

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Ropažu novada Ropažu pagasta
Silakrogā,
“Priedes 5” - 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 25. novembris

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Ropažu novada Ropažu pagasta Silakrogā, “Priedes 5” – 2, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	8084 900 1627	Ropažu pagasta ZG nodalījums:	1479 2
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	8084 007 0057 001	Zemes kadastra apz.:	8084 007 0057
Domājamās daļas no ēkas un zemes:	300/35974		

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1/5	Kopējā platība:	30,0 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas projekts, sērija:	Renovēta paneļu ēka
Pārbūves:	Dzīvoklī nojaukta starpsiena starp istabu nr. 1 un gaiteni nr.6.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.11.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 25. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

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 2024. gada 25. novembrī ir
16 800 EUR (sešpadsmit tūkstoši astoņi 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

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 PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Telpu grupas plāna kopijas	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: <https://balticmaps.eu/>

Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Silakroga ciematā, kvartālā ko veido Valsts vietējais autoceļš V100 Silakrogs – Birzes un Valsts vietējais autoceļš V68 Dāvidi – Zaķumuiža - Bajārkrogs. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido renovētas padomju laikos celtas dzīvojamās ēkas, publiska rakstura un komerciāla rakstura celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā un labā tehniskā stāvoklī. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojams asfalta seguma ceļš daļēji labā tehniskā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tas tiek apgaismots. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir daļēji labs, tuvākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, ārstniecības iestādes, skola u.c.) atrodas Garkalnē, Ropažu un Rīgas pilsētu robežas, apmēram 10 -20 km rādiusā. Pieejams sabiedriskais transports, autobusu pietura atrodas 100 m attālumā. Attālums līdz Rīgai apmēram 20 km. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
Renovēta paneļu ēka	5	1995.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki.	labs
sienas:	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneļi, putuplasts, dekoratīvais apmetums	labs
pārsegumi:	Dzelzsbetona paneļi.	labs
jumts:	Ruberoīds	labs
Piezīmes:	- Dzīvojamā māja ir aprīkota ar stacionāro pandusu un elektrisko ratiņu pacēlāja platformu. - Valsts Zemes Dienestā nav aktualizēti dati par ēkas konstruktīviem elementiem. Dzīvojamās mājas renovācija notika 2015. gadā.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

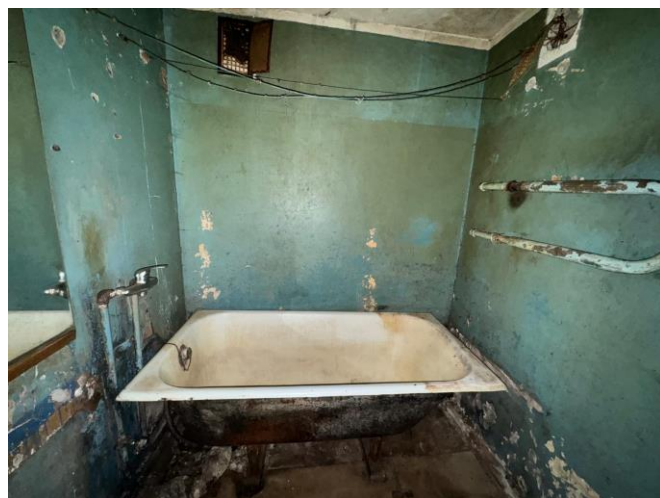
Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā											
Istabu skaits				Stāvs				Platība			
1				1/5				30,0 m ²			
Dzīvokļa izvietojums ēkā:											
Dzīvoklis atrodas 1. stāvā, telpās pietiekama insolācija.											
Labiekārtojums:											
Dzīvoklim pievadītas komunikācijas – elektroapgāde, centralizētā ūdensapgāde, centralizētā kanalizācija, centralizētā apkure un gāzesvads.											
Plānojums:											
Dzīvokli veido viena dzīvojamā istaba, virtuve, vannas istaba, tualetes telpa, gaitenis un sienas skapis. Telpu griestu augstums 2.5 m.											
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:											
Dzīvokļa telpu apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.											
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; sliktā „2”.											
Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
1	Dzīvojamā istaba	Krāsojums	2	Krāsojums	2	Krāsojums	2	PVC	3	Koka	2
2	Virtuve	Krāsojums	2	Tapetes/Flīzes	2	Krāsojums	2	PVC	3	-	-
3	Vannas istaba	Krāsojums	2	Krāsojums	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	2
4	Tualetes telpa	Krāsojums	2	Krāsojums	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	2
5	Gaitenis	Krāsojums	2	Krāsojums	2	Krāsojums	2	-	-	-	-
6	Sienas skapis	Linolejs	3	Tapetes	3	Krāsojums	3	-	-	Koka	3

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Ropažu pagasta Silakrogā,
“Priedes 5”- 2, novērtējums*

Novērtējamā Objektā fotoattēli



*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Ropažu pagasta Silakrogā,
“Priedes 5”- 2, novērtējums*



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 eksponēcijas 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 pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. 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 dzīvokļa tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

