

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5

Kadastra Nr. 54709000259



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

Rīga, 2021. gada 23.augustā

Reģ. Nr. V/21-3259

Par dzīvokļa ar adresi

Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5, novērtēšanu

a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienītās dāmas un godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000405907 - 5 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 54709000259, ar adresi **Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5, novērtēšanu** (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 49,9 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4990/40310 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54700040064001) un zemes (kadastra apzīmējums 54700040064).

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "LATIO" kā uzņēmējsabiedrība 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, 2021. gada 19.augustā, aprēķinātā **vērtējamā objekta**: tirgus vērtība **ir EUR 600 (seši simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegt sertifikāts

Īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārkliņš

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Ilze Rēdere

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 izsniegti sertifikāti (pielikums Nr.2), īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

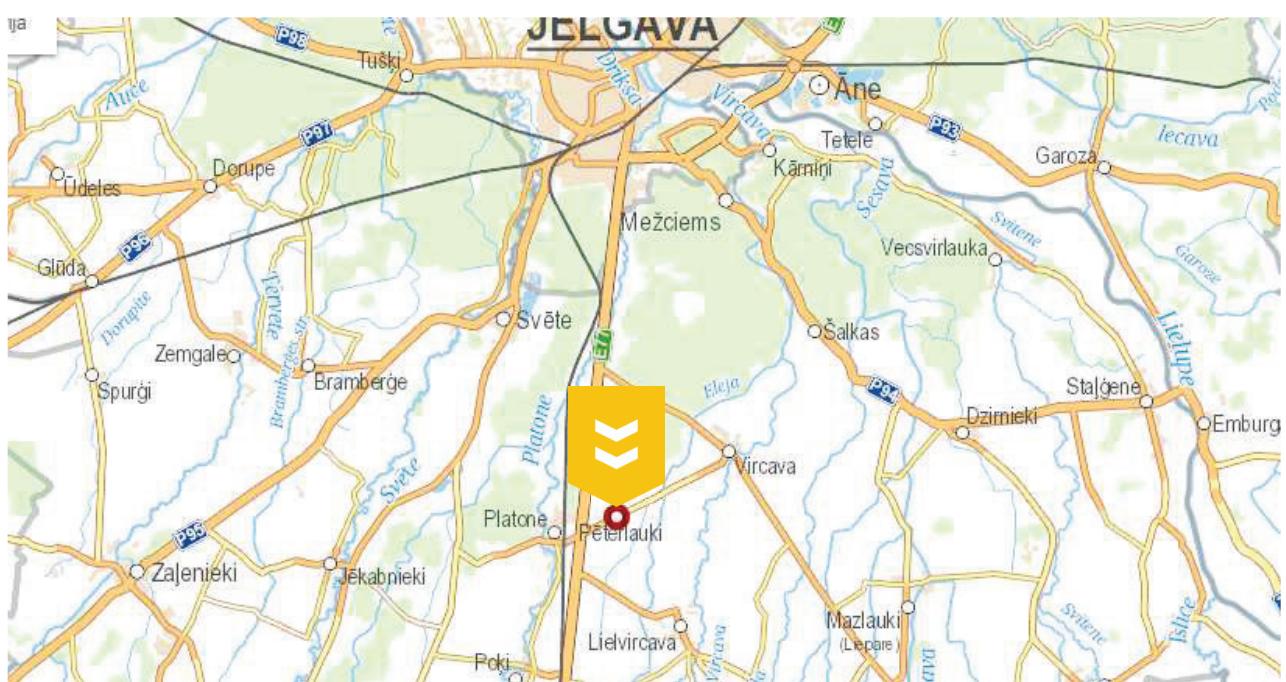
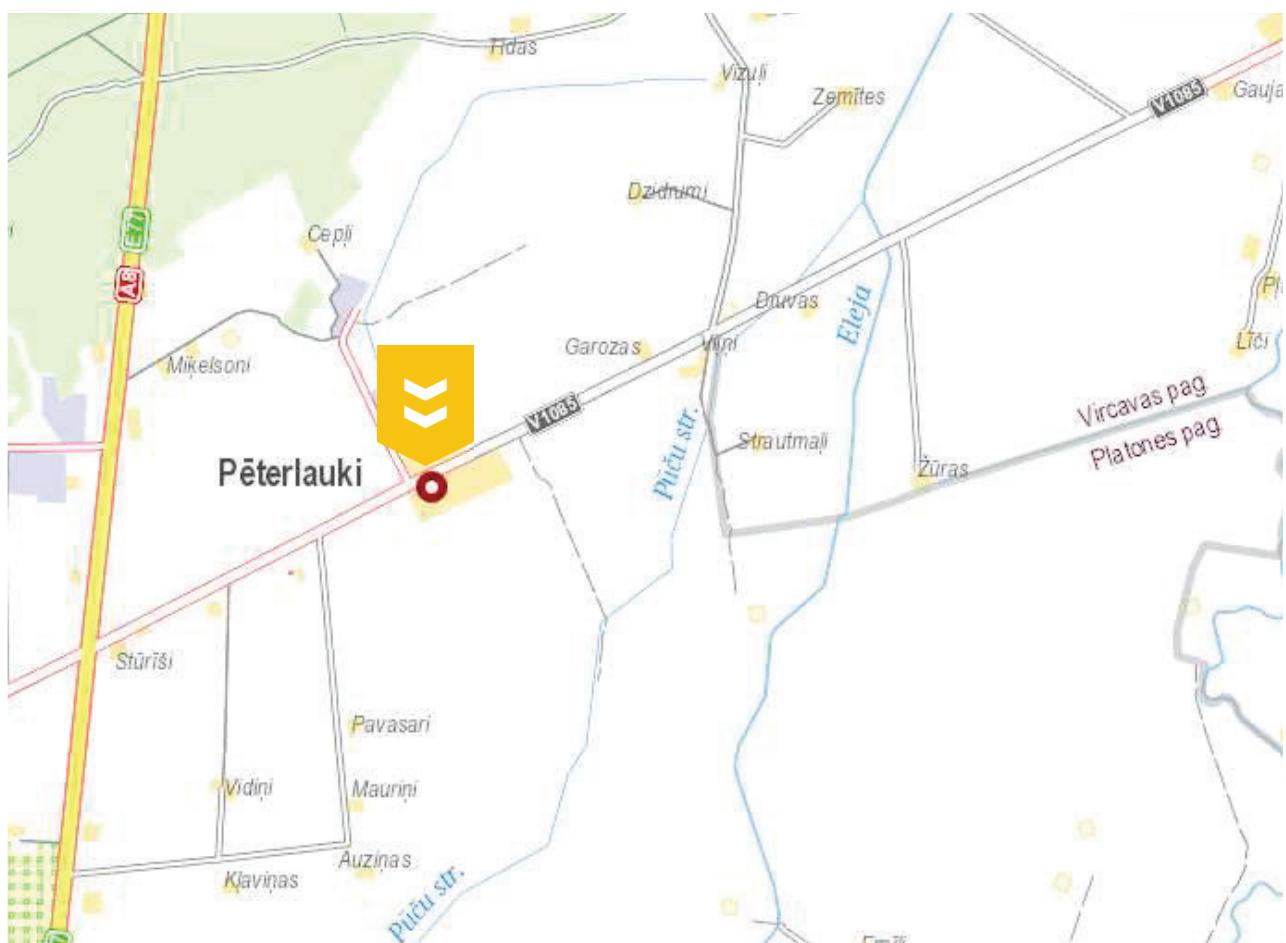
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieejumu, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamо īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5
Kadastra Nr:	54709000259
