

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīga, Tekstilnieku iela 13, dzīvoklis Nr. 4

Kadastra Nr. 0100 926 5528



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

Rīga, 2020. gada 17. septembrī

Reģ. Nr.V20-3266

Par dzīvokļa ar adresi

Rīga, Tekstilnieku iela 13 – 4 novērtēšanu

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 27357 - 4 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 926 5528, ar adresi **Rīga, Tekstilnieku iela 13 – 4** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 37.8 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 3780/67075 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 110 2068 001 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0100 110 2068. 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 7. septembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 8 200 (astoņi tūkstoši divi simti eiro)**.

***Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvoklis ir izīrēts. Īres līgums nav iesniegts, nav reģistrēts ZG nodalījumā. Pēc pasūtītāja lūguma 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. Apskatot vērtējamo objektu dabā, vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.

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

Kristīne Brauna

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), 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.

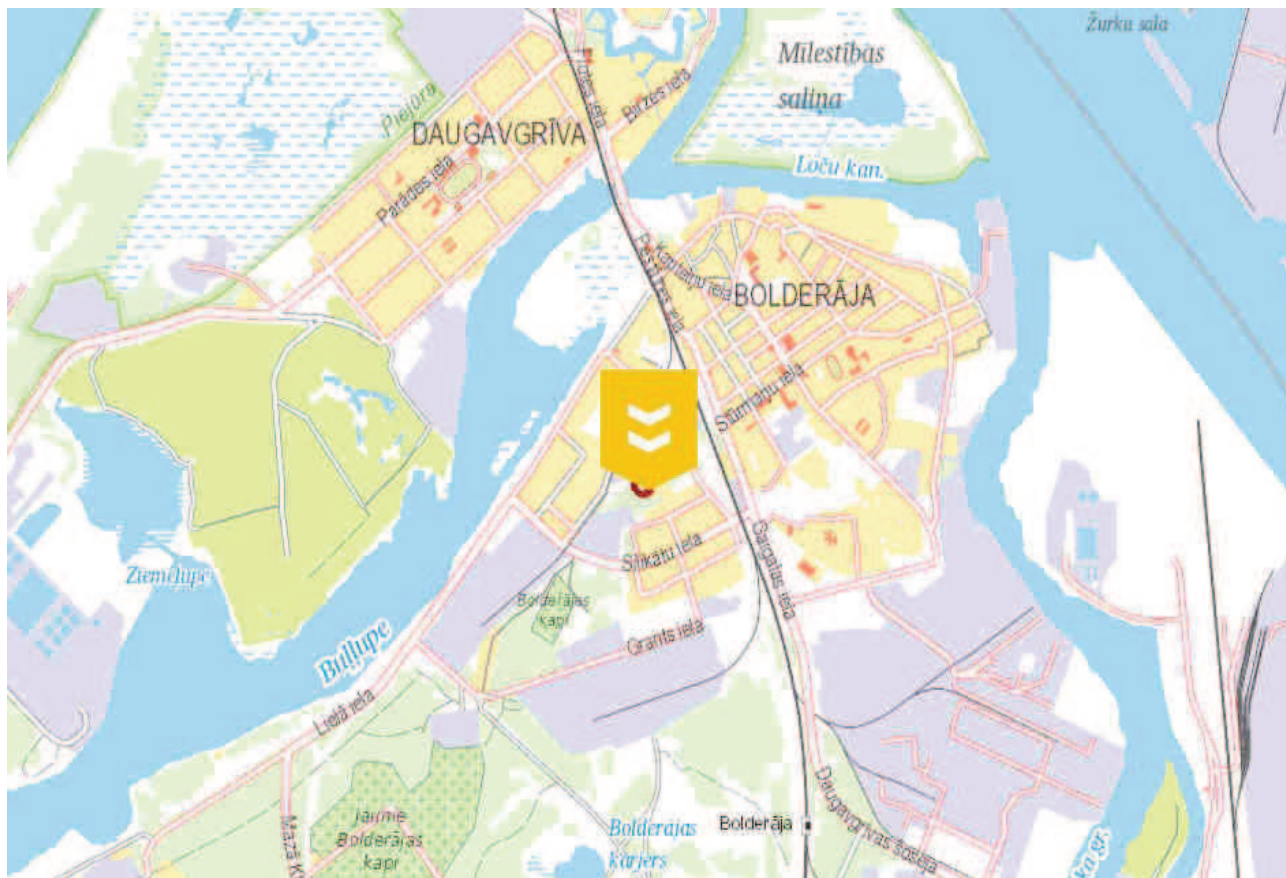
2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Rīga, Tekstilnieku iela 13 – 4
Kadastra Nr:	0100 926 5528
Īpašuma tiesības:	Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 27357 – 4 ir reģistrētas AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" vārda.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvoklis ir izīrēts. Īres līgums nav iesniegts, nav reģistrēts ZG nodaļījumā. Nosakot vērtējamā objekta tirgus vērtību pieņemts, ka nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas daļā Bolderāja, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku rajonā. 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 sniedzīgi uzņēmumi. Daudzdzīvokļu ēka atrodas iekškvartālā. Tuvākā apkārtne ir labi apzaļumota, netālu atrodas Tekstilnieku parks. Piekļuve pie īpašuma caur Tekstilnieku parku (pašvaldības īpašums).



