

Latio

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīga, Stūres iela 2, dzīvoklis Nr. 163

Kadastra Nr. 0100 926 4966



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

www.latio.lv



Rīga, 2020. gada 10. jūnijā
Reģ. Nr.: V/20-2127

Par dzīvokļa ar adresi
Rīga, Stūres iela 2 – 163 novērtēšanu

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23452-163 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 926 4966, ar adresi **Rīga, Stūres iela 2 – 163** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 – istabas dzīvoklis** kopmītņu tipa ēkā ar kopējo platību 17,5 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 175/33046 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 077 0079 001. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

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 ir EUR 7 400 (septiņi tūkstoši četri 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.

Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves – dzīvoklī ierīkots sanmezgls. Būvniecības likumību apliecināšana dokumentācija vērtētājiem nav iesniegta. Ņemot vērā, ka šādu pārbūvju saskaņošanai nepieciešama apakšējā kaimiņa piekrišana, un pastāv risks šādu piekrišanu nesaņemt, tad tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas patvaļīgi veikto izbūvju demontāžai atgriežot plānojumu sākotnējā sastāvā.

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).

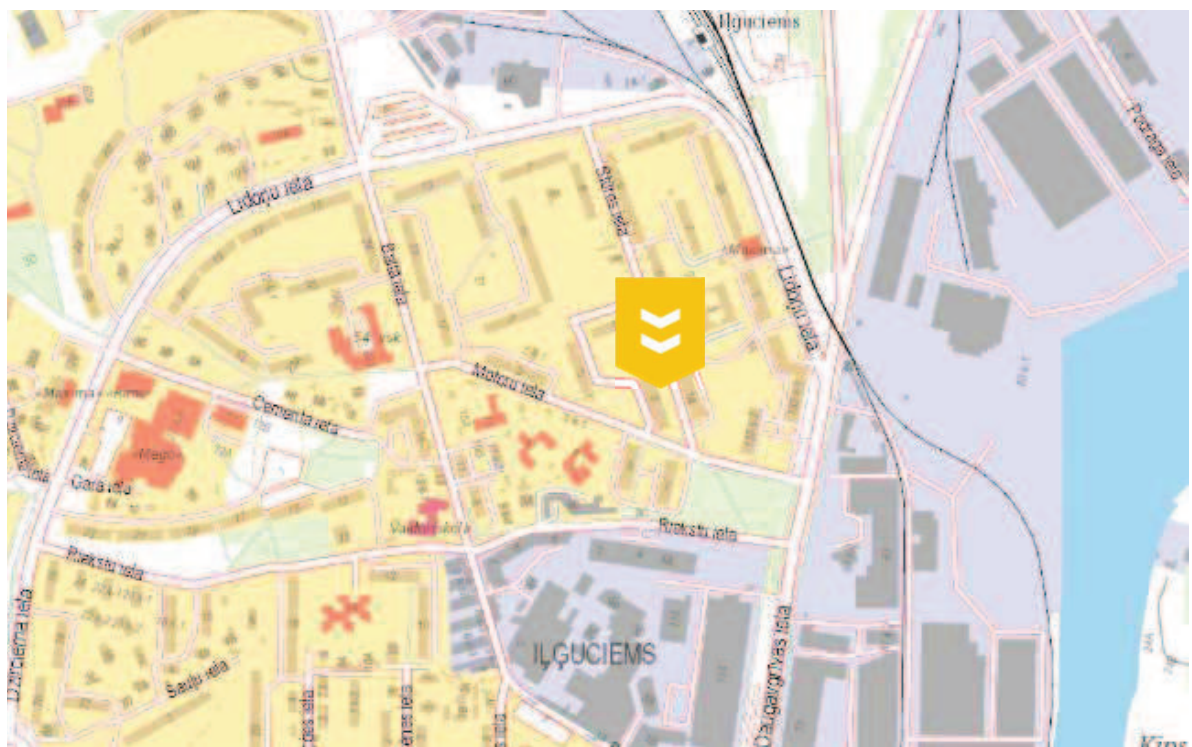
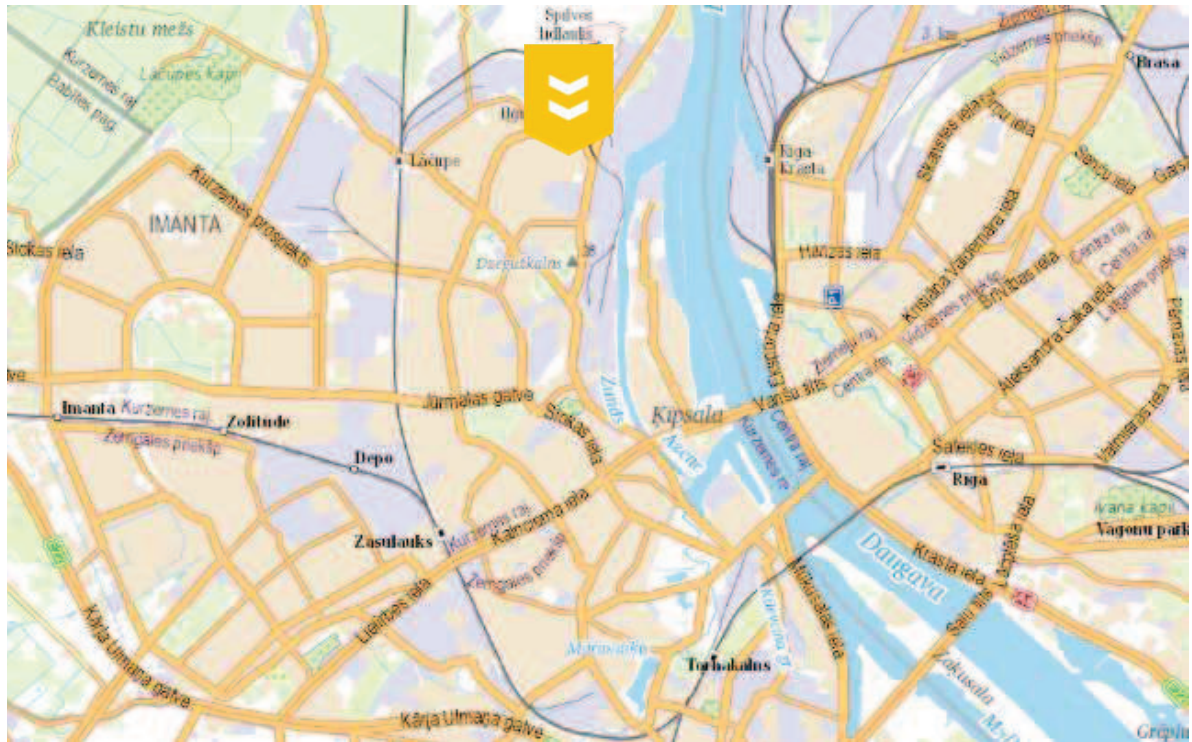
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

