

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Valmieras novada
Sedā, Dārza ielā 12 - 39**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 12. marts

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Valmieras novada Sedā, Dārza ielā 12 - 39, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|
| Kadastra nr.: | 9413 900 0293 | Sedas pilsētas ZG nodalījums: | 25 - 39 |
| Domājamās daļas no dzīvojamās mājas: | 713/25402 | Dzīvojamās ēkas kad.apz.: | 9413 001 0521 001 |
| Domājamās daļas no zemes: | 713/25402 | Zemes kad.apz.: | 9413 001 0521 |

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

| | | | |
|------------------|--------|-----------------|---------------------|
| Atrašanās stāvs: | 5 no 5 | Kopējā platība: | 71,3 m ² |
| Istabu skaits: | 4 | Ēkas sērija: | „Hruščova” |

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

| |
|-------------|
| Nav zināmi. |
|-------------|

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------------------------|--|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 12.03.2024. | 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 12. martā, 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 12. martā ir EUR 3 600 (trīs tūkstoši seši simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, 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

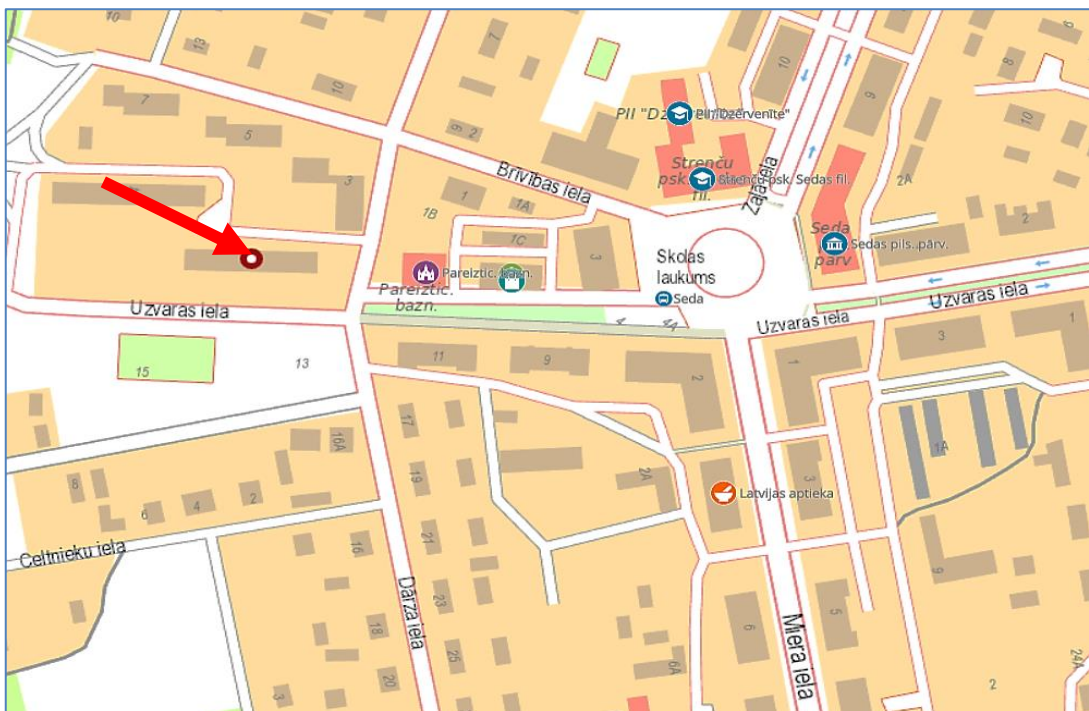
| | |
|---|-----------|
| 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS | 4 |
| 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS | 9 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE..... | 9 |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS | 9 |
| 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS | 10 |
| 3.1. TIRGUS ANALĪZE | 10 |
| 3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU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