Dzīvojamās ēkas apraksts :	Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas "pirmskara laika" 1905. gadā (ekspluatācijas uzsākšanas laiks) celtā divu stāvu koka karkasa ēkā. Ēka sastāv no 12 dzīvokļiem. LR VZD datos reģistrētie labiekārtojumi: krāsns apkure, plīts, elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, vēdināšana dabiskā.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 1. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no pagalma puses. Dzīvokļa logi vērsti uz pagalma pusi. Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinoša - sliktā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Dzīvokļa plānojums neatbilst iesniegtajam 19.05.2020. LR VZD telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas dzīvokļa plānam, kadastrālā uzmērīšana veikta 2000.gada 17.februārī – paplašināts ieejas mezgls starp telpām Nr. 3 un Nr. 4. Daļēji demontēta sienas daļa starp telpām Nr. 2 un Nr. 3, tādējādi paplašinot ieejas mezglu starp istabām. Gaitenī (telpa Nr. 4) izveidota tualete. Virtuvē (telpa Nr. 1) demontēta krāsns un izveidots ūdens un kanalizācijas pieslēgums no gaiteņa telpas (Nr. 4) pieslēguma inženiertīkliem. Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves. Apskatot vērtējamo objektu dabā, vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošas dokumentācijas saskaņošanai.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie: Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra; Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti; Dzīvoklis ir divpusēji izgaismots; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.</p> <p>Negatīvie: Ēkas kāpņu telpa neremontēta; Ēkas ārdurvis nav slēdzamas; Dzīvoklī ilgu laiku nav veikti nekādi remontdarbi, apdare ir nolietota; Dzīvoklim nav ārtelpas; Dzīvoklis ir izvietots ēkas pirmajā stāvā; Divas caurstaigājamas istabas; Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ir celta pirmskara laika gados, ar tam laikam raksturīgiem būvniecības tehnoloģiju ierobežojumiem; Lai piebrauktu pie īpašuma jāšķērso parka teritorija; Dzīvoklī veiktas nesaskaņotas pārbūves.</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdrukā no VZD Kadastra Reģistra.
Īpašie pieņēmumi:	Pēc pasūtītāja lūguma 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 galvenās fasādes daļa (skats no kreisās puses)



Dzīvojamās ēkas galvenās fasādes daļa (skats no labās puses)



