

Latio

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīga, Stūres iela 2, dzīvoklis Nr. 174

Kadastra Nr. 0100 926 4967



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

www.latio.lv



Rīga, 2020. gada 10. jūnijā
Reģ. Nr.: V/20-2129

Par dzīvokļa ar adresi
Rīga, Stūres iela 2 – 174 novērtēšanu

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23452-174 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 900 0000, ar adresi **Rīga, Stūres iela 2 – 174** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 – istabas dzīvoklis** kopmītņu tipa ēkā ar kopējo platību 17,7 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 177/33046 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 077 0079 001. Saskaņā ar pasūtītāja norādēm vērtība noteikta atbilstoši pieņemtam tehniskam stāvoklim*.

* - *Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekšējumu apskate. Saskaņā ar pasūtītāja norādēm īpašums tiek novērtēts bez iekšējumu apsekošanas pieņemot, ka tas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Detalizētu pieņemtā tehniskā stāvokļa aprakstu skatīt dzīvokļa apskates protokolā.*

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. 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 27. maijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī ir EUR 6 200 (seši tūkstoši divi simti eiro).**

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvoklis ir izīrēts. Īres līgums nav iesniegts. Nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.

Vērtība ir spēkā, ja dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst pieņemtajam.

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).

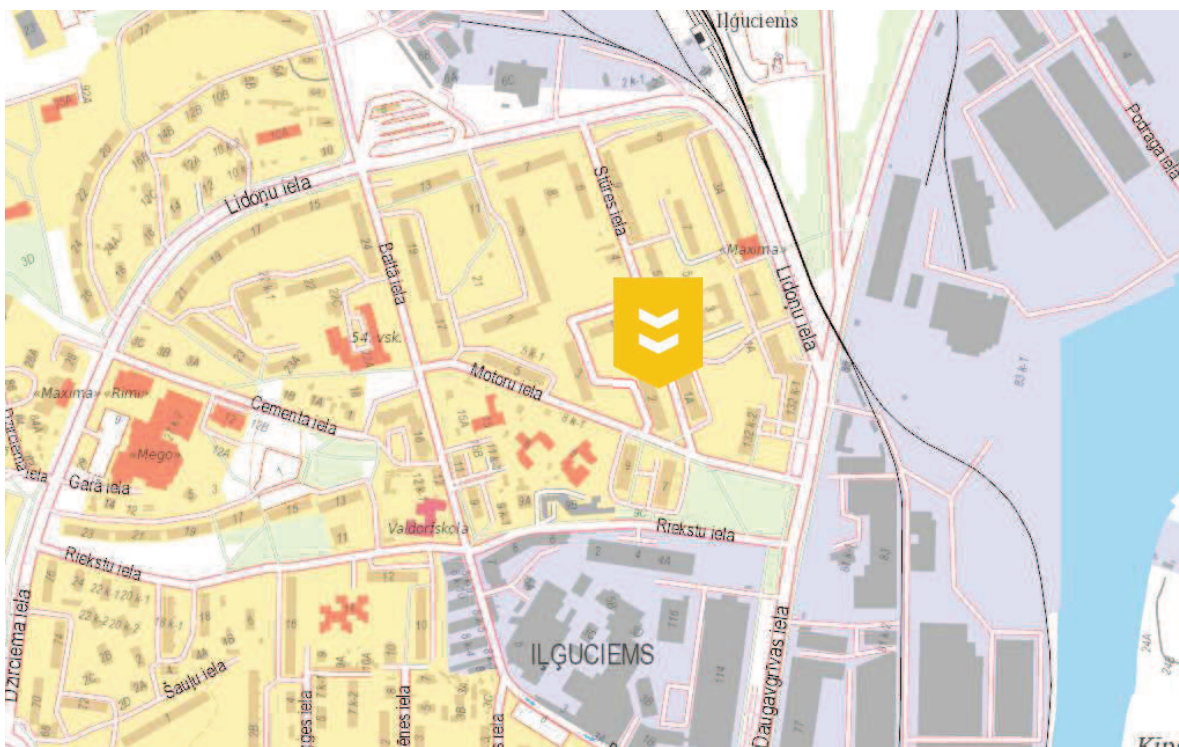
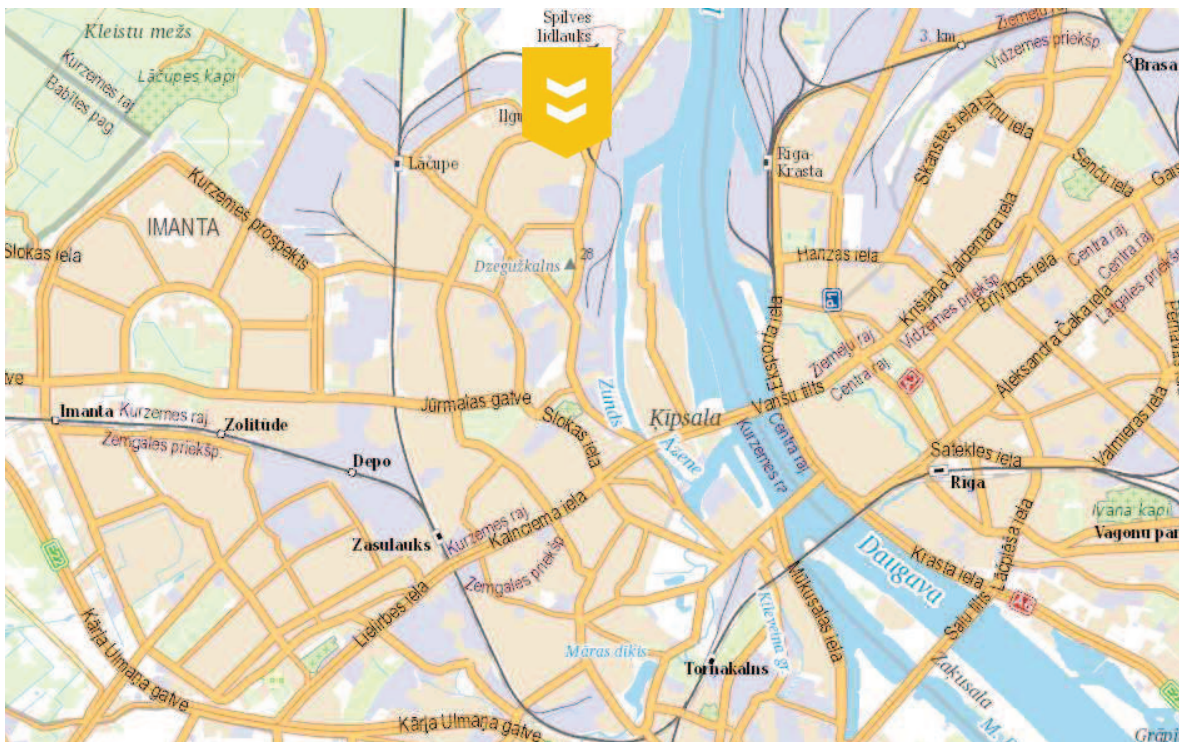
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 – istaba kā atsevišķs nekustamais īpašums - dzīvoklis, kas atrodas kopmītnu tipa ēkā
