

**ATSKAITE
Nr. 45-2025**

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



GEORGA APIŅA IELA 24 - 7

Valmiera, Valmieras nov.

AS GRAND CREDIT

Rīgā, 2025. gada 13. oktobrī
Nr. 45-2025

Cien. dāmas / God. kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 9601 900 4765;
- dzīvoklis Nr.7 ar kopējo platību 33,8 m²;
- 338/29209 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas;
- Adrese: Georga Apiņa iela 24 - 7, Valmiera, Valmieras nov.,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **AS Grand Credit**. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 08. oktobrī (tikai ēka no ārpuses). Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem un papildus sniegtajai informācijai, kas aprakstīta šajā vērtējuma atskaitē.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2025. gada 08. oktobrī visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 22 500 EUR

(DIVDESMIT DIVI TŪKSTOŠI PIECI SIMTI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Nav.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

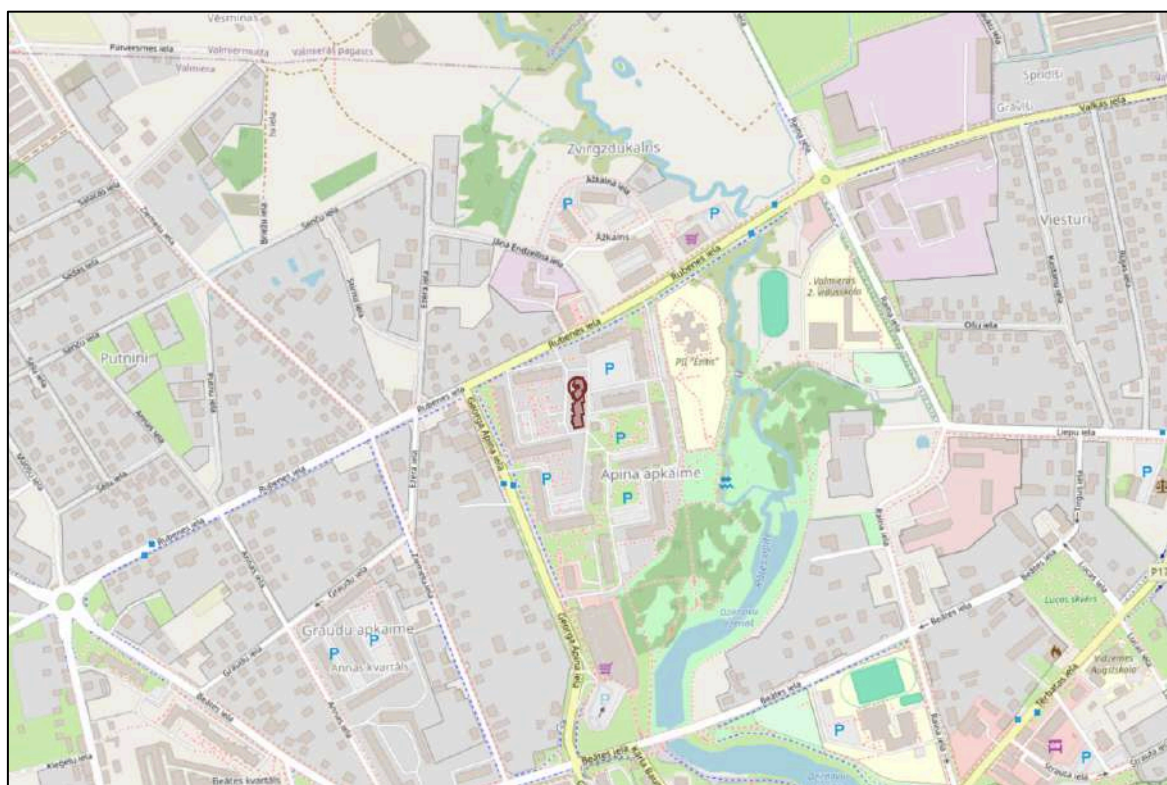
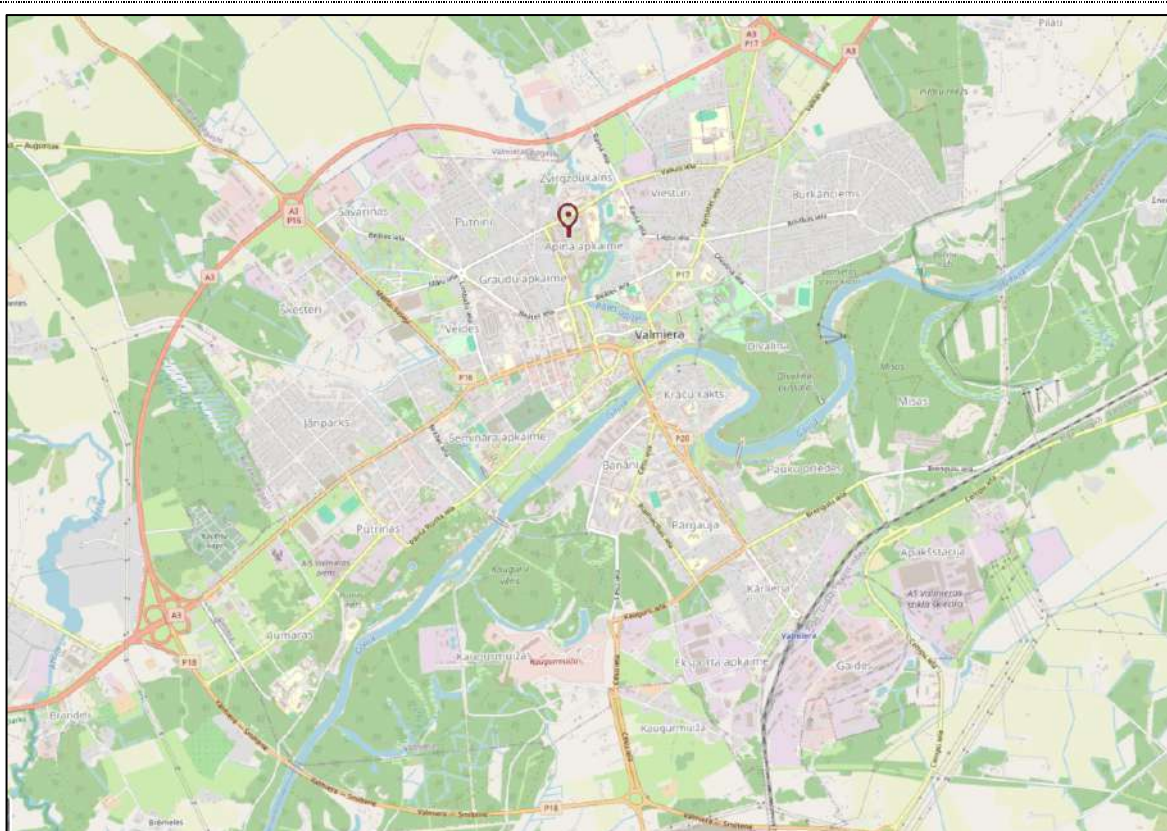
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	7
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	8
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	8
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	10
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	10
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	11
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	14
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	14
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA	14
5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	16
6. SLĒDZIENS	17

