

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Ropažu novada Vangažos,
Gaujas ielā 5-9**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 30. septembris

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 5 - 9, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8017 900 1312	Vangažu pilsētas ZG nodaļums:	100000024113-9
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	8017 002 0302 007	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	296/9287
Zemes gabala kad.apz.:	-	Domājamās daļas no zemes:	-
Piezīmes:	Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistītās kopīpašuma domājamās daļas no zemes vienības (kadastra apzīmējumi 8017 002 0022) pieder citai fiziskai personai un nav vērtējamā objekta sastāvdaļa.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ropažu novada pašvaldība
------------	--------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	3 no 3	Kopējā platība:	29,6 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„Hruščova tipa projekts” 1962.g.
Pārbūves pazīmes:	Dzīvokļa plānojums nesakrīt ar VZD Kadastrālās uzmērīšanas lietas telpu plānojumu. Ir veiktas pārbūves. Ir nojauktas starpsienas starp telpu Nr.1 (istaba), Nr.2 (gaitenis), telpu Nr.4 (virtuve) – apvienojot tās vienā telpā. Vērtēšanas brīdī dzīvokļa pārbūves saskaņošanas dokumentācija netika iesniegta. Tirgus vērtības aprēķinā ir veiktas korekcijas par veikto pārbūvju saskaņošanas aptuvenām izmaksām.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

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

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	30.09.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 30. septembrī, 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 30. septembrī ir EUR 14 500 (četrpadsmit tūkstoši pieci 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.

Ar cieņu:

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

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

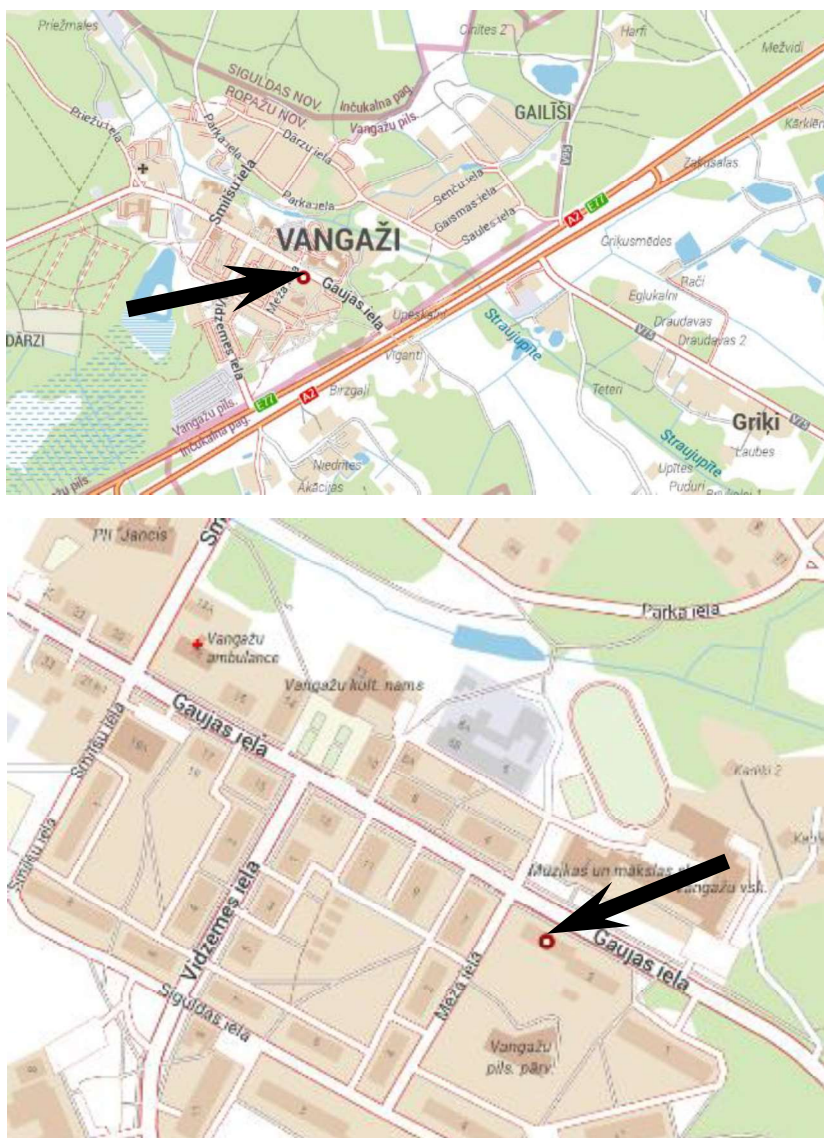
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA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

PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. Pielikums	Izdruka no VZD Kadastra datiem	- 2 lapas;
3. Pielikums	Inventarizācijas lietas kopijas	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: www.balticmaps

Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novadā, Vangažos, Gaujas ielā 5. Ropažu novads robežojas ar sava novada Garkalnes un Stopiņu pagastu, kā arī Siguldas, Ogres un Salaspils novadu. No 2005. gada līdz 2021. gada administratīvi teritoriālajai reformai pastāvēja kā Ropažu novads. Vangaži ir pilsēta Ropažu novadā, starp apdzīvotu vietu Gauja un autoceļu A2, ziemeļrietumos no Rīgas. Pilsēta ir izveidojusies kā dzelzsbetona konstrukciju rūpnīcas strādnieku ciemats, kurai garām iet svarīga automaģistrāle – Vidzemes šoseja. Gandrīz paralēli šosejai iet Rīgas – Abrenes dzelzceļa līnija. Vangažu izvietojums no saimnieciskā viedokļa ir ļoti izdevīgs. Vangažos atrodas Vangažu vidusskola, bibliotēka, kultūras nams un citas sabiedriskas nozīmes būves.

Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir no pašvaldībai piederošas Gaujas ielas, kas ir klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta segumu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusa maršruti un vilcienu satiksme. Autobusa maršrutu pietura atrodas ~ 500 metru attālumā no vērtējamā Objekta, savukārt vilciena pietura atrodas ~ 4 km attālumā no vērtējamā objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir uzskatāms par labu.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 5 -9, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„Hruščova tipa projekts”	3	1962.	Visas

Būves konstruktīvo elementu raksturojums

Saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas datiem un vizuālo apsekošanu - ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-l)	Nolietojums (%)
Pamatl	Dzelzsbetons	-	1962	-	20
Ārsienas un karkasi	Sīkātķieģeļi	-	1962	-	30
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1962	-	30
Jumls (segums)	Azbestcements	-	1962	-	40

kāpņu telpas ārdurvis:	metāla	daļēji apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	ārdurvis tiek slēgtas, kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	3/3	29,6 m ²

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis izvietots trīs stāvu ēkas trešajā stāvā. Dzīvokļa logi vērsti uz vienu pusi.

Labiekārtojums:

Dzīvoklim ir pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, apkure, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.

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(-l)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	-	-	12.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	-	-	14.7	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palgtelpa	3	2.6	-	-	4.2	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palgtelpa	3	2.6	-	-	2.3	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palgtelpa	3	2.6	-	-	5.6	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – krāsotas, flīzes, tapetes; grīdas – flīzes, krāsotas koka skaidu presētā kartona loksnes; griesti – krāsoti. Logi – stiklojums koka rāmjos. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 5 -9, novērtējums*

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Kāpņu telpa



Virtuve

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 5 -9, novērtējums*



Istaba



Istaba -virtuve -gaitenis



Sanitārais mezgls



Gaitenis

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

***Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

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

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

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma patieso 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 Ropažu novada Vangažos to var raksturot kā vidēji aktīvu. Pēdējā gada laikā Vangažu pilsētā kopumā reģistrēti 34 pārdoti dzīvokļi, “padomju laikā” būvētās mājās. Pārdoto neremontētu dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 325 līdz 700 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. gadā 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:

- dzīvoklis atrodas Vangažu centrā;
- apkārtnē labi attīstīta sociālā infrastruktūra;

Negatīvie:

- dzīvoklis atrodas ēkas pēdējā stāvā;
- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontdarbu veikšanai;
- īpašuma sastāvā neietilpst zemes domājamās daļas;
- nav saskaņotas 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.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Apes pilsētā. 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 telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo 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	Salīdzināmais objekts nr.4
	Gaujas iela 5-9, Vangaži, Ropažu novads	Meža iela 4-6, Vangaži, Ropažu novads	Siguldas iela 6-10, Vangaži, Ropažu novads	Vidzemes iela 6, Vangaži, Ropažu novads	Meža iela 2-15, Vangaži, Ropažu novads
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	22000	25000	18500	17500
Darījuma laiks		04.2023. Pārdots	11.2023. Pārdots	10.2024. Piedāvājums	03.2024. Pārdots
Istabu skaits	1	2	2	1	2
Projekts (sērija)	Silikātkieģeļu ēka, celta 1962.gadā (hruščova tipa projekts,) ēka nav renovēta	Silikātkieģeļu ēka, celta 1962.gadā (hruščova tipa projekts,) , ēka ir renovēta	Silikātkieģeļu ēka, celta 1962.gadā (hruščova tipa projekts,) , ēka nav renovēta	Silikātkieģeļu ēka, celta 1962.gadā (hruščova tipa projekts,) , ēka nav renovēta	Silikātkieģeļu ēka, celta 1966.gadā (hruščova tipa projekts,) , ēka ir renovēta
Stāvs	3/3	2/3	3/3	2/3	1/3
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	29,6	38,3	37,7	29,0	38,8
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m ²	29,6	38,3	37,7	29,0	38,8
Ārtelpu platība, m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zeme ir/nav īpašuma sastāvā	nav	nav	nav	nav	nav
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	slikts
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ²	----	574	663	638	451

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 5 -9, novērtējums*

Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāki	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	-5%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 5 74		EUR 6 63		EUR 6 06		EUR 4 51	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	labāk	-7%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-7%	labāk	-7%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	labāk	-7%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-7%	labāk	-7%
Koriģētā m² vērtība	EUR 5 34		EUR 6 63		EUR 5 64		EUR 4 19	
Dzīvokļa platība	lielāka	3,5%	lielāka	3,2%	mazāka	-0,2%	lielāka	3,7%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%	sliktāks	2%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori (divas atsevišķas ieejas)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Autostāvvietā, noliktava	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-9,5%	labāk	-6,8%	labāk	-13,2%	sliktāk	5,7%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 4 83		EUR 6 18		EUR 4 89		EUR 4 43	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-17%		-7%		-25%		-1%	
Kopēja pārrēķinu korekcija	-EUR 91		-EUR 45		-EUR 1 49		-EUR 8	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 480		EUR 618		EUR 477		EUR 445	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 18366		EUR 23310		EUR 13831		EUR 17269	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- pārbūvju dokumentācijas aptuvenie izdevumi	-EUR 500		-EUR 500		-EUR 500		-EUR 500	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 17866		EUR 22810		EUR 13331		EUR 16769	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 466		EUR 605		EUR 460		EUR 432	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,25		0,25		0,25		0,25	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 491							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 14529							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 14 529.

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 14 500**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Vangažos, Gaujas ielā 5 – 9 novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 30. septembrī ir EUR 14 500 (četrpadsmit tūkstoši pieci 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

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)