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 – 163
Kadastra Nr.:	0100 926 4966
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir reģistrētas Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 23452 - 163 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 datos 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 sniedzīgi 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 kumunikāciju nodrošinājuma trūkums ievērojami palielina katra 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>Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam.</p> <p>Dzīvokļa apdare kopumā ir vidēji labā tehniskā stāvoklī, tajā samērā nesen ir veikti remonta darbi, atsevišķi apdares elementi vēl iztrūkst (logu ailu apdare) un ārējā siena (pie radiatoriem). Dzīvoklī ir uzstādīts tualetes pods un izlietne.</p>
Pārbūves:	<p>Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves – dzīvoklī ierīkots sanmezglis. Būvniecības likumību apliecināšana dokumentācija vērtētājiem nav iesniegta. Ņemot vērā, ka šādu pārbūvju saskaņošanai nepieciešama apakšējā kaimiņa piekrišana, un pastāv risks šādu piekrišanu nesaņemt, tad tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas patvaļīgi veikto izbūvju demontāžai atgriežot plānojumu sākotnējā sastāvā.</p>
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apkārtnē ir samērā labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; • Dzīvoklis ir vidēji labā tehniskā stāvoklī. <p>Negatīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • Dzīvoklī veikta nelikumīga pārbūve (atgriežama sākotnējā sastāvā)
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	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

