

Nekustamā īpašuma novērtējums

Pasūtītājs Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, AS

Vecais ceļš 9 - 7, Jūrmala

Kadastra Nr. 13009018163



Kopija pareiza

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

Kopija pareiza
datums: 25.02.2020
Rīga

Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

www.latio.lv

Rīga, 2020. gada 24.februārī
Reģ. Nr. V/20-346

Par dzīvokļa ar adresi
Vecais ceļš 9 - 7, Jūrmala, novērtēšanu

Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, AS

Cienītās kundzes un godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 6521 - 7 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 13009018163, ar adresi **Vecais ceļš 9 - 7, Jūrmala**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 43,9 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 439/3756 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 13000240111001 un zemes ar kadastra apz. 13000240111. Vērtība noteikta atbilstoši vērtēšanas datumā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

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

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, AS – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 "Īpašumu vērtēšana" prasībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku 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 apsekošanas datumā, 2020. gada 31.janvārī, aprēķinātā **vērtējamā objekta tirgus vērtība ir EUR 6 600 (seši tūkstoši seši simti eiro)**.

Ar cieņu

Edgars Šīns
SIA "LATIO" valdes priekssēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts
sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3



Ingars Kārklīš
SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

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 apsekošanas akta kopiju, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktoros, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), vērtētāju licenču kopijas (pielikums Nr.2).

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 :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Vecais ceļš 9 - 7, Jūrmala
Kadastra Nr:	13009018163
Īpašuma tiesības:	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 6521 - 7 ir reģistrētas uz Latvijas valsts AS "Publisko aktīvu pārvaldātājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, vārda.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtēšanas objekts izvietots Jūrmalas pilsētas administratīvās teritorijas daļā Kūdra, netālu no dzelzceļa stacijas "Kūdra". Kūdra ir neliela apdzīvota vieta ar dažām 2 stāvu daudzdzīvokļu mājām, dažām privātmājām un, pārsvarā, dārza mājiņām. Attālums no īpašuma līdz Jūrmalas Slokas daļai ir ~ 5 km, līdz Ķemeru daļai ~ 5 km. Pie ēkas piesaistāmā zemes gabala platība ir pietiekami liela, pie ēkas ir iespējams novietots auto, ir iekšpagalma teritorija. Infrastruktūras līmenis vietā, kur atrodas īpašums vērtējams kā vājš. ~ 250 m attālumā atrodas pasažieru vilciena dzelzceļa stacija. Uz Ventspils šosejas (~500 m) pieejama sabiedriskā autobusu satiksme. Kopumā nekustamā īpašuma novietojums pilsētā uzskatāms kā nosacīti apmierinošs.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas divu stāvu ēkas 2. stāvā, ēkas sānu daļā. Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā nosacīti apmierinošs, ar iekšējās apdares nolietojumu. Krāsns apkure. Dzīvoklī ir tualete, ūdensvada un kanalizācijas pieslēgums. Sīkāku dzīvokļa aprakstu skatīt dzīvokļa apskates protokolā.
Pārbūves:	Nav
Vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā; Dzīvoklī ir nepieciešamo labierīcību nodrošinājums; Pietiekami liels iekšpagalms pie ēkas. Negatīvie: Dzīvoklis ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī; Īpašums atrodas apdzīvotā vietā ar vāji attīstītu infrastruktūru; Dzīvojamā ēka ir koka konstrukcijas, nav renovēta; Krāsns apkure.

Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā; Kadastrālās uzmērīšanas lieta; Izdruckas no VZD Kadastra Reģistra.
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes no iekšpagalma puses



