

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Jūrmalā,
Lībiešu ielā 15A - 10**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 8. maijs

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Rīgā,

2023. gada 19. maijā

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Jūrmalā, Lībiešu ielā 15A - 10, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1300 901 4447	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	100000061142-10
Ēku kadastra apz.:	1300 020 0718 006-007	Zemes kadastra apz.:	-
Domājamās daļas no ēkām:	4260/47500	Domājamās daļas no zemes:	-
Piezīmes:	Ēkas saistītas ar zemes gabalu ar kad.apz. 1300 020 0718, kas pieder fiziskai personai. Zemes nomas līgums netika iesniegts.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” personā
------------	--

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	2/2	Kopējā platība:	42,6 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	1960. gada koka ēka
Pārbūves:	Ir.	Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – virtuves telpā un sanmezglā demontētas krāsnis. Tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors.	

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.05.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	19.05.2023.
Īpašumu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 8. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie 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 8. maijā ir
22 700 EUR (divdesmit divi tūkstoši septiņi 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.

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

SATURA RĀDĪTĀJS

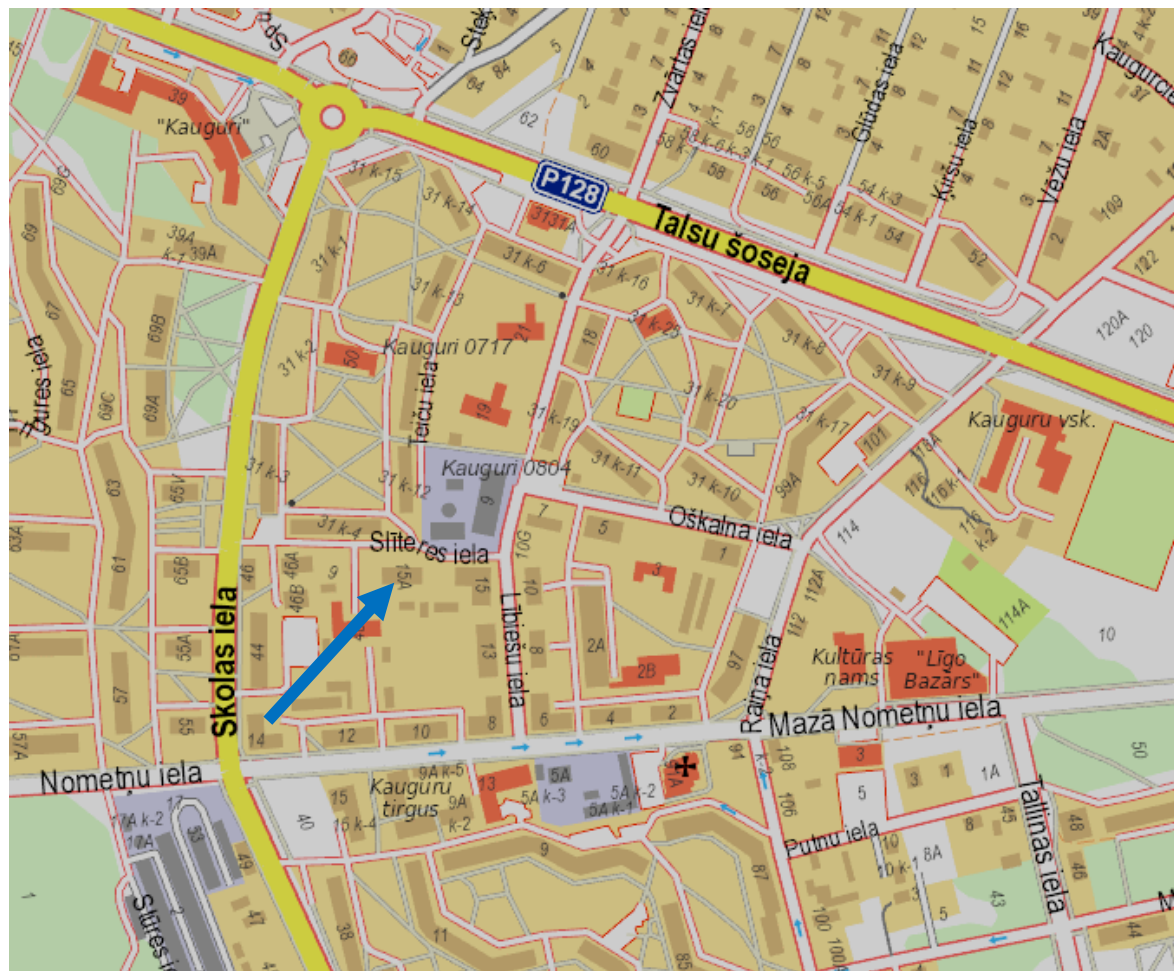
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS ANALĪZE	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

