

Nekustamo īpašumu - dzīvokļu

**Valmieras novada
Sedā, Miera ielā 1,
dzīvokļu Nr. 14; 15; 16; 17; 18**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldībai

Novērtējuma datums: 2025. gada 5. maijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Nekustamo īpašumu - dzīvokļu

Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), vērtēšana

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta īpašumu Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1, dzīvokļu Nr. 14; 15; 16; 17; 18, turpmāk tekstā Objekts, novērtēšana.

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9413 900 0463; 9413 900 0462; 9413 900 0464; 9413 900 0465; 9413 900 0466	Sedas pilsētas ZG nodalījumi:	100000148052 14; 100000148052 15; 100000148052 16; 100000148052 17; 100000148052 18
Ēkas kadastra apz.:	9413 001 0219 001	Zemes gabala kadastra apz.:	9413 001 0219
Piezīmes:	Saskaņā ar pasūtījumu, dzīvokļi tiek vērtēti kā viens veselums.		

Īpašumtiesības:

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

Īpašumu (dzīvokļu) raksturojums:

Visi dzīvokļi izvietoti „Staļina laika” divstāvu ēkā.

Dzīvoklis Nr.:	14	1. stāvs	3 istabas	77,2 m ²
Dzīvoklis Nr.:	15	1. stāvs	3 istabas	78,6 m ²
Dzīvoklis Nr.:	16	2. stāvs	2 istabas	62,5 m ²
Dzīvoklis Nr.:	17	2. stāvs	3 istabas	79,5 m ²
Dzīvoklis Nr.:	18	2. stāvs	3 istabas	80,4 m ²

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašumu apskates novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.05.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Īpašumi tika apskatīti ar ierobežojumiem, jo ēkas tehniskā stāvokļa dēļ daļā telpu iekļūt nebija iespējams.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašumu tirgus vērtību to apskates brīdī – 2025. gada 05. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašumu kopuma 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 īpašumu kopuma Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1, dzīvokļu Nr. 14; 15; 16; 17; 18:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 5. maijā ir **7 300 EUR** (septiņi tūkstoši trīs simti eiro).

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

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

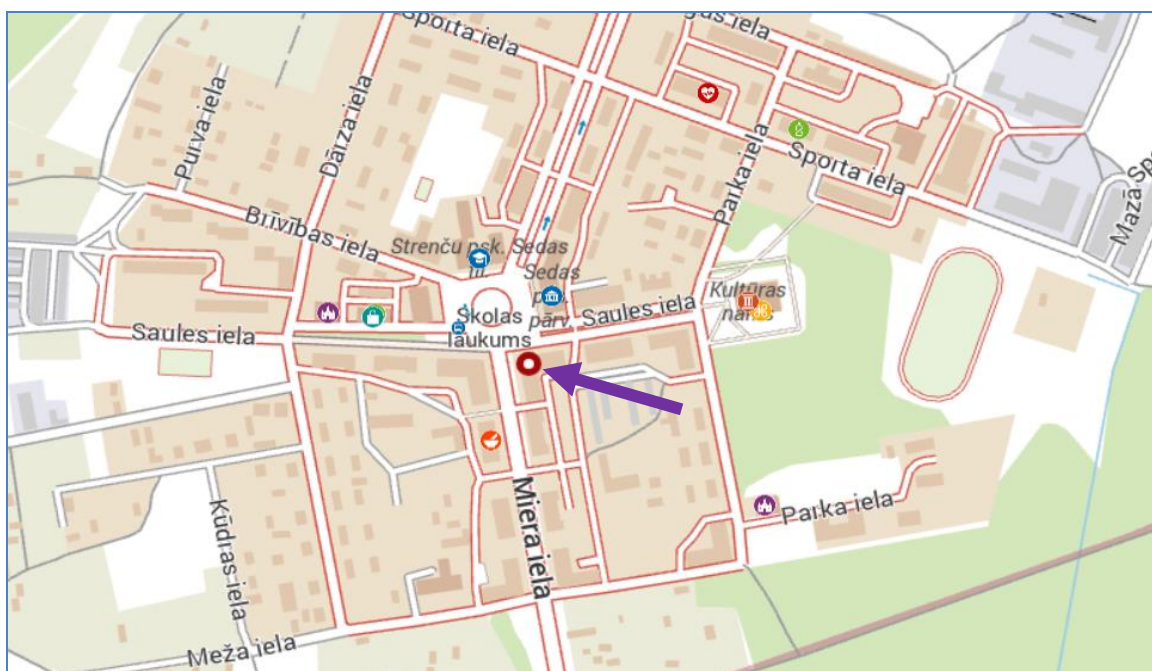
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMU TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	13
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
3.5. ĪPAŠUMU TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	19
4. SLĒDZIENS	20
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	22

