

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Valmieras novada  
Sedā, Miera ielā 1 - 5**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 5. maijs

**Valmieras novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 - 5, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	9413 900 0429	Sedas pilsētas ZG nodaļums:	100000148052 - 5
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	813/13884	Dzīvojamās ēkas kad.apz.:	9413 001 0219 001
Domājamās daļas no zemes:	813/13884	Zemes kad.apz.:	9413 001 0219

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Valmieras novada pašvaldība
------------	-----------------------------

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	2 no 2	Kopējā platība:	81,3 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	3	Ēkas sērija:	„Stalīna laika”

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	05.05.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 05. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu dzīvokļa 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 2025. gada 05. maijā ir EUR 2 000 (divi tūkstoši 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

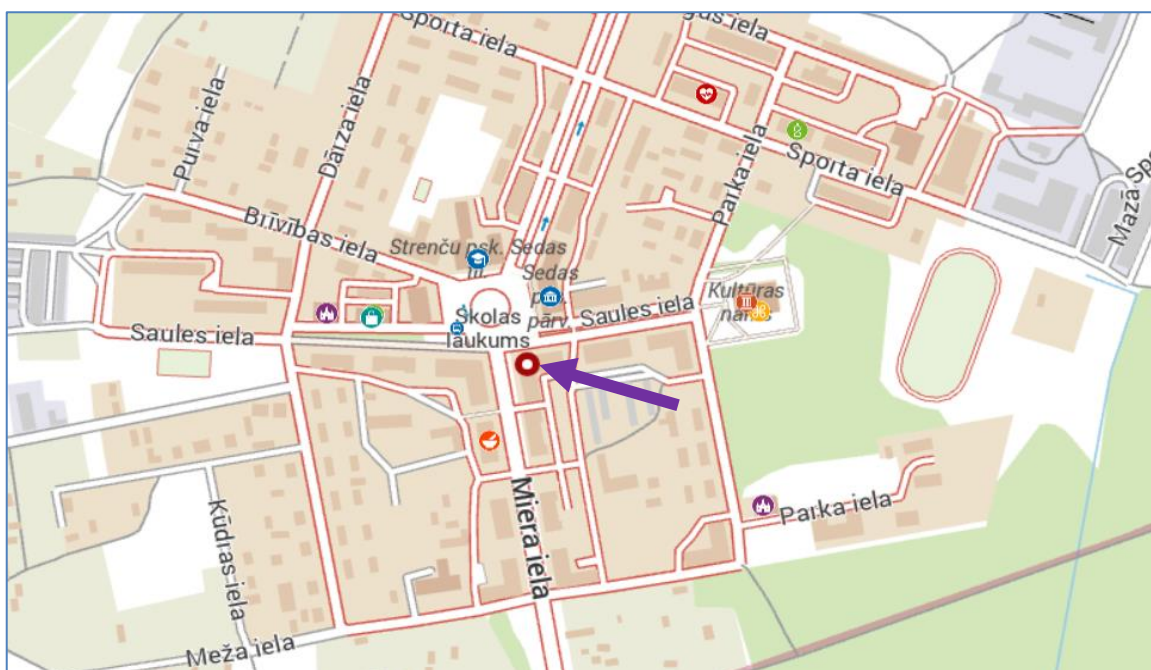
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	12
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>15</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastra izdrukā	- 4 lapas;
3. pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



### Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Valmieras novada Sedas pilsētas centrā, kvartālā ko veido Miera, Saules, Parka un Meža ielas, pie Miera un Saules ielu krustojuma, aptuveni 2,7 km attālumā no autoceļa Valmiera – Valka. Attālums līdz Strenču pilsētas centram ~ 5,5 km; Valmierai ~ 27 km, Rīgai ~ 127 km. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido pagasta pārvaldes ēka, “pēckara” un „padomju gados” būvēti daudzdzīvokļu dzīvojamie nami. Tiešā tuvumā atrodas mežu masīvi. Apkārtnē ir blīvi apzaļumota, samērā sakopta un ainaviski pievilcīga. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša, tuvumā atrodas daži tirdzniecības objekti. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Strenču pilsētas centrā, kas ir aptuveni 5,5 km attālumā. Miera iela ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī, gar ielu izbūvēti bruģakmens gājēju ceļiņi. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama pagalmā pie daudzdzīvokļu mājas. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.



Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 - 5, novērtējums

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

<b>Sērija:</b>	<b>Stāvu skaits:</b>	<b>Ekspluatāc. uzsākšanas g.:</b>	<b>Ērtības:</b>
„Stalīna laika”	2	1954.	Ūdensapgāde, kanalizācija elektroapgāde (visas dzīvoklī esošās komunikācijas neapmierinošā stāvoklī).

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

<b>Elements</b>	<b>Materiāls / konstrukcija</b>	<b>Tehniskais stāvoklis</b>
pamati:	laukakmens	apmierinošs
sienas:	kieģeļu mūris/apmetums/krāsojums	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
jumts:	metāla loksnes	labs
kāpnes:	koka	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	PVC stiklotas	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	kāpņu telpas ārdurvis nav slēdzamas, kāpņu telpa nekopta, nepieciešams remonts	

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

<b>Istabu skaits</b>	<b>Stāvs</b>	<b>Platība</b>						
<b>3</b>	<b>2/2</b>	<b>81,3 m<sup>2</sup></b>						
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>								
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas ārmalā. Telpās tiek nodrošināta pietiekama insulācija, jo logi vērsti uz divām pusēm.								
<b>Labiekārtojums:</b>								
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centralizēta aukstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, elektroapgāde. Apkures dzīvokļos nav.								
<b>Plānojums:</b>								
<b>Telpas numurs telpu grupā</b>	<b>Nosaukums</b>	<b>Telpas veids</b>	<b>Stāvs</b>	<b>Augstums (m)</b>	<b>Mazākais augstums (m)</b>	<b>Lielākais augstums (m)</b>	<b>Platība (kv.m.)</b>	<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)</b>
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	3.0	3.0	15.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	3.0	3.0	19.7	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	3.0	3.0	17.9	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	6.9	-
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	1.3	-
6	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	3.3	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	4.0	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	7.3	-
9	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	1.2	-
10	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	0.0	-	-	2.1	-
11	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	0.0	-	-	2.1	-
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>								
Dzīvokļa iekšējās telpās redzami mitruma radīti bojājumi, sienās plaisas un izdrupumi, grīdās deformācija. Dzīvokļa ārdurvis nav mainītas, nomainīti logi. Sanitārtehniskās iekārtas ir sliktā tehniskā stāvoklī, nav darba kārtībā vai to nav. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.								

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 - 5, novērtējums*

**Novērtējamā Objekta fotoattēli**



Daudzdzīvokļu mājas ārskati



Kāpņu telpa



*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 - 5, novērtējums*



*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 - 5, 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 iespējamo pārdošanas sākcumcenu. 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 Sedas pilsētā, to var raksturot kā vidēji aktīvu. Pēdējā gada laikā kopumā reģistrēti 28 pārdoti dzīvokļi. No tiem 16 dzīvokļi „Staļina laikos” celtās 2-3-stāvu ēkās. Pārdoto, ticamo dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 30 līdz pat 80 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Sedas pilsētā;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un ēkas domājamās daļas;
- blīvi apzaļumota apkārtnē;
- dzīvoklim ir divi balkoni;
- tuvākajā apkārtņē apmierinoši attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

##### Negatīvie:

- ēka fiziski nolietojusies;
- kāpņu telpa netiek slēgta;
- dzīvokļa neapmierinošais tehniskais stāvoklis.

#### 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 un piedāvājumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Sedā. 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 m<sup>2</sup> tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība.

