

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Ventspils, Depo iela 11, dzīvoklis Nr. 5

Kadastra Nr. 2700 901 1553



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

Rīga, 2020. gada 30. jūnijs
Reģ. Nr.V20-2047

Par dzīvokļa ar adresi
Ventspils, Depo iela 11 – 5 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās dāmas un Godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000516716 - 5 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1553, ar adresi **Ventspils, Depo iela 11 – 5** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 22,5 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 225/2029 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 023 0214 002, no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 023 0214 004 un no būves ar kadastra apzīmējumu 2700 023 0214 005. 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 **pieņemtā tehniskā stāvoklī*** ir **EUR 3 100 (trīs tūkstoši viens simts 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,
Pēc pilnvaras
Māriete Lipša
SIA "LATIO" Juridiskās daļas vadītāja
LĪVA Kompetences 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.

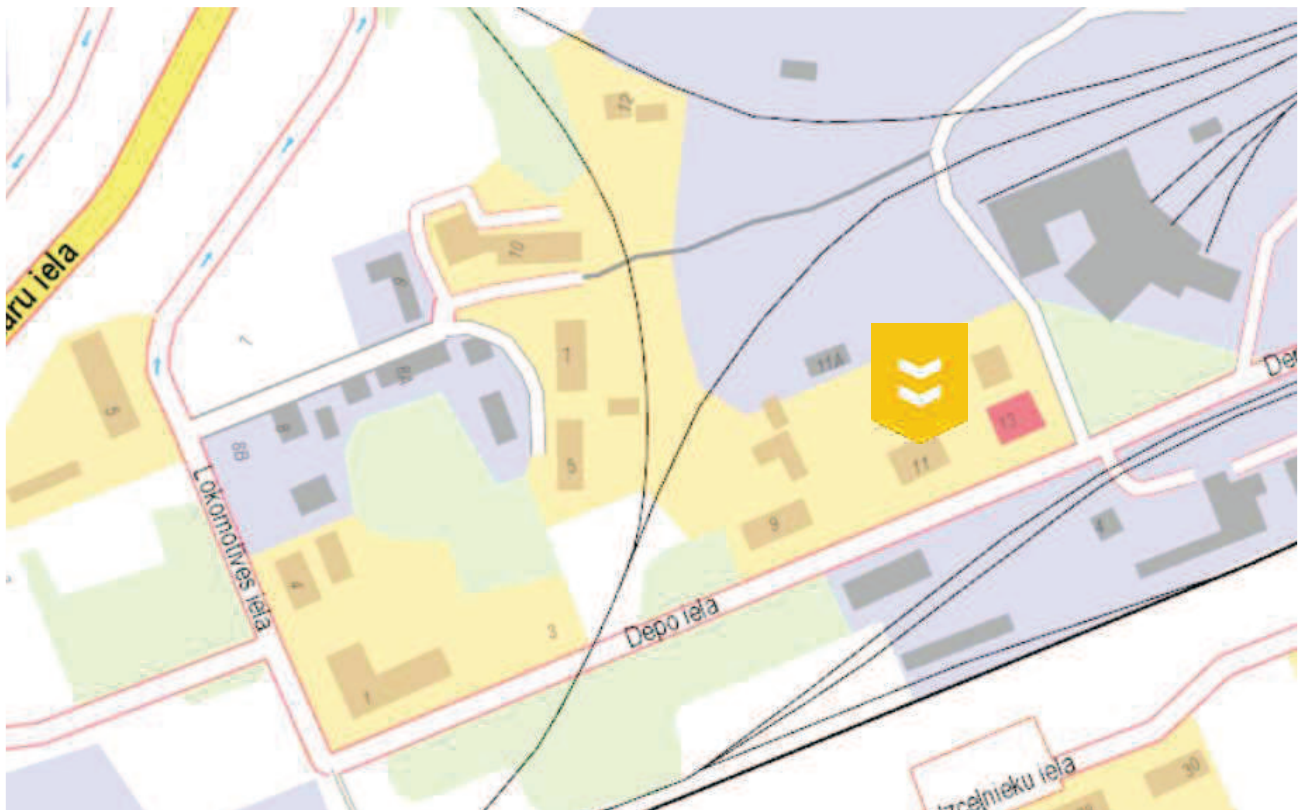
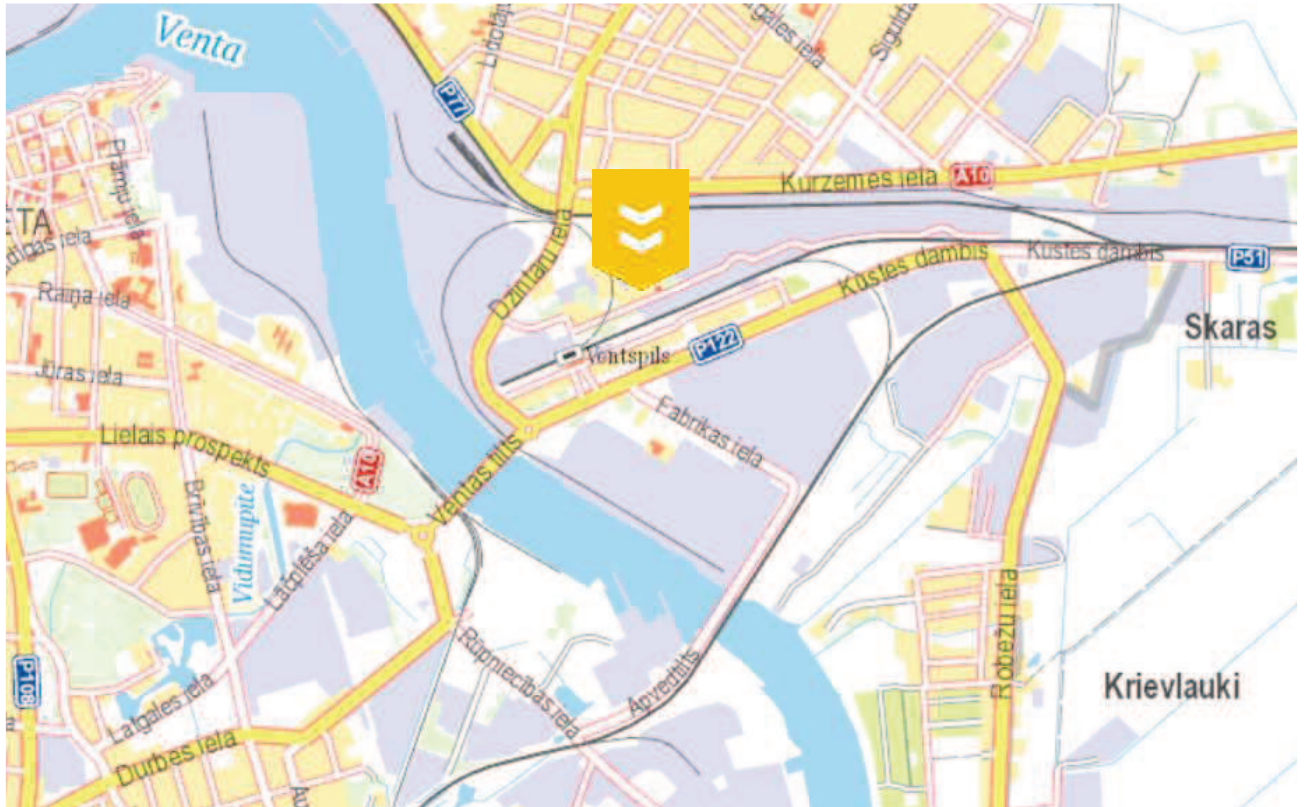
Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot mākslīgi samazināta pieprasījuma tirgus 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 :	1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	Ventspils, Depo iela 11 – 5
Kadastra Nr:	2700 901 1553
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000516716 – 5 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 0214) 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 1 stāvu ēkā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz Depo ielas pusi. 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:	-