Īpašuma tiesības:	Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000405907 – 5 ir reģistrētas Latvijas valsts AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā nav reģistrēti ,citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Jelgavas novada, Platones pagastā, netālu no autoceļa A8 Rīga-Jelgava-Lietuvas robeža (~1km). Šajā novadā daļā nekustamā īpašuma tirgus ir ļoti pasīvs. Apkārtējā apbūve –atsevišķi stāvošas lauku viensētas, dažas daudzdzīvokļu mājas, lauksaimniecībā izmantojamo zemu platības. Līdz Platones centram ~ 2km, līdz Vircavas centram ~3km. Satiksmes nodrošinājums – apmierinošs. Līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pietura ~ 50m. Viss infrastruktūras nodrošinājums-pagasta pārvalde, vidusskola, kultūras nams, ģimenes ārsta prakse, bibliotēka, pasta nodaļa, vairāki veikali atrodas Elejā (~14km) vai Jelgavas pilsētā (~16km)
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 2. stāvā. Vērtētājiem netika iesniegta dzīvokļa Tehniskās inventarizācijas lieta, līdz ar ko vērtētājiem nebija iespējams identificēt dzīvokļa izvietojumu daudzdzīvokļu ēkā. Dzīvokļa izvietojums ēkā saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju. Apskates dienā konstatēts, ka daudzdzīvokļu māja ir degusi. Koplietošanas telpas un dzīvokļa iekštelpas ar būtisku nolietojumu. Visur redzamas ugunsgrēka sekas. Dzīvoklis daļēji bez griestu konstrukcijas – atsegta jumta konstrukcija. Bojāta jumta konstrukcija, kas apsekošanas dienā tiek labota. Apsekojot dzīvojamā ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Silikātkieģeļu mūra, daudzdzīvokļu – ēdnīcas ēka. Ēkas jumta konstrukcija ir degusi. Apsekošanas dienā notiek remontdarbi. Tieks atjaunota jumta konstrukcija, mūrēts jauns silikātkieģeļu dūmenis. Ēkas fasādes ir daļēji siltinātas un apmestas ar dekoratīvo apmetumu. Nomainītas ieejas durvis ēkā.
Pārbūves:	Vērtētājiem netika iesniegts telpu grupas plāns. Telpu plānojums atbilst VZD Kadastra pārlūka telpu eksplikācijas datiem.