Dzīvojamās ēkas fasādes no ielas puses



Kāpņu telpas ārdurvis



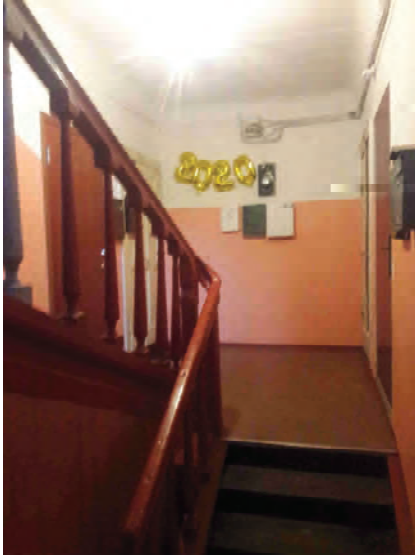
Iekšpagalma daļa pie ēkas



Auto stāvlaukums pie ēkas



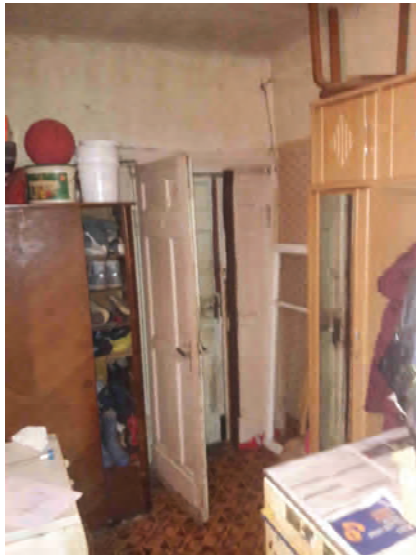
Iekšpagalma daļa pie ēkas



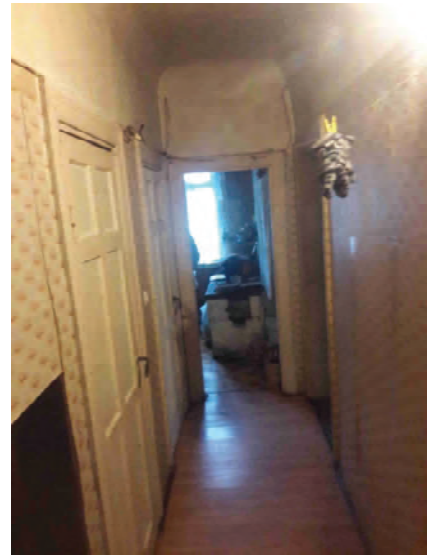
Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



