

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Valmieras novada Valmierā,
Stacijas ielā 18 - 51**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 6. jūnijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Valmieras novada Valmierā, Stacijas ielā 18 - 51, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9601 900 8722	Valmieras pilsētas ZG nodalījums:	339 - 51
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	9601 011 1211 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	308/22329
Zemes gabala kad.apz.:	9601 011 1211	Domājamās daļas no zemes:	308/22329
Piezīmes:	-		

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	4 no 5	Kopējā platība:	30,8 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„hruščova”, 1967.g. (renovēta)

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.
----------------	-------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	06.06.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 06. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma 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 2025. gada 06. jūnijā ir EUR 29 000 (divdesmit deviņi tūkstoši 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

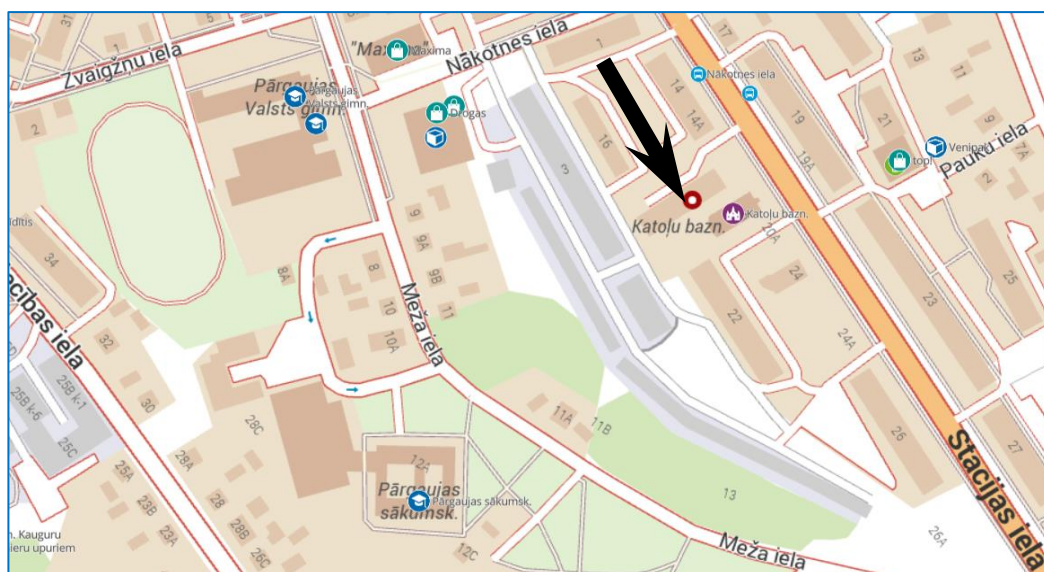
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA 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 izdrukā	- 1 lapa;
2.	Pielikums	Izdrukā no VZD Kadastra datiem	- 4 lapas;
3.	Pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 5 lapas;
4.	Pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: www.balticmaps

Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Valmierā, Pārģaujas rajonā, kvartālā ko veido Stacijas, Nākotnes, un Meža ielas. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas dzīvojamās ēkas, garāžu ēkas, katoļu baznīca un publiskas nozīmes celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā labā tehniskā stāvoklī. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas asfaltētas un labā tehniskā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir laba, netālu izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, ārstniecības iestādes, skola u.c.). Pieejams sabiedriskais transports. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Valmieras novada Valmierā, Stacijas ielā 18 - 51, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
renvēts "Hruščova laika projekts"	5	1967.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona	labs
sienas:	ķieģeļu mūra, siltinājums, apmetums, krāsojums	labs
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļu	labs
jūms:	azbestcimenta loksnes	labs
ārdurvis:	PVC stiklotas	labs
kāpņu telpa:	kāpņu telpas ārdurvis slēdzamas ar koda atslēgu, taču uz vērtēšanas brīdi, tās nav slēgtas. Kāpņu telpa nav remontēta, daļēji kopta.	apmierinošs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība						
1	4/5	30,8 m ²						
Dzīvokļa izvietojums ēkā:								
Dzīvoklis izvietots piecstāvu ēkas ceturtajā stāvā, ēkas ārmalā. Telpu logi vērsti uz divām pusēm.								
Labiekārtojums:								
Dzīvoklim ir pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālā apkure, elektroapgāde, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.								
Plānojums:								
Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.58	-	-	18.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.58	-	-	5.3	-
3	Vannas istaba un tualete	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.58	-	-	2.4	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.58	-	-	3.9	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.58	-	-	0.3	-
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:								
Telpu apdare: sienas – krāsotas, flīzētas; grīdas – lamināts, linolejs; griesti – krāsoti. Iebūvēti PVC logi, iekšdurvis un ārdurvis nav mainītas. Sanitārtehniskās iekārtas daļēji apmierinošā stāvoklī un nav darba kārtībā. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.								