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu noraksti	- 5 lapas;
2. pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas	- 20 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 11 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais Objekts, izvietota Valmieras novada Sedas pilsētas centrā, kvartālā ko veido Miera, Saules, Parka un Meža ielas, pie Miera un Saules ielu krustojuma, aptuveni 2,7 km attālumā no autoceļa Valmiera – Valka. Attālums līdz Strenču pilsētas centram ~ 5,5 km; Valmierai ~ 27 km, Rīgai ~ 127 km. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido pagasta pārvaldes ēka, “pēckara” un „padomju gados” būvēti daudzdzīvokļu dzīvojamie nami. Tiešā tuvumā atrodas mežu masīvi. Apkārtnē ir blīvi apzaļumota, samērā sakopta un ainaviski pievilcīga. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša, tuvumā atrodas daži tirdzniecības objekti. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Strenču pilsētas centrā, kas ir aptuveni 5,5 km attālumā. Miera iela ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī, gar ielu izbūvēti bruģakmens gājēju celiņi. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama pagalmā pie daudzdzīvokļu mājas. Īpašumu atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums

Informācija par ēku, kur atrodas Īpašums

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
„Staļina laika”	2	1954.	Ūdensapgāde, kanalizācija elektroapgāde (visas dzīvoklī esošās komunikācijas neapmierinošā stāvoklī).

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	laukakmens	apmierinošs
sienas:	kieģeļu mūris/apmetums/krāsojums	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
jumts:	metāla loksnes	labs
kāpnes:	koka	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	PVC stiklotas	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	Kāpņu telpas ārdurvis uz vērtēšanas brīdi bija slēgtas, jo korpuss, kurā izvietots Objekts, netiek apdzīvots. Kāpņu telpa nekopta, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.	

Īpašuma apraksts

Dzīvokļa Nr. 14 apraksts apskates dienā		
Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	1/2	77,2 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas 1. stāvā, ēkas galā. Logi vērsti uz divām pusēm, telpās laba insolācija.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Visas dzīvoklī esošās komunikācijas ir ļoti sliktā stāvoklī.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido divi gaitenī, virtuve, trīs istabas, vannas istaba, tualete, pieliekamais. Telpu griestu augstums 3,0 m.		
Dzīvokļa Nr. 15 apraksts apskates dienā		
Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	1/2	78,6 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas 1. stāvā, ēkas vidusdaļā. Logi vērsti uz divām pusēm, telpās laba insolācija.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Visas dzīvoklī esošās komunikācijas ir ļoti sliktā stāvoklī.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido divi gaitenī, virtuve, trīs istabas, vannas istaba, tualete. Telpu griestu augstums 3,0 m.		
Dzīvokļa Nr. 16 apraksts apskates dienā		
Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	2/2	62,5 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas 2. stāvā, ēkas galā. Logi vērsti uz divām pusēm, telpās laba insolācija.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Visas dzīvoklī esošās komunikācijas ir ļoti sliktā stāvoklī.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido divi gaitenī, virtuve, divas istabas, vannas istaba, tualete, pieliekamais, lodžija. Telpu griestu augstums 3,0 m.		

*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*

Dzīvokļa Nr. 17 apraksts apskates dienā		
Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	2/2	79,5 m²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas 2. stāvā, ēkas galā. Logi vērsti uz divām pusēm, telpās laba insolācija.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Visas dzīvoklī esošās komunikācijas ir ļoti sliktā stāvoklī.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido divi gaitēņi, virtuve, trīs istabas, vannas istaba, tualete, pieliekamais, balkons. Telpu griestu augstums 3,0 m.		
Dzīvokļa Nr. 18 apraksts apskates dienā		
Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	2/2	80,4 m²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas 2. stāvā, ēkas vidusdaļā. Logi vērsti uz divām pusēm, telpās laba insolācija.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Visas dzīvoklī esošās komunikācijas ir ļoti sliktā stāvoklī.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido divi gaitēņi, virtuve, trīs istabas, vannas istaba, tualete, balkons. Telpu griestu augstums 3,0 m.		
Dzīvokļu tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvokļu iekštelpās redzami mitruma radīti bojājumi, sienās plaisas un izdrupumi, grīdu deformācijas. Daudzas sienas un pārsegumi demontēti. Telpās ir tikai dažas durvis, nav pat visu dzīvokļu ieejas durvju. Sanitārtehniskās iekārtas nav darba kārtībā vai to nav. Visas dzīvokļos esošās komunikācijas ir pilnībā nolietas vai to nav. Kopumā telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli



