

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Smiltenes novada
Launkalnes pagastā,
„Mežciems” - 11**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Smiltenes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2023. gada 07. marts

Smiltenes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Smiltenes novada Launkalnes pagastā, „Mežciems” – 11, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši dzīvokļa Smiltenes novada Launkalnes pagastā, „Mežciems” – 11, un kopīpašuma domājamo daļu no mājas, palīgēkām un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9470 900 0336	Launkalnes pagasta ZG nod.:	509 11
D/d no dzīvojamās mājas un palīgēkām:	329/5132	Domājamās daļas no zemes:	329/5132

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Smiltenes novada pašvaldība
------------	-----------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	32,9 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	1960. gada ēka

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	07.03.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Vērtētājam tika nodrošināta iespēja iekļūt un fotografēt iekštelpas.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt aptvenu Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 07. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Pielietotie standarti:

Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta dzīvokļa:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 07. martā ir
2 200 EUR (divi tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja Objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PĪEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PĪEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas datorizdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Dzīvojamā ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Smiltenes novada Launkalnes pagastā, izteiktā lauku apvidū, aptuveni 1,7 km attālumā no šosejas Rīga – Sigulda – Igaunijas robeža un ~ 9,5 km attālumā no pagasta centra Launkalnē. Attālums līdz Smiltenes pilsētai aptuveni 23 km, aptuveni 5 km attālumā atrodas atpūtas bāze „Silmači”. Apkārtējo apbūvi veido atsevišķas lauku viensētas, teritorijas apbūves blīvums zems. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie mājas izmantojamais piebraucamais ceļš ~ 1,7 km posmā ar grants segumu, tālākie ceļi ar asfaltēti. Tiešā dzīvojamās mājas apkārtnē blīvi apzaļumota. Pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 9,5 km attālumā. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Smiltenes novada Launkalnes pagastā, „Mežciems – 11, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Papildus ērtības:
mūra ēka	2	1960.	-

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona	daļēji apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūris/apmetums/krāsojums	daļēji apmierinošs
starp sienas:	ķieģeļu mūra	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetona	daļēji apmierinošs
jumts:	azbestcementsa lokšņu segums	daļēji apmierinošs

Apskatot ēku, vietām tika novēroti izdrupumi pamatos, ārsienās redzamas plaisas. Daudzviet bojāts jumta segums, ēkas iekštelpās redzami mitruma radīti bojājumi.

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	1/2	32,9 m²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas vidusdaļā. Telpās netiek nodrošināta pietiekama insolācija, jo logi vērsti uz vienu pusi.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadīta 220V elektroapgāde (uz apskates brīdi atslēgta). Apkure vietējā – krāsns, plīts.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido viena istaba, gaitenis un virtuve un savienotā sanitārtehniskā telpa. Telpu griestu augstums 2,55 m.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvoklī nav mainīti logi un durvis. Grīdās redzamas deformācijas, daudzviet redzami mitruma radīti bojājumi. Iekštelpās remonts nav veikts, apdare ir pilnībā fiziski un morāli nolietojusies. Sanitārtehniskās iekārtas ir pilnībā nolietojušās un nav darba kārtībā. Krāsns un plīts nav darba kārtībā. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.		

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Smiltenes novada Launkalnes pagastā, „Mežciems – 11, novērtējums*

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2023. gada 07. martā



Dzīvojamās mājas ārskati



Dzīvojamās mājas ieejas durvis



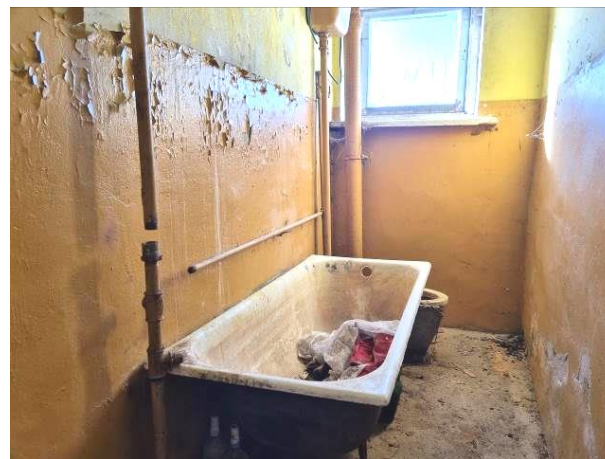
Kāpņu telpa



Dzīvokļa ieejas durvis



*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Smiltenes novada Launkalnes pagastā, „Mežciems – 11, novērtējums*



Dzīvokļa iekšskati

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 tirgus vērtību.

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 pašreizējās ekonomiskajās 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

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. 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.

