

Latio

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Saldus novads, Saldus pagasts, “Pīlādži” - 2

Kadastra Nr. 8486 900 0155



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

www.latio.lv



Rīgā, 2020. gada 6. aprīlī
Reģ. Nr.V20-1047

Par dzīvokļa ar adresi
Saldus novads, Saldus pagasts, "Pīlādži" - 2 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās dāmas un godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Saldus pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 244 - 2 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8486 900 0155, ar adresi **Saldus novads, Saldus pagasts, "Pīlādži" - 2** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 18,9 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 189/1070 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 8486 002 0483 001, būves ar kadastra apzīmējumu 8486 002 0483 002 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr. 8486 002 0483.

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 – 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 2020. gada 21. martā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība **pieņemtā tehniskā stāvoklī*** ir **EUR 1 800 (viens tūkstošis astoņi simti eiro)**.

***- Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam.**

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

Edijs Sproģis
SIA "Latio" 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. 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.

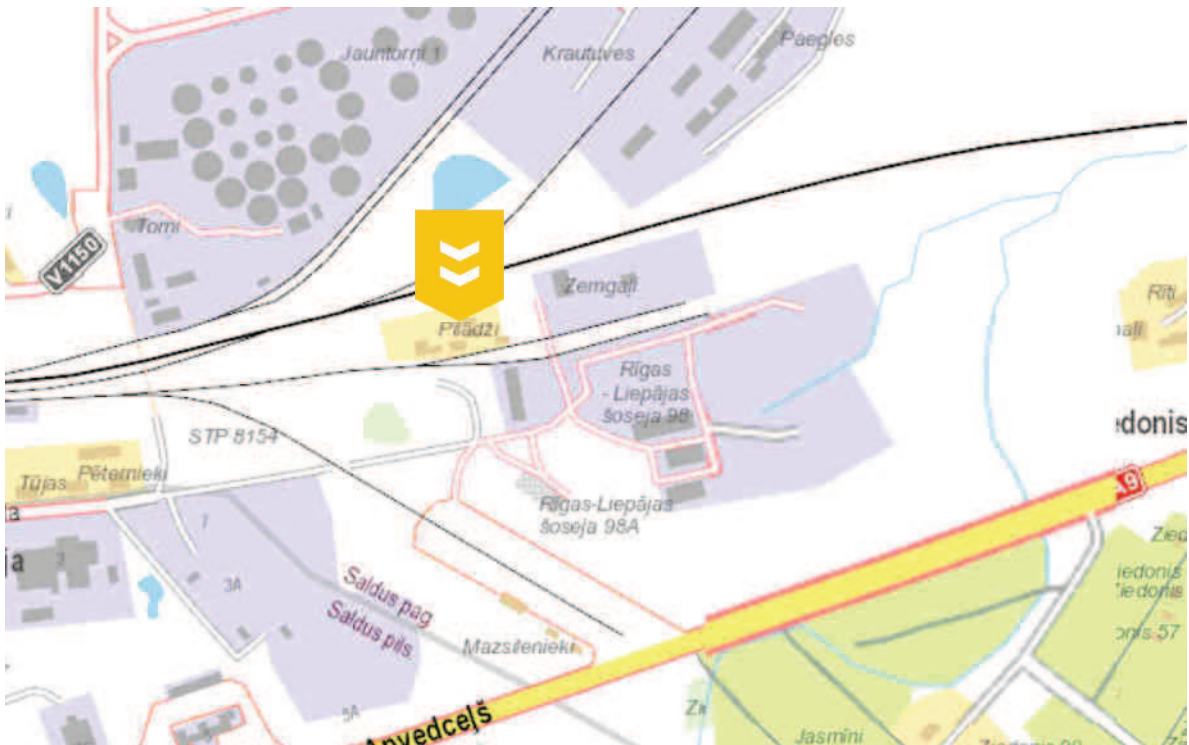
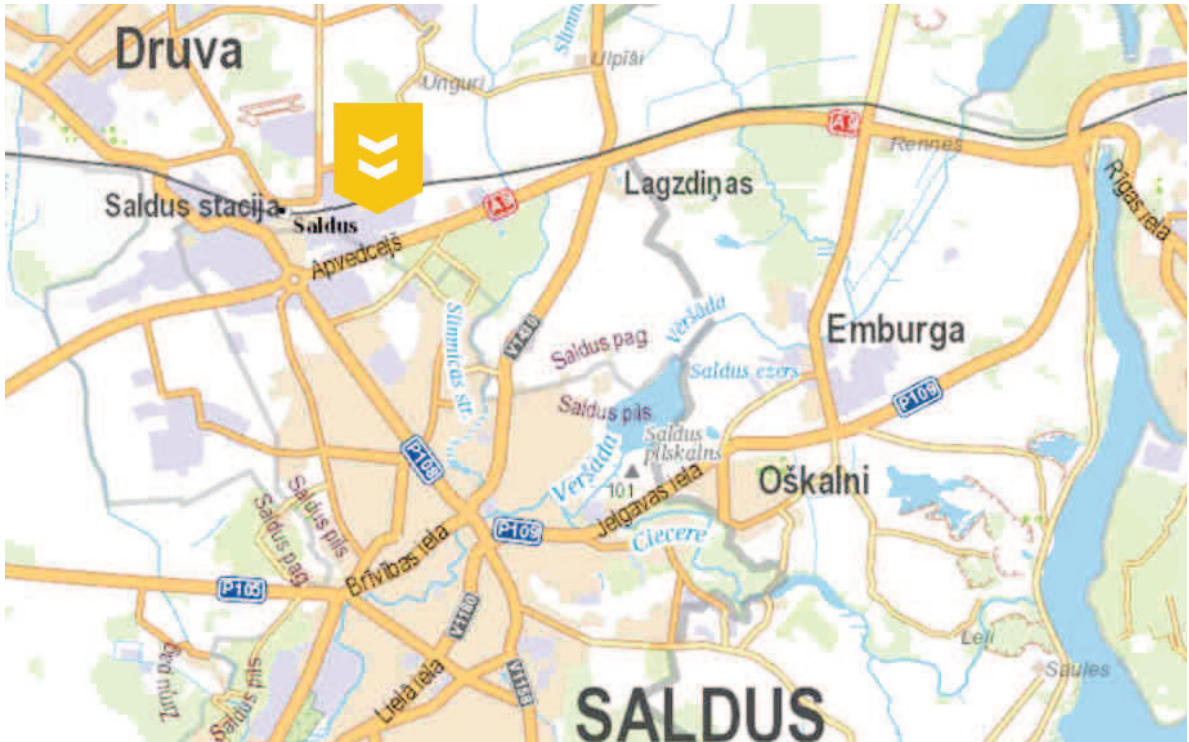
Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāla pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot mākslīgi samazināta pieprasījuma tirgus 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.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums.
Adrese:	Saldus novads, Saldus pagasts, "Pīlādži" - 2
Kadastra Nr:	8486 900 0155
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Saldus pagasta Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 244 - 2 uz AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, reģistrācijas numurs 40003192154, vārda.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Saldus novadā, Saldus pagastā. Trīs kilometru atālumā atrodas ciemats Druva, Saldus pilsētas centrs ir trīs kilometru attālumā. Tuvākajā apkārtnē pamatā ir industriālās apbūves teritorijas – degvielas uzglabāšanas punkts un agrocentrs. Ēka atrodas starp sliežu ceļiem, kas apkalpo industriālās zonas uzņēmumus un pasažieru vilcienu. Tuvākajā apkārtnē ir vāji attīstīta infrastruktūra. Druvas ciemā un Saldus pilsētā ir labi attīstīta infrastruktūra ar izglītības iestādēm, veselības centriem, lielveikaliem, nelieliem veikaliņiem, DUS un citiem sadzīves pakalpojumu sniedzējiem uzņēmumiem. