

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

Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 4

Kadastra Nr. 54709000258



Kopija pareiza

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

Kopija pareiza Edgars Šins
datums: 25.02.2020 SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
Rīga

www.latio.lv

Rīga, 2020. gada 25.februārī
Reģ. Nr. V/20-385

Par dzīvokļa ar adresi

Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 4, novērtēšanu

a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienītās dāmas un godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000405907 - 4 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 54709000258, ar adresi **Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 4**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 44,7m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4470/40310 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54700040064001) un zemes (kadastra apzīmējums 54700040064). Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

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

Vērtējums paredzēts iesniegšanai a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor". 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 07.februārī, aprēķinātā **vērtējamā objekta**: tirgus vērtība ir **EUR 1 800 (viens tūkstošis astoņi simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

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

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 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 :	2 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 4
Kadastra Nr:	54709000258
Īpašuma tiesības:	Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000405907 – 4 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 zemju 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. Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Nav
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori :	<p>Pozitīvie: Īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala; Pieejams sabiedriskais transports; Zemi komunālie maksājumi.</p> <p>Negatīvie: Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī, ar redzamām nolietojuma pazīmēm visās telpās; Nepietiekams infrastruktūras nodrošinājums; Dzīvoklī nav mūsdienu prasībām atbilstoša labiekārtojuma, nav sanmezglā, apkure-malkas krāsnis; Dzīvokļa telpu plānojums; Ēkas kāpņu telpa sliktā tehniskā stāvoklī; Atrodas samērā tālu no republikas pilsētām.</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti:	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā; VZD Kadastrālās uzmērīšanas lieta; LR VZD Kadastra izdrukā

5. Dzīvokļa apskates protokols

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

Apskates datums 07.02.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1959.

Adrese Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri"-4

2

- istabu skaits

2

- dzīvoklis atrodas (stāvā)

1

- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits

2

- mājai ir (stāvi)

44,7

- dzīvokļa kopējā platība, m²

44,7

- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

Ēkas vispārējais raksturojums

x

- dzīvoklis atrodas ēkas vidū

-

- lifts

-

- ēkas stūrī

-

- kāpņu telpa ir slēdzama

x

- aukstā ūdens padeve

-

- gaitenis stāvā ir slēdzams

-

- siltā ūdens padeve

-

- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Autobusi. Tuvumā atrodas starppilsētu autobusu pietura

Telpu iekšējās apdares raksturojums esošā tehniskā stāvoklī

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Linolejs, preskartona loksnes, lamināts	nosacīti apmierinošs
Sienas	Krāsotas, tapetes	apmierinošs
Griesti	Krāsoti, putuplasta plāksnes	apmierinošs
Logi	Dubultstiklojuma koka konstrukciju vērtēs	apmierinošs
Durvis	Ārddurvis –koka konstrukcijas Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- apkure-malkas krāsnis.
- ūdens-pieslēgums centralizētiem pagasta tīkliem;
- kanalizācija-koplietošanas tualete, koplietošanas vannas istaba;

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav.

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir vidējā/sliktā tehniskā stāvoklī. Ēka ir 1959.gadā celta, silikātkieģeļu mūra, daudzdzīvokļu – ēdnīcas ēka. Apskates dienā ēdnīcas telpas netiek izmantotas ēdnīcas vajadzībām.

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar redzamām nolietojuma pazīmēm visās telpās. Dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī

Koridorā atrodas koplietošanas tualete un koplietošanas vannas istaba, kas apskates dienā nav lietošanas kārtībā. Pie apbūves funkcionāli piesaistāmā zemes gabala platība ir 792m².

Dzīvoklī esošie inženierhnisko komunikāciju tīklu vadī, 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" vērtēšanas nodaļas speciāliste

Ilze Rēdere

7. Tirgus analīze

Atbilstoši oficiālās statistikas datiem, darba samaksa valstī pieaug, vienlaikus patēriņa cenu pieaugums ir mērens, kas veicina iedzīvotāju pirktspējas uzlabošanos. Atbilstoši Latvijas bankas datiem iedzīvotāji pēdējā laikā veikuši uzkrājumus, lai gan uzkrājumu procentu likme bija zema. Attiecībā uz pieprasījumu var minēt arī valsts īstenotā mājokļu atbalsta programmu "Altum", kas tiek plaši izmantota (aptuveni 50% no visiem kreditētajiem darījumiem), un ļauj lielai iedzīvotāju daļai iegādāties dzīvokli pat tad, ja nav pietiekamas pirmās iemaksas. Kā negatīvo aspektu var minēt iedzīvotāju piesardzību attiecībā uz esošās situācijas vērtējumu un nākotnes prognozēm, kas tiek konstatēta iedzīvotāju aptaujās. Latvijas un starptautiskie analītiķi 2019. un 2020. gadā prognozē mērenu ekonomikas pieaugumu gan pasaulē, gan Latvijā, ko būtiski ietekmē ārējie faktori un neskaidrības, piemēram, saistībā ar Brexit. Šobrīd tiek īstenoti vairāki daudzdzīvokļu māju projekti, neskatoties uz to, ka būvniecības izmaksas pieaug (par 4,4 % 2018. gadu, salīdzinot ar 2017. gadu) un trūkst darbaspēka. Kopumā dzīvokļu tirgus pieprasījums ir stabils, cenu līmenim ir mērens pieauguma temps. Tiek prognozēts, ka šāda tendence turpināsies.

Dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Latvijā 2019. gada pirmajos 6 mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, samazinājās par 4%, savukārt kopējā darījumu summa pieauga par 3%. Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (44% no visiem pārdevumiem). Pieprasījums pēc vienas istabas dzīvokļiem pieauga uz trīs istabu dzīvokļu pieprasījuma samazinājuma rēķina. Vidējās pieprasītākās platības ir 50 m².

Dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Zemgalē 2019. gada pirmajos 6 mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, samazinājās par 7% (sasniežot 660 darījumus), kopējā darījumu summa samazinājās par 2% (sasniežot 8,4 milj. EUR). Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (47% no visiem pārdevumiem). Darījumi ar vienas istabas dzīvokļiem notika 29% gadījumu, bet 3 istabu dzīvokļiem – 19%. Vidējās pieprasītākās platības ir 36-56 m².

Vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu tirgus segments ir mazaktīvs. Reģistrētie darījumi ar vērtējam objektam līdzīgiem īpašumiem ir no 20-80EUR/m², atkarībā no novietojums, tehniskā stāvokļa, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Pašlaik piedāvājumā nav līdzīgu dzīvokļu, kas atrodas vērtējamā objekta reģionā (Jelgavas novadā, Platones pagastā).

Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 20% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

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

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši vidēja likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 9 mēnešu laikā. Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 3 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 30% no tirgus vērtības.

7. Tirgus analīze

Atbilstoši oficiālās statistikas datiem, darba samaksa valstī pieaug, vienlaikus patēriņa cenu pieaugums ir mērens, kas veicina iedzīvotāju pirktspējas uzlabošanos. Atbilstoši Latvijas bankas datiem iedzīvotāji pēdējā laikā veikuši uzkrājumus, lai gan uzkrājumu procentu likme bija zema. Attiecībā uz pieprasījumu var minēt arī valsts īstenotā mājokļu atbalsta programmu "Altum", kas tiek plaši izmantota (aptuveni 50% no visiem kreditētajiem darījumiem), un ļauj lielai iedzīvotāju daļai iegādāties dzīvokli pat tad, ja nav pietiekamas pirmās iemaksas. Kā negatīvo aspektu var minēt iedzīvotāju piesardzību attiecībā uz esošās situācijas vērtējumu un nākotnes prognozēm, kas tiek konstatēta iedzīvotāju aptaujās. Latvijas un starptautiskie analītiķi 2019. un 2020. gadā prognozē mērenu ekonomikas pieaugumu gan pasaulē, gan Latvijā, ko būtiski ietekmē ārējie faktori un neskaidrības, piemēram, saistībā ar Brexit. Šobrīd tiek īstenoti vairāki daudzdzīvokļu māju projekti, neskatoties uz to, ka būvniecības izmaksas pieaug (par 4,4 % 2018. gadu, salīdzinot ar 2017. gadu) un trūkst darbaspēka. Kopumā dzīvokļu tirgus pieprasījums ir stabils, cenu līmenim ir mērens pieauguma temps. Tiek prognozēts, ka šāda tendence turpināsies.

Dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Latvijā 2019. gada pirmajos 6 mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, samazinājās par 4%, savukārt kopējā darījumu summa pieauga par 3%. Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (44% no visiem pārdevumiem). Pieprasījums pēc vienas istabas dzīvokļiem pieauga uz trīs istabu dzīvokļu pieprasījuma samazinājuma rēķina. Vidējās pieprasītākās platības ir 50 m².

Dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Zemgalē 2019. gada pirmajos 6 mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, samazinājās par 7% (sasniežot 660 darījumus), kopējā darījumu summa samazinājās par 2% (sasniežot 8,4 milj. EUR). Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (47% no visiem pārdevumiem). Darījumi ar vienas istabas dzīvokļiem notika 29% gadījumu, bet 3 istabu dzīvokļiem – 19%. Vidējās pieprasītākās platības ir 36-56 m².

Vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu tirgus segments ir mazaktīvs. Reģistrētie darījumi ar vērtējam objektam līdzīgiem īpašumiem ir no 20-80EUR/m², atkarībā no novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Pašlaik piedāvājumā nav līdzīgu dzīvokļu, kas atrodas vērtējamā objekta reģionā (Jelgavas novadā, Platones pagastā).

Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 20% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

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

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši vidēja likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 9 mēnešu laikā. Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 3 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 30% no tirgus vērtības.

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.