PIELIKUMI

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Jūrmalas pilsētas Kauguros, Slīteres ielas malā, kvartālā ko veido Lībiešu, Mazā Nometņu, Skolas un Slīteres ielas. Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas dzīvojamās ēkas, neliela komercapbūve un publiskas nozīmes celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī, pa Lībiešu un Slīteres ielām ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā 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.). Pieejamas sabiedriskais transports (autobuss, vilciens). Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
1960. gada koka ēka	2	1960.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
sienas:	koka	apmierinošs
pārsegumi:	koka	apmierinošs
jumts:	azbestcimenta loksnes	apmierinošs
ārdurvis:	metāla	apmierinošs
kāpņu telpa:	kāpņu telpa nav remontēta	apmierinošs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība									
2	2/2	42,6 m²									
Dzīvokļa izvietojums ēkā:											
Dzīvoklis atrodas 2. stāvā, telpās apmierinoša insolācija.											
Labiekārtojums:											
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, aukstais un karstais ūdensvads, kanalizācija; dzīvoklī ir krāsns apkure.											
Plānojums:											
Dzīvokli veido gaitenis, 2 istabas, virtuve, sanmezgls. Telpu griestu augstums ~ 2,8 m. Dzīvokļa plānojums neatbilst kadastra datiem. Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – virtuves telpā un sanmezglā demontētas krāsnis.											
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:											
Dzīvokļa telpu apdare kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī - ir iesākts, bet nav pabeigts kosmētiskais remonts. Telpā nav grīdas segumu. Mainītas ārdurvis, logi, daļēji santehnika un inženiertīkli. Demontētas iekšdurvis un daļēji santehnika. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir daļēji labs.											
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.											
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis					
2 5	Istabas	Kokskaidu loksnes	3	Krāsojums	4	Krāsojums	4	PVC	4	-	-
3	Virtuve	Kokskaidu loksnes	3	Krāsojums, flīzes	4	Krāsojums	4	PVC	4	-	-
4	Sanmezgls	Flīzes	4	Flīzes	4	Krāsojums	4	-	-	-	-
1	Gaitenis	Kokskaidu loksnes	3	Krāsojums, flīzes	4	Krāsojums	4	-	-	Metāla	4

