

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs – ZTI Vineta Riseva

Aigaram Briedim piederošās ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi
Salacgrīvas novads, Salacgrīva,
Pērnavas iela 16, dz. 4
novērtējums



Saīsināta vērtējuma atskaite versija tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

ZTI Vinetai Risevai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Salacgrīvas novads, Salacgrīva, Pērnavas iela 16, dz. 4

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta visvairāk iespējamo piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2017.gada 10.maijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra un inventarizācijas lietas datiem, par ticamu tiek pieņemti VZD KR dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepazinusies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 4 un 442/5767 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājās.
telpu grupas kadastra numurs:	6615 900 0423
platība:	44,2 m ²
stāvoklis:	Pieņemts kā apmierinošs.
pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamās telpas.
labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas.
infrastruktūra:	Attīstīta.
labierīcības:	Pieslēgums centrālām elektrotīklam, centrālā apkure, pilsētas centrālā ūdensapgāde un kanalizācija (VZD Kadastra reģistra informācija).
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties uz Limbažu rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Salacgrīvas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1000 0006 1050 - 4 ierakstu, īpašnieki: Ainars Briedis – pieder ½ domājamā daļa un Aigars Briedis – pieder ½ domājamā daļa.
Pasūtītājs:	ZTI Vineta Riseva
Galvenie pieņēmumi:	Netika nodrošināta iekštelpu apskate. Šajā vērtējumā pieņemts, ka novērtējamā objekta iekštelpas ir labā stāvoklī un visas VZD Kadastra reģistrētās komunikācijas ir funkcionējošas.
Atzīmes un aizliegumi:	Vērsta EUR 609,67 un EUR 1331,25 piedziņa uz Aigara Brieža domājamo daļu.
Vērtējuma mērķis:	Aigaram Briedim piederošās ½ domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, pamatojoties uz ZTI Vinetas Risevas 2017.gada 3.maija pieprasījumu Nr. 03804/093/2017-NOS. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2017.gada 10.maijs
Vērtēšanas datums:	2017.gada 10.maijs
Atskaites sastādīšanas datums:	2017.gada 10.maijs
Vērtējuma derīguma termiņš:	Divpadsmit mēneši

Darām Jums zināmu, ka Aigaram Briedim piederošās ½ domājamā daļas no nekustamā īpašuma ar adresi **Salacgrīvas novads, Salacgrīva, Pērnavas iela 16, dz. 4**, mūsaprāt, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība, novērtēšanas dienā ir:

EUR 3 600 (trīs tūkstoši seši simti eiro)

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

Saturs.

1.Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Foto fiksācija.

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

5.3. Objekta vērtības noteikšana.

6. Slēdziens.

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

8. Neatkarības apliecinājums.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Novērtējamā objekta fotoattēli



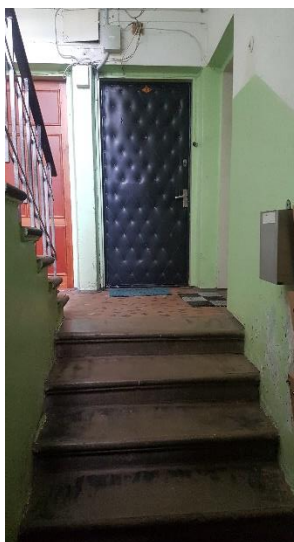
Dzīvokļa logi



Skats uz ēku no pagalma



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Dzīvokļa durvis



Skats no Pērnavas ielas



Skats no Pērnavas ielas

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Nekustamā īpašuma tirgu 2016. gadā ietekmēja kopējā ekonomikas attīstība valstī un to ietekmējošie rādītāji, sabiedrības labklājības līmenis, banku kredītpolitika, nerezidentu investīcijas un citi faktori. 2016. gadā ekonomiskie rādītāji Latvijā turpināja uzlaboties – samazinājās bezdarba līmenis, pieauga vidējā darba samaksa, uzlabojās cilvēku pirktspēja, palielinājās banku kredītēšanas apjomi. Tas viss labvēlīgi ietekmēja nekustamā īpašuma tirgu. Ņemot vērā vispārējo darījumu skaita pieaugumu, aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū palielinājās. Protams, bija nekustamā īpašuma segmenti, kuros stagnācija turpinājās arī 2016. gadā.

Rīgā un apkārtnē novados joprojām aktīvs ir dzīvokļu un privātmāju tirgus, īres tirgus, labas kvalitātes nedzīvojamo telpu segments, kā arī kvalitatīvas apbūves zemes segments. Darījumu skaita pieaugums bija vērojams gan visu veidu apbūves zemes gabaliem, gan arī dzīvokļiem un privātmājām. Aktivitātes un darījumu skaita pieaugums vairākos segmentos izraisīja nelielu cenu lejupslīdi.