*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*



Daudzdzīvokļu mājas ārskati



Kāpņu telpa



*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*



Dzīvoklis Nr.14



Dzīvoklis Nr.15

*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*



Dzīvoklis Nr.16



*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*



Dzīvoklis Nr.17



Dzīvoklis Nr.18

2. ĪPAŠUMU 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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašumu 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 piespēšanas.

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 novērtējamo īpašumu 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 salīdzināmajiem 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 faktorus. 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 secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu 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.

Nekustamo īpašumu tirgū 2024. gads sākas ar cerību, ka Eiropas Centrālā banka samazinās procentu likmes vasaras mēnešos, kas varētu veicināt tirgus aktivitāšu palielinājumu, kas 2023. gada bija salīdzinoši zemas, salīdzinoši ar iepriekšējiem gadiem. Likmes 2024. gada 6. jūnijā tika samazinātas no 4.5% uz 4.25%, šī bija pirmā likmju samazināšana gandrīz piecu gadu laikā, kopš 2019. gada septembra. Eiropas Centrālā banka ir izteikusi prognozes, ka inflācija paliks virs 2,5% procentiem visu 2024. gadu, tikai 2025. gadā tā tiek prognozēta 2,2%, un jau 2026. gadā saruks līdz 1,9%. Katra nākotnes procentu likmju samazināšana tiks izvērtēta individuāli, ņemot vērā inflācijas perspektīvas un tās dinamiku.

Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot dzīvokļu tirgu Sedas pilsētā, to var raksturot kā vidēji aktīvu. Pēdējā gada laikā kopumā reģistrēti 28 pārdoti dzīvokļi. No tiem 16 dzīvokļi „Staļina laikos” celtās 2-3-stāvu ēkās. Pārdoto, ticamo dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 30 līdz pat 80 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMU TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- izvietojums Sedas pilsētā;
- īpašumu sastāvā ietilpst zemes un ēkas domājamās daļas;
- blīvi apzaļumota apkārtnē;
- tuvākajā apkārtne apmierinoši attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

Negatīvie:

- ēka fiziski nolietojusies;
- dzīvokļu neapmierinošais tehniskais stāvoklis.

3.3. VĒRTĒJUMA IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļu platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti 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.

Izmantojot tirgus (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 iekštelpu 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 kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļu tirgus vērtība.

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajās tabulās.

Dzīvoklis Nr. 14.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Sedā, Miera ielā 1 - 14	Sedā, Zaļā ielā 10 - 10 (kad.nr. 9413 900 0365)	Sedā, Saules ielā 3 - 8 (kad.nr. 9413 900 0446)	Sedā, Parka ielā 24 - 3 (kad.nr. 9413 900 0300)	Sedā, Zaļā ielā 10 - 12 (kad.nr. 9413 900 00367)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2450	1500	1507	1570				
Darījuma laiks		11.2024.	02.2024.	11.2024.	02.2025.				
Istabu skaits	3	3	3	2	2				
Projekts (sērija)	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"				
Stāvs	1/2	2/2	1/2	1/2	2/2				
Ārtelpu platība, m²	0,0	2,1	0,0	0,0	3,8				
Iekštelpu platība, m²	77,2	79,0	70,5	51,0	58,7				
Zeme ir/nav īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	31	21	30	27				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Sedā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Iekštelpu platība		lielāka	0,7%	mazāka	-2,7%	mazāka	-10,5%	mazāka	-7,4%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	2%

Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-4%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
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%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	0,7%	labāk	-2,7%	labāk	-10,5%	labāk	-9,4%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Kopējais pārrēķinu koeficients	1%		-3%		-10%		-9%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 0		-EUR 1		-EUR 3		-EUR 3	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 468		EUR 1 460		EUR 1 349		EUR 1 422	
Citi objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 468		EUR 1 460		EUR 1 349		EUR 1 422	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,30		0,20		0,20	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 26							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 2 034							

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā dzīvokļa nr. 14 tirgus vērtība ir EUR 2 034.

