

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Valmieras novada  
Mazsalacas pagastā,  
„Parkmaļi 1” - 3**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 29. aprīlis

**Valmieras novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Valmieras novada Mazsalacas pagastā, „Parkmaļi 1” - 3, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	9631 900 0137	Mazsalacas pagasta ZG nod.:	503 - 3
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	497/2427	Dzīvojamās ēkas kad.apz.:	9631 002 0020 001
Domājamās daļas no zemes:	497/2427	Zemes kadastra apz.:	9631 002 0020
Domājamās daļas no palīgēkām:	497/2427	Palīgēku kadastra apz.:	9631 002 0020 002; 9631 002 0020 004

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Valmieras novada pašvaldība
------------	-----------------------------

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	2 no 2	Kopējā platība:	49,7 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija:	„pirmskara” ēka

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	29.04.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 29. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu dzīvokļa iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2024. gada 29. aprīlī ir EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

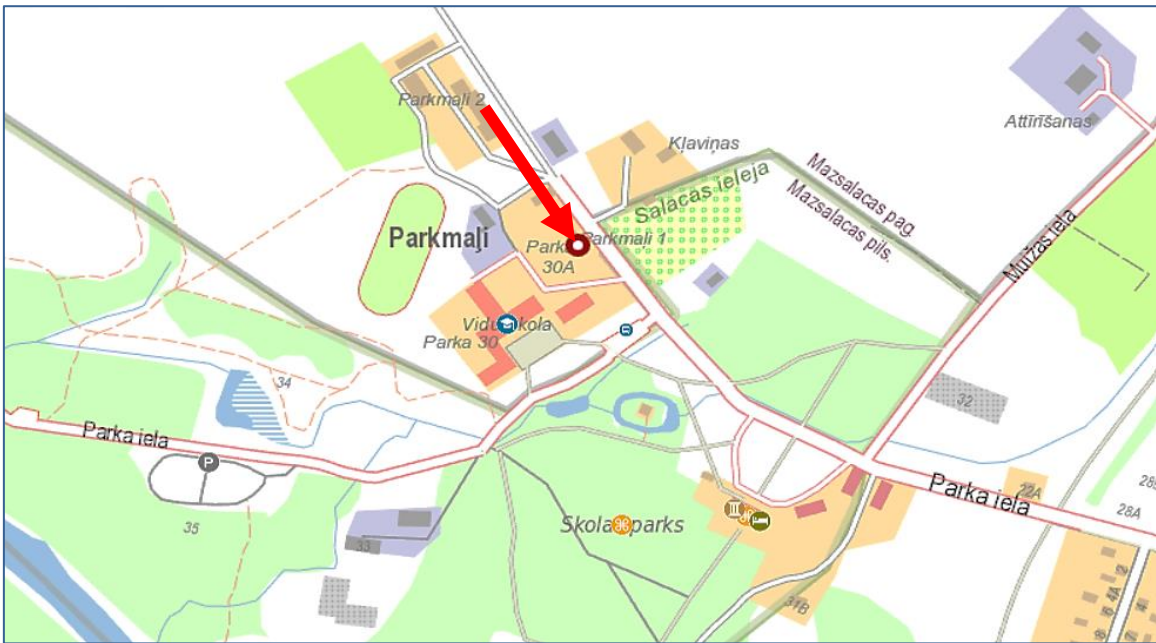
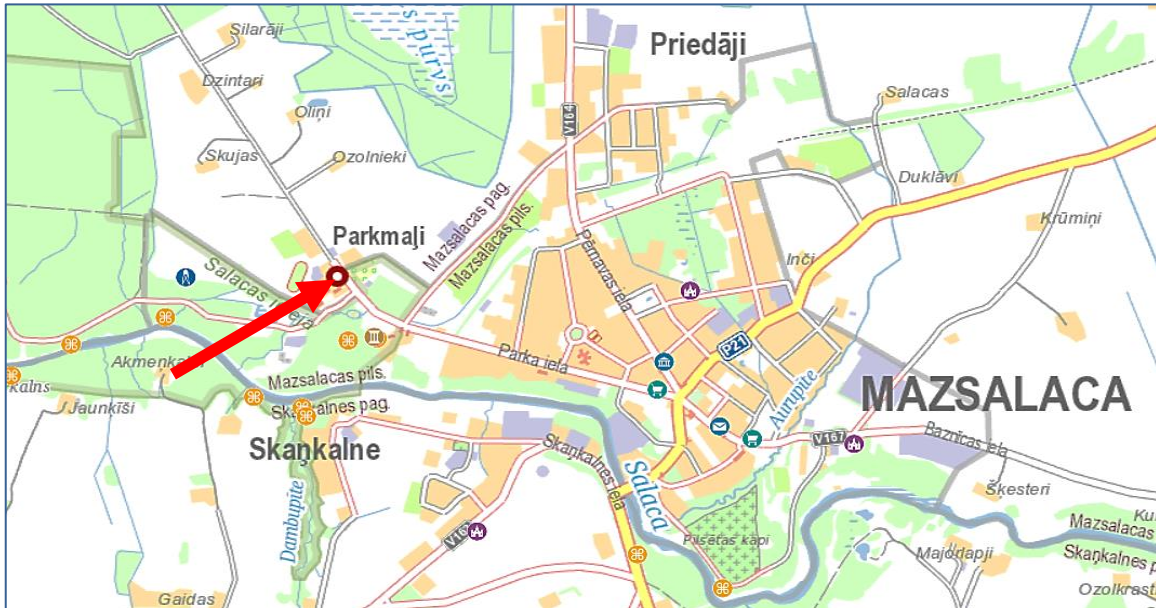
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	10
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	12
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>15</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
3. pielikums	Dokumentu kopijas	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



### Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Valmieras novada Mazsalacas pagastā, pie Mazsalacas pilsētas robežas, aptuveni 1,4 km attālumā no Mazsalacas pilsētas centra. Attālums līdz novada centram Valmierai ir ~ 47 km. Apkārtnē apbūvi pārsvarā veido “pirmskara gadus” būvētas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, viengimeņu dzīvojamās mājas, izglītības iestāde. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā labs, piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas. Apkārtnē blīvi apzaļumota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pagalmā. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā laba, pirmās nepieciešamības preču veikals, tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c. izvietoti 0,5 – 2 km attālumā. Dzīvokļa atrašanās vieta ir laba.

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
„pirmskara” ēka	2/-1	1920.	Centralizēta elektroapgāde.

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	akmens mūra	apmierinošs
sienas:	akmens mūris/apmetums/krāsojums	apmierinošs
pārsegumi:	koka	apmierinošs
jumts:	metāla loksnes	labs
kāpņu telpas ārdurvis:	koka stiklotas	daļēji apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	Kāpņu telpas ārdurvis nav slēdzamas. Tā tiek kopta daļēji, nepieciešams kosmētiskais remonts.	

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	2/2	49,7 m <sup>2</sup>
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>		
Dzīvoklis atrodas otrajā stāvā, ēkas galā. Telpās tiek nodrošināta pietiekama insolācija, jo logi vērsti uz divām pusēm.		
<b>Labiekārtojums:</b>		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde.		
<b>Plānojums:</b>		
Saskaņā ar VZD datiem, dzīvokli veido divas istabas un virtuve. Telpu griestu augstums – 2,5 m.		
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>		
Telpu apdare: sienas – krāsotas, tapsētas; grīdas – preskartons; griesti – krāsoti. Dzīvoklī iebūvēts viens PVC loga rāmis ar stikla paketēm. Durvis nav mainītas. Visās telpās nepieciešams kosmētiskais remonts. Koplietošanas tualete atrodas ēkas 1. stāvā. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.		

### Novērtējamā Objekta fotoattēli



Daudzdzīvokļu mājas ārskati



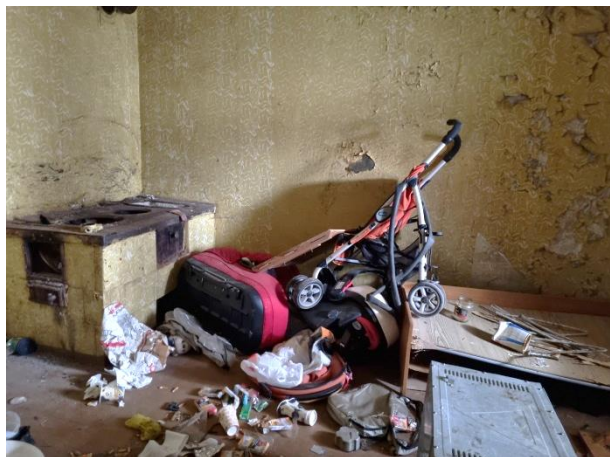
Kāpņu telpa



Dzīvokļa ieejas durvis



Dzīvokļa iekšskati



Dzīvokļa iekšskati



Koplietošanas tualete



Skats uz palīgēkām



Skats uz teritoriju



Skats uz teritoriju



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**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.