Veicot Objekta tirgus vērtības aprēķinus, gan vērtējamam dzīvoklim, gan salīdzināmiem objektiem, tiek ņemta vērā dzīvokļa iekštelpu platība. Lodžijas esamība/neesamība un platība tiek koriģēta sadaļā “dzīvokļa plānojums” (lodžija, balkons).

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	Salīdzināmais objekts nr.5
	Sedā, Miera ielā 1 - 5	Sedā, Zaļā ielā 10 - 10 (kad.nr.9413 900 0365)	Sedā, Saules ielā 3 - 8 (kad.nr.9413 900 0446)	Sedā, Parka ielā 24 - 3 (kad.nr.9413 900 0300)	Sedā, Miera ielā 7 - 18 (kad.nr.9413 900 0229)	Sedā, Zaļā ielā 10 - 12 (kad.nr.9413 900 00367)
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2450	1500	1507	1500	1570
Darījuma laiks		11.2024.	02.2024.	11.2024.	01.2024.	02.2025.
Istabu skaits	3	3	3	2	2	2
Projekts (sērija)	"Staiļina"	"Staiļina"	"Staiļina"	"Staiļina"	"Staiļina"	"Staiļina"
Stāvs	2/2	2/2	1/2	1/2	2/2	2/2
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	4,2	2,1	0,0	0,0	0,0	3,8
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>77,1</b>	<b>79,0</b>	<b>70,5</b>	<b>51,0</b>	<b>51,0</b>	<b>58,7</b>
Zemes d.d. īpašumā	ir	ir	ir	ir	ir	ir
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs
Iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	31	21	30	29	27
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%
Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 31</b>	<b>EUR 21</b>	<b>EUR 30</b>	<b>EUR 29</b>	<b>EUR 27</b>	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Sedā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzēramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%



Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 - 5, novērtējums

Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 31</b>		<b>EUR 21</b>		<b>EUR 30</b>		<b>EUR 29</b>		<b>EUR 27</b>	
Iekštelpu platība	lielāka	0,8%	mazāka	-2,6%	mazāka	-10,4%	mazāka	-10,4%	mazāka	-7,4%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)	sliktāks	4%	sliktāks	4%	sliktāks	4%	sliktāks	4%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>sliktāk</b>	<b>4,8%</b>	<b>labāk</b>	<b>-1,1%</b>	<b>labāk</b>	<b>-8,4%</b>	<b>labāk</b>	<b>-6,4%</b>	<b>labāk</b>	<b>-7,4%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 32</b>		<b>EUR 21</b>		<b>EUR 27</b>		<b>EUR 28</b>		<b>EUR 25</b>	
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>	<b>5%</b>		<b>-1%</b>		<b>-8%</b>		<b>-6%</b>		<b>-7%</b>	
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>	<b>EUR 1</b>		<b>EUR 0</b>		<b>-EUR 2</b>		<b>-EUR 2</b>		<b>-EUR 2</b>	
<b>Salīdzināmo telpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>	<b>EUR 32</b>		<b>EUR 21</b>		<b>EUR 27</b>		<b>EUR 28</b>		<b>EUR 25</b>	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>	<b>EUR 2 567</b>		<b>EUR 1 483</b>		<b>EUR 1 380</b>		<b>EUR 1 403</b>		<b>EUR 1 454</b>	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:										
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 567		EUR 1 483		EUR 1 380		EUR 1 403		EUR 1 454	
<b>Salīdzināmo telpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>	<b>EUR 32</b>		<b>EUR 21</b>		<b>EUR 27</b>		<b>EUR 28</b>		<b>EUR 25</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,2</b>		<b>0,2</b>		<b>0,2</b>		<b>0,2</b>		<b>0,2</b>	
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 27</b>									
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>	<b>EUR 2 049</b>									

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 2 049.

### 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 īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 2 000**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Valmieras novada Sedā, Miera ielā 1 - 5, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 05. maijā ir **EUR 2 000 (divi tūkstoši 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 īpašnieka, 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 īpašnieka 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,
- 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)**