

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Jūrmala, Artilērijas iela 2A, dzīvoklis Nr. 3

Kadastra Nr. 1300 901 8176



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

Rīga, 2020. gada 17. septembrī
Reģ. Nr.: V/20-3261

Par dzīvokļa ar adresi
Jūrmala, Artilērijas iela 2A – 3 novērtēšanu

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Godātie uzņēmuma pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6879-3 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 1300 901 8176, ar adresi **Jūrmala, Artilērijas iela 2A – 3** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 28,4 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 284/2383 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 2312 001, divām palīgēkām (kadastra apz. 1300 021 2312 002 un 1300 021 2312 003). un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr. 1300 021 2312. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – uzņēmuma iekšējai 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 vērtējamā objekta apskates dienā, 2020. gada 17. septembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 5 000 (pieci tūkstoši eiro)**.

Apsekošanas dienā vērtētājs konstatējis, ka dzīvoklis ir apdzīvots. Īres līgums nav iesniegts, nav reģistrēts ZG nodalījumā. Pēc pasūtītāja lūguma nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.

Ar cieņu, Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
izsniegts sertifikāts īpašuma vērtēšanai Nr.3

Inese Dadeika-Pavlova
SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.101

Artūrs Cimdars
SIA "Latio" mājokļu 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).

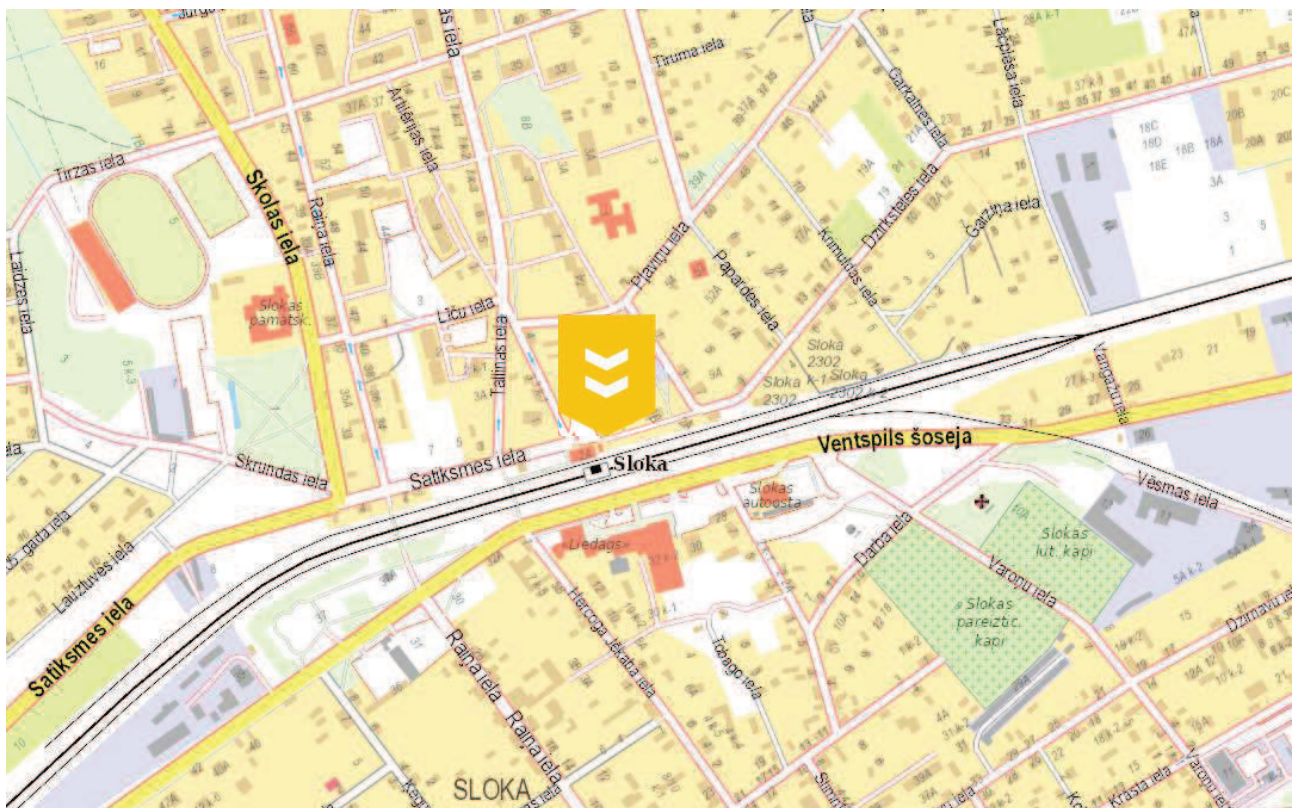
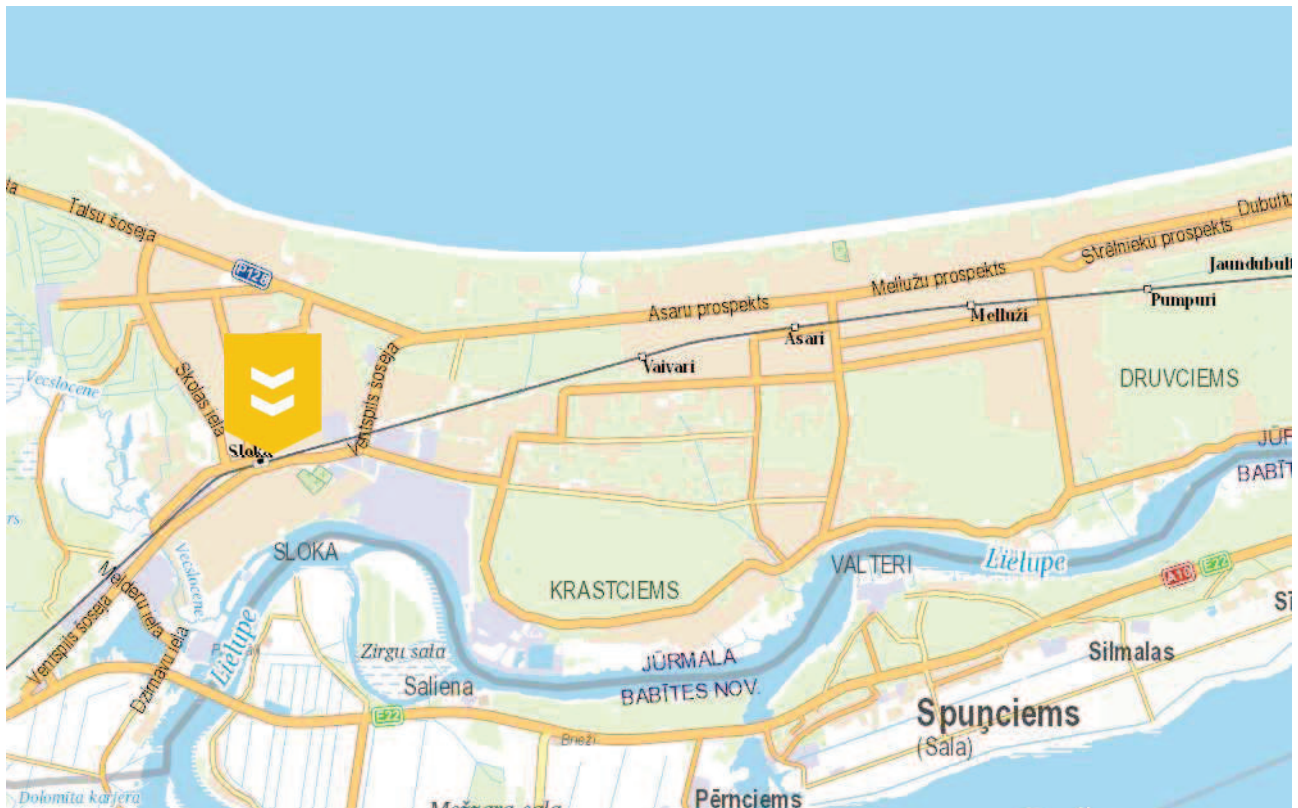
