

Latio

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Ventspils, Usmas iela 18, dzīvoklis Nr. 38

Kadastra Nr. 2700 901 1528



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

www.latio.lv



Ventspils, 2020. gada 30. martā
Reģ. Nr.V20-1022

Par dzīvokļa ar adresi

Ventspils, Usmas iela 18 – 38 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās kundzes un Godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2745 - 38 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1528, ar adresi **Ventspils, Usmas iela 18 – 38** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 45,8 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4580/233660 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 02700 026 0644 001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr. 2700 026 0644. 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 2020. gada 21. martā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība **pieņemtā tehniskā stāvoklī*** ir **EUR 13 800 (trīspadsmit tūkstoši astoņi simti eiro)**,

***- Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam.**

Ar cieņu, Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārklīņš

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Edijs Sproģis

SIA "Latio" vērtēšanas speciālists

Sintija Klasone

SIA "Latio" vērtēšanas speciāliste

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. Vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtējamā objekta pārdošanai vai ieķīlāšanai, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu.

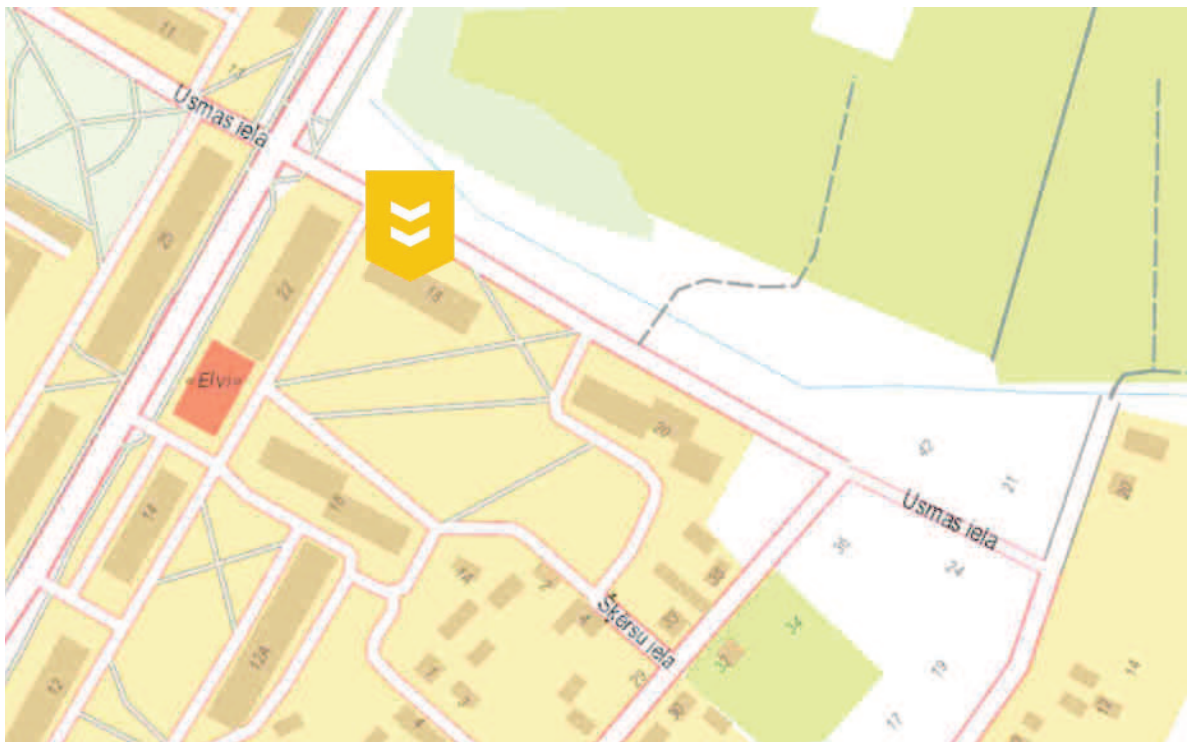
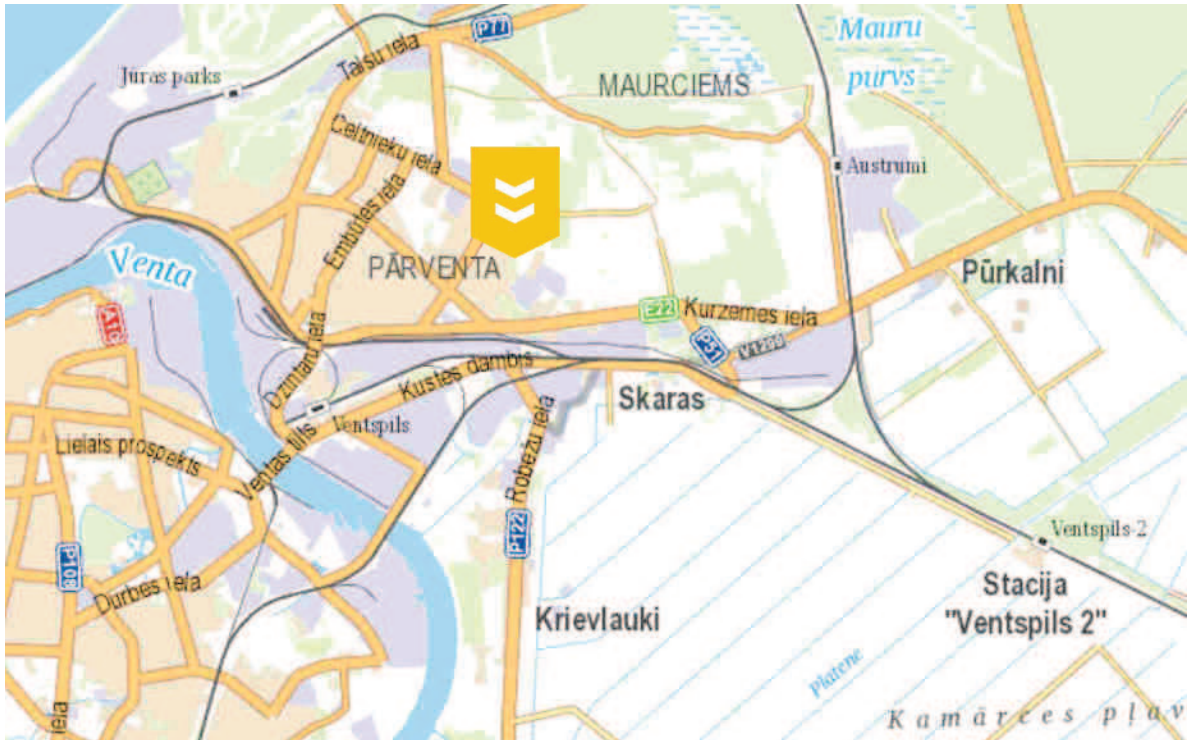
Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā visticamāk samazināsies. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	Ventspils, Usmas iela 18 – 38
Kadastra Nr:	2700 901 1528
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2745 – 38 reģistrētas uz AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, reģistrācijas numurs 40003192154, vārda.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku rajonā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu labs. Tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzot uzņēmumi. Daudzdzīvokļu ēka atrodas pie ielas. Tuvākā apkārtnē ir labi apzaļumota. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu pietura. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs. Tuvumā pieejamais sabiedriskais transports: autobusu maršrutu līnijas.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 5 stāvu ēkas 3. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares un inženiertīklu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam.
Pārbūves:	Nav informācijas

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; Savstarpēji izolētas istabas; Dzīvoklim ir ārtelpas; Dzīvoklis ir izvietots ēkas 3. stāvā; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. Negatīvie: Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar pieņēmumu)
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdruckas no VZD Kadastra Reģistra,
Īpašie pieņēmumi:	Vērtējumā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam.
Pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no ielas



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no pagalma



Dzīvokļu korpusa ieejas durvis



Kāpņutelpa

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : 103. sērija, paneļu/ķieģeļu ēka
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1989.

Apskates datums 21.03.2020.
Adrese Ventspils, Usmas iela 18 – 38

2	- istabu skaits
2	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
45,8	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

3	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
45,8	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs
Sienas	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs
Griesti	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs
Logi	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs
Durvis	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs

Inženier tehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās gāzes apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitār tehniskās iekārtas – nav informācijas.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Dzīvoklis atrodas 5 stāvu ēkas 3. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares un tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Ēkas un kāpņu telpas apskati dabā veica
SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Sintija Klasone