

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
**Ventspils novada**  
**Popes pagasta Popē, “Objektā 2” - 5**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja: Inese Beitāne, zvērināta tiesu izpildītāja

Novērtējuma datums: 2020. gada 14. oktobris

**Inesei Beitānei,  
zvērīnātai tiesu izpildītājai**

Rīgā, 2020. gada 29. oktobrī

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

“Objektā - 2” - 5, Popē, Popes pagastā, Ventspils novadā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši dzīvokļa Ventspils novada Popes pagasta Popē, “Objektā - 2” - 5, un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Īpašuma kadastra nr.:	9856 900 0065	Popes pagasta ZG nodalījums:	ZG nav reģistrēts
Domājamās daļas no ēkām:	337 / 2969	Domājamās daļas no zemes:	337 / 2969
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	9856 003 0327 001	Zemes kadastra apz.:	9856 003 0327

**Īpašumtiesības:**

Tiesiskais valdītājs:	<i>Neļa Soboļeva</i>
-----------------------	----------------------

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	<i>1 no 2</i>	Kopējā platība:	<i>33,7 m<sup>2</sup></i>
Istabu skaits:	<i>2</i>	Ēkas sērija:	<i>individuāls projekts</i>

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>14.10.2020.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>29.10.2020.</i>
Īpašumu apskatīja:	<i>Ritvars Bērziņš</i>	Vērtētāja tel.nr.	<i>29186338</i>
Apskates apstākļi:	<i>Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt un vizuāli apskatīt iekštelpas. Iekštelpas iespēju robežās tika apskatītas un fotografētas caur logiem.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2020. gada 14. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma – dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu Ventspils novada Popes pagasta Popē, “Objektā - 2” - 5:

**piespiedu pārdošanas vērtība**, kas līdzvērtīga 72% no tirgus vērtības, 2020. gada 14. oktobrī, ir  
**400 EUR** (četri 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

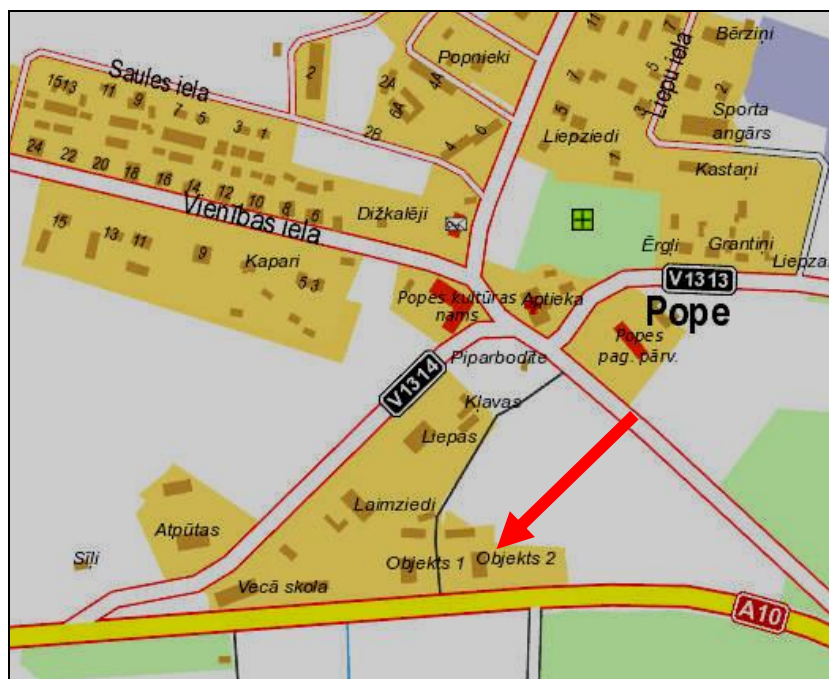
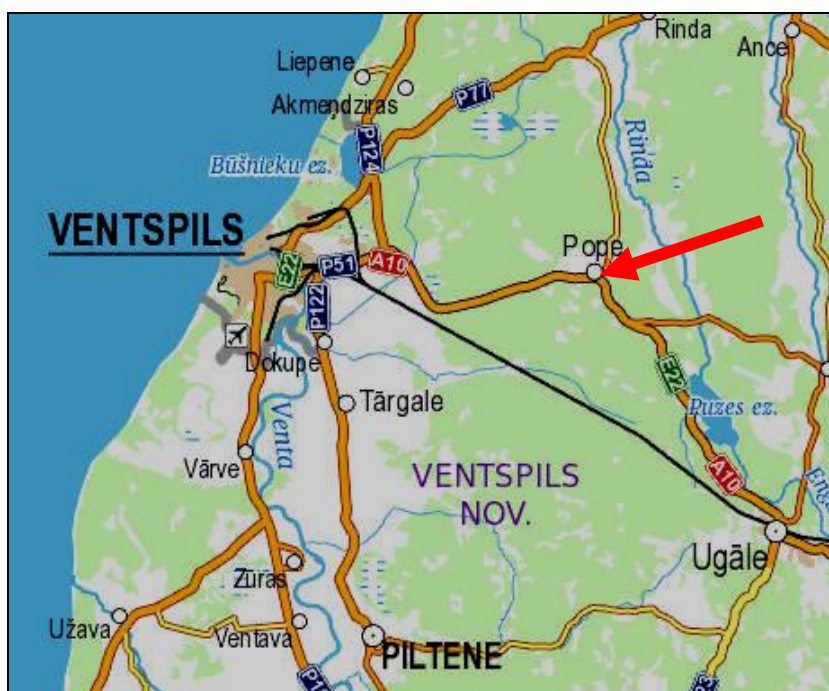
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	10
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS 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
3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	12
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>15</b>

