

Nekustamā īpašuma novērtējums

Pasūtītājs a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5

Kadastra Nr. 54709000259



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



Rīga, 2020. gada 07.maijā
Reģ. Nr. V/20-1490

Par dzīvokļa ar adresi
Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5, novērtēšanu

a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienītās dāmas un godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Platones pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000405907 - 5 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 54709000259, ar adresi **Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 49,9m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4990/40310 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54700040064001) un zemes (kadastra apzīmējums 54700040064).

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

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem. 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, 2020. gada 22.aprīlī, aprēķinātā **vērtējamā objekta**: tirgus vērtība **pieņemtā tehniskā stāvoklī* ir EUR 1 900 (viens tūkstošis deviņi simti eiro)**.

* -Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu vizuālā apsekošana un līdz ar to nebija iespējams noteikt telpu apdares un konstrukciju tehnisko stāvokli, vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka dzīvokļa īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai.

Ar cieņu,

Edgars Šīns
SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
Īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārklīšs
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.

Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā visticamāk samazināsies. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas.

Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes unvērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot maksimāli samazināta pieprasījuma tirgus apstākļos, lielā mērā tiek izmantoti salīdzināmie tirgus indikatori kādi tie bija pirms ārkārtas situācijas ietekmes.

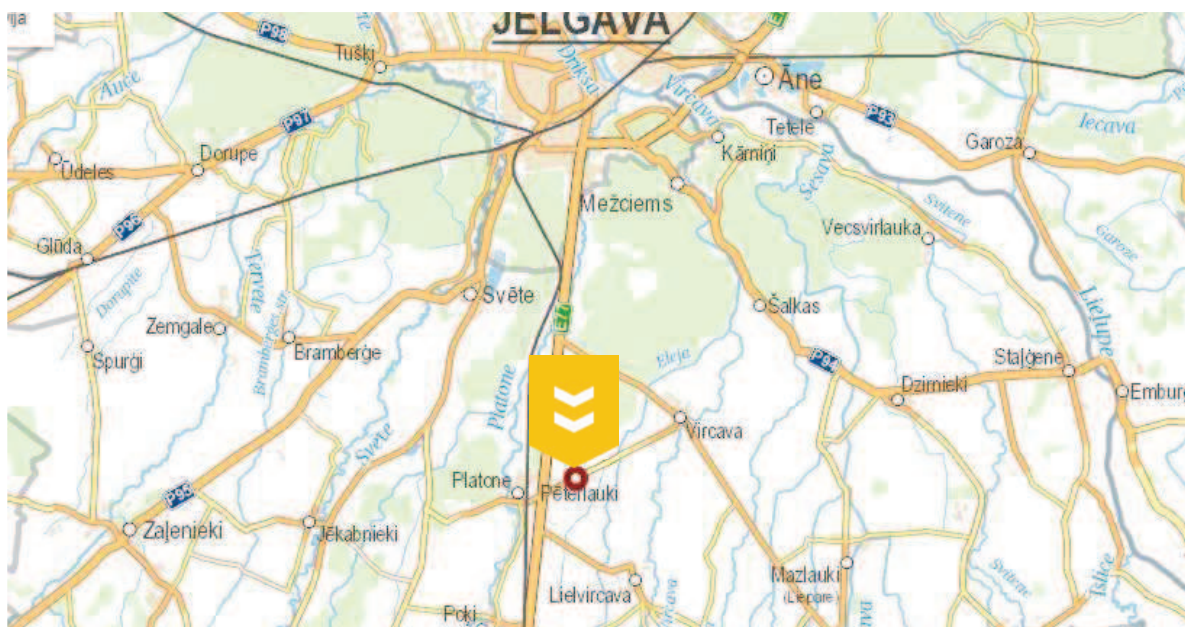
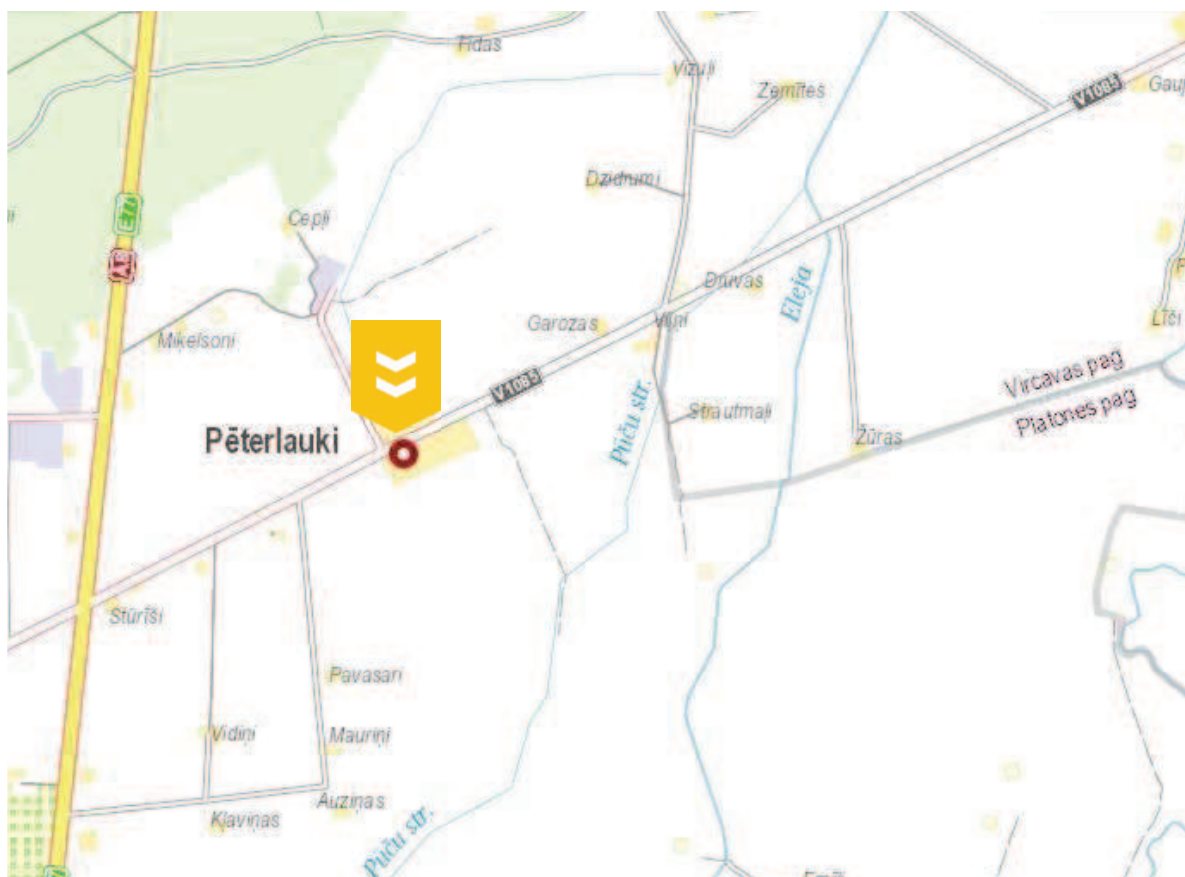
Šajā vērtējumā ir izmantoti tirgus salīdzināmie indikatori (salīdzināmie pārdošanas darījumi), kādi tie bija līdz ārkārtas situācijas ieviešanai valstī 2020.gada 12.martā. Vērtētāju skatījumā, ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un līdz faktiski konstatējamām tirgus datu izmaiņām, šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas. Izsludinātās ārkārtas situācijas ietekme uz tirgu būs saprotama pēc tās beigām, kad tirgū būs pieejami dati par ārkārtas situācijas ietekmē notikušajiem darījumiem, tādēļ rekomendējam pēc ārkārtas situācijas beigām veikt vērtējamā objekta pārvērtēšanu.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri" - 5
Kadastra Nr:	54709000259
Īpašuma tiesības:	Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000405907 – 5 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. Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa vizuālā apsekošana un līdz ar to nebija iespējams noteikt telpu apdares un konstrukciju tehnisko stāvokli, vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai. Ēka un dzīvoklis tika apsekoti vizuāli no ārpuses, komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā.
Pārbūves:	Tiek pieņemts, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori :	<p>Pozitīvie: Īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala; Pieejams sabiedriskais transports; Zemi komunālie maksājumi.</p> <p>Negatīvie: Nepietiekams infrastruktūras nodrošinājums; Dzīvokļa telpu plānojums; Ēkas kāpņu telpa sliktā tehniskā stāvoklī; Atrodas samērā tālu no republikas pilsētām; Īpašums netika apsekots no iekšpuses un nav informācijas par īpašuma iekštelpu tehnisko stāvokli, labiekārtojumiem – tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir tikai apmierinošs; Krāsns apkure; Sanmezgli koplietošanas kāpņu telpā.</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti:	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā; VZD Kadastrālās uzmērīšanas lieta; LR VZD Kadastra izdrukā
Pieņēmumi	-

