

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Ventspils, Depo iela 5, dzīvoklis Nr. 4

Kadastra Nr. 2700 901 1563



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

Rīga, 2020. gada 30. jūnijs
Reģ. Nr.V20-2036

Par dzīvokļa ar adresi

Ventspils, Depo iela 5 – 4 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās dāmas un Godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000517941 - 4 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1563, ar adresi **Ventspils, Depo iela 5 – 4** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 41,5 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 415/3534 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 023 0201 003, no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 023 0201 004 un no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 023 0201 008. 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 19. jūnijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 6 000 (seši tūkstoši eiro)**.

Ar cieņu,

Pēc pilnvaras

Mārīte Lipša

SIA "LATIO" Juridiskās daļas vadītāja

LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja izsniegts

sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

Roberts Ardavs

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.142

nekustamā īpašuma vērtēšanā)

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.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	Ventspils, Depo iela 5 – 4
Kadastra Nr:	2700 901 1563
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000517941 – 4 reģistrētas uz AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, reģistrācijas numurs 40003192154, vārda. <i>Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu pieņemtas pamatojoties uz reģistrētajiem LR VZD datiem.</i> Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku saistītā zemes gabala (kadastrs Nr. 2700 023 0201) īpašuma tiesības reģistrētas valstij.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi LR VZD datos nav reģistrēti.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, "Ventspils" dzelzceļa stacijas un dzelzceļa depo rajonā. Tuvākā apkārtne līdzīga rakstura mazstāvu daudzdzīvokļu ēku apbūve un ar dzelzceļa infrastruktūru siastīta apbūve, sliežu ceļi. Īpašums atrodas atstatus no pilsētas infrastruktūras objektiem. Aptuveni 15 minūšu attālumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi. Daudzdzīvokļu ēka atrodas pie ielas. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu pietura un Ventspils dzelzceļa stacija. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir apmierinošs.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 1. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz ielas pusi. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvokļa apdare kopumā ir neapdzīvojamā tehniskā stāvoklī, kosmētiskais remonts nav veikts un iekštelpu apdarei ir vērojams ievērojams fiziskais un morālais nolietojums. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī, nav pieejama vanna vai duša. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	-
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Dzīvoklis ir labi izgaismots, griestu augstums telpās 2,6 m; Negatīvie: Dzīvoklis ir izvietots ēkas 1. stāvā; Dzīvoklī nav pieejama vanna vai duša; Apkārtējo objektu ietekme - dzelzceļa sliežu ceļi, industriāla rakstura apbūve; Īpašums atrodas atstatus no pilsētas infrastruktūras objektiem; Dzīvojamā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklis nav piemērots dzīvošanai bez papildus finanšu ieguldīšanas; Īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala; Krāsns apkure.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	-
Pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



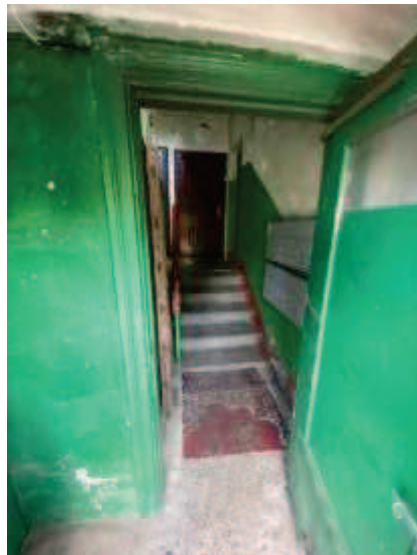
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no Depo ielas



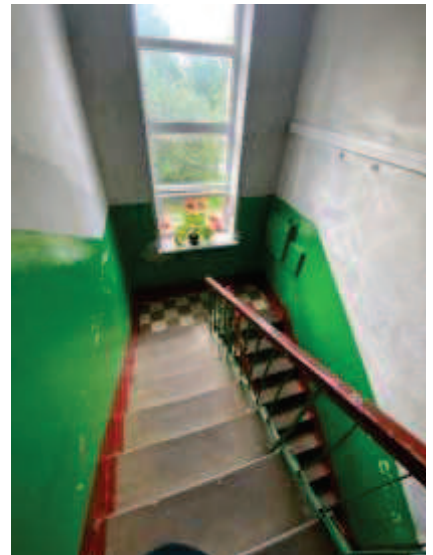
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no Depo ielas