### PIELIKUMI

- |              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Kadastra izdrukas  | - 3 lapas; |
| 2. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas) | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



### Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais īpašums atrodas Ventspils novada Popes pagasta Popē, apdzīvotās vietas nomalē, pie autoceļa Ventspils - Rīga. Attālums līdz Popes centram, kur izvietoti svarīgākie sabiedriskās infrastruktūras objekti, aptuveni 1,5 km, līdz Ventspilij aptuveni 18 km. Apkārtējo apbūvi veido dažādas kvalitātes mazzstāvu dzīvojamās ēkas, blakus atrodas neapbūvētas teritorijas. Apbūves blīvums ir zems, apkārtnē bez speciāla labiekārtojuma. Piekļūšana pie īpašuma iespējama no autoceļa Ventspils – Rīga pa grants seguma iebrauktuvi pagalmā.

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Papildus ērtības:
individuāls projekts	2	1953.	Bez ērtībām.

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	kokmateriāli	daļēji apmierinošs
starp sienas:	kokmateriāli	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	daļēji apmierinošs
jumts:	azbestcements	daļēji apmierinošs
kāpnes:	koka	slikts
kāpņu telpas ārdurvis:	metāla, mainītas	labs
kāpņu telpas raksturojums:	kāpņu telpa ir nekopta, apdare nolietojusies, logi un ārdurvis nav mainītas	

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	1 no 2	33,7 m <sup>2</sup>
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas vidū. Pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
<b>Labiekārtojums:</b>		
Krāsns un plīts apkure, elektroapgāde atvienota.		
<b>Plānojums:</b>		
Dzīvokli veido divas istabas un virtuve. Telpu griestu augstums 2,5 m (saskaņā ar kadastru).		
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>		
<i>Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt un vizuāli apskatīt iekštelpas. Iekštelpas iespēju robežās tika apskatītas un fotografētas caur logiem.</i>		
Iekštelpu apdare ir ļoti sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī, logiem stiklojums izsists, elektroapgāde atvienota. Dzīvoklī nav ūdensapgādes un sanmezglā, sausā tualete atrodas ēkas 1. stāva gaitenī. Dzīvoklis ilgstoši netiek apdzīvots un apkurināts.		

### Novērtējamā Objekta fotoattēli



*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Ventspils novada Popes pagasta Popē,  
"Objektā - 2" 5, 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.

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

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

#### 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 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 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

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Ventspils novada pagastu centros, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū, līdzīgi kā 2019. gadā, turpinās cenu stabilizēšanās, taču salīdzinot ar 2007./2008. gadu, dzīvokļu cenas ir samazinājušās par aptuveni 30 – 40%. Cenu samazināšanās bija saistīta ar 2007. gadā valdības pieņemto pretinflācijas plānu, globālo ekonomisko krīzi pasaulē un Latvijā, kā rezultātā kredītresursi bija kļuvuši dārgāki un grūtāk pieejami, kā arī būtiski samazinājies spekulatīvo darījumu (pirkumu) īpatsvars tirgū. Papildus jāņem vērā apstākļi, ka dzīvokļu pircēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz cenu samazinājumu nākotnē. Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka ir palielinājies piedāvājums un samazinājies pieprasījums. Dzīvokļu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Salīdzinot ar nekustamo īpašumu tirgus aktīvās augšupejas periodu (no 2004. gada līdz 2007. gada sākumam), darījumu skaits mājokļu tirgū uz 2019. gadu ir samazinājies 3 – 4 reizes.

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā ([www.ss.com](http://www.ss.com)) Ventspils novada Popes pagastā dzīvokļi netiek piedāvāti.

