

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Jūrmala, Jurģu iela 4, dzīvoklis Nr. 70

Kadastra Nr. 1300 901 8177



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

Rīga, 2020. gada 17. septembrī
Reģ. Nr.V20-3259

Par dzīvokļa ar adresi
Jūrmala, Jurģu iela 4 – 70 novērtēšanu

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 6517 - 70 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 1300 901 8177, ar adresi **Jūrmala, Jurģu iela 4 – 70** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 42,0 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 383/29196 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 7102 001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr. 1300 020 7102. 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 – 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 vērtējamā objekta apskates dienā, 2020. gada 17. septembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 20 000 (divdesmit tūkstoši eiro)**.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvoklis ir izīrēts. Īres līgums nav iesniegts, nav reģistrēts ZG nodaļījumā. 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).

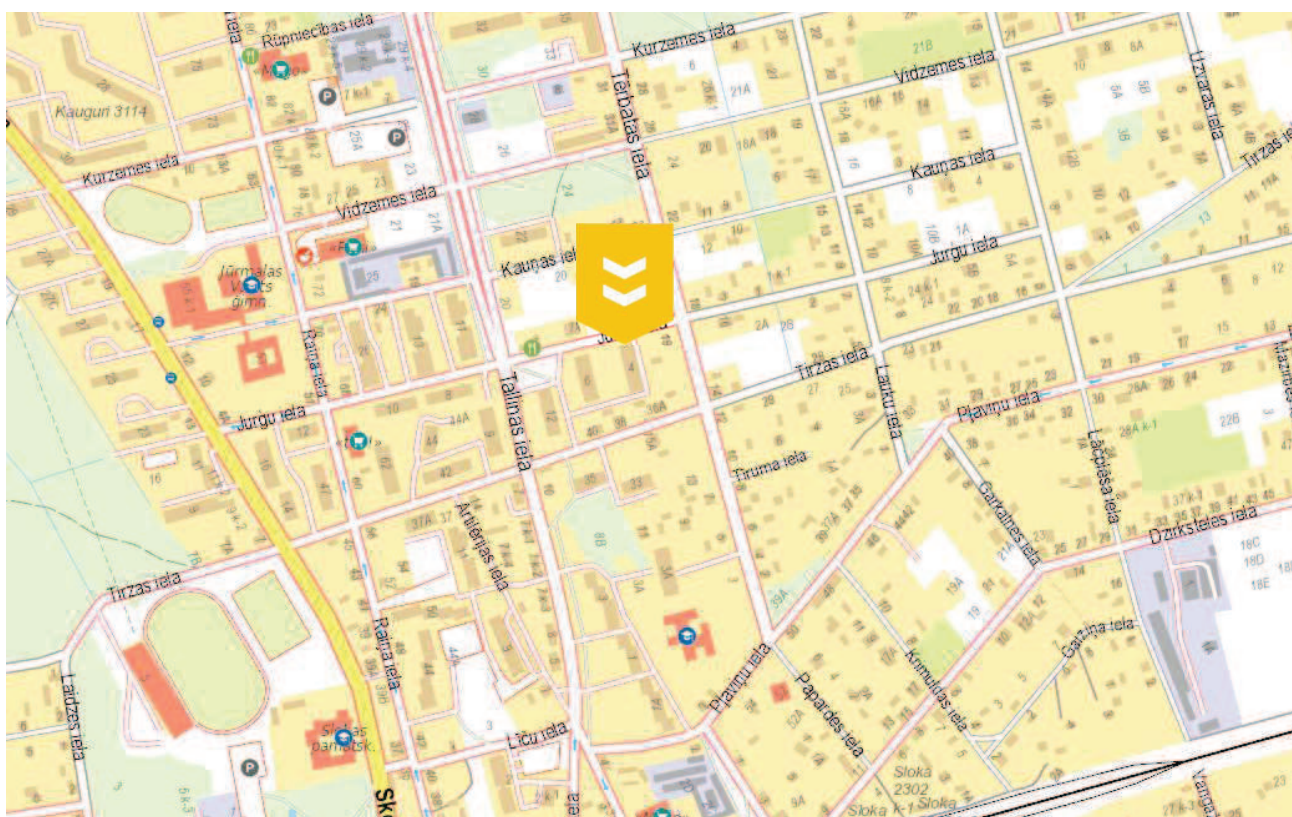
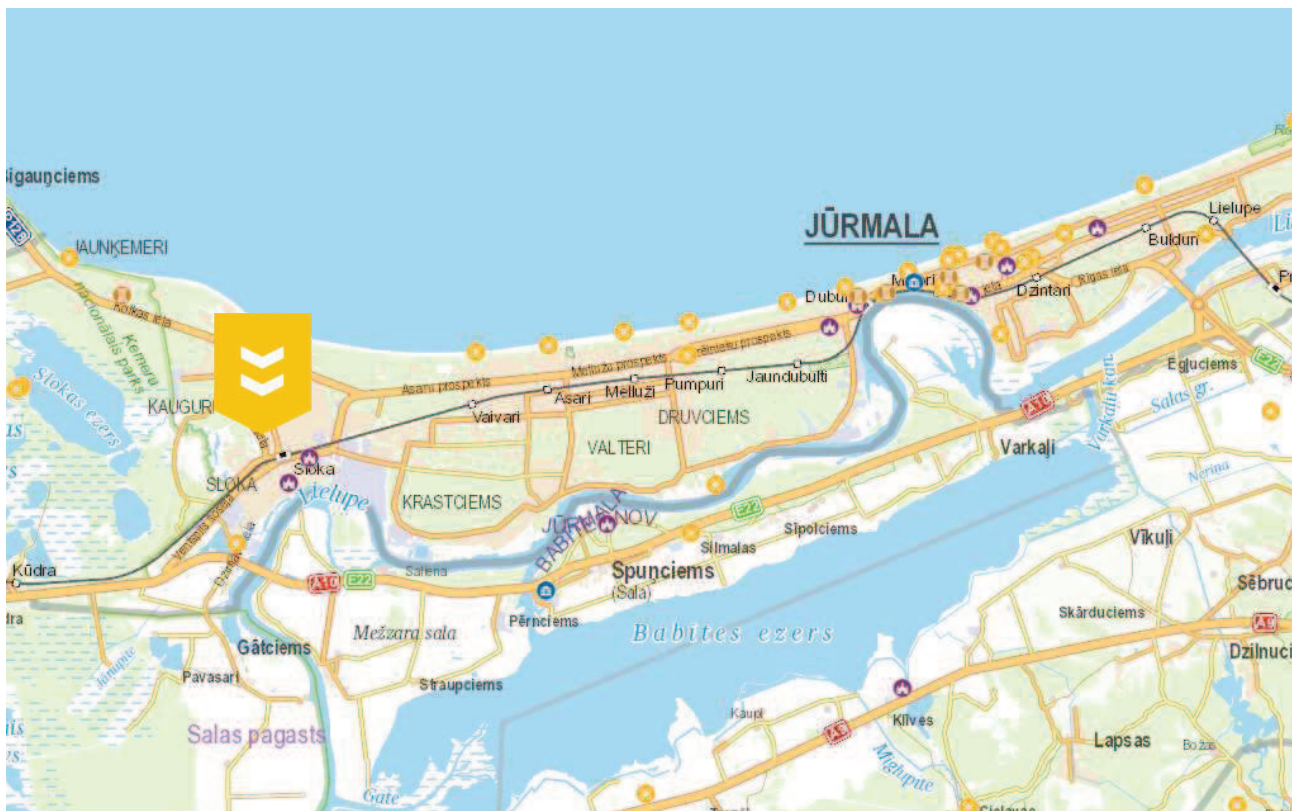
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Jūrmala, Jurģu iela 4 – 70
Kadastra Nr:	1300 901 8177
