

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Ventspils, Celtnieku iela 5, dzīvoklis Nr. 42

Kadastra Nr. 2700 901 1537



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

Rīga, 2020. gada 8. jūnijs
Reģ. Nr.V20-1693

Par dzīvokļa ar adresi

Ventspils, Celtnieku iela 5 – 42 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās dāmas un Godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2775 - 42 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1537, ar adresi **Ventspils, Celtnieku iela 5 – 42** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 54,5 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 5100/211380 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 027 0107 003. 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 informatīviem nolūkiem. 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 24. aprīlī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 13 100 (trīspadsmit tūkstoši viens simts eiro)**.

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

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. 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.

Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot mākslīgi samazināta pieprasījuma tirgus apstākļos, lielā mērā tiek izmantoti salīdzināmie tirgus indikatori kādi tie bija pirms ārkārtas situācijas ietekmes.

Šajā vērtējumā ir izmantoti tirgus salīdzināmie indikatori (salīdzināmie pārdošanas darījumi), kādi tie bija līdz ārkārtas situācijas ieviešanai valstī 2020. gada 12. martā. Vērtētāju skatījumā, ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un līdz faktiski konstatējamām tirgus datu izmaiņām, šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas. Izsludinātās ārkārtas situācijas ietekme uz tirgu būs saprotama pēc tās beigām, kad tirgū būs pieejami dati par ārkārtas situācijas ietekmē notikušajiem darījumiem, tādēļ rekomendējam pēc ārkārtas situācijas beigām veikt vērtējamā objekta pārvērtēšanu.