Dzīvoklis Nr. 15

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Sedā, Miera ielā 1 - 15	Sedā, Zaļā ielā 10 - 10 (kad.nr. 9413 900 0365)	Sedā, Saules ielā 3 - 8 (kad.nr. 9413 900 0446)	Sedā, Parka ielā 24 - 3 (kad.nr. 9413 900 0300)	Sedā, Zaļā ielā 10 - 12 (kad.nr. 9413 900 00367)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2450	1500	1507	1570				
Darījuma laiks		11.2024.	02.2024.	11.2024.	02.2025.				
Istabu skaits	3	3	3	2	2				
Projekts (sērija)	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"				
Stāvs	1/2	2/2	1/2	1/2	2/2				
Ārtelpu platība, m²	0,0	2,1	0,0	0,0	3,8				
Iekštelpu platība, m²	78,6	79,0	70,5	51,0	58,7				
Zeme īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	31	21	30	27				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Sedā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*

Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Iekštelpu platība	lielāka	0,2%	mazāka	-3,2%	mazāka	-11,0%	mazāka	-8,0%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	2%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-4%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
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%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	0,2%	labāk	-3,2%	labāk	-11,0%	labāk	-10,0%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Kopējais pārrēķinu koeficients	0%		-3%		-11%		-10%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 0		-EUR 1		-EUR 3		-EUR 3	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 454		EUR 1 451		EUR 1 341		EUR 1 414	
Citi objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 454		EUR 1 451		EUR 1 341		EUR 1 414	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,30		0,20		0,20	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 26							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 2 059							

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā dzīvokļa nr. 15 tirgus vērtība ir EUR 2 059.

Dzīvoklis Nr. 16

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Sedā, Miera ielā 1 - 16	Sedā, Zaļā ielā 10 - 10 (kad.nr. 9413 900 0365)	Sedā, Saules ielā 3 - 8 (kad.nr. 9413 900 0446)	Sedā, Parka ielā 24 - 3 (kad.nr. 9413 900 0300)	Sedā, Zaļā ielā 10 - 12 (kad.nr. 9413 900 00367)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2450	1500	1507	1570				
Darījuma laiks		11.2024.	02.2024.	11.2024.	02.2025.				
Istabu skaits	2	3	3	2	2				
Projekts (sērija)	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"				
Stāvs	2/2	2/2	1/2	1/2	2/2				
Ārtelpu platība, m²	3,3	2,1	0,0	0,0	3,8				
Iekštelpu platība, m²	59,2	79,0	70,5	51,0	58,7				
Zeme īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	31	21	30	27				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Sedā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*

Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Iekštelpu platība	lielāka	7,9%	lielāka	4,5%	mazāka	-3,3%	mazāka	-0,2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)	sliktāks	1%	sliktāks	3%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
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%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	8,9%	sliktāk	5,5%	labāk	-2,3%	labāk	-0,2%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 34		EUR 22		EUR 29		EUR 27	
Kopējais pārrēķinu koeficients	9%		6%		-2%		0%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 3		EUR 1		-EUR 1		EUR 0	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 34		EUR 22		EUR 29		EUR 27	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 669		EUR 1 583		EUR 1 473		EUR 1 567	
Citi objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 669		EUR 1 583		EUR 1 473		EUR 1 567	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 34		EUR 22		EUR 29		EUR 27	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,20		0,20		0,30		0,30	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 28							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 1 653							

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā dzīvokļa nr. 16 tirgus vērtība ir EUR 1 653.