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Dzīvoklis ir labi izgaismots, griestu augstums telpās 3,2 m; Nelielas platības, kas nodrošina salīdzināmi zemu cenu tā iegādē un ir pieejami tirgū. Negatīvie: Apkārtējo objektu ietekme - dzelzceļa sliežu ceļi, industriāla rakstura apbūve; Īpašums atrodas atstatus no pilsētas infrastruktūras objektiem; Dzīvojamā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (saskaņā ar pieņēmumu); Īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala; Krāsns apkure.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	-
Pieņēmumi	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.

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 pagalma



leejas durvis dzīvojamā ēkā



Koplietošanas koridors



leejas durvis dzīvoklī



Šķūnis (kadastra apzīmējums 2700 023 0214 004)



Skats uz koplietošanas tualetēm



Skats no īpašuma pagalmu uz Depo ielu

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : 1958. gadā celta ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka

Apskates datums 19.06.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1958.

Adrese Ventspils, Depo iela 11 – 5

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
22,5	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
1	- mājai ir (stāvi)
22,5	- 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	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas	Labs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem,
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens),
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem,
- siltumapgāde – tiek pieņemts, ka krāsns apkure

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsēkojot 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 1 stāvu ēkā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz Depo ielas pusi. 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.

Ēkai ir koplietošanas tualete, kas atrodas ēkas pagalmā.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Edijs Sproģis