Īpašie pieņēmumi	Vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka dzīvokļa īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai
------------------	--

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



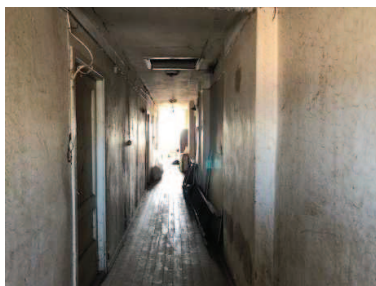
Dzīvojamās ēkas fasāde



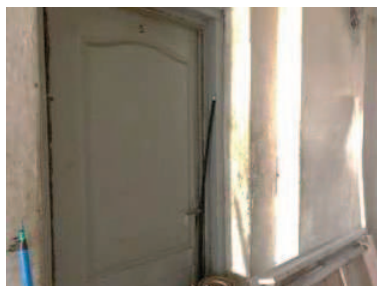
leejas durvis ēkā



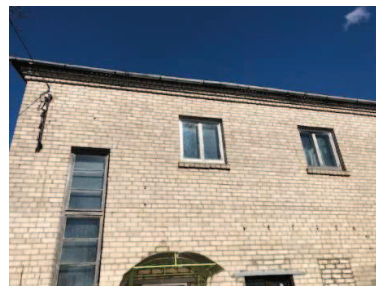
Kāpņutelpa



Koplietošanas koridors



leejas durvis dzīvoklī



Logi



Koplietošanas tualete



Koplietošanas vannas istaba



Piebraucamais ceļš

5. Dzīvokļa apskates protokols

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

Apskates datums 22.04.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1959.

Adrese Jelgavas novads, Platones pagasts, "Pēteri"-5

2	- istabu skaits
1	- izolētu (necairstaigājamu) istabu skaits
49,9	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
49,9	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

Ēkas vispārējais raksturojums

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

Transporta maršruti: Autobusi. Tuvumā atrodas starppilsētu autobusu pietura

Telpu iekšējās apdares raksturojums esošā tehniskā stāvoklī

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Nav informācija	-
Sienas	Nav informācija	-
Griesti	Nav informācija	-
Logi	Dubultstiklojuma koka konstrukciju vērtēs	apmierinošs
Durvis	Ārdurvis –koka konstrukcijas Iekšdurvis – nav informācijas.	apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- apkure-malkas krāsnis.
- ūdens-pieslēgums centralizētiem pagasta tīkliem;

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav.

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

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

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa vizuālā apsekošana un līdz ar to nebija iespējams noteikt telpu apdares un konstrukciju tehnisko stāvokli, vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai. Ēka un dzīvoklis tika apsekoti vizuāli no ārpuses, komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati no ārpuses veica

SIA "LATIO" vērtēšanas nodaļas speciāliste

Ilze Rēdere

7. Tirgus analīze

Latvijas un starptautiskie analītiķi 2019. un 2020. gadā prognozē mērenu ekonomikas pieaugumu gan pasaulē, gan Latvijā, ko būtiski ietekmē ārējie faktori un neskaidrības. Kopumā dzīvokļu tirgus pieprasījums ir stabils. 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 60-180EUR/m², atkarībā no novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Pašlaik piedāvājumā ir četri līdzīgi dzīvokļi, kas atrodas Jelgavas novadā. Šādi dzīvokļi tiek piedāvāti no 160-240EUR/m². Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 20% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas, ekspertu viedokļi krasi atšķiras. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties.

Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot mākslīgi samazināta pieprasījuma tirgus apstākļos, lielā mērā tiek izmantoti salīdzināmie tirgus indikatori kādi tie bija pirms ārkārtas situācijas ietekmes.

Šajā vērtējumā ir izmantoti tirgus salīdzināmie indikatori (salīdzināmie pārdošanas darījumi), kādi tie bija līdz ārkārtas situācijas ieviešanai valstī 2020. gada 12. martā. Vērtētāju skatījumā, ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un līdz faktiski konstatējamām tirgus datu izmaiņām, šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas. Izsludinātās ārkārtas situācijas ietekme uz tirgu būs saprotama pēc tās beigām, kad tirgū būs pieejami dati par ārkārtas situācijas ietekmē notikušajiem darījumiem, tādēļ rekomendējam pēc ārkārtas situācijas beigām veikt vērtējamā objekta pārvērtēšanu.

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.

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 apliecinoši 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.