PIELIKUMI

| | | |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts | - 1 lapa; |
| 2. pielikums | Kadastra izdrukas | - 4 lapas; |
| 3. pielikums | Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas | - 5 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Sedas pilsētas kvartālā, ko veido Dārza, Uzvaras un Brīvības ielas. Attālumi līdz Strenčiem ~ 6 km, Valmierai ~ 33 km, Valkai ~ 24 km. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” būvētas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, viengimeņu dzīvojamās mājas, sabiedriska rakstura apbūve, daži tirdzniecības un pakalpojumu objekti, garāžas. Ieeja daudzdzīvokļu mājā, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, organizēta no vienas puses. Ēkas ieejas durvis netiek slēgtas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas un grants seguma. Apkārtne blīvi apzaļumota, autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pagalmā. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals „Top” atrodas ~ 250 m attālumā. Pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c. izvietoti Strenču pilsētā, kas ir ~ 6 km attālumā. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

| Sērija: | Stāvu skaits: | Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | Ērtības: |
|------------|---------------|---------------------------------|--|
| „Hruščova” | 5 | 1969. | Centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. |

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

| Elements | Materiāls / konstrukcija | Tehniskais stāvoklis |
|----------------------------|---|----------------------|
| pamati: | dzelzsbetona | apmierinošs |
| sienas: | ķieģeļu mūra | apmierinošs |
| pārsegumi: | dzelzsbetona paneļu | apmierinošs |
| jumts: | azbestcementsa lokšņu segums | apmierinošs |
| kāpņu telpas ārdurvis: | koka/stiklotas | apmierinošs |
| kāpņu telpas raksturojums: | kāpņu telpas ārdurvis nav slēdzamas, tā netiek kopta, nepieciešams kosmētiskais remonts | |

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

| Istabu skaits | Stāvs | Platība |
|---|-------|---------------------|
| 4 | 5/5 | 71,2 m ² |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā: | | |
| Dzīvoklis atrodas piektajā stāvā, ēkas vidusdaļā. Telpās tiek nodrošināta pietiekama insulācija. | | |
| Labiekārtojums: | | |
| Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centralizēta aukstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, 220V elektroapgāde, centrālā apkure. | | |
| Plānojums: | | |
| Dzīvokli veido četras istabas, gaitenis, virtuve, vannas istaba, tualete. Telpu griestu augstums – 2,5 m. | | |
| Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums: | | |
| Telpu apdare: sienas – tapsētas, flīzētas, krāsotas; grīdas – koka dēļu, betona; griesti – krāsoti. Dzīvoklī nav mainītas durvis un logi. Vietām redzami mitruma radīti bojājumi. Saplēsta loga rūts, demontēta daļa iekšdurvju. Telpu apdare fiziski un morāli ir nolietojusies, nepieciešams kosmētiskais remonts. Sanitārtehniskās iekārtas nav darba kārtībā. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs. | | |

Novērtējamā Objektā fotoattēli



Daudzdzīvokļu mājas ārskati



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ieejas durvis





Dzīvokļa iekšskati

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 dzīvokļa novērtēšanai pilnā apjomā 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.

Apskatot pārdevumus dzīvokļu tirgū no 2023. gada marta līdz 2024. gada martam, Sedas pilsētā tika konstatēti divdesmit septiņi 1-4 istabu dzīvokļu pārdevumi sērijveida un „Staļina” projektos, ticamie darījumi ir cenu robežās no 2 100 EUR līdz 8 000 EUR.

Avots www.cenubanka.lv.

Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir salīdzinoši liels. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Sedā tika konstatēti seši 2-3 istabu dzīvokļi sērijveida un „Staļina” projektos, cenu robežās no 6 000 EUR (dzīvokļi „Staļina” projektos) līdz pat 15 000 EUR (dzīvokļi sērijveida projektos) jeb no 80 EUR/m² līdz 263 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Sedas pilsētā;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un ēkas domājamās daļas;
- blīvi apzaļumota apkārtnē;
- tuvākajā apkārtnē apmierinoši attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

Negatīvie:

- ēka un dzīvoklis fiziski nolietojušies;
- kāpņu telpa netiek kopta, netiek slēgta un ir neapmierinošā stāvoklī;
- nav lodžijas;
- dzīvokļa izvietojums 5-stāvu ēkas piektajā stāvā.