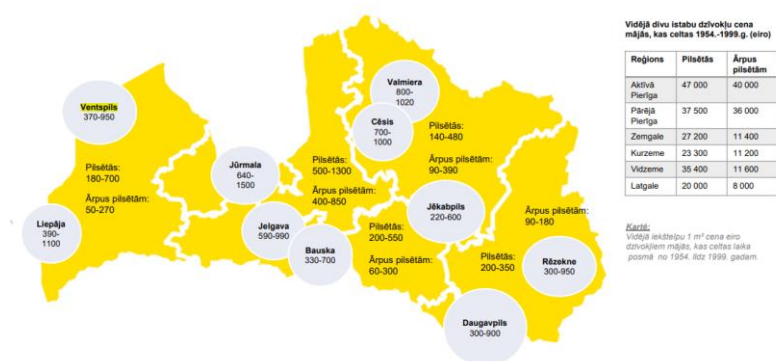
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu 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.

Kaut gan Euribor likmes pēdējā laikā nepieaug un, pēc Eiropas Centrālās Bankas aplēsēm, tuvākajā laikā vēl netiek prognozēts to kritums, pircēju pacietība nav izsmelta. Pieprasījums pēc nekustamiem īpašumiem ir ievērojams, bet lēmumi par mājokļa iegādi tiek pieņemti lēni un apdomīgi, izvērtējot savu maksātspēju. It īpaši, ja tiek piesaistīti bankas naudas līdzekļi. Tiek modelēti dažādi tirgus un izmaksu varianti, rūpīgi rēķinot mēnešu izmaksas. Savukārt, 2023. gadā hipotekārie kredīti mājokļu iegādei tika izmantoti 37% darījumos, pretēji 2022. gadā – 41% darījumos tika izmantotas hipotēkas.

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

Dzīvokļu tirgus Latvijas reģionos



izvērtēta individuāli, ņemot vērā inflācijas perspektīvas un tās dinamiku.

Apskatot vienistabu un divistabu dzīvokļu pārdevumus, renovētās padomju laika mājās Silakrogā no 2023. gada decembra līdz 2024. novembrim, tika konstatēti 7 pārdevumi, ticamas cenu robežas no ~15 000 EUR līdz 42 000 EUR jeb no 500 EUR/m² līdz 800 EUR/m².

Avots www.cenubanka.lv.

Apskatot piedāvājumus, tika konstatēti 2 vienistabu un divistabu dzīvokļi renovētās padomju laika dzīvojamās mājās Siakrogā, cenu robežās no 34 998 EUR līdz 69 000 EUR jeb no 714 EUR/m² līdz 980 EUR/m² (avots:ss.lv).

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Silakroga ciematā;
- dzīvojamā māja ir renovēta;
- īpašuma sastāvā ir zemes un ēkas domājamās daļas.

Negatīvie:

- telpas izvietotas pirmajā stāvā;
- telpām fiziskais un funkcionālais nolietojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

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 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 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.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Ropažu pagasta Silakrogā,
“Priedes 5”- 2, novērtējums

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Priedes 5 - 2, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	Priedes 1 - 38, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.		Priedes 5 - 20, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.		Priedes 2 - 64, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.		Priedes 2 , Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	39000		33000		32000		34998	
Darījuma laiks		10.2024.		10.2023.		08.2023.		piedāvājums	
Istabu skaits	1	2		2		2		2	
Projekts (sērija)	Renovēts	Renovēts		Renovēts		Renovēts		Renovēts	
Stāvs	1/5	3/5		2/5		2/5		4/5	
Iekštelpu platība, m²	30.0	48.2		47.9		46.6		47.0	
Ārtelpu platība, m²	0.0	4.4		4.4		2.2		2.0	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	labs		apmierinošs		daļēji labs		daļēji labs	
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	809		689		687		745	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-5.0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-5.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 809.1		EUR 688.9		EUR 686.7		EUR 707.4	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 809.1		EUR 688.9		EUR 686.7		EUR 707.4	
Dzīvokļa iekštelpu platība		lielāka	5.5%	lielāka	5.4%	lielāka	5.0%	lielāka	5.1%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		labāks	-5.0%	labāks	-5.0%	labāks	-5.0%	labāks	-5.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-20.0%	labāks	-10.0%	labāks	-15.0%	labāks	-15.0%
Dzīvokļa plānojums (griestu augstums/slīpums)		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums		labāk	-5.0%	labāk	-5.0%	labāk	-5.0%	labāk	-5.0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna, kamīns u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Noliktava		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-24.5%	labāk	-14.6%	labāk	-20.0%	labāk	-19.9%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 610.6		EUR 588.1		EUR 549.2		EUR 566.6	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-24.5%		-14.6%		-20.0%		-24.9%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 199		-EUR 101		-EUR 137		-EUR 178	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 29,429		EUR 28,172		EUR 25,594		EUR 26,283	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 611		EUR 588		EUR 549		EUR 559	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 577							
- pārbūvju saskaņošana, EUR		-EUR 500							
Vērtējamā objekta kopējā tirgus vērtība		EUR 16 804							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 16 804.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Ropažu pagasta Silakrogā, “Priedes 5” – 2, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 25. novembrī ir
16 800 EUR (sešpadsmit tūkstoši astoņi 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. Vērtējais 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.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)