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2023. gada 8. maijā



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



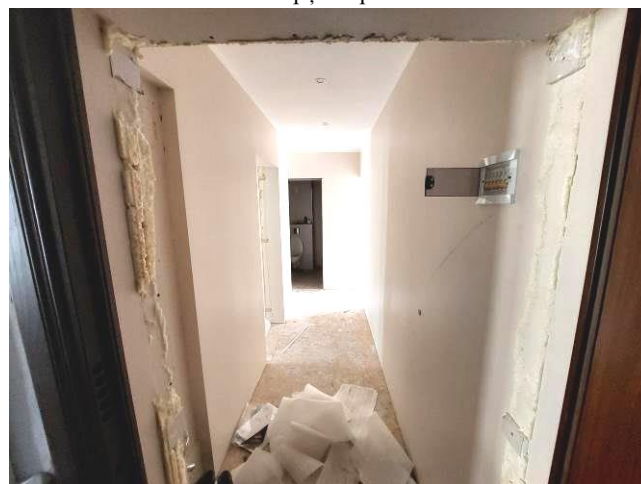
Skats uz kāpņu telpas durvīm



Kāpņu telpa



Skats uz dzīvokļa durvīm



Gaitenis nr. 1



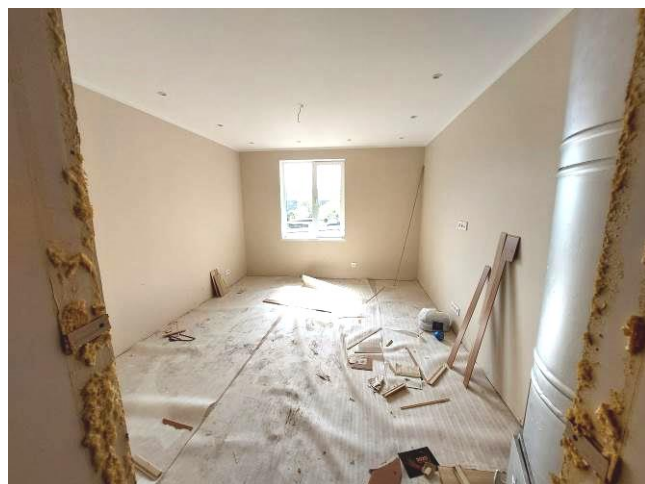
Gaitenis nr. 1



Istaba nr. 2



Istaba nr. 2



Istaba nr. 5



Istaba nr. 5



Virtuve nr. 3



Virtuve nr. 3



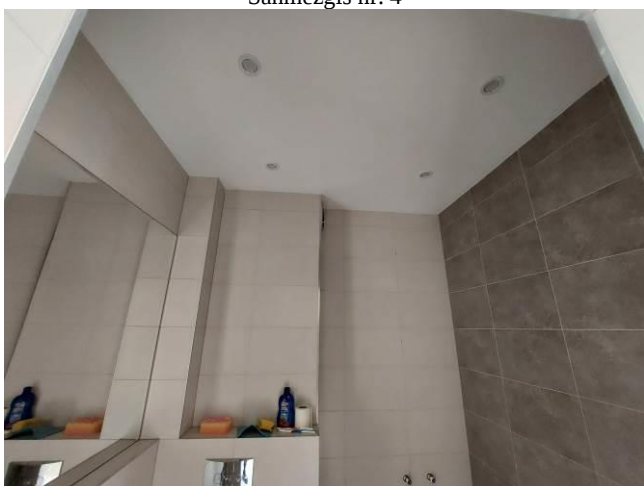
Virtuve nr. 3



Sanmezgls nr. 4



Sanmezgls nr. 4



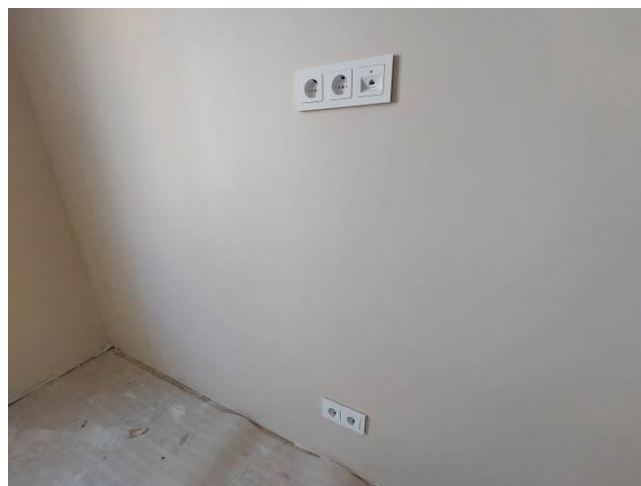
Sanmezgls nr. 4



Skats pa logu



Skats pa logu



Mainītas iekšējās inženierkomunikācijas



Palīgēka

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. 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 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 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.

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.

Laikā, kad turpinās 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 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.