**Vērtējuma pieeju izvēle.**

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secināja, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

### 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Kaut gan Euribor likmes pēdējā nepieaug un, pēc Eiropas Centrālās Bankas aplēsēm, tuvākajā laikā vēl netiek prognozēts to kritums, bet pircēju pacietība nav izsmelta. Pieprasījums pēc nekustamā īpašuma ir ievērojams, bet lēmumi par mājokļu iegādi tiek pieņemti lēni un apdomīgi, izvērtējot savu maksātspēju. Īpaši, ja tiek piesaistīti bankas naudas līdzekļi. Tiek modelēti dažādi tirgus un izmaksu varianti, rūpīgi rēķinot mēnešu izmaksas. Savukārt, 2023. gadā hipotekārie kredīti mājokļu iegādei tika izmantoti 37% darījumos, pretēji 2022. gadā – 41% darījumos tika izmantotas hipotēkas.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Mazsalacas pilsētas tiešā tuvumā;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un ēku domājamās daļas;
- blīvi apzaļumota apkārtnē;
- tuvākajā apkārtņē labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

##### Negatīvie:

- kāpņu telpa netiek slēgta;
- koplietošanas tualete 1. stāvā;
- dzīvoklī nav izbūvētas būtiskākās komunikācijas.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### **3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU**

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Valmieras novadā. Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta vistīcāmākā iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības vistīcāmāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība.

Veicot Objekta tirgus vērtības aprēķinus, gan vērtējamam dzīvoklim, gan salīdzināmiem objektiem, tiek ņemta vērā dzīvokļa iekštelpu platība. Lodžijas esamība/neesamība un platība tiek koriģēta sadaļā “dzīvokļa plānojums” (lodžija, balkons).

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	Valmieras novada Mazsalacas pagastā, „Parkmaļi 1” - 3	Valmieras novada Mazsalacā, Ūdens ielā 5 - 5 (kad.nr. 9611 900 0265)	Valmieras novada Mazsalacā, Rūjienas ielā 9 - 2 (kad.nr. 9611 900 0224)	Valmieras novada Kocēnu pagastā, "Lazdas" - 1 (kad.nr. 9664 900 0497)			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1590	2000	8000			
Darījuma laiks		05.10.2023.	28.04.2023.	11.09.2023.			
Istabu skaits	2	1	2	2			
Projekts (sērija)	"pirmskara" mūra ēka	"pirmskara" koka ēka	"pirmskara" koka ēka	"pēcskara" mūra ēka			
Stāvs	2/2	2/2	1/2	1/2			
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m <sup>2</sup>	<b>49,7</b>	14,3	36,7	40,2			
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji labs	apmierinošs	daļēji labs			
Dzīvokļa platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	111	54	199			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>		
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 111</b>	<b>EUR 54</b>	<b>EUR 199</b>			
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums	labāk	-2%	labāk	-2%	sliktāk	1%	
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-3%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	
Dzīvojamā tūds, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%	
<b>Ēkas parametri kopā</b>		<b>labāk</b>	<b>-2%</b>	<b>labāk</b>	<b>-2%</b>	<b>labāk</b>	<b>-9%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 109</b>	<b>EUR 53</b>	<b>EUR 181</b>			
Dzīvokļa platība	mazāka	-10,6%	mazāka	-3,9%	mazāka	-2,9%	
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgi	0%	labāks	-1%	labāks	-1%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labāks	-10%	labāks	-5%	labāks	-10%	
Dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>		<b>labāk</b>	<b>-15,6%</b>	<b>labāk</b>	<b>-9,9%</b>	<b>labāk</b>	<b>-13,9%</b>
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>		<b>-EUR 19</b>	<b>-EUR 6</b>	<b>-EUR 43</b>			
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>		<b>EUR 92</b>	<b>EUR 48</b>	<b>EUR 154</b>			
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>		<b>EUR 1 310</b>	<b>EUR 1 762</b>	<b>EUR 6 172</b>			
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 310	EUR 1 762	EUR 6 172			
Salīdzināmo objektu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 92	EUR 48	EUR 154			
Salīdzināmā objekta svara koeficients		<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>			
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 67					
Dzīvokļa tirgus vērtība		EUR 3 344					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 344.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 300**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Valmieras novada Mazsalacas pagastā, „Parkmaļi 1” - 3, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2024. gada 29. aprīlī ir EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti eiro).**

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašnieka, vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**