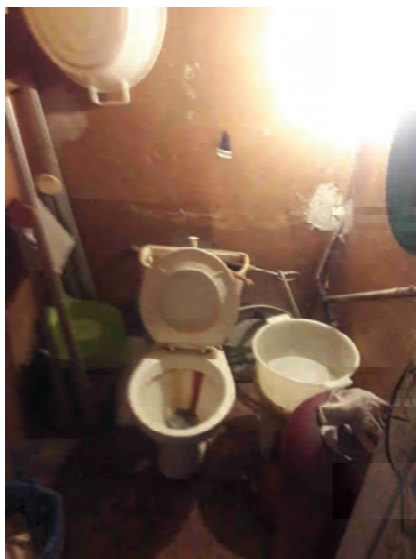
Gaitenis



Gaitenis



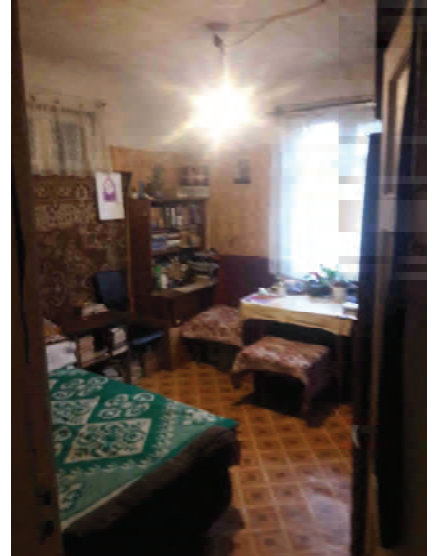
Tualete



Virtuve



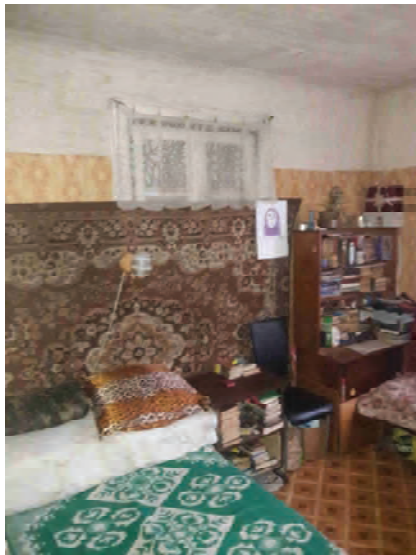
Virtuve



Istaba



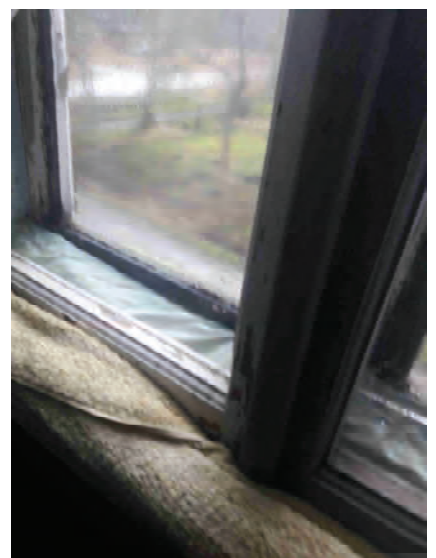
Istaba



Istaba



Krāsns istabā



Koka logi

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : Pēckara laika koka konstrukcijas vairāku dzīvokļu ēka

Apskates datums 30.01.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1949.gads

Adrese Vecais ceļš 9 - 7, Jūrmala

2	- istabu skaits
2	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
43,9	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
43,9	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

-	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
x	- ēkas stūrī
x	- aukstā ūdens padeve
-	- siltā ūdens boileris

Ēkas vispārējais raksturojums

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

Transporta maršruti: Autobusi, vilciens

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Linolejs, lamināts	apmierinošs
Sienas	Krāsotas / tapetes	nosacīti apmierinošs
Griesti	Krāsoti	nosacīti apmierinošs
Logi	Koka vērtņēs	nosacīti apmierinošs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- apkure – plīts - krāsns ar malku kā kurināmo

Cits aprīkojums /iekārtas:

wc - apmierinošā tehniskā stāvoklī

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Ēka vizuāli ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ieeja kāpņu telpā ir no iekšpagalma puses. Koplietošanas telpas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Dzīvoklis atrodas divu stāvu ēkas 2. stāvā, ēkas sānu daļā. Dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā nosacīti apmierinošs, ar iekšējās apdares nolietojumu. Krāsns apkure. Dzīvoklī ir tualete, ūdensvada un kanalizācijas pieslēgums. Dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir nosacīti apmierinošā tehniskā 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.

Dzīvokļa apskati dabā veica
SIA "Latio" vērtētājs

Ingars Kārklīšs

7. Tirgus analīze

Dzīvokļi vēl aizvien ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Jūrmalas pilsētas Slokas, Kauguru daļā. Pieprasītāki ir vienas un divu istabu dzīvokļi. Kūdrā un Ķemerose, ņemot vērā salīdzinoši nelielu dzīvokļu īpašumu skaitu, dzīvokļu tirgus ir mazaktīvs un darījumi notiek samērā reti, salīdzinot ar Sloku, kauguriem un citām Jūrmalas pilsētas daļām.

Ņemot vērā augstās apkures izmaksas un apsaimniekošanas izmaksas, mazs pieprasījums ir lielas platības dzīvokļiem. Arvien vairāk iedzīvotāji vēlas mainīt lielas platības dzīvokļus uz maziem.

Apdzīvotās vietās, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru, pieprasījums pēc dzīvokļiem ir neliels. Šādi dzīvokļi, vairumā gadījumu, ir sliktā tehniskā stāvoklī, bez pienācīga inženierkomunikāciju nodrošinājuma. Šādus dzīvokļus pamatā pērk vietējie iedzīvotāji, vēloties paplašināt savu dzīves telpu, iegādājoties dzīvokļus bērniem, vecākiem utt., veicot tajos remonta darbus un pielāgojot tos mūsdienu prasībām atbilstošiem dzīves apstākļiem.

Vērtēšanas objektam līdzīgi dzīvokļi citās Jūrmalas vietās (piem. Sloka, Ķemerose), kas ir salīdzināmas ar vērtējamā objekta atrašanās vietu, ar līdzīgu inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājumu un labiekārtojuma līmeni, tiek pārdoti par 120 - 350 EUR/ m².

8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

Tirgus 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.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - ar tirgus (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

- Tiek 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.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinājoši dokumenti atbilst patiesībai. Tiek 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. Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja novērtējumā nav atrunāts citādi.
- Novērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, 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.