Adrese:	Rīga, Stūres iela 2 – 174
Kadastra Nr.:	0100 926 4967
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23452 - 174 un ir reģistrētas AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" vārda. <i>Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu pieņemtas pamatojoties uz reģistrētajiem LR VZD datiem.</i> Ar daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku saistītā zemes gabala (kadastra Nr. 0100 077 0079) īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000005995 divām (trešajām) fiziskām personām.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvoklis ir izīrēts. Īres līgums nav iesniegts. Nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi LR VZD datus nav reģistrēti.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā Ilģuciems, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku apbūves rajonā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. 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.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas 1980. gadā (ekspluatācijas uzsākšanas laiks) celtā piestāvu kopmītnu tipa mājā, kura pieņemta ekspluatācijā 2006. gadā. Ēka sastāv no 188 dzīvokļiem, katra stāva vidū atrodas gari gaitenī, kuri stiepjas visas mājas garumā, gaitenī abos galos atrodas koplietošanas telpas – sanitārās telpas. Koplietošanas telpas kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare ir praktiski pilnībā nolietojusies, redzami atsegti ūdens apgādes un kanalizācijas cauruļvadu tīkli – ēkā izveidota alternatīvā ūdens apgādes un kanalizācijas sistēma, kurai iespējams pieslēgties par atsevišķu samaksu. Koplietošanas tualetēs atrodas vairāki klozetpodi, kas savstarpēji norobežoti ar koka konstrukcijas starpsienām. Koplietošanas virtuves (tās kurās vērtējamam tik nodrošināta iekļūšana) ir bez virtuves aprīkojuma.

