

Nekustamā īpašuma novērtējums

Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor (Privatizācijas aģentūra)

Rīga, Kroņļu iela 13 k-2, dzīvoklis Nr. 7

Kadastra Nr. 0100 926 2249



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

Rīga, 2019. gada 04. septembrī
Reģ. Nr.V/19-2962

Par dzīvokļa ar adresi
Rīga, Kroņu iela 13 k-2 – 7 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor
(Privatizācijas aģentūra)

Cienītās dāmas un godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000357337-7 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 926 2249, ar adresi **Rīga, Kroņu iela 13 k-2 – 7** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 3 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 60,40 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 6040/31200 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm ar kadastra apzīmējumiem 0100 070 2380 002 un 0100 070 2380 003 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 070 2380. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to 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*, 2019. gada 20. augustā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 29 900 (divdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti eiro)**.

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

*2019. gada 20. augustā vērtētāji veica ēkas apskati, kurā atrodas vērtēšanas objekts. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Pēc novērtējuma pasūtītāja lūguma, vērtējamais objekts tiek novērtēts bez iekštelpu apsekošanas. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs un dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam.

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

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

Inga Millere
SIA "Latio" mājokļu 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 izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), īpašuma vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

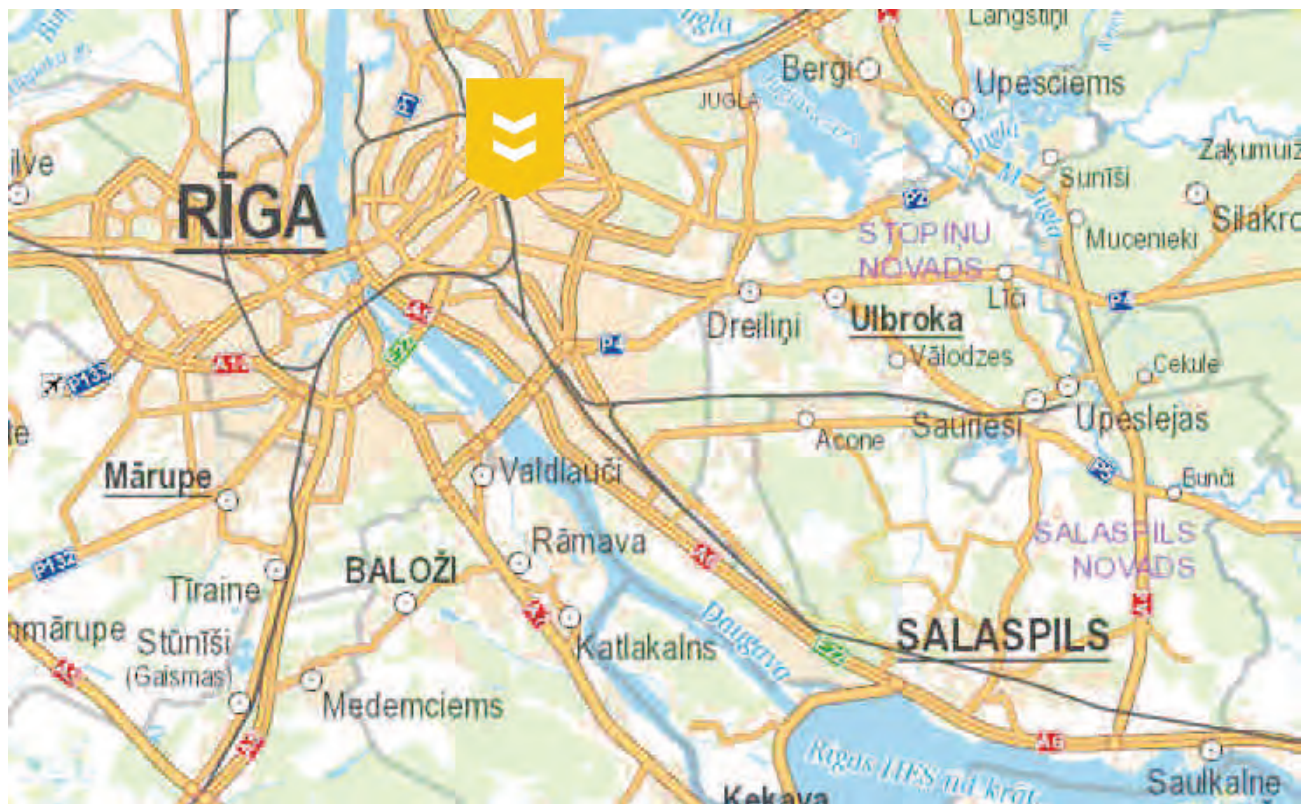
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	3 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums	
Adrese:	Rīga, Kroņu iela 13 k-2 – 7	
Kadastra Nr:	0100 926 2249	
Īpašuma tiesības:	Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 10000357337-7 ir reģistrētas AS Publisko aktīvu pārvaldītājam Possessor (Privatizācijas aģentūra).	
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.	
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Purvciema mikrorajonā, rūpnieciskās apbūves teritorijā, netālu no dzelzceļa stacijas Zemitāni, pie dzelzceļa sliedēm. Vērtēšanas objekts izvietots iekšpagalmā. Tuvākajā apkārtne 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 no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz Kroņu ielu un uz pagalmu. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Vērtējumā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares, inženiertīklu un sanitārtehnisko iekārtu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Stāku aprakstu skatīt apskates protokolā.	
Pārbūves:	Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie: Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; Dzīvoklis atrodas ķieģeļu mūra ēkā; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.</p>	<p>Negatīvie: Dzīvoklis ir izvietots ēkas 1. stāvā; Tiek pieņemts, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklī ir krāsns apkure; Dzīvojamā ēka atrodas rūpnieciskas apbūves teritorijā pie dzelzceļa.</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka, Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdruka no VZD Kadastra Reģistra.	
Īpašie pieņēmumi:	-	