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 pielietojanas 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 Sedā. 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 visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² 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 | Salīdzināmais objekts nr.4 | | | | |
|--|---|--|---|---|---|--------------------|---------------|--------------|--------------|
| | Valmieras novada Seda, Dārza ielā 12 - 39 | Valmieras novada Seda, Sporta iela 4 - 6 (kad.nr. 9413 900 0395) | Valmieras novada Seda, Sporta iela 4 - 22 (kad.nr. 9413 900 0211) | Valmieras novada Seda, Sporta iela 2 - 12 (kad.nr. 9413 900 0118) | Valmieras novada Seda, Tirgus iela 3 - 28 (kad.nr. 9413 900 0355) | | | | |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR | ---- | 5150 | 3500 | 5250 | 2450 | | | | |
| Darījuma laiks | | 21.02.2024. | 06.02.2024. | 18.09.2023. | 21.05.2023. | | | | |
| Istabu skaits | 4 | 2 | 4 | 2 | 3 | | | | |
| Projekts (sērija) | "Hruščova projekts" | "103." sērija | "103." sērija | "103." sērija | "103." sērija | | | | |
| Stāvs | 5/5 | 3/5 | 3/5 | 5/5 | 5/5 | | | | |
| Iekštelpu platība, m ² | 71,3 | 52,2 | 83,9 | 51,7 | 61,6 | | | | |
| Ārtelpu platība, m ² | 0,0 | 3,2 | 1,8 | 1,6 | 7,1 | | | | |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | daļēji apmierinošs | apmierinošs | neapmierinošs | apmierinošs | neapmierinošs | | | | |
| Iekštelpu 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ² | ---- | 99 | 42 | 102 | 40 | | | | |
| Korekcijas: | | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | | | | |
| Darījumu finansēšanas apstākļi | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.) | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Pārdošanas laiks | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Darījumu apstākļi kopā | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Koriģētā m² vērtība | | EUR 99 | EUR 42 | EUR 102 | EUR 40 | | | | |
| Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Sedā | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Ēkas sērija, arhitektūra | | labāks | -3% | labāk | -3% | labāk | -3% | | |
| Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | | |
| Ēkas parametri kopā | | labāk | -3% | labāk | -3% | labāk | -3% | | |
| Koriģētā m² vērtība | | EUR 96 | EUR 40 | EUR 99 | EUR 39 | | | | |
| Iekštelpu platība | | mazāka | -5,7% | lielāka | 3,8% | mazāka | -5,9% | mazāka | -2,9% |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā | | labāks | -3% | labāks | -3% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | | labāks | -3% | sliktāks | 3% | labāks | -3% | sliktāks | 3% |
| Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons u.c.) | | labāks | -3% | labāks | -2% | labāks | -2% | labāks | -7% |
| Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu | | sliktāk | 5% | sliktāk | 5% | līdzvērtīgi | 0% | sliktāk | 5% |
| Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c. | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Skats pa logu, citi subjektīvi faktori | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Blakus īpašumu ietekme | | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| Dzīvokļa parametri kopā | | labāk | -9,7% | sliktāk | 6,8% | labāk | -10,9% | labāk | -1,9% |

| | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kopējā pārrēķinu korekcija | -EUR 12 | EUR 1 | -EUR 14 | -EUR 2 |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā vērtība | EUR 86 | EUR 43 | EUR 87 | EUR 38 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | EUR 4 494 | EUR 3 632 | EUR 4 521 | EUR 2 331 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | EUR 4 494 | EUR 3 632 | EUR 4 521 | EUR 2 331 |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena | EUR 86 | EUR 43 | EUR 87 | EUR 38 |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | 0,1 | 0,4 | 0,1 | 0,4 |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 50 | | | |
| Dzīvokļa tirgus vērtība | EUR 3 551 | | | |

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 551.

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 3 600**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Valmieras novada Sedā, Dārza ielā 12 - 39, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 12. martā ir **EUR 3 600 (tris tūkstoši seši 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)