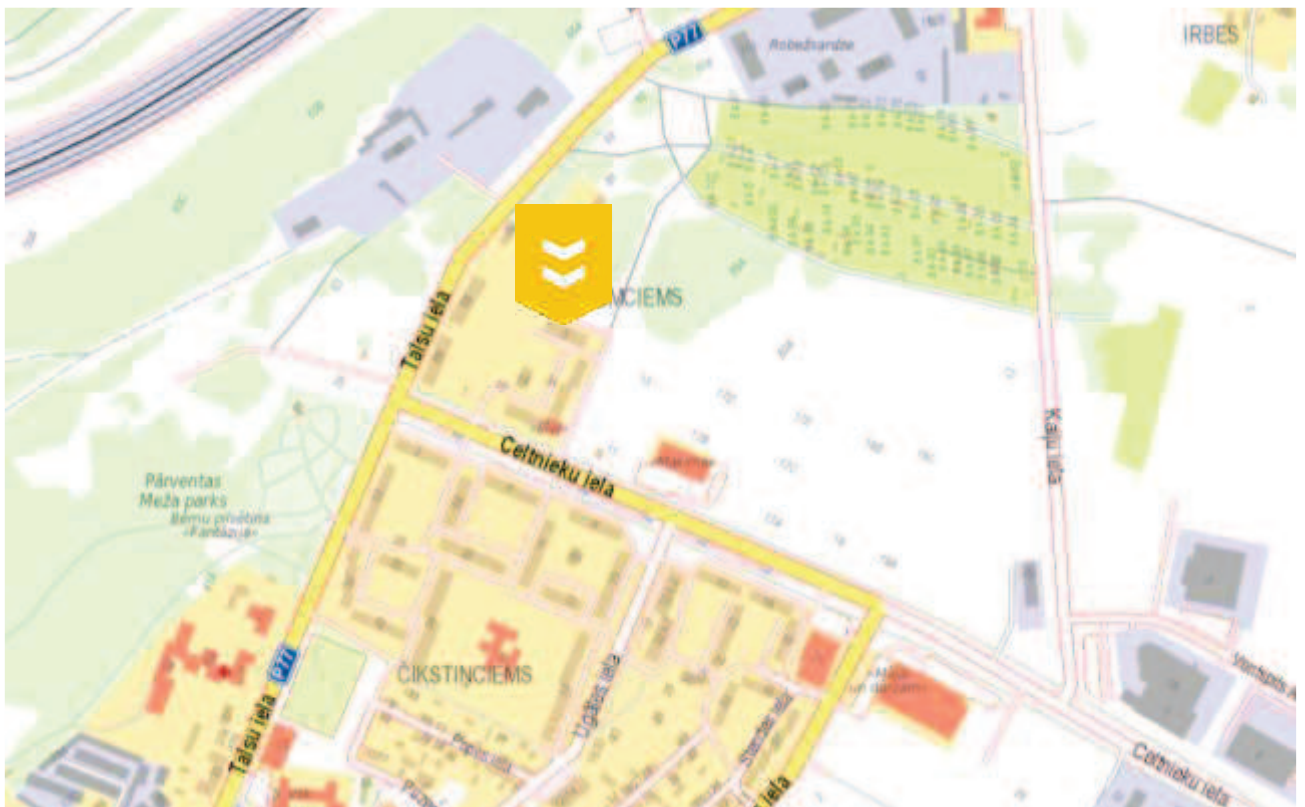
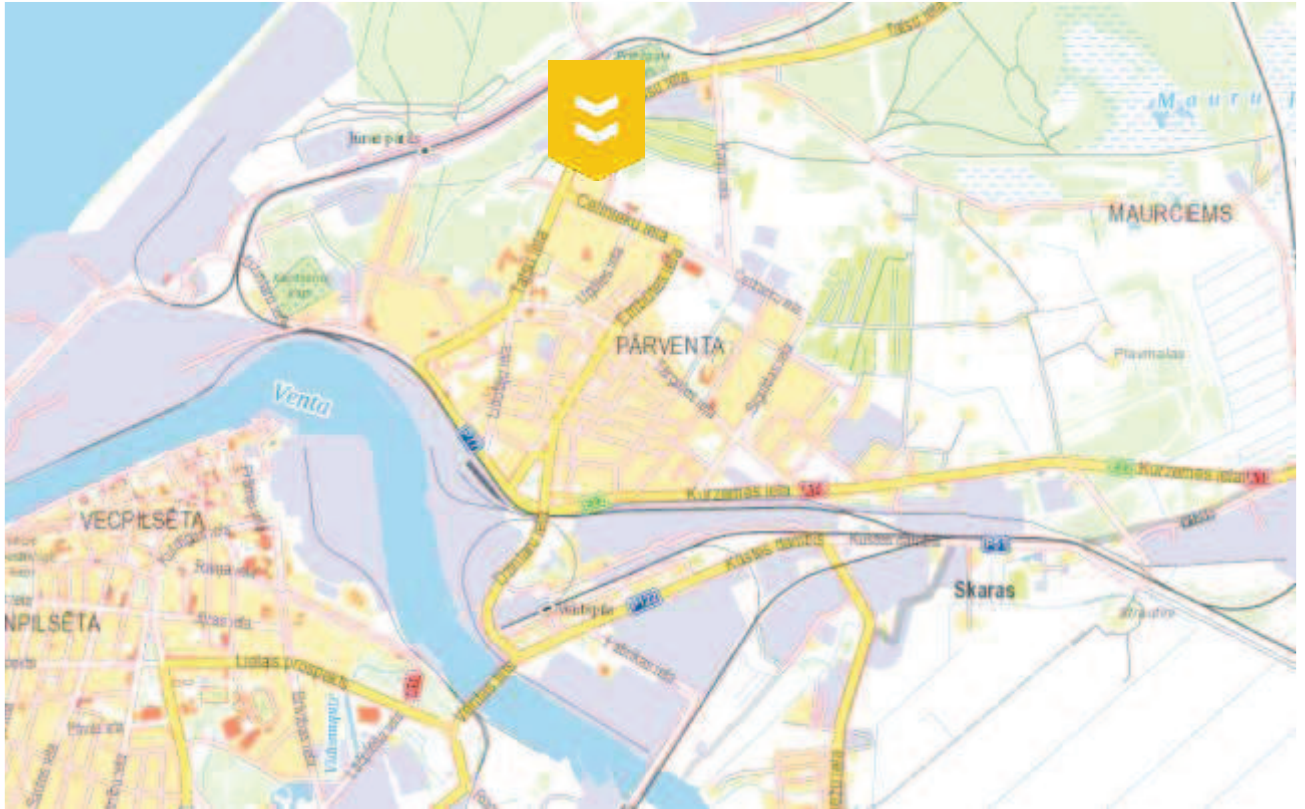
2. Galvenā informācija par nekustamo ģipšumu

Ģipšuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa ģipšums.
Adrese:	Ventspils, Celtnieku iela 5 – 42
Kadastra Nr:	2700 901 1537
Ģipšuma tiesības:	Ģipšuma tiesības Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2775 - 42 reģistrētas uz AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, reģistrācijas numurs 40003192154, vārda. Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku saistītā zemes gabala (kadastrs Nr. 2700 027 0125) ģipšuma tiesības reģistrētas juridiskai personai.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, daudzdzīvokļu ēku mikrorajonā. Tuvākajā apkārtne ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības iestādes, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi. Tuvākā apkārtne ir labi apzaļumota, netālu atrodas parks un bērnu laukums. Netālu atrodas pilsētas autobusu pietura. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs. Tuvumā pieejamais sabiedriskais transports: autobusu un mikroautobusu maršrutu līnijas.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 5 stāvu ēkas 5. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu un uz Celtnieku ielu. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvokļa apdare kopumā ir nosacīti labā / apmierinošā tehniskā stāvoklī, kosmētiskais remonts veikts aptuveni pirms 10 gadiem. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajai telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas plānam. Konstatēts, ka lodžija ir iestiklota. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas lodžijas atgriešanai sākotnējā stāvoklī.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu; Dzīvojamā ēka daļēji renovēta; Dzīvoklim ir ārtelpas; Izolētas istabas, ir ārtelpa. Negatīvie: Dzīvoklis ir izvietots ēkas pēdējā, 5. stāvā. Dzīvokļa apdare ar redzamām nolietojuma pazīmēm; Ģipšuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala; Ģipšums atrodas pilsētas nomalē.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra.
Ģipšie pieņēmumi:	--

Pieņēmumi

--

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



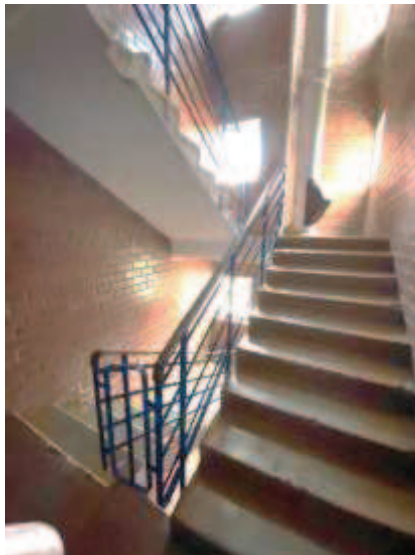
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no Celtnieku ielas



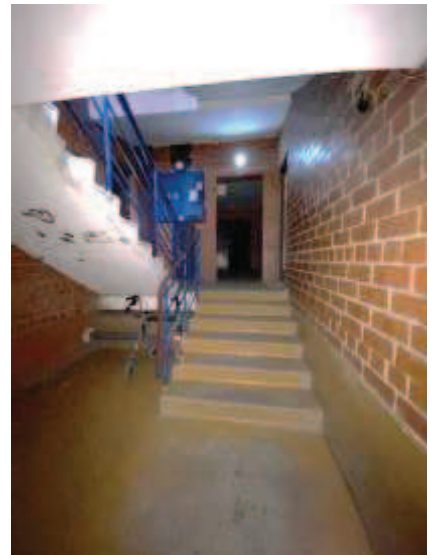
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no pagalma