Tirdzniecības vērtību ietekmējošie faktori :	<p>Pozitīvie: Īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala; Pieejams sabiedriskais transports; Zemi komunālie maksājumi.</p> <p>Negatīvie: Nepietiekams infrastruktūras nodrošinājums; Dzīvokļa telpu plānojums; Ēkas kāpņu telpa, dzīvokļa iekštelpas sliktā tehniskā stāvoklī, ar būtiskām nolietojuma pazīmēm (pēc ugunsgrēka) ; Atrodas samērā tālu no republikas pilsētām; Krāsns apkure; Sanmezgli koplietošanas kāpņu telpā.</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti:	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka; LR VZD Kadastra izdruka
Pieņēmumi	-
Īpašie pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

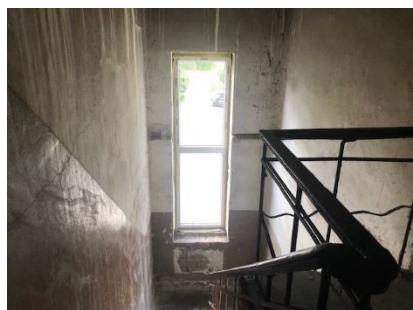


Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasāde



Ieejas durvis ēkā

Kāpņutelpa



Koplietošanas koridors

Ieejas durvis dzīvoklī

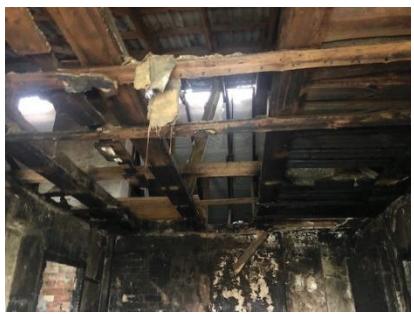
Koplietošanas koridors



Telpa Nr.1 virtuve

Telpa Nr. 2, istaba

Telpa Nr.3, istaba



Atsegtais jumta konstrukcijas



Koplietošanas tualete



Koplietošanas vannas istaba



Piebraucamais ceļš

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : Vairāku dzīvokļu kieģeļu ēka ar labierīcību telpām koplietošanas telpās

Apskates datums 18.08.2021.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1959.

Adrese

Jelgavas novads, Platones pagasts,
"Pēteri"-5

2	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
49,9	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
49,9	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
-	- ēkas stūri
-	- aukstā ūdens padeve
-	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Autobusi. Tuvumā atrodas starppilsētu autobusu pietura

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Bez apdares/krāsotī grīdas dēļi - pēc ugunsgrēka	joši sliks
Sienas	Bez apdares – pēc ugunsgrēka	joši sliks
Griesti	Bez apdares, atsegta jumta konstrukcija – pēc ugunsgrēka	-
Logi	Koka konstrukciju vērtnes, bez stikliem	joši sliks
Durvīs	Ārdurvis –koka konstrukcijas leķidurvis – nav	sliks

Inženierītehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- ūdens-pieslēgums centralizētiem pagasta tīkliem (ēkai);
- apkure-malkas krāsnis.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav.