	<p>Saskaņā ar īpašuma pārvaldnieka sniegto informāciju dzīvojamā mājā kopš 2011. gada maija nav nodrošināts centralizēta ūdensvada un kanalizācijas pakalpojums. Kanalizācijas notekūdeņi tiek uzkrāti kanalizācijas akās un tiek izvesti izmantojot asenizatora pakalpojumus vairākas reizes nedēļā; Kanalizācijas pakalpojums ir nodrošinātas koplietošanas telpās.</p> <p>Savukārt dzeramais ūdens tiek piegādāts ar cisternām, ko piegādā juridiska persona.</p> <p>Dzīvojamā mājā nav nodrošināta centrālā apkures sistēma. Telpu apkurināšanai lielākoties tiek izmantoti elektriskie konvektora tipa sildītāji.</p> <p>Centralizēto komunikāciju nodrošinājuma trūkums ievērojami palielina katru īpašuma apsaimniekošanas izmaksas.</p>
Dzīvokļa apraksts :	<p>Dzīvoklis atrodas 5-stāvu ēkas 5. stāvā. Ieeja kāpņu telpā paredzēta no Stūres ielas puses. Dzīvoklis ir vienpusēji izgaismots, tam ir tikai viens logs.</p> <p>Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana, pēc pasūtītāja lūguma vērtējot veikts pieņemot ka dzīvokļa iekštelpas ir apmierinoša/sliktā tehniskā stāvoklī. Tā pat pieņemts, kas dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam plānam, kā arī tā komunikāciju nodrošinājums neatšķiras no LR VZD datos reģistrētā.</p>
Pārbūves:	<i>Pieņemts, ka nav</i>
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apkārtne ir samērā labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; <p>Negatīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dzīvoklī ilgu laiku nav veikti nekādi remontdarbi, apdare ir nolietota; • Dzīvoklis ir izvietots ēkas pēdējā stāvā; • Dzīvokļa īpašums sastāv no vienas dzīvojamās istabas; • Ēkai nav nodrošināti centrālie kanalizācijas, ūdens apgādes un centrālās apkures komunikāciju pieslēgumi. • Ēkas tips neatbilst galvenajām tirgus pieprasījuma tendencēm; • Dzīvoklim nav ārtelpas; • Īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala; • Ēkā nav lifta; • Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ir celta padomju gados, ar tam laikam raksturīgiem plānojuma un būvniecības tehnoloģiju ierobežojumiem
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra, Ēkas stāva plāns
Īpašie pieņēmumi:	Tirgus vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.
Pieņēmumi	Vērtējamā Objekta faktiskais stāvoklis atbilst pieņemtajam.

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

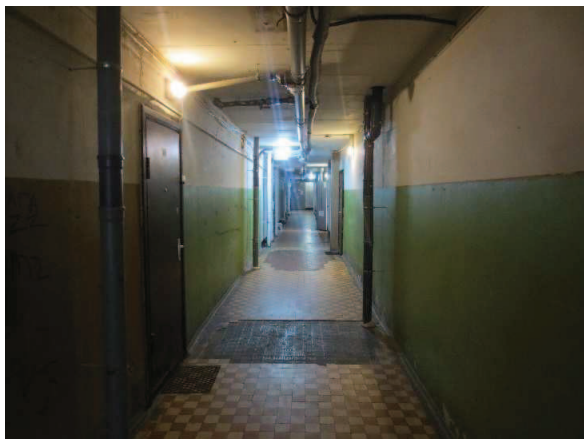
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



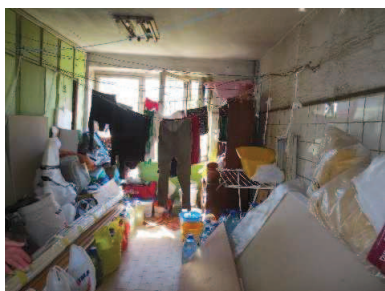
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa (pagalma daļa)



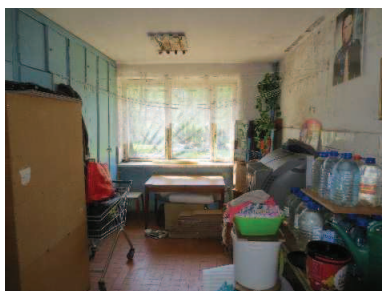
Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 1. stāvā



Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 3. stāvā



Koplietošanas telpa - virtuve



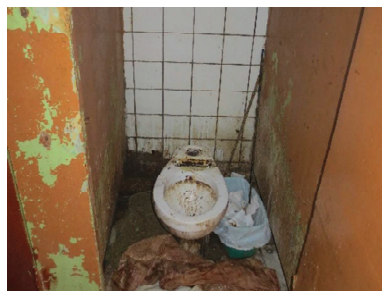
Koplietošanas telpa - virtuve



Koplietošanas telpa (tualetes)



Koplietošanas telpa (tualetes)



Tualete



Koplietošanas telpa – sanitārā telpa (dušas)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Kopmītnu tipa ķieģeļu mūra ēka
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1980.

Apskates datums 27.05.2020.
Adrese Rīga, Stūres iela 2 – 174

1
1
17,7

- istabu skaits
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
- dzīvokļa kopējā platība, m²

5
5
17,7

- dzīvoklis atrodas (stāvā)
- mājai ir (stāvi)
- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums (pieņemts tehniskais stāvoklis)

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana, pēc pasūtītāja lūguma vērtējot veikts pieņemot ka dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Tā pat pieņemts, kas dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam plānam, kā arī tā komunikāciju nodrošinājums neatšķiras no LR VZD datos reģistrētā. Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas. Dzīvoklī ir vēlams veikt apdares renovāciju.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Artūrs Cimdars