

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
**Siguldas novada Mores pagasta Morē,
Siguldas ielā 5 - 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 29. oktobris

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Siguldas novada Mores pagasta Morē, Siguldas ielā 5 - 2, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4266 900 0014	Mores pagasta ZG nodalījums:	100000139135 2
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	4266 004 0140 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	689/14172
Palīgēkas kad.apz.:	4266 004 0140 002	Domājamās daļas no palīgēkas	689/14172
Zemes gabala kad.apz.:	4266 004 0140	Domājamās daļas no zemes:	689/14172

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Siguldas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 3	Kopējā platība:	68,5 m ²
Istabu skaits:	3	Ēkas sērija:	„lauku projekts”, 1987.g.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

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

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 29. oktobrī, 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 2024. gada 29. oktobrī ir **9 100 EUR** (deviņi tūkstoši viens simts 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

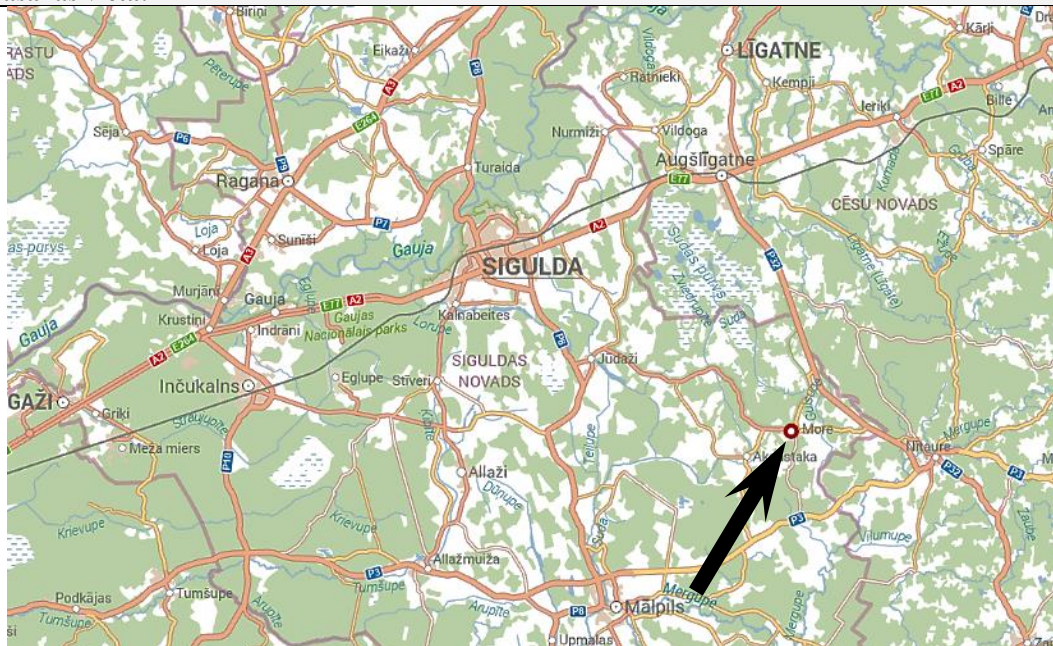
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA 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 izdruka	- 1 lapa;
2. Pielikums	Izdruckas no VZD Kadastra datiem	- 3 lapas;
3. Pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 6 lapas;
4. Pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: *BalticMaps*

Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Siguldas novada Mores pagasta Morē. Mores pagasts ir viena no Siguldas novada administratīvajām teritorijām tā dienvidaustrumos. Robežojas ar sava novada Mālpils un Siguldas pagastiem, kā arī Cēsu novada Līgatnes un Nītaures pagastiem. Tuvākajā apkārtnē ir vāji attīstīta infrastruktūra. Primārās nepieciešamības infrastruktūras objekti atrodas Siguldas pilsētā, ~ 20 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Piebraukšana pie īpašuma no pašvaldībai piederoša asfaltēta ceļa. Apkārtojo apbūvi vērtēšanas Objekta tuvumā veido dzīvojamās mājas.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Mores pagasta Morē, Siguldas ielā 5-2, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„lauku projekts”	3	1987.	Visas, taču apkure atslēgta.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas datiem un vizuālo apskati, ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1987	-	10
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglobetona bloki	-	1987	-	15
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1987	-	10
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1987	-	20

kāpņu telpas ārdurvis:	koka	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	ārdurvis netiek slēgtas, kāpņu telpa apmierinošā tehniskā stāvoklī	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	1/3	68,5 m ²

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis izvietots trīsstāvu ēkas pirmajā stāvā, logi vērsti uz vienu pusi.

Labiekārtojums:

Dzīvoklim ir pievadīti centralizēti elektrības, ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumi. Apskates dienā dzīvoklis ir bez apkures – radiatori ir demontēti.

Plānojums:

Dzīvokli veido:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,5	-	-	17,3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,5	-	-	14,4	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	8,0	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	2,6	-
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	1,0	-
6	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	7,2	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,5	-	-	1,4	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,5	-	-	9,7	-
9	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	2,5	-	-	6,9	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – tapetes; grīdas – krāsotas presētās koka skaidu loksnes, lamināts; griesti – krāsoti. Logi – PVC. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts, nepieciešams remonts.