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Jūrmala, Artilērijas iela 2A – 3
Kadastra Nr.:	1300 901 8176
Īpašuma tiesības:	Jūrmalas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6879-3 uz AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" nosaukuma.
Īres līgumi	Vērtētājiem nav uzrādīts dzīvokļa īres līgums, taču apsekošanas dienā vērtējamais Objekts ir apdzīvots. Pēc pasūtītāja lūguma nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.
Apgrūtinājumi:	Nav reģistrēti
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Jūrmalas pilsētas daļā Kauguri, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku apbūves rajonā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu vidējs. 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 sniedzoši uzņēmumi.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 1. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no Artilērijas ielas Dzīvokļa logi vērsti uz Artilērijas ielu un ēkas pagalmu. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvokļa apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, pēdējo gadu laikā būtiski ieguldījumi dzīvokļa tehniskā stāvokļa uzlabošanā nav veikti, apdare ir laika gaitā nolietojusies. Dzīvoklī nav sanmezglas, tualetes atrodas ēkas koplietošanas telpās, vannas istabas nav. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Īpašuma apsekošanas laikā vērtētājs konstatējis, ka dzīvoklī ir veiktas pārbūves – dzīvojamā istaba (telpa Nr.1) ar starpsienu ir pārdalīta divās daļās, tādējādi iegūstot divas nelielas dzīvojamās istabas.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: <ul style="list-style-type: none"> Apskatāmajā pilsētas daļā ir labs nodrošinājums ar pilsētas infrastruktūras objektiem; Labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