Aktivitāte dzīvokļu tirgū Smiltenes novadā vērtējama kā vidēja, ar tendenci pieaugt - īpaši pagastos, kas izvietoti Smiltenes pilsētas tuvākā apkārtnē. Līdz ar to dzīvokļu cenām ir tendence pieaugt. Darījumu un cenu pieaugums skaidrojams ar to, ka Smiltenes pilsētā trūkst apdzīvojamo platību piedāvājumu. Situācija, ka piedāvājumā trūkst apdzīvojamo platību, Smiltenes pilsētā radās aptuveni pirms 4 – 5 gadiem.

Izanalizējot dzīvokļu tirgus situāciju Smiltenes novada pagastos, to var raksturot kā aktīvu, ar tendenci pieaugt. Savkārt, 2022. gadā Smiltenes novada pagastos notikuši aptuveni 50 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no 50 līdz 180 EUR/m², atkarībā no ēkas novietojuma, dzīvokļa platības, fiziskā stāvokļa, komunikāciju pieejamības, ēkas tehniskā stāvokļa un hronoloģiskā vecuma. Bez iepriekš minētā, īpašu vērtību potenciālie pircēji pievērš apkārtnes ainavai, ūdenstilpņu esamībai tuvumā, attālumam līdz tuvākai lielākai pilsētai, piekļūšanas apstākļiem, apkārtnes infrastruktūras attīstībai un tam, vai zemes daļa zem ēkas ir dzīvokļa īpašuma sastāvdaļa.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- blīvi apzaļumota apkārtnē;
- īpašuma sastāvā ietilpst ēku un zemes domājamās daļas.

Negatīvie:

- dzīvokļa sliktas tehniskais stāvoklis;
- māja fiziski nolietojusies;
- liels ēkas hronoloģiskais vecums.

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;
- 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 pielietošanas priekšnoteikums ir atfīstīts 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 un piedāvājumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Smiltenes novada lauku apvidos.

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 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 dzīvokļa telpu, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā. Veicot tirgus vērtības aprēķinus, gan vērtējamam, gan salīdzināmajiem objektiem tika izmantota dzīvokļa iekštelpu platība.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4						
	Smiltenes novada Launkalnes pagastā, „Mežciems” - 11	Smiltenes novada Launkalnes pagasta „Mežciemā” - 9 (kad.nr. 9446 900 0334)	Smiltenes novada Launkalnes pagasta „Mežciemā” - 3 (kad.nr. 9446 900 0341)	Smiltenes novada Blomes pagasta "Jaunsmiltene" - 9 (kad.nr. 9458 900 0054)	Smiltenes novada Smiltenes pagasta "Līgotnēs" 3 (kad.nr. 9470 900 0100)						
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	3100	2300	4300	2500						
Darījuma laiks		05.12.2022.	28.11.2022.	05.07.2022.	09.06.2022.						
Istabu skaits	1	3	1	2	2						
Projekts (sērija)	1960.g. ēka	1960.g.ēka	1960.g.ēka	1954.g.ēka	1920.g.ēka						
Stāvs	1/2	2/2	2/2	1/2	2/2						
Iekštelpu platība, m ²	32,9	54,3	32,9	42,2	49,9						
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slihts	slihts	slihts	daļēji apmierinošs	apmierinošs						
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	57,09	69,91	101,9	50,1						
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu									
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	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%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 57	EUR 70	EUR 102	EUR 50						
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apvidū		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-1%	labāk	-1%		
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Ēkas parametri kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-1%	labāk	-1%		
Koriģētā m² vērtība		EUR 57	EUR 70	EUR 101	EUR 50						
Iekštelpu platība		lielāka	4%	mazāka	-4%	lielāka	2%	lielāka	2%		
Dzīvokļa izvietojums ēkā		sliktāks	1%	sliktāks	1%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	1%		
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%	labāks	-5%		
Dzīvokļa plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%		
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%		
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Dzīvokļa parametri kopā		sliktāk	5%	labāk	-3%	sliktāk	4%	labāk	-2%		

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Smiltenes novada Launkalnes pagastā, „Mežciems – 11, novērtējums

Koriģētā telpu m ² vērtība	EUR 60	EUR 68	EUR 105	EUR 49
Kopējais pārrēķinu koeficients	5%	-3%	3%	-3%
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 3	-EUR 2	EUR 3	-EUR 1
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² koriģētā vērtība	EUR 60	EUR 68	EUR 105	EUR 49
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 3 255	EUR 2 231	EUR 4 429	EUR 2 425
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori: - pagraba telpas, garāža, palīgēku daļa u.c.	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 3 255	EUR 2 231	EUR 4 429	EUR 2 425
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 60	EUR 68	EUR 105	EUR 49
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,4	0,4	0,1	0,10
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 66			
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 2 186			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 186.

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 2 200**.

4. SLĒDZIENS

Veicot dzīvokļa nr. 11, Smiltenes novada Launkalnes pagasta „Mežciemā”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 07. martā ir
2 200 EUR (divi tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja Objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

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. 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 Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Telpu tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot tās 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 tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas 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. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana 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,
- tika veikta vērtējamo telpu apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)