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka ir celta 1959.gadā, silikātkieģeļu mūra, daudzdzīvokļu – ēdnīcas ēka. Apskates dienā ēdnīcas telpas netiek izmantotas ēdnīcas vajadzībām. Ēkas jumta konstrukcija ir degusi. Apsekošanas dienā notiek remontdarbi. Tieka atjaunota jumta konstrukcija, mūrēts jauns silikātkieģeļu dūmenis. Ēkas fasādes ir daļēji siltinātas un apmestas ar dekoratīvo apmetumu. Nomainītas ieejas durvis ēkā.

Vērtētājiem netika iesniegta dzīvokļa Tehniskās inventarizācijas lieta, līdz ar ko vērtētājiem nebija iespējams identificēt dzīvokļa izvietojumu daudzdzīvokļu ēkā. Dzīvokļa izvietojums ēkā saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju. Dzīvokļa iekštelpas ar būtisku nolietojumu. Visur redzamas ugunsgrēka sekas. Dzīvoklis daļēji bez griestu konstrukcijas – atsegta jumta konstrukcija.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam. Dzīvokļa telpas nav izmantojamas bez finansiāliem ieguldījumiem.

Dzīvokļa apskati veica

SIA "LATIO" vērtēšanas nodajas speciāliste

Ilze Rēdere

7. Tīrgus analīze

Pirmās ārkārtas situācijas laikā liela daļa Latvijas iedzīvotāju un potenciālo pircēju gaidīja strauju mājokļu cenu kritumu, kas nenotika. Pieprasījums palielinās pēc mājokļiem, kuri ir labā stāvoklī par adekvātu cenu tādiem, kuros uzreiz var ievākties un dzīvot. Aizvien biežāk pircēji izvēlas dzīvokļus jaunajos projektos ar apdari. Visiem nekustamā īpašuma veidiem (privātās apbūves zemēm, dzīvokļiem) pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Viens no zemā dzīvokļu piedāvājuma iemesliem ir tāds, ka, iegādājoties mājokli ārpus pilsētas, īpašumā esošais dzīvoklis pilsētā netiek pārdots, bet gan iztēts, lai gūtu papildu ienākumus kredīta segšanai. Vasarā izteikti palielinājās pieprasījums pēc mājām (150- 200 m², ar piegulošo teritoriju virs 1000 m², netālu no Rīgas). Pieprasījumu radīja galvenokārt jaunās ģimenes, kuras veido cilvēki ekonomiski aktīvajā vecumā (īpaši 30 - 35 gadu veci). īpašumi pārāk tālu no inženierkomunikācijām, ar slīktu interneta pārklājumu pandēmijas ietekmē nav kļuvuši pieprasītāki. To kvalitāte lielākoties ir slīkta, nepieciešami lieli ieguldījumi, lai tajos varētu dzīvot.

Vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu tīrgus segments ir mazaktīvs. Reģistrētie darījumi ar vērtējam objektam līdzīgiem īpašumiem ir no 60-180 EUR/m², atkarībā no novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Pašlaik piedāvājumā ir viens dzīvokļa pārdošanas piedāvājums, kas atrodas Jelgavas novadā, Platones pagastā par 12 500 EUR. Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 20% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Atbilstoši noteiktajiem ierobežojumiem valstī un globālajā telpā, kas tika izsludināti saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas, ekspertu viedokļi atšķiras.

Izvērtējot notikušos nekustamā īpašuma darījumus un piedāvājumus, var secināt, ka iedzīvotāju vēlme iegādāties nekustamu īpašumu nav būtiski mazinājusies, neskatoties uz valstī izsludinātajām ārkārtas situācijām saistībā ar "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu. Lielāks pieprasījums vērojams savrupmāju un dzīvokļu segmentā, Pierīgas un lielāko pilsētu administratīvajās teritorijās.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajos gados būtiskas izmaiņas šādu nekustamo īpašumu darījumu cenās un tīrgus vērtībās nav sagaidāmas, ja nebūs vēl kādas neparedzētas ārēju vai iekšēju faktoru radītas ietekmes uz nekustamo īpašumu tīrgu vai Latvijas ekonomiku.

8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

Tīrgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - ar tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tieka pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tieka pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai. Tieka pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties. Tieka pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tieka uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama novērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Novērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss novērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tieka pieņemts, ka nav apslēptu vai nerēdzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tieka pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja novērtējumā nav atrunāts citādi.
- Novērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdi, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā novērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.