Ieejas durvis dzīvojamā ēkā



Kāpņutelpa



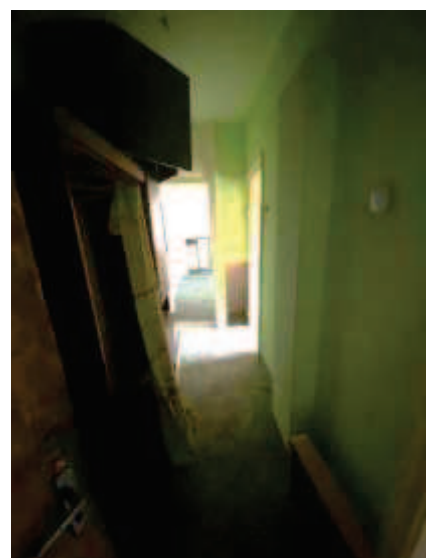
Kāpņutelpa



Kāpņutelpa



Ieejas durvis dzīvoklī



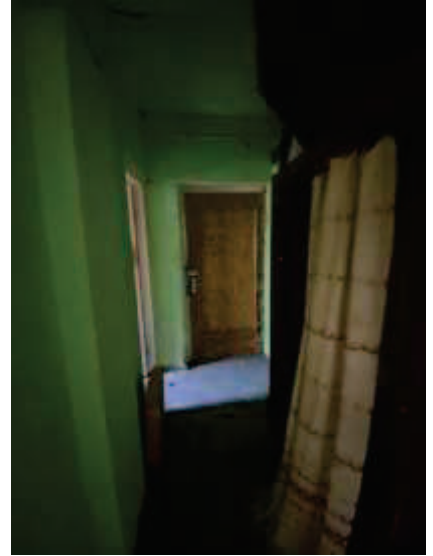
Gaitenis (telpa Nr. 5)



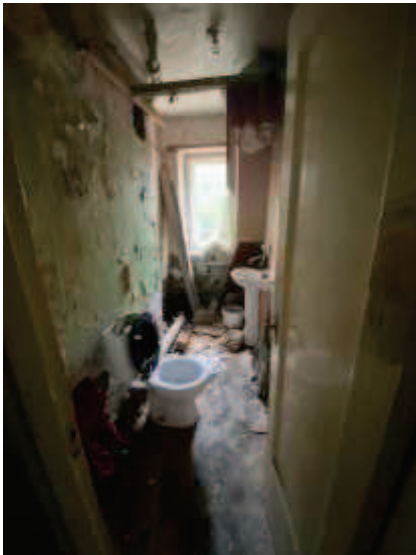
Gaitenis (telpa Nr. 5)



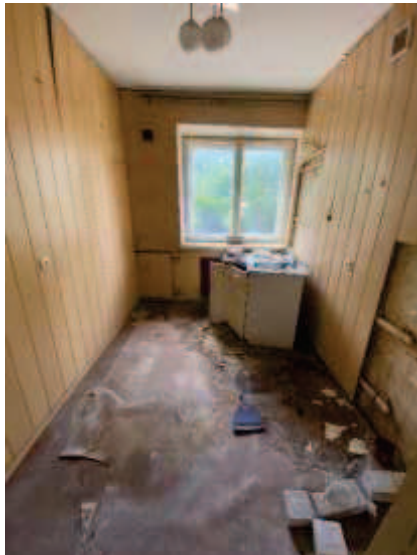
Gaitenis (telpa Nr. 5)



Gaitenis (telpa Nr. 5)



Sanitārtehniskā telpa (telpa Nr. 4)



Virtuve (telpa Nr. 3)



Istaba (telpa Nr. 2) - Krāsns



Istaba (telpa Nr. 2)



Istaba (telpa Nr. 2)



Istaba (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr. 1)



Šķūnis (kadastra apzīmējums 2700 023 0201 004)



Šķūnis (kadastra apzīmējums 2700 023 0201 008)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : 1960. gadā celta ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka

Apskates datums 19.06.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1960.

Adrese Ventspils, Depo iela 5 – 4

2	- istabu skaits	1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits	2	- mājai ir (stāvi)
41,5	- dzīvokļa kopējā platība, m ²	41,5	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Līnolejs, mīksts segums, bez apdares	Slikts
Sienas	Tapetes, krāsojums, koka dēļi, bez apdares	Slikts
Griesti	Krāsoti, tapetes	Nosacīti apmierinošs
Logi	Koka konstrukcijas dubultvērtņēs.	Apmierinošs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	Apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem,
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens) - papildus uzstādīts elektriskais ūdens sildīšanas boilers,
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem,
- siltumapgāde – krāsns apkure

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – sliktā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsēkot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpā nav remontēta, ārējā apdare ar būtisku nolietojumu, ārdurvis slēdzamas ar atslēgu.

Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 1. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz ielas pusi. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam.

Dzīvokļa apdare kopumā ir neapdzīvojamā tehniskā stāvoklī, kosmētiskais remonts nav veikts un iekštelpu apdarei ir vērojams ievērojams fiziskais un morālais nolietojums. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī, nav pieejama vanna vai duša, 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