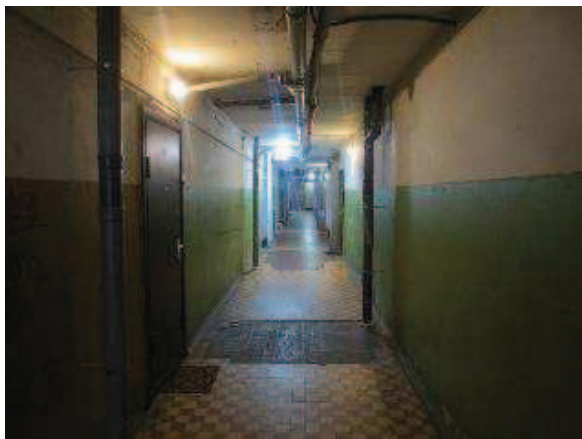
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa (pagalma daļa)



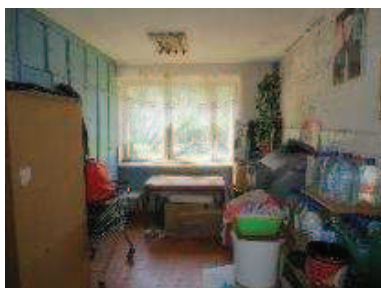
Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 1. stāvā



Koplietošanas telpas – gaitenis ēkas 3. stāvā



Koplietošanas telpa - virtuve



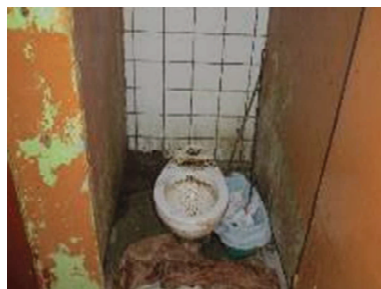
Koplietošanas telpa - virtuve



Koplietošanas telpa (tualetes)



Koplietošanas telpa (tualetes)



Tualete



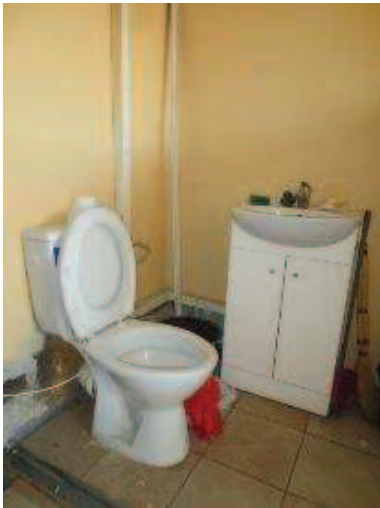
Koplietošanas telpa – sanitārā telpa (dušas)



Dzīvojamā istaba



Dzīvojamā istaba



Sanmezgla zona

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 – 163

1
1
17,5

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

5
5
17,5

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

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Lamināts flīzes	vidēji labs
Sienas	Tapetes	vidēji labs
Griesti	Krāsoti;	vidēji labs
Logi	Stikla pakešu logi PVC konstrukcijas rāmjos un vērtnēs	labs
Durvis	Metāla konstrukcijas	labs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem.
- Elektriskā apkure

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Dzīvokļa apdare kopumā ir vidēji labā tehniskā stāvoklī, tajā samērā nesen ir veikti remonta darbi, atsevišķi apdares elementi vēl iztrūkst (logu ailu apdare) un ārējā siena (pie radiatoriem). Dzīvoklī ir uzstādīts tualetes pods un izlietne.

Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves – dzīvoklī ierīkots sanmezgls. Būvniecības likumību apliecināša dokumentācija vērtētājiem nav iesniegta. Ņemot vērā, ka šādu pārbūvju saskaņošanai nepieciešama apakšējā kaimiņa piekrišana, un pastāv risks šādu piekrišanu nesaņemt, tad tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas patvaļīgi veikto izbūvju demontāžai atgriežot plānojumu sākotnējā sastāvā.

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