Latvijas reģionos joprojām viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem bija lauksaimniecības un mežsaimniecības zeme, kas tomēr 2016. gadā piedzīvoja aktivitātes pazemināšanos. Arī dzīvokļu un privātmāju segments reģionu pilsētās saglabāja savu stabilitāti un vietām gan darījumu, gan cenu pieaugumu.

Turpretī pasīvajos tirgus segmentos aktivitāte bija maza vai turpināja pakāpeniski samazināties. Joprojām Rīgas reģionā bija zema aktivitāte ar dzīvokļiem koka ēkās, mazattīstītiem zemes gabaliem un sliktas kvalitātes komercietpām. Arī privātmāju īrei bija ļoti zema aktivitāte piedāvājuma trūkuma dēļ. Latvijas reģionos vismazākā interese bija par apbūves zemi bez komunikācijām un labiekārtojuma, kā arī nedzīvojamām telpām.

2016. gadā kopējā aktivitāte Latvijas nekustamā īpašuma tirgū jau atkal pieauga pēc nelielā krituma 2015. gadā. Noslēgto pirkuma līgumu skaits ar nekustamajiem īpašumiem palielinājās par 9,5 % (2015. gadā samazinājās par 2,9 %). 2016. gadā reģistrēti 51 352 darījumi. Savukārt, salīdzinot ar 2006. gadu, kad kopējais darījumu skaits bija 76 469, darījumu 2015. gadā bija par 32,8 % mazāk.

Kā liecina zemesgrāmatas dati, Rīgā 2016. gadā noslēgto pirkuma līgumu skaits, salīdzinot ar 2015. gadu, palielinājās. Ja 2015. gadā bija noslēgti 13 101 pirkuma līgumi, tad 2016. gadā pirkuma līgumu skaits bija 14 735, kas bija par 12,5 % vairāk. 2016. gada kopējais noslēgto pirkuma līgumu skaits bija arī par 4,7 % augstāks nekā 2014. gadā.

Vērtējot pirkuma līgumu skaita struktūru pa mēnešiem, tika konstatēts, ka salīdzinājumā ar 2015. gadu aktīvākie un darījumu skaita ziņā bagātākie mēneši 2016. gadā bija aprīlis un septembris, kad tika reģistrēts par 22–25 % vairāk darījumu. Turpretī janvārī un oktobrī darījumu skaits bija mazāks par 3–6 %, salīdzinot ar 2015. gadu.

- Kā liecina Latvijas Bankas publiskotie dati, māsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms 2016. gada beigās bija par 2 % mazāks nekā 2015. gadā. Vienlaikus varēja novērot, ka spēcīgas konkurences apstākļos 2016. gadā mainījās banku kredītpolitika – ja gada sākumā tā bija diezgan konservatīva un uz maksāspējīgiem klientiem orientēta, gada otrajā pusē varēja novērot dažādus uz klientu loka paplašināšanu vērstus pasākumus. Tika rīkotas dažādas akcijas, kā arī tika piedāvāti konkurētspējīgāki noteikumi hipotekārā kredīta saņemšanai. Bankas piemēroja arī dažādas atlaides komisijas maksām, kā arī paaugstināja kredīta piešķiršanas apjomu no tirgus vērtības un citus pasākumus klientu piesaistei. Arī 2017. gadā bankas plāno palielināt kredītu apjomu. Aizvien populārāki kļūst attīstības finanšu institūcijas *Altum* izsniegtie galvojumi, kas ļauj būtiski samazināt pirmās iemaksas apmērus, kas bieži vien ir galvenais šķērslis mājokļa iegādei. 2016. gadā varēja novērot pieprasījuma pieaugumu pēc dzīvokļiem jaunajos projektos, pateicoties *Altum* programmas piedāvātajām iespējām.
- Kopējais nekustamā īpašuma darījumu skaits Latvijā 2016. gadā jau atkal palielinājās pēc neliela krituma 2015. gadā. 2016. gadā notika 51 352 darījumi, un tas bija par 9,5 % vairāk nekā 2015. gadā. Darījumu skaits bija augstākais kopš 2007. gada. Arī darījumu skaits Rīgā palielinājās: +12,5 %. Kopumā negatīvas darījumu skaita izmaiņas netika konstatētas nevienā segmentā ne Rīgā, ne reģionos, izņemot lauksaimniecības zemes segmentu, kur darījumu apjoms samazinājās jau trešo gadu pēc kārtas.
- Kā liecina Centrālās statistikas pārvaldes dati, mājokļu cenu indekss 2016. gadā palielinājās: pirmajos trīs ceturkšņos salīdzinājumā ar to pašu periodu 2015. gadā cenas palielinājās par 9 %. 2016. gadā ekonomiskajiem rādītājiem uzlabojoties, galvenokārt dzīvokļu tirgus segmentā tika konstatēts cenu pieaugums. Gada laikā pieauga sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā un Pierīgā, kā arī daudzviet lielākajās Latvijas reģionu pilsētās. Arī jauno projektu segmentā bija vērojamas pozitīvas izmaiņas – mikrorajonos dzīvokļu cenas nedaudz pieauga (+1 %). Arī privātmāju cenām Rīgas apkārtnē bija tendence palielināties (+5 %), turpretī Latvijas reģionu pilsētās cenas saglabāja stabilitāti.
- Mājokļu īres tirgū īres maksas 2016. gada laikā kopumā nedaudz samazinājās. Galvenais iemesls bija piedāvājuma palielināšanās, tostarp arī no nerezidentu puses, kuri mēģināja izīrēt savus iepriekš iegādātos dzīvokļus. Ekskluzīvu dzīvokļu īres maksu cenu kritums sasniedza pat 15–20 %.
- Darījumu skaita pieaugums bija vērojams visu veidu apbūves zemes gabaliem Rīgā un apkārtnē. Savukārt apbūves zemes gabalu cenām bija tendence samazināties. Vismazākās izmaiņas skāra privātapbūves zemes cenas Rīgas apkārtnē, kur cenas samazinājās par 1 %. Salīdzinoši lielu cenu samazinājumu varēja novērot privātapbūves zemei Rīgā, kur vidējā cena samazinājās par 15 %. Arī dārgākajā privātmāju rajonā Mežaparkā augstākā apbūves zemes gabala darījumu cena samazinājās jau otro gadu pēc kārtas. Visbūtiskākais cenu kritums bija vērojams visu veidu komerciālai un industriālai apbūvei piemērotai zemei Rīgā (–24 %).
- Nedzīvojamo telpu tirgus saglabāja stabilitāti gan Rīgas reģionā, gan Latvijas reģionu lielākajās pilsētās. Telpu nomas maksas Rīgā un tās apkārtnē kopumā vērtējamas kā stabilas. Biroju telpu