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Valmieras novada Valmierā, Stacijas ielā 18 - 51, novērtējums*

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 06. jūnijā



Daudzdzīvokļu mājas ārskati



Kāpņu telpa

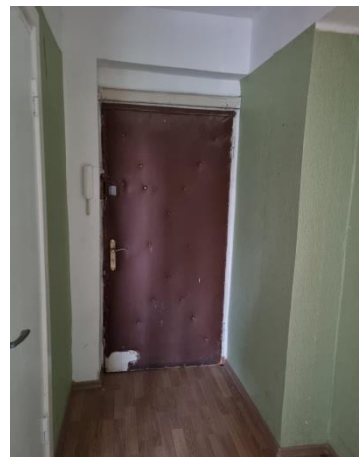


Dzīvokļa ieejas durvis

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Valmieras novada Valmierā, Stacijas ielā 18 - 51, novērtējums*



Gaitenis



Gaitenis



Virtuve



Virtuve



Istaba

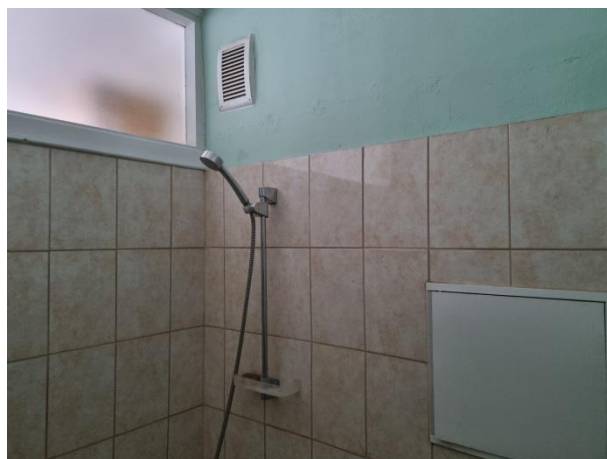


Istaba

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Valmieras novada Valmierā, Stacijas ielā 18 - 51, novērtējums*



Savienotā sanitārtehniskā telpa



Savienotā sanitārtehniskā telpa

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 atskaite 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.

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 Valmieras pilsētā, to var raksturot kā aktīvu. Pēdējā gada laikā kopumā reģistrēti ~ 160 pārdoti dzīvokļi "padomju laikā" būvētās mājās. Pārdoto dzīvokļu ticamo cenu līmenis svārstās sākot no ~ 600 līdz pat 1 600 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Valmieras pilsētā;
- zemes daļas zem ēkas ietilpst īpašuma sastāvā;
- dzīvokļa izvietojums renovētā ēkā.

Negatīvie:

- dzīvokļa izvietojums ēkas ārmalā;
- lodžijas trūkums.

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 aprakstītājiem 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 pielietojšanas 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 ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Gulbenes tuvākā apkārtnē. 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 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 dzīvokļa telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Gan salīdzināmiem objektiem, gan vērtējamam dzīvoklim tika izmantota dzīvokļu iekštelpu platība, attiecīgi lodžijas/balkona esamība/neesamība un lielums tiek koriģēta sadaļā “*dzīvokļa plānojums*”.

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				
	Valmiera, Stacijas iela 18 - 51	Valmiera, Stacijas iela 13 - 50 (kad.nr.9601 900 1680)	Valmiera, Stacijas iela 15 - 23 (kad.nr.9601 900 2223)	Valmiera, Stacijas iela 23 - 11 (kad.nr.9601 900 2759)	Valmiera, Rūpniecības iela 38 - 24 (kad.nr.9601 900 6720)				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	30000	35000	29000	31300				
Darījuma laiks		01.2025.	04.2025.	07.2024.	01.2025.				
Istabu skaits	1	1	1	2	1				
Projekts (sērija)	renovēta "hruščova" sērija	renovēta "103" sērija	renovēta "103" sērija	renovēta "hruščova" sērija	renovēta "lauku" projekts				
Stāvs	4/5	2/5	5/5	4/5	3/3				
Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	0,0	0,0	0,0	3,5	5,4				
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m²	30,8	35,2	34,6	35,7	28,3				
Zeme ir/nav īpašuma sastāvā	ir	nav	ir	nav	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	daļēji labs	apmierinošs	daļēji labs				
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	852	1012	812	1106				
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, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 852		EUR 1 012		EUR 812		EUR 1 106	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	sliktāk	3%
Ēkas sērija, arhitektūra		labāks	-2%	labāks	-2%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-2%
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		labāk	-2%	labāk	-2%	sliktāk	2%	sliktāk	1%
Koriģētā m² vērtība		EUR 835		EUR 991		EUR 829		EUR 1 117	

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Valmieras novada Valmierā, Stacijas ielā 18 - 51, novērtējums*

Dzīvokļa platība	lielāka	1,8%	lielāka	1,5%	lielāka	2,0%	mazāka	-1,0%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	labāks	-1%	sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	2%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-4%	labāks	-5%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori (divas atsevišķas ieejas)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
īres līgumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	5,8%	sliktāk	0,5%	sliktāk	3,0%	labāk	-7,0%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 883		EUR 996		EUR 853		EUR 1 039	
Kopējais pārrēķinu koeficients	4%		-1%		5%		-6%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 31		-EUR 15		EUR 41		-EUR 67	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 884		EUR 997		EUR 853		EUR 1 040	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 31 128		EUR 34 482		EUR 30 438		EUR 29 422	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- pārbūvju dokumentācijas aptuvenie izdevumi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 31 128		EUR 34 482		EUR 30 438		EUR 29 422	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 884		EUR 997		EUR 853		EUR 1 040	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,30		0,20		0,20	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 943							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 29 036							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 29 036.

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 dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 29 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Valmieras novada Valmierā, Stacijas ielā 18 - 51, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 06. jūnijā ir EUR 29 000 (divdesmit deviņi tūkstoši 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 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 jāpasniedz, 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 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 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 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)