īeejas durvis ēkā



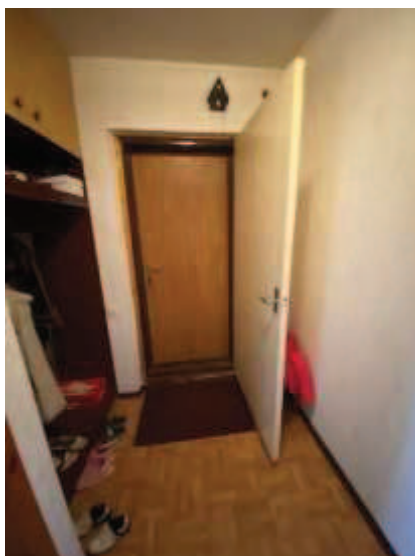
Kāpņu telpa



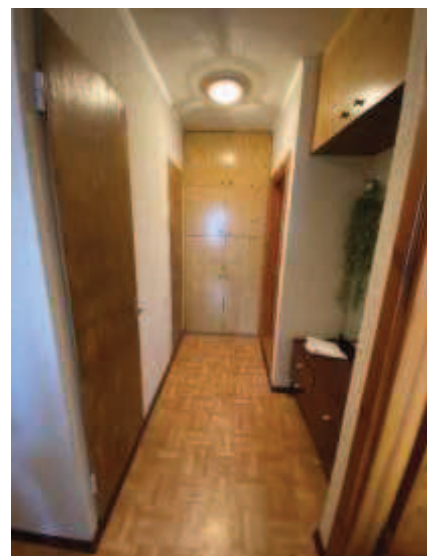
Kāpņu telpa



īeejas durvis dzīvoklī



Gaitenis (telpa Nr. 6)



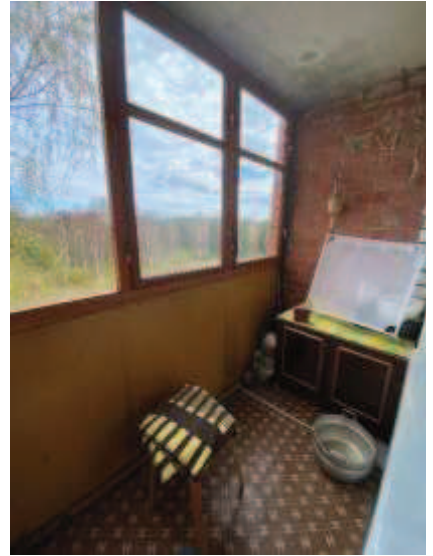
Gaitenis (telpa Nr. 6)



Vannas istaba (telpa Nr. 4)



Tualete (telpa Nr. 5)



Lodžija (telpa Nr. 7)



Istaba (telpa Nr. 2)



Istaba (telpa Nr. 2)



Istaba (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr. 1)



Virtuve (telpa Nr. 3)



Virtuve (telpa Nr. 3)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : 103. sērijas ķieģeļu un paneļu konstrukcijas ēka

Apskates datums 24.04.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1989.; daļēji renovēta

Adrese Ventspils, Celtnieku iela 5 – 42

2	- istabu skaits	5	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits	5	- mājai ir (stāvi)
54,5	- dzīvokļa kopējā platība, m ²	51	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Flīzējums, linolejs, mīksta segums	apmierinošs
Sienas	Krāsotas, flīzētas, tapetes	nosacīti labs / apmierinošs
Griesti	Krāsoti; PVC dekoratīvās loksnes	nosacīti labs / apmierinošs
Logi	PVC – stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtnēs.	labs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas dubultvērtnēs Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	labs apmierinošs

Inženier tehniskās komunikācijas:

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

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitār tehniskās iekārtas – "padomju laika" apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsēkojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir samērā labā tehniskā stāvoklī. Ēkai ir veikti daļēji renovācijas darbi (gala fasādes, daļēji - fasādes daļa). Kāpņu telpā ir remontēta, mainīti logi, ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu.

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir nosacīti labā / apmierinošā tehniskā stāvoklī, kosmētiskais remonts veikts aptuveni pirms 10 gadiem. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Edijs Sproģis