Jūrmalas pilsētas Kauguros daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas ēkas. Jūrmalas pilsētas Kauguru pievilcību potenciālo dzīvokļu pircēju vidū nostiprina ainaviski pievilcīgā vide, salīdzinoši neliels attālums līdz Rīgas jūras līcim un Rīgas pilsētai, attīstītā Kauguru sociālā infrastruktūra. Jūrmalas pilsētas Kauguros 2022. gada pirmajā pusē bija vērojams neliels cenu pieaugums dzīvokļiem labās vietās, ēku vidējos stāvos un ar veiktu kosmētisko remontu, savukārt 2022. gada otrajā pusē piedāvājums palielinājās, līdz ar to sākās cenu stagnācija, darījumu skaits nedaudz samazinājās. Aktivitāte dzīvokļu tirgū pašlaik vērtējama kā vidēja. Ģimenes ar bērniem izrāda pastiprinātu interesi par ALTUM programmu, kas piedāvā galvojumu bankas aizdevumam mājokļa iegādei ģimenēm, kurām ir pastāvīgi ieņēmumi, bet nav pietiekamu uzkrājumu pirmās iemaksas veikšanai.

Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir salīdzinoši liels. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Jūrmalas pilsētas Kauguros, koka ēkās dzīvokļu piedāvājumi netika konstatēti. Tika konstatēti aptuveni 20 neremontēti 1 līdz 2-istabu dzīvokļi „padomju laika” ēkās cenu robežās no 30 000 EUR (dzīvokļi sliktā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz 40 000 EUR (dzīvokļi apmierinošā tehniskā stāvoklī) jeb 600 EUR/m² līdz 800 EUR/m². Darījumi vērtējamā Objektā tuvumā ar līdzīgiem objektiem ir robežās no 20 000 EUR (dzīvokļi daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz 25 000 EUR (dzīvokļi daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī) jeb 470 EUR/m² līdz 550 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Jūrmalas pilsētas Kauguros;
- telpās daļēji ir veikti iekšējās apdares remontdarbi;
- nomainītas ārdurvis, logi, klozetpods, daļēji iekšējie inženiertīkli;
- īpašumā ir domājamās daļas no palīgēkas.

Negatīvie:

- ēkas arhitektūra morāli novecojusi;
- nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontdarbu pabeigšanai;
- īpašuma sastāvā nav zemes domājamo daļu;
- dzīvoklī ir krāsns apkure;
- daļēji nav uzstādīta santehnika, nav iekšdurvju;
- veiktas nesaskaņotas pārbūves.

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 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.

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 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. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	Lībiešu iela 15A - 10, Kauguri, Jūrmala	Tallinas iela 7 k-1 - 9, Kauguri, Jūrmala	Skolas iela 46 - 7, Kauguri, Jūrmala	Raiņa iela 3 - 3, Sloka, Jūrmala			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	20 000	25 000	24 000			
Darījuma laiks		09.2022.	01.2023.	03.2022.			
Istabu skaits	2	2	2	2			
Projekts (sērija)	1960. gada koka ēka	"Hruščova laika ēka"	"Hruščova laika ēka"	1940. gada koka ēka			
Stāvs	2/2	1/2	2/2	2/2			
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m²	42.6	41.8	47.4	44.4			
Ārtelpu platība, m²	0.0	0.0	0.0	0.0			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji labs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs			
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	478	527	541			
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 478		EUR 527		EUR 541	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums		labāk	-5%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		labāk	-10%	labāk	-5%	sliktāk	5%
Koriģētā m² vērtība		EUR 431		EUR 501		EUR 568	
Dzīvokļa platība		mazāka	-0.2%	lielāka	1.0%	lielāka	0.4%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		sliktāks	10%	sliktāks	5%	sliktāks	10%
Dzīvokļa plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		sliktāk	11.8%	sliktāk	3.0%	sliktāk	7.4%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 482		EUR 516		EUR 609	
Kopējais pārreķinu koeficients		2%		-2%		12%	
Kopējā pārreķinu korekcija		EUR 3		-EUR 12		EUR 69	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 487		EUR 517		EUR 607	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 20 368		EUR 24 490		EUR 26 966	

Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- pārbūves legalizācijas izmaksas	-EUR 500	-EUR 500	-EUR 500
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 19 868	EUR 23 990	EUR 26 466
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 475	EUR 506	EUR 596
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.3	0.3	0.4
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 533		
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 22 700		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 22 700.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās dzīvokļa novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 22 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Jūrmalā, Lībiešu ielā 15A - 10, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 8. maijā ir
22 700 EUR (divdesmit divi tūkstoši septiņi 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
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku 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 vērtētājs 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 atskaides 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 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)