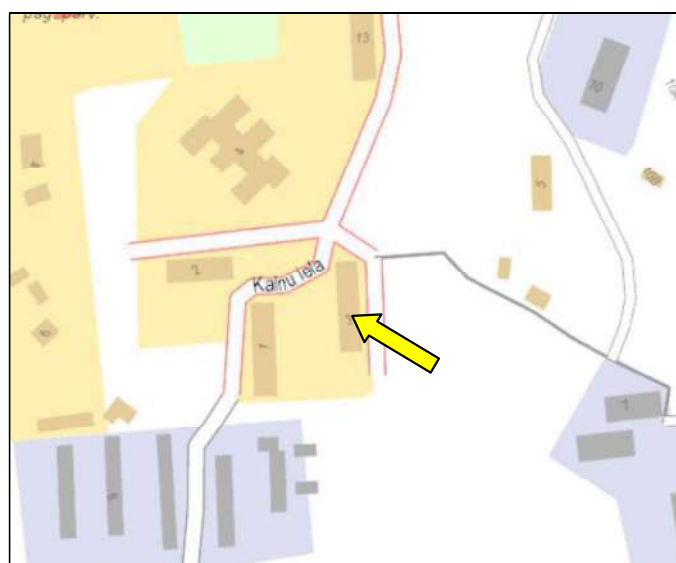
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.13 Būtiski neietekmējošiem apgrūtinājumi
 - 1.14 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.17 , kas atrodas Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, Vībiņos, Kalnu ielā 3.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 14.oktobris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: 2023.gada 12.jūlija nostiprinājuma lūgums, 2022.gada 29.septembra Dienvidkurzemes novada pašvaldības lēmums Nr.984.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 85.8 m ² , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 858/13773 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 6454 004 0078 001 un zemes, kadastra apzīmējums 6454 004 0078.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.107-17 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtās Namīpašuma tehniskās pases Būves kadastrālās lietas kopija, daļēji. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv .
1.10 Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem, ja	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts. Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.13. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 Papildus informācija	Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētājs secina, ka demontēta telpa Nr.3.  Ar veiktās pārbūves saskaņošanu saistītās izmaksas ņemtas vērā aprēķinātajā tirgus vērtībā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001,
koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis
Nr.17



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis
Nr.17, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis
Nr.17, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis
Nr.17, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis
Nr.17, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.4



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.4



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.4



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.4



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.5



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.5



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.5



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.6



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.6



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.10



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.9



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.9



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.9



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.7



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.7



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.8



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.8



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.8



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.8, plīts



Būve ar kadastra apzīmējumu 6454 004 0078 001, dzīvoklis Nr.17, telpa Nr.8

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Embūtes pagastā, kvartālā, ko veido Uzvaras un Kalnu ielas. Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 61 km jeb 51 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Skolas ielas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par daļēji apmierinošu. Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Kalnu ielai. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu. Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Embūtes pagastā uzskatāms par apmierinošu. Zemes gabala konfigurācija.



Informācijas avots:
<https://www.kadastrs.lv/>

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst daudzdzīvokļu ēkas projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1980.gads, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir daļēji apmierinoša/sliktā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Virs vērtējamā Objekta, dzīvojamai ēkai ir bojāts jumta segums.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 3-stāvu ēkas 3.stāvā, ēkas malējā daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 85.8 m², t.sk. dzīvojamā platība – 51.9 m², ārtelpu platība – 7.4 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa plānojums - demontēta telpa Nr.3.

Dzīvokļa plānojuma izvietojums:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	12.6	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	Bez loga	Slikts
Virtuve	2	8.6	Krāsoti	Bez apdares	Linolejs (daļēji)	Nav durvju	Standarta**	Slikts
Pieliekamā telpa	3	1.7						
Dzīvojamā istaba	4	12.2	Krāsoti	Bez apdares	Linolejs	Koka	Standarta**	Slikts
Dzīvojamā istaba	5	18.5	Krāsoti	Bez apdares	Linolejs	Koka	Standarta**	Slikts
Lodžija	6	3.7						Daļēji apmierinošs
Lodžija	7	3.7						Daļēji apmierinošs
Dzīvojamā istaba	8	12.8	Krāsoti	Bez apdares	Bez apdares	Koka	Standarta**	Slikts
Dzīvojamā istaba	9	8.4	Krāsoti	Bez apdares	Bez apdares	Koka	Standarta**	Slikts
Vannas istaba	10	2.6	Krāsoti	Flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Slikts
Tualete	11	1.0	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	Bez loga	Slikts

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X		Slikts
Izlietne			
Ūdens maisītāji			
Klozetpods			
Dušas kabīne			

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (pieņemts)	
Siltumapgāde		
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde		

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.