Īpašuma tiesības:	Jūrmalas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6517 - 70 ir reģistrētas uz Latvijas valsts, 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:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav reģistrēti.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Jūrmalas pilsētas daļā Kauguri, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku rajonā. 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 sniedzīgi uzņēmumi.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 5 stāvu ēkas 5. stāvā. Dzīvokļa plānojums kopumā atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam, dzīvoklī ir veikta nebūtiska pārbūve. Dzīvokļa apdare kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa iekštelpās ir veikts kosmētisks remonts pēdējo 5-10 gadu laikā, tas ir tīrs kārtīgs un labi uzturēts. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir vidējā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Dzīvoklī ir veiktas sekojošas pārbūves: Sienas skapja ieeja (no telpas Nr.1) ir aizbūvēta, un ir izveidota jauna ieeja no telpas Nr.4. Par cik pārbūves neskar dzīvokļa nesošās konstrukcijas pārbūves vērtētāji nesaskata šķēršļus veikto pārbūvju legalizācijai. Apsekošanas laikā konstatēts ka dzīvokļa ārtelpa (telpa Nr.6) ir aizstiklota. Tirgus vērtības aprēķinā ir ietvertas izmaksas lodžijas atgriešanai sākotnējā stāvoklī.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; Ēkas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu; Dzīvoklis ir labi izgaismots; Dzīvoklim ir mūsdienu tirgus prasībām atbilstošs plānojums; Dzīvoklim ir plašas ārtelpas