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir apmierinošs. Tuvumā pieejamais sabiedriskais transports: autobusu maršrutu līnijas. Tuvumā atrodas Saldus pasažieru vilcienu stacija.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 1 stāvu ēkas 1. stāvā. Ēkā ir trīs dzīvokļi. Katram dzīvoklim ir atsevišķa ieeja. Dzīvoklim ir atsevišķa ieeja no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares un inženiertīklu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam.
Pārbūves:	Nav informācijas.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; Negatīvie: Īpašuma tuvākā apkārtnē industriālie objekti, nedzīvojamā apbūve un dzelzceļa sliežu ceļi no divām īpašuma pusēm; Īpašums atrodas samērā tālu no infrastruktūras objektiem; Krāsns apkure; Dzīvoklis ir apmierinoša tehniskā stāvoklī.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka, Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra,
Īpašie pieņēmumi:	Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam
Pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa.



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa, kurā izvietots dzīvoklis



leejas durvis dzīvoklī

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Koka konstrukcijas ēka ar ķieģeļu apmūrējumu

Apskates datums 04.04.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1950.

Adrese Saldus novads, Saldus pagasts, "Pīlādži" - 2

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaustaigājamu) istabu skaits
18,9	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
1	- mājai ir (stāvi)
18,9	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs
Sienas	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs
Griesti	Nav informācijas	Tiek pieņemts, ka apmierinošs
Logi	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas apšūtas ar metālu.	Apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens)
- tiek pieņemts, ka pieslēgums vietējās kanalizācijas tīkliem;
- siltumapgāde – tiek pieņemts, ka ir krāsns apkure

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav informācijas.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Dzīvoklis atrodas 1 stāvu ēkas 1. stāvā. Ēkā ir trīs dzīvokļi. Katram dzīvoklim ir atsevišķa ieeja. Dzīvoklim ir atsevišķa ieeja no pagalma. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalmu.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares un tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, dzīvokļa plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica
SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciālists

Edijs Sproģis