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS NR.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA.....	PIELIKUMS NR.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://www.openstreetmap.org>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

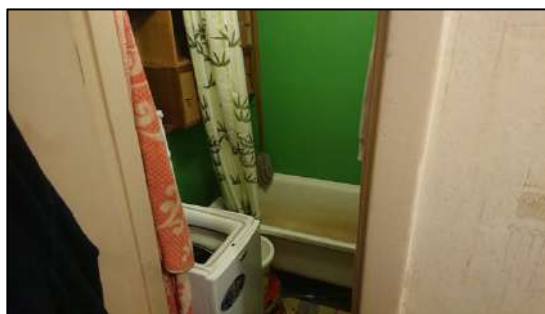


Skats uz dzīvojamo māju

Pasūtītāja iesniegtie foto:



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī



Iekšskats dzīvoklī

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Georga Apiņa iela 24 - 7, Valmiera, Valmieras nov.
Kadastra nr.:	9601 900 4765
Vērtējamā objekta sastāvs:	Vērtējamais objekts: ➤ Dzīvoklis Nr.7; ➤ 338/29209 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: ZG – 33,8 m ² Kadastrs.lv – 33,8 m ² (ārtelpu: 0 m ²) Tehniskais stāvoklis: Sliks Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamās platības Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības Īpaši uzlabojumi: - Nelikumīgās celtniecības pazīmes: -
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 463 – 7 uz MĀRTIŅŠ ĶELPIS vārda. Pamats: ➤ 2024.gada 29.jūlija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma)
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām Vērtējums: Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit . Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
Pasūtītājs:	AS Grand Credit
Īpašie pieņēmumi:	➤ nav
Noteiktās vērtības:	Piespiedu pārdošanas vērtība: 22 500 EUR (divdesmit divi tūkstoši pieci simti eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2025. gada 09. oktobrī
Vērtējamā objekta atskaides sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2025. gada 13. oktobrī
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Nav informācijas
Klimata pārmaiņu riski: krasta erozija karstuma viļņu risks savvaļas ugunsgrēku risks vētras risks īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Valmieras pilsētas dienvidrietumu daļā, gar ielu ar labu piekļuvi un sakārtotu infrastruktūru. Iela ir asfaltēta, ar izbūvētām gājēju ietvēm un ielu apgaismojumu. Apkārtnē pārsvarā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un sabiedriskie objekti, veidojot pilsētas dzīvojamā rajona apbūvi ar attīstītu sadzīves un pakalpojumu infrastruktūru. Pie objekta iespējama tieša piebraukšana ar vieglo transportu, iela ir savienota ar Rīgas ielu un citām pilsētas maģistrālēm.

Attālums līdz Rīgas pilsētas centram – aptuveni 125 km.

Attālums līdz Valmieras pilsētas centram – apmēram 2 km.