nomas maksas gada laikā nemainījās, bet brīvo telpu īpatsvaram bija tendence samazināties. Lai arī bija vērojams tirdzniecības brīvo telpu īpatsvara samazinājums, varēja novērot arī minimālu nomas maksu samazinājumu tirgū. Arī industriālajām telpām bija tendence palēnām aizpildīties, bet nomas maksas pieauga tikai zemākās kvalitātes telpām.

- Latvijas reģionos joprojām lielākā aktivitāte vērojama lauksaimniecības un mežsaimniecības zemes segmentā. Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemi jau trešo gadu pēc kārtas samazinājās. Kā izņēmums, jāmin Latgales reģions, kas bija vienīgais reģions, kur 2016. gadā darījumu skaits pieauga salīdzinājumā ar 2015. gadu. Lauksaimniecības zemes cenām joprojām bija tendence pieaugt – 2016. gadā cenas vidēji pieauga par 9 %.

Salacgrīvā pēdējā gada laikā reģistrēti 12 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem ar cenu diapazonu no 38 EUR/kv.m (nelabiekārtots, pirmskara mājā) līdz 248 EUR/kv.m.

3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	"hruščova" laika ķieģeļu ēka, 1966.gads
Stāvu skaits ēkai	3
Stāvs, kurā atrodas telpas	1
Telpu novietojums ēkā	Ēkas gals (ēka bloķēta ar blakus esošo ēku)
Slēdzama kāpņutelpa	-
Līfts	-
Atkritumu vads	-

Telpu raksturojums

Telpu platība	44,2
Telpu skaits	5
T.sk.izolētas istabas	Nav zināms
Iebūvētas mēbeles	Nav zināms
Ārdurvis	Koks

Telpu raksturojums

Telpas nosaukums	Grīdas	Sienas	Griesti	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba (10,9 m ²)	Nav informācijas				Stikls koka rāmī	Apmierinošs
Istaba (15,9 m ²)					Stikls koka rāmī	Apmierinošs
Virtuve (7,0 m ²)					Stikls koka rāmī	Apmierinošs
Sanmezglis (4,6 m ²)					Stikls koka rāmī	Apmierinošs
Gaitenis (5,8 m ²)					-	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta
Apkure	Centralizēta
Aukstā ūdens apgāde	Centralizēta
Karstā ūdens apgāde	Nav informācijas
Kanalizācija	Centralizēta
Gāzes apgāde	Nav informācijas
Santehnika	Nav informācijas
Radiatori	Nav informācijas

Atrašanās vietas raskurojums

Novērtējamais objekts izvietots Salacgrīvas pilsētas centrā. Apkārtne daudzdzīvokļu mājas, baznīca, netālu DUS "Statoil" un veikali. Vidusskola un bērnudārzs ~ 1 km attālumā.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā pie objekta visvairāk iespējamās tirgus vērtības noteikšanas.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- 1) Atrodas pilsētas centrā,
- 2) Visas komunikācijas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Netika nodrošināta iekštelpu apskate, stāvoklis tiek pieņemts,
- 2) Īpašuma sastāvā nav zemes domajamās daļas,
- 3) Novērtējamais objekts ir 1/2 domajamā daļa, lietošanas kārtības līgums netika uzrādīts.