		Negatīvie: <ul style="list-style-type: none">• Īpašums izvietots tiešā dzelzceļa sliežu ceļa tuvumā;• Ēka iekštelpu apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī;• Dzīvoklis ar daļējām ērtībām – nav sanmezgla (tualetes un vannas istabas);• Dzīvoklis ar daļējām ērtībām – malkas apkure;• Īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala.
Vērtējumā izmantotie dokumenti		Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukā no VZD Kadastra Reģistra,
Īpašie pieņēmumi:		Apsekošanas dienā vērtētājs konstatējis, ka dzīvoklis ir apdzīvots. Īres līgums nav iesniegts, nav reģistrēts ZG nodalījumā. Pēc pasūtītāja lūguma nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.
Pieņēmumi		-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa (pagalma fasāde)



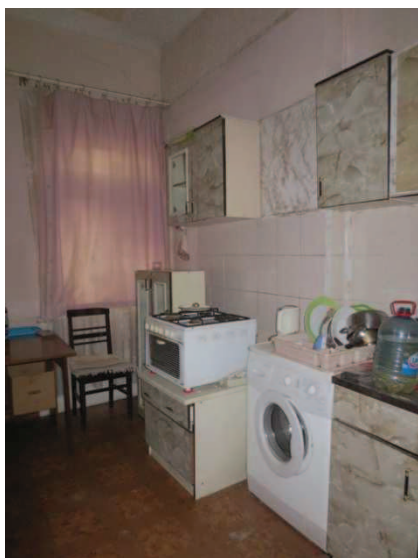
Dzīvojamā istaba (daļa no telpas Nr.1)



Apkures krāsns



Virtuve (telpa Nr.2)



Virtuve (telpa Nr.2)



Dzīvojamā istaba (daļa no telpas Nr.1)



Dzīvojamā istaba (daļa no telpas Nr.1)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Koka ēka

Apskates datums 17.09.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1967.

Adrese Jūrmala, Artilērijas iela 2A – 3

1	- istabu skaits
0	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
28,4	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
28,4	- dzīvokļa iekšējā platība, m ²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Linolejs	apmierinošs
Sienas	Tapetes	apmierinošs
Griesti	Krāsoti vai klāti ar dekoratīvām plāksnēm	apmierinošs
Logi	stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtēs (uz pagalmu vērstajos logos); atsevišķi veramas koka konstrukcijas vērtēs ar dubulto stiklojumu (uz ielu vērstajos logos);	vidējs
Durvis	koka konstrukcijas	apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas.

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- malkas krāsns.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, pēdējo gadu laikā būtiski ieguldījumi dzīvokļa tehniskā stāvokļa uzlabošanā nav veikti, apdare ir laika gaitā nolietojusies. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.

Ģeometrija apsekošanas laikā vērtējais konstatējais, ka dzīvoklī ir veiktas pārbūves – dzīvojamā istaba (telpa Nr.1) ar starpsienu ir pārdalīta divās daļās, tādējādi iegūstot divas nelielas dzīvojamās istabas. Dzīvoklī nav sanmezglas, tualetes atrodas ēkas koplietošanas telpās, vannas istabas nav.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas, taču dzīvoklī ir vēlams veikt apdares un komunikāciju tīkla renovācijas darbus.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas speciālists

Artūrs Cimdars