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Palīgēka – katlu māja (002)



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Mores pagasta Morē, Siguldas ielā 5-2, novērtējums*



Istaba



Istaba



Istaba



Tualete

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Mores pagasta Morē, Siguldas ielā 5-2, novērtējums*



Vannas istaba



Virtuve

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 apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secināja, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

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 vērtējamā objekta rajonā, to var raksturot kā mazaktīvu. Pēdējā gada laikā Mores pagastā un tuvākajā apkārtnē kopumā reģistrēti 8 pārdoti dzīvokļi. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 36 līdz 462 EUR/m².

Darījumu skaita samazināšanās un stabilizācija izskaidrojama ar sekojošiem faktoriem:

1) lai arī valsts noteiktie ierobežojumi hipotekāro kredītu izsniegšanai ir atcelti, tomēr bankas turpina piemērot daudz stingrāku politiku kredītu izsniegšanas nosacījumiem (pirmā iemaksa vismaz 20% no darījuma summas, maksātspējas pierādījums u.tml.);

2) mājokļu tirgus pircējs ir mainījies – šodien dzīvokļus pērk gala patēriņam (tirgu ir pametuši privātie investori, spekulanti, kuri pelnīja augošā tirgū).

Tirgus prognozes 2024. gadam:

- Ģeopolitiskās situācijas un ekonomisko apstākļu neskaidrība turpinās būtiski ietekmēt tirgu.
- 2024. gada nogalē varētu būt novērojama tirgus stabilizācija ar darījumu skaita un cenu pieauguma tendenci saistībā ar prognozēto ECB procentu likmju samazināšanu, kas var stimulēt tirgus aktivitāti, padarot kredītus pieejamākus gan mājokļu iegādei, gan investīcijām nekustamo īpašumu attīstībā.
- Pieaugot ekonomiskajai stabilitātei un mazinoties nenoteiktībai tirgū, varētu pieaugt arī darījumu skaits.
- Pircēji, kas 2023. gadā bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, varētu atjaunot savu aktivitāti tirgū.
- Līdz ar pieprasījuma pieaugumu varētu atjaunoties investīciju aktivitātes nekustamo īpašumu attīstībā.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklī ir mainīts logs (iebūvēts PVC);
- logi vērsti uz divām pusēm;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un palīgēkas domājamās daļas.

Negatīvie:

- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- telpas atrodas ēkas pirmajā stāvā;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

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 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.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Mores pagastā un tuvākajā 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 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			
	Siguldas iela 5-2, More, Mores pag., Siguldas novads	Siguldas iela 5-13, More, Mores pag., Siguldas novads	Jūdažu iela 4-14, Jūdaži, Siguldas pag., Siguldas novads	Siguldas iela 6-3, More, Mores pag., Siguldas novads			
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	13000	9300	4200			
Darījuma laiks		08.2024. Pārdots	01.2023. Pārdots	11.2023. Pārdots			
Istabu skaits	3	1	1	2			
Projekts (sērija)	Vieglbetona paneļu ēka, celta 1987.g. ("lauku projekts"), nav renovēta.	Vieglbetona paneļu ēka, celta 1987.g. ("lauku projekts"), nav renovēta.	Ķieģeļu ēka, celta 1971.g., nav renovēta.	Silikātķieģeļu ēka, celta 1964.g., nav renovēta.			
Stāvs	1/3	1/3	2/3	1/2			
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	68,5	50,3	53,4	50,0			
Iekštelpu platība, m ²	61,6	46,3	50,8	50,0			
Ārtelpu platība, m ²	6,9	4,0	2,6	0,0			
Zemes domājamās daļas īpašumā	ir	ir	ir	ir			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts	apmierinošs	apmierinošs	slikts			
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	281	183	84			
Korekcijas:							
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Mores pagasta Morē, Siguldas ielā 5-2, novērtējums*

Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 281		EUR 183		EUR 84	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums, infrastruktūras tuvums	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	15%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	sliktāk	15%
Koriģētā m² vērtība	EUR 281		EUR 174		EUR 97	
Iekštelpu platība	mazāka	-4,6%	mazāka	-3,2%	mazāka	-3,5%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	labāks	-17%	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Komunikāciju aprīkojums, apkures sistēma u.c.	labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Autostāvvietā, noliktava	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-24,6%	labāk	-19,2%	labāk	-1,5%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 212		EUR 140		EUR 95	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-25%		-24%		14%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 69		-EUR 43		EUR 11	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 212		EUR 139		EUR 95	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 9 803		EUR 7 046		EUR 4 768	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 9 803		EUR 7 046		EUR 4 768	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 212		EUR 139		EUR 95	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,33		0,33		0,34	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 148					
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 9 121					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 9 121.

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 9 100**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Siguldas novada Mores pagasta Morē, Siguldas ielā 5 - 2, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 29. oktobrī ir **9 100 EUR** (deviņi tūkstoši viens simts 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.22)

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 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.
- vērtējamo īpašumu apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.22)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)