	<p>Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.</p> <p>Negatīvie: Ēkas kāpņu telpa neremontēta; Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklis ir izvietots ēkas pēdējā stāvā; Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ir celta padomju gados, ar tam laikam raksturīgiem plānojuma un būvniecības tehnoloģiju ierobežojumiem.</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra,
Īpašie pieņēmumi:	Vērtējamais Objekts ir brīvs no īres līgumiem.
Pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



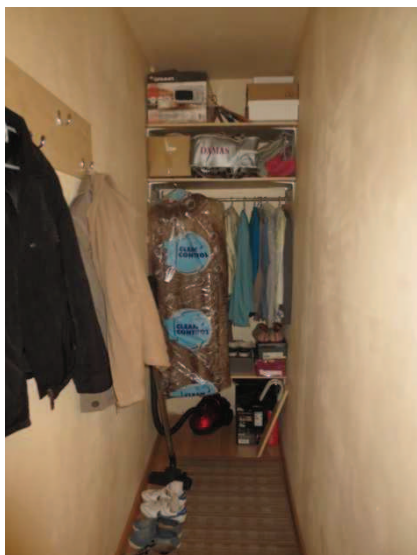
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



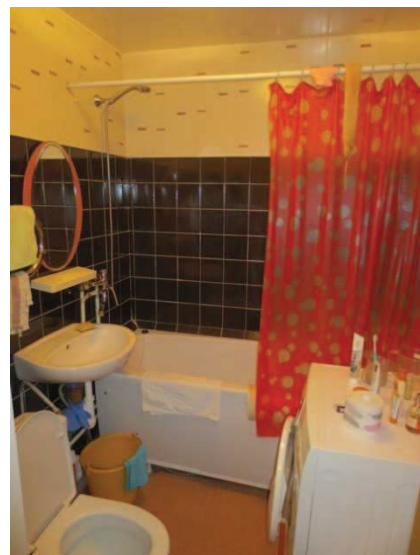
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



Gaitenis, ieejas durvis (telpa Nr.4)



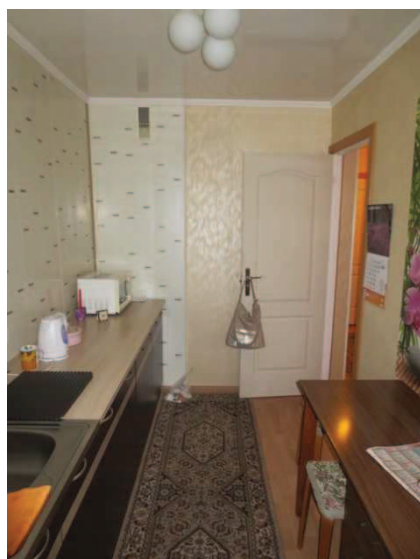
Sienas skapis (telpa Nr.5)



Sanmezglis (telpa Nr.3)



Virtuve (telpa Nr.2)





Dzīvojamā istaba



Aizstiklota lodžija (telpa Nr.6)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : "Mazģimeņu projekts" (betoni)

Apskates datums 17.09.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1967.

Adrese Jūrmala, Jurģu iela 4 – 70

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
42,0	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

5	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
34,6	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Lamināts, flīzes	vidējs
Sienas	Tapetes, flīzes	vidējs
Griesti	Krāsoti, dekoratīvās PVC loksnes	vidējs
Logi	stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtēs	vidējs
Durvis	Ārdurvis – metāla konstrukcijas; iekšdurvis – koka konstrukcijas.	vidējs

Inženiertehniskās 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:

- sanitārtehniskās iekārtas – „padomju laika”, apmierinošā tehniskā stāvoklī,

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpā nav remontēta, ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu.

Dzīvokļa apdare kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa iekštelpās ir veikts kosmētisks remonts pēdējo 5-10 gadu laikā, tas ir tīrs kārtīgs un labi uzturēts. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir vidējā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.

Dzīvoklī ir veiktas sekojošas nebūtiskas pārbūves: Sienas skapja ieeja (no telpas Nr.1) ir aizbūvēta, un ir izveidota jauna ieeja no telpas Nr.4. Par cik pārbūves neskar dzīvokļa nesošās konstrukcijas pārbūves vērtētāji nesaskata šķēršļus veikto pārbūvju legalizācijai.

Apsekošanas laikā konstatēts ka dzīvokļa ārtelpa (telpa Nr.6) ir aizstiklota. Tirgus vērtības aprēķinā ir ietvertas izmaksas lodžijas atgriešanai sākotnējā stāvoklī. Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Artūrs Cimdars