Dzīvoklis Nr. 17

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Sedā, Miera ielā 1 - 17	Sedā, Zaļā ielā 10 - 10 (kad.nr. 9413 900 0365)	Sedā, Saules ielā 3 - 8 (kad.nr. 9413 900 0446)	Sedā, Parka ielā 24 - 3 (kad.nr. 9413 900 0300)	Sedā, Zaļā ielā 10 - 12 (kad.nr. 9413 900 00367)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2450	1500	1507	1570				
Darījuma laiks		11.2024.	02.2024.	11.2024.	02.2025.				
Istabu skaits	3	3	3	2	2				
Projekts (sērija)	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"				
Stāvs	2/2	2/2	1/2	1/2	2/2				
Ārtelpu platība, m²	2,1	2,1	0,0	0,0	3,8				
Iekštelpu platība, m²	77,4	79,0	70,5	51,0	58,7				
Zeme īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	31	21	30	27				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*

Koriģētā m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Sedā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Iekštelpu platība	lielāka	0,6%	mazāka	-2,8%	mazāka	-10,6%	mazāka	-7,5%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	2%	sliktāks	2%	labāks	-2%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
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%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	0,6%	labāk	-2,8%	labāk	-10,6%	labāk	-9,5%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Kopējais pārrēķinu koeficients	1%		-3%		-11%		-9%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 0		-EUR 1		-EUR 3		-EUR 3	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 466		EUR 1 459		EUR 1 348		EUR 1 421	
Citi objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 466		EUR 1 459		EUR 1 348		EUR 1 421	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,30		0,20		0,20	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 26							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 1 989							

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā dzīvokļa nr. 17 tirgus vērtība ir EUR 1 989.

Dzīvoklis Nr. 18

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Sedā, Miera ielā 1 - 18	Sedā, Zaļā ielā 10 - 10 (kad.nr. 9413 900 0365)	Sedā, Saules ielā 3 - 8 (kad.nr. 9413 900 0446)	Sedā, Parka ielā 24 - 3 (kad.nr. 9413 900 0300)	Sedā, Zaļā ielā 10 - 12 (kad.nr. 9413 900 00367)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2450	1500	1507	1570				
Darījuma laiks		11.2024.	02.2024.	11.2024.	02.2025.				
Istabu skaits	3	3	3	2	2				
Projekts (sērija)	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"	"Staļina"				
Stāvs	2/2	2/2	1/2	1/2	2/2				
Ārtelpu platība, m²	2,1	2,1	0,0	0,0	3,8				
Iekštelpu platība, m²	78,3	79,0	70,5	51,0	58,7				
Zeme īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	31	21	30	27				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

*Nekustamo īpašumu – dzīvokļu
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 (dzīvokļi Nr. 14; 15; 16; 17; 18), novērtējums*

Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Sedā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 30		EUR 27	
Iekštelpu platība	lielāka	0,3%	mazāka	-3,1%	mazāka	-10,9%	mazāka	-7,8%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	2%	sliktāks	2%	labāks	-2%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
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%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	0,3%	labāk	-3,1%	labāk	-10,9%	labāk	-9,8%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Kopējais pārrēķinu koeficients	0%		-3%		-11%		-10%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 0		-EUR 1		-EUR 3		-EUR 3	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 457		EUR 1 453		EUR 1 342		EUR 1 416	
Citi objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 457		EUR 1 453		EUR 1 342		EUR 1 416	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 31		EUR 21		EUR 26		EUR 24	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,30		0,20		0,20	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 26							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 2 005							

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā dzīvokļa nr. 18 tirgus vērtība ir EUR 2 005.

Dzīvokļu kopējā tirgus vērtība.

Dzīvokļa Nr.	Vērtība EUR
14.	2 034
15.	2 059
16.	1 653
17.	1 989
18.	2 005
Kopā EUR: 9 740	

Attiecīgi noteiktā dzīvokļu tirgus vērtība ir EUR 9 740.

3.5. ĪPAŠUMU TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Saskaņā ar darba uzdevumu, dzīvokļi nr. 14; 15; 16; 17 un 18, kas atrodas Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1, jāvērtē kā viens veselums. Līdz ar to ir iekļautas korekcijas vērtības aprēķinos par Objekta apjomu un realizācijas izdevumiem, laika patēriņu. Ņemot vērā vērtētāju pieredzi, apjoma samazinājums varētu būt aptuveni robežās +/- 25%.

$$\text{EUR } 9\,740 - 25\% = \text{EUR } 7\,305$$

Attiecīgi noteiktā īpašumu kopējā tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 7 300.**

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašumu - dzīvokļu nr. 14; 15; 16; 17 un 18 kopuma, kas atrodas Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 5. maijā ir **7 300 EUR** (septiņi 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.

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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 apskatāmiem īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot 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 īpašumu 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 Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja 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 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamajiem īpašumiem un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa 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 vērtējamo īpašumu apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)