

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Līvānu novada
Līvānos, Rīgas ielā 2 – 78**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 20. janvāris

SIA " Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2023. gada 25. janvārī

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Līvānu novada Līvānos, Rīgas ielā 2 – 54, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7611 900 1067	Līvānu pilsētas ZG nodalījums:	100000438677 - 78
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	7611 003 1806 001	Domājamas daļas no dzīvojamās mājas:	352/31291

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
------------	---

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	5 no 5	Kopējā platība:	35,2 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	1993. gada 5 stāvu daudzdzīvokļu paneļu/ķieģeļu ēka (nepabeigta celtniecība)

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

	Nav zināmi.
--	-------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.01.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	25.01.2023..
Īpašumu apskatītāja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel. nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Apskate veikta bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 20. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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 2023. gada 20. janvārī ir

165 EUR (viens simts sešdesmit pieci 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

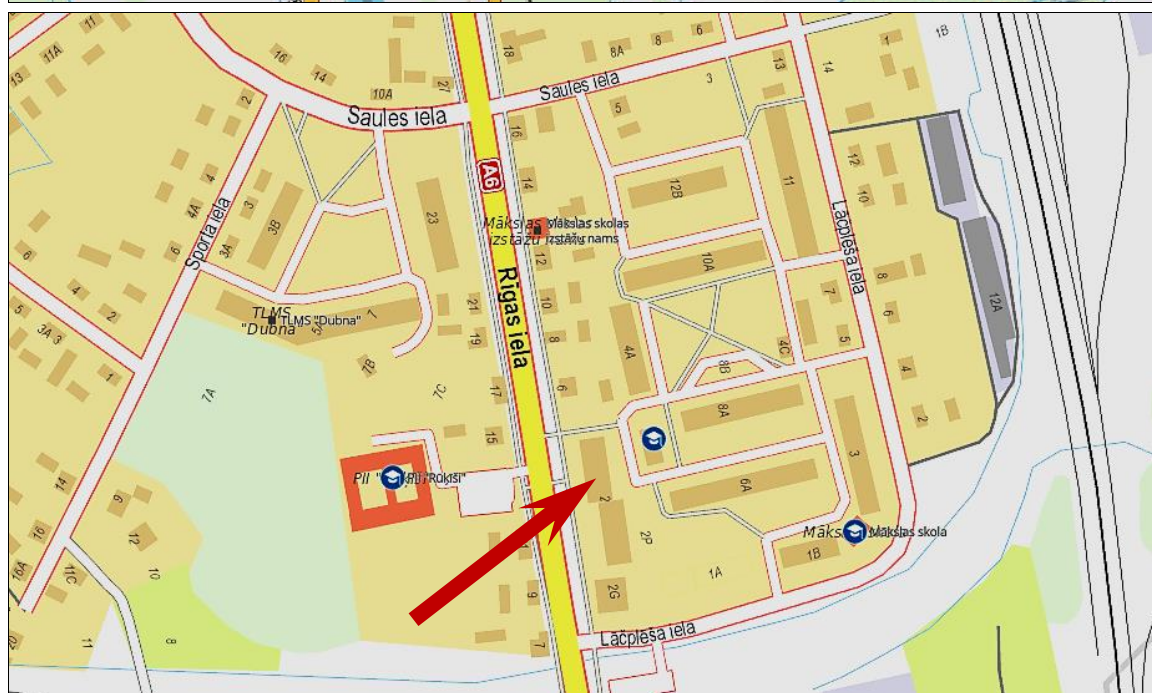
Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	9
4. SLĒDZIENS	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Līvānu novada Līvānu pilsētas dienvidu daļā, Rīgas un Lāčplēša ielu krustojuma rajonā. Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido 5 stāvu daudzdzīvokļu mājas, dažādas kvalitātes privātmājas, bērnu dārzs, nelieli veikali un DUS. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Piekļūšana daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, no asfaltētas Rīgas ielas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs, piekļūšanai pie daudzdzīvokļu ēkas izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī. Daudzdzīvokļu mājas pagalmā esošie transporta un gājēju celiņi ar asfalta segumu. Vērtējamā īpašuma tuvumā un pieguļošā teritorijā uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana tieši pie daudzdzīvokļu ēkas, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir atļauta ēkas pagalmā un Rīgas ielā. Sabiedriskā autotransporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnijas, pietura atrodas ~ 0,2 km no vērtējamā Objekta. Sociālās infrastruktūras attīstība dzīvokļa apkārtnē ir laba. Infrastruktūras galvenie objekti izvietoti līdz 1,5 km attālumā no vērtējamā dzīvokļa. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
Paneļu/ķieģeļu ēka (nepabeigta celtniecība)	5/-1	1993.	Saskaņā ar kadastru ēkai ir pieejamas galvenās komunikācijas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts
ārsienas:	paneļi/ķieģeļi	apmierinošs/slikts
pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts
jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	slikts
Piezīmes:	ēka ir nepabeigta būvniecība.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	5/5	35,2 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas 5. stāvā.		
Labiekārtojums:		
Dzīvokļa būvniecība nav pabeigta.		
Plānojums:		
Saskaņā ar kadastru dzīvokli veido dzīvojamā istaba, virtuve, savietotā sanitārtehniskā telpa un gaitenis. Telpu griestu augstums 2,5 m.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvokļa būvniecība nav pabeigta.		