Pieņemumi	<p>Tirgus vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais īpašums ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam.</p> <p>Tirgus vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.</p>
-----------	---

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasāde



Skats uz ēku no pagalma puses



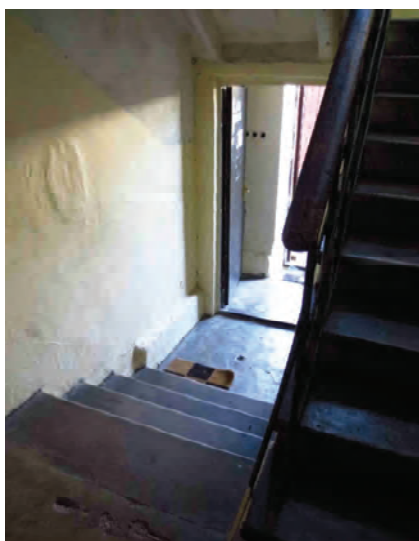
Ieeja kāpņu telpā un vērtējamā dzīvokļa logi 1. stāvā



Vērtējamā dzīvokļa logi



Kāpņu telpas slēdzamās durvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : “Stalīna” laika mūra ēka

Apskates datums 20.08.2019.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1957.

Adrese Rīga, Kroņu iela 13 k-2 – 7

3	- istabu skaits
3	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
60,40	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
60,40	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Inženiertehniskās komunikācijas:

- apkure – vietējā (krāsns, plīts);
- pieslēgums centralizētajiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa apsekošana dabā. Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pēc LR VZD kadastra datiem, dzīvoklī ir 3 dzīvojamās istabas, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa un 2 gaitenī. Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums atbilst LR VZD reģistrētajam.

Dzīvokļa tehniskie parametri un nodrošinājums ar inženiertehniskiem tīkliem norādīti, balstoties uz Kadastra pārlūkā reģistrēto informāciju.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA “Latio” vērtēšanas nodaļas speciāliste

Inga Millere