Dzīvojamās ēkas pagalma puses fasādes daļa



Skats uz dzīvojamās ēkas adresi



Ieeja dzīvojamā ēkā



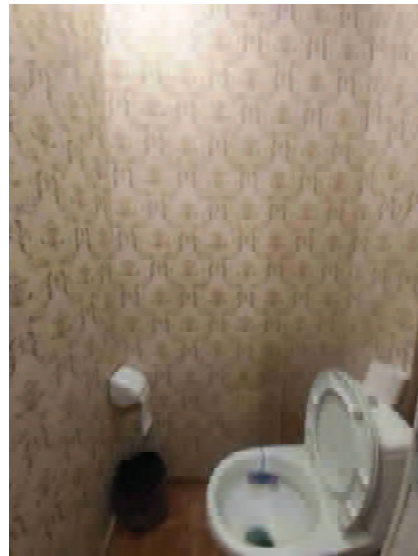
Koplietošanas gaitenis, 1. stāvs



Dzīvokļa ieejas durvis



Gaitenis, Nr. 4



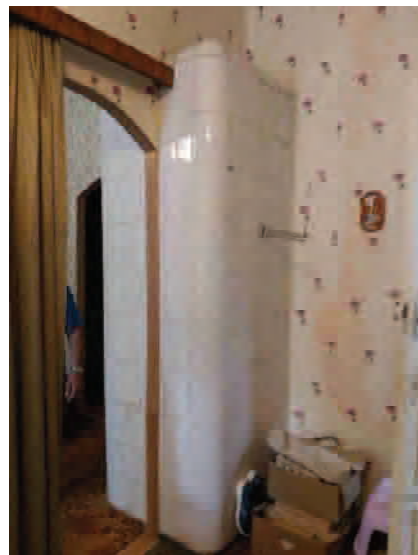
Gaitenī Nr. 4 izveidota tualetes telpa



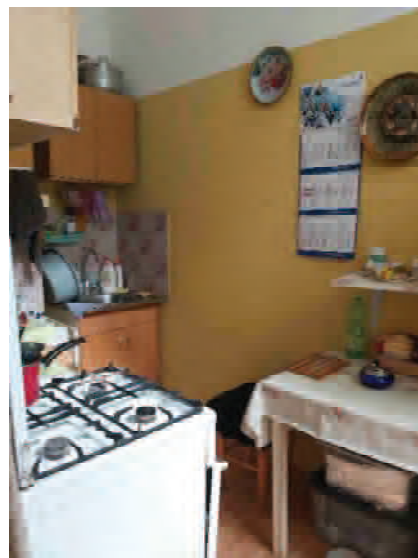
Dzīvojamā istaba, Nr. 3



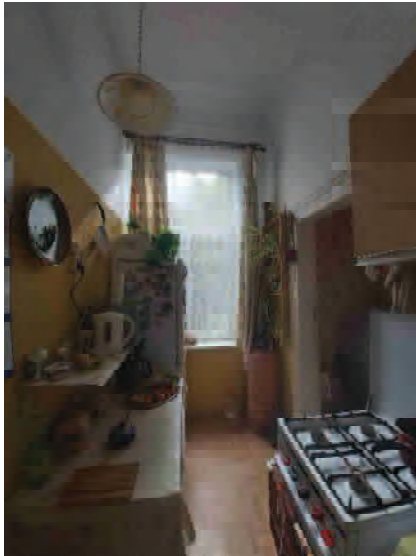
Skats uz krāsni



Dzīvojamā istaba, Nr. 2



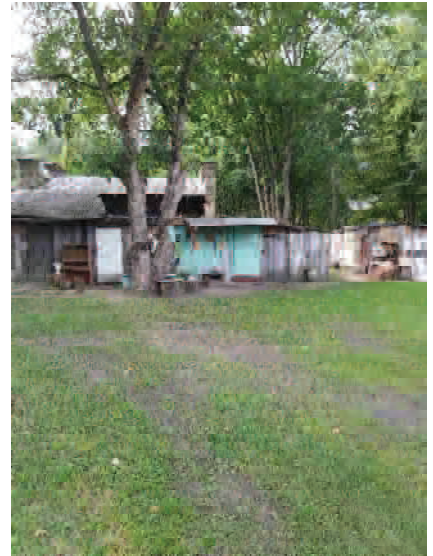
Virtuve, Nr. 1



Virtuve, Nr. 1



Skats uz pagalma teritoriju



Skats uz dzīvokļa logu



Skats uz 2. stāva ēkas daļu

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Pirmskara laika, koka konstrukcijas

Apskates datums 07.09.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1905.

Adrese Rīga, Tekstilnieku iela 13 – 4

2	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
37.8	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

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

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Linolejs, preskartons	Apmierinošs-slikts (dzīvojamā istaba Nr. 2 un Nr. 3 – nelīdzenas)
Sienas	Krāsotas, tapetes, flīzētas	apmierinošs
Griesti	Apšūti ar ģipškartona plāksnēm (gaitenis Nr. 4), krāsoti (virtuve Nr. 1), dekoratīvā apdare (dzīvojamā istaba Nr. 2 un Nr. 3)	apmierinošs
Logi	PVC*	apmierinošs
Durvis	Dubultās ārdurvis – koka konstrukcijas; Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	apmierinošs

* PVC – stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtēs.

Inženiertehniskās komunikācijas saskaņā ar VZD informāciju:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens);
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure -krāsns.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsēkot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpā nav remontēta.

Dzīvoklim atsevišķa ieeja no koplietošanas gaitēņa. Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā - sliktā tehniskā stāvoklī.

Ēkā tiek nodrošināta krāsns apkure, plīts, elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, vēdināšana dabiskā.

Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

Dzīvokļa tehniskie parametri un nodrošinājums ar inženiertehniskiem tīkliem norādīti, balstoties uz Kadastra pārlūkā LR VZD datus reģistrēto informāciju, un konstatēto dabā.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciāliste

Kristīne Brauna