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Līvānu novada Līvānos, Rīgas ielā 2 – 78, novērtējums

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2023. gada 20. janvārī



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 aptuvenu pārdošanas sākmcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteiktas īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

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 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 pārkāps 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 pārkāps 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 secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas pēc dzīvojamās ēkas būvniecības pabeigšanas.

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” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, 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 izvēlēšies 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.

Tipveida dzīvokļi darījumu skaita ziņā vērtējama dzīvokļa reģionā ir aktīvākais tirgus segments nekustamo īpašumu tirgū. Dzīvokļu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā rajonā, novietojuma ēkā, telpu platības, zemes īpašumtiesībām, kā arī no dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

Līvānos sērijveida daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās esošu dzīvokļu vidējās cenas atkarībā no tehniskā stāvokļa ir 80 - 300 EUR/m².

Jauno un rekonstruēto projektu dzīvokļu tirgus vērtējama īpašuma reģiona nav attīstīts, jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība pašlaik nenotiek.

Pašreizējā ekonomiskajā situācijā, ņemot vērā pastāvošās dzīvokļu cenas, dzīvojamai mājai, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis nepiemīt komerciālais potenciāls (spēja ģenerēt pozitīvu naudas plūsmu).

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvojama māja, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis izvietota Līvānu pilsētā.

Negatīvie:

- dzīvojama māja, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir nepabeigta būvniecība;
- zemes domājamas daļas nav īpašumā.

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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Sākotnēji tika novērtēta dzīvojamā māja, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, kopumā. Ņemot vērā noteikto dzīvojamās mājas tirgus vērtību, vērtētāji noteica dzīvokļa tirgus vērtību atbilstoši tā domājam daļām no dzīvojamās mājas.

Dzīvojamās mājas, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis tirgus vērtības noteikšana ar tirgus 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.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Līvānu novada Līvānos, Rīgas ielā 2 – 78, novērtējums

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamai dzīvojamai mājai līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Preiļos, Jaunā ielā 2*. Zemes gabals ar platību 1 885 m² un nepabeigta daudzdzīvokļu dzīvojamā 5-stāvu paneļu/vieglbetona ēka ar kopējo platību 1 215,5 m². Īpašums pārdots 2021. gada novembrī par 6 000 EUR.



- 2) īpašumu *Augšdaugavas novada Naujenes pagasta Locikos, Vienības ielā 1A*. Zemes gabals ar platību 2 457 m² un nepabeigta daudzdzīvokļu dzīvojamā 5-stāvu keramzītbetona paneļu ēka ar kopējo platību 3601,1 m². Īpašums pārdots 2021. gada februārī par 28 350 EUR.