Pēdējos divos gados Ventspils novada Popes pagastā reģistrēti 7 pārdoti dzīvokļi vērtējamam Objektam līdzvērtīgās ēkās („Objekts – 1”; „Objekts – 2” - [cenubanka.lv](http://cenubanka.lv)). Reģistrēto, pārdoto dzīvokļu viena m<sup>2</sup> cenas ir robežās no 11 – 107 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas ciematā, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

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

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

##### Pozitīvie:

- īpašuma sastāvā ir zemes un ēku domājamās daļas;
- īpašums atrodas netālu no apdzīvotas vietas centra.

##### Negatīvie:

- ievērojams ēkas fiziskais nolietojums;
- īpašums nav reģistrēts zemesgrāmatā;
- dzīvoklis ļoti sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī;
- nav centralizēto komunikāciju, dzīvoklī nav sanmezglā.

#### 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;
- dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (dzīvokļa 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 reģiona apdzīvotās vietās.

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, pārbuvei 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 telpu kopējās platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> 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
	„Objekts – 2”- 5, Pope, Popes pag. Ventspils nov.	„Objekts – 1”- 1, Popē, Popes pag. Ventspils nov. kad.nr. 9856 900 0099	„Objekts – 2” – 2, Popē, Popes pag. Ventspils nov. kad.nr. 9856 900 0103	„Objekts – 1”- 8, Popē, Popes pag. Ventspils nov. kad.nr. 9856 900 0102
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	360	700	660
Darījuma laiks		21.01.2019.	21.03.2019.	10.06.2019.
Istabu skaits	2	1	2	1
Projekts (sērija)	individuāls projekts, 1953.g.	individuāls projekts, 1952.g.	individuāls projekts, 1953.g.	individuāls projekts, 1952.g.
Stāvs	1/2	1/2	1/2	2/2
Dzīvokļa platība (ar ārtelpām), m <sup>2</sup>	33.7	18.6	38.9	31.2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	ļoti slikts	slikts	slikts	slikts
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	19.35	17.99	21.15
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
Darījumu finansēšanas apstākļi		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%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi 0%</b>	<b>līdzvērtīgi 0%</b>	<b>līdzvērtīgi 0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 19</b>	<b>EUR 18</b>	<b>EUR 21</b>
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		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%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
<b>Ēkas parametri kopā</b>		<b>līdzvērtīgi 0%</b>	<b>līdzvērtīgi 0%</b>	<b>līdzvērtīgi 0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 19</b>	<b>EUR 18</b>	<b>EUR 21</b>
Dzīvokļa platība		mazāka -8%	lielāka 3%	mazāka -1%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks -3%	labāks -5%	labāks -3%
Dzīvokļa plānojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>		<b>labāk -11%</b>	<b>labāk -2%</b>	<b>labāk -4%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 17</b>	<b>EUR 18</b>	<b>EUR 20</b>
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>		<b>-11%</b>	<b>-2%</b>	<b>-4%</b>
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>		<b>-EUR 2</b>	<b>EUR 0</b>	<b>-EUR 1</b>
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>		<b>EUR 17</b>	<b>EUR 18</b>	<b>EUR 20</b>

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Ventspils novada Popes pagasta Popē,  
"Objektā - 2" 5. novērtējums

Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 322	EUR 683	EUR 632
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- citi apstākļi	-EUR 50	-EUR 50	-EUR 50
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 272	EUR 633	EUR 582
Salīdzināmo objektu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena	EUR 14.62	EUR 16.28	EUR 18.65
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.3	0.4	0.3
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 16		
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 556		

### 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 560**.

### 3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- 1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- 2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus.
- 3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- 4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- 5. Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- 6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājiem un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties. Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopti sekojošā tabulā.

<b>Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.</b>	
<b>Tirgus vērtība, EUR:</b>	<b>560</b>
<b>Galvenie riski:</b>	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	7%
Īpašuma apskates ierobežojumi	3%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	2%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	3%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	3%
<b>Izsvērtie riska faktori kopā:</b>	<b>28%</b>
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	157
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	403

Attiecīgi Objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 400**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot dzīvokļa nr. 5 "Objektā - 2", Popē, Popes pagastā, Ventpils novadā, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2020. gada 14. oktobrī, ir **560 EUR** (pieci simti sešdesmit eiro);

**piespiedu pārdošanas vērtība**, kas līdzvērtīga 72% no tirgus vērtības, 2020. gada 14. oktobrī, ir **400 EUR** (četri simti eiro).

Augstāk minētās vērtības 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 jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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,
- vērtētā īpašuma personīgu apskati veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Rīgā, 2020. gada 29. oktobrī

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**