- 3) īpašumu *Madonas novada Aronas pagasta Kusā, Vītoli ielā 8*. Zemes gabals ar platību 2 334 m² un nepabeigta daudzdzīvokļu dzīvojamā 3-stāvu ķieģeļu/paneļu ēka ar kopējo platību 1 090,0 m². Īpašums pārdots 2020. gada septembrī par 2 334 EUR.



- 4) īpašumu *Cēsu novada Liepas pagasta Liepā, Pāvila Rozīša ielā 5*. Zemes gabals ar platību 3 717 m² un nepabeigta daudzdzīvokļu dzīvojamā 5-stāvu paneļu ēka ar kopējo platību 4 395,3 m². Īpašums pārdots 2020. gada augustā par 22 500 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, zemes gabala platības, konfigurācijas un sastāva, apbūves fiziskā stāvokļa, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpes un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantotas zemes gabalu platības atbilstoši kadastrā norādītajam. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Līvānu novada Līvānos, Rīgas ielā 2 – 78, novērtējums

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
Adrese	Rīgas iela 2, Līvāni, Līvānu nov.	Jaunā iela 2, Preiļi, Preiļu nov.	Vienības iela 1A, Lociki, Naujenes pag, Augšdaugavas nov.	Vītolu iela 8, Kusa, Aronas pag., Madonas nov.	Pāvila Roziša iela 5, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov.
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	6000	28350	2334	22500
Darījuma laiks	x	11.2021.	02.2021.	09.2020.	08.2020.
Zemes gabala platība, m ²	0	1885	2457	2334	3717
Pamatēku/telpu kopējā platība (bez ārtelpām), m ²	5510,0	1215,5	3601,1	1090,0	4395,3
Lietošanas mērķis	daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	5	8	2	5
Vērtību ietekmējošie faktori					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		0%	-8%	5%	0%
		EUR 0	-EUR 1	EUR 0	EUR 0
4. Aprūtinājumi		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Funkcionālie parametri:					
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%	0%
- ēku/telpu kopējā platība		-20%	-10%	-20%	-5%
- zemes gabala platība (īpašumtiesības)		0%	0%	0%	0%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-8%	-10%	0%	-10%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- biroja telpas		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums, stāvu skaits		0%	0%	0%	0%
- cits		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-28%	-20%	-20%	-15%
		-EUR 1	-EUR 2	EUR 0	-EUR 1
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-28%	-28%	-15%	-15%
Pārreķinu korekcija		-EUR 1	-EUR 2	EUR 0	-EUR 1
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4	EUR 6	EUR 2	EUR 4
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 320	EUR 20 412	EUR 1 984	EUR 19 125
6. Citi faktori:					
- zemes vērtība		-EUR 1 800	-EUR 2 400	-EUR 1 000	-EUR 2 200
- cits		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 520	EUR 18 012	EUR 984	EUR 16 925
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 2	EUR 5	EUR 1	EUR 4
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,2	0,3	0,2
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	3				
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	14 675				

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu pieeju), noteiktā dzīvojamās mājas tirgus vērtība ir EUR 14 675.

Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana

Dzīvojamās mājas novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja. Citu pieceju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā dzīvojamās mājas tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 14 700**.

Vērtējama dzīvokļa tirgus vērtības noteikšana

Vērtējamais dzīvoklis nr. 78 sastāda 352/31291 domājamas daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kur tas atrodas. Attiecīgi dzīvokļa tirgus vērtība ir:

$$14\,700 \times 352/31291 = 174 \text{ EUR}$$

Attiecīgi noteiktā dzīvokļa nr. 78 tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 165**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Līvānu novada Līvānos, Rīgas ielā 2 – 78, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 20. janvārī ir
165 EUR (viens simts sešdesmit pieci eiro).

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

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

Arvids 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 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 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