Tuvākie sabiedriskie objekti:

- Tuvākais veikals – "Maxima", Georga Apiņa ielā 10A (aptuveni 300 m).
- Tuvākā aptieka – "Euroaptieka", Georga Apiņa ielā 10A (aptuveni 300 m).
- Tuvākais bērnudārzs – Pirmsskolas izglītības iestāde "Pienenīte", Georga Apiņa ielā 5 (aptuveni 400 m).
- Tuvākā skola – Valmieras 5. vidusskola, L. Laicēna ielā 2 (aptuveni 1,2 km).
- Tuvākā poliklīnika – Valmieras poliklīnika, Bastiona ielā 24 (aptuveni 2,2 km).
- Tuvākā slimnīca – Vidzemes slimnīca, Jumaras ielā 195 (aptuveni 2,5 km).
- Tuvākā policija – Valsts policija, Lilijas ielā 2 (aptuveni 2,3 km).
- Tuvākā pašvaldība – Valmieras novada pašvaldība, Lāčplēša ielā 2 (aptuveni 2 km).
- Tuvākais pasts – Latvijas Pasts, Stacijas ielā 30 (aptuveni 1,8 km).

Apkārtnē apbūve un piebraucamie ceļi:

Apkārtnē esošā apbūve ir pārsvarā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un nelielas sabiedriskās ēkas. Ielas posmā regulāri tiek veikti uzlabojumi – izbūvētas autostāvvietas, gājēju ietves un velosliņi. Piebraucamie ceļi ir labā stāvoklī, ar cieto segumu, nodrošinot ērtu piekļuvi īpašumam gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu. Sabiedriskais transports (autobusi) kursē pa tuvumā esošo Rīgas ielu, nodrošinot savienojumu ar pilsētas centru un citiem rajoniem.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka:

ekspluatācijas uzsākšanas gads

1983.

konstruktīvais risinājums (sērija)

103.sērija (Renovēta)

stāvu skaits ēkā

5

lifts

nav

kāpņu telpas stāvoklis

Labs (pieņemts)

ēkas ārdurvis

metāla ar kodu atslēgu

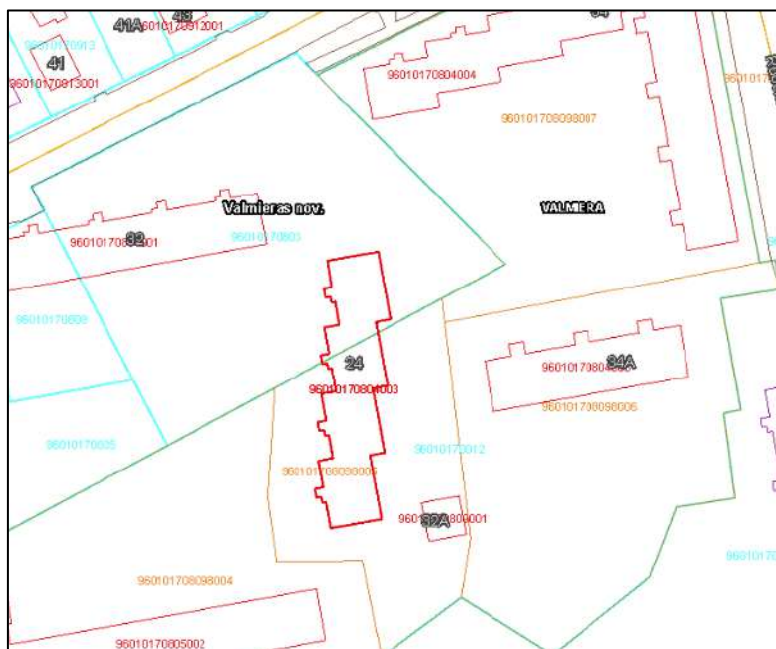
tehniskais stāvoklis kopumā

Labs

dzīvojamai mājai funkcionāli

saistītie zemes gabali

Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistīts ar diviem zemes gabaliem (īpašnieks Fiziska persona), kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā:



Dzīvoklis:

Telpu grupas kadastra
apzīmējums
stāvs ēkā
novietojums ēkā
dzīvojamo istabu skaits
telpu eksplikācija

96010170804003007

5

-

1

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.47	-	-	18.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.47	-	-	7.0	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.47	-	-	5.3	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.47	-	-	2.5	-
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.47	-	-	0.9	-

Telpu grupas plāns

NAV pieejams

kopējā platība

ZG – 33,8 m²

inženierkomunikācijas

Kadastrs.lv – 33,8 m² (ārtelpu: 0 m²)

Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Ūdensvads	X	-
Kanalizācija	X	-
Apkure	X	-
Gāze	X	-

Patvaļīgas celtniecības pazīmes

-

iekštelpu raksturojums

Dzīvokļa iekštelpu apdare ir veikta ar vienkāršiem vidējas kvalitātes apdares materiāliem, kam ir augsts fiziskais nolietojums.

Sienas krāsotas, klātas ar tapetēm / krāsotas

Grīdas klātas ar lamināta segumu, flīzētas.

Griesti krāsoti.

Metāla radiatori, koka logi.

tehniskais stāvoklis kopumā

Slikts

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 08. oktobrī.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tātad Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **Finansēšanas faktors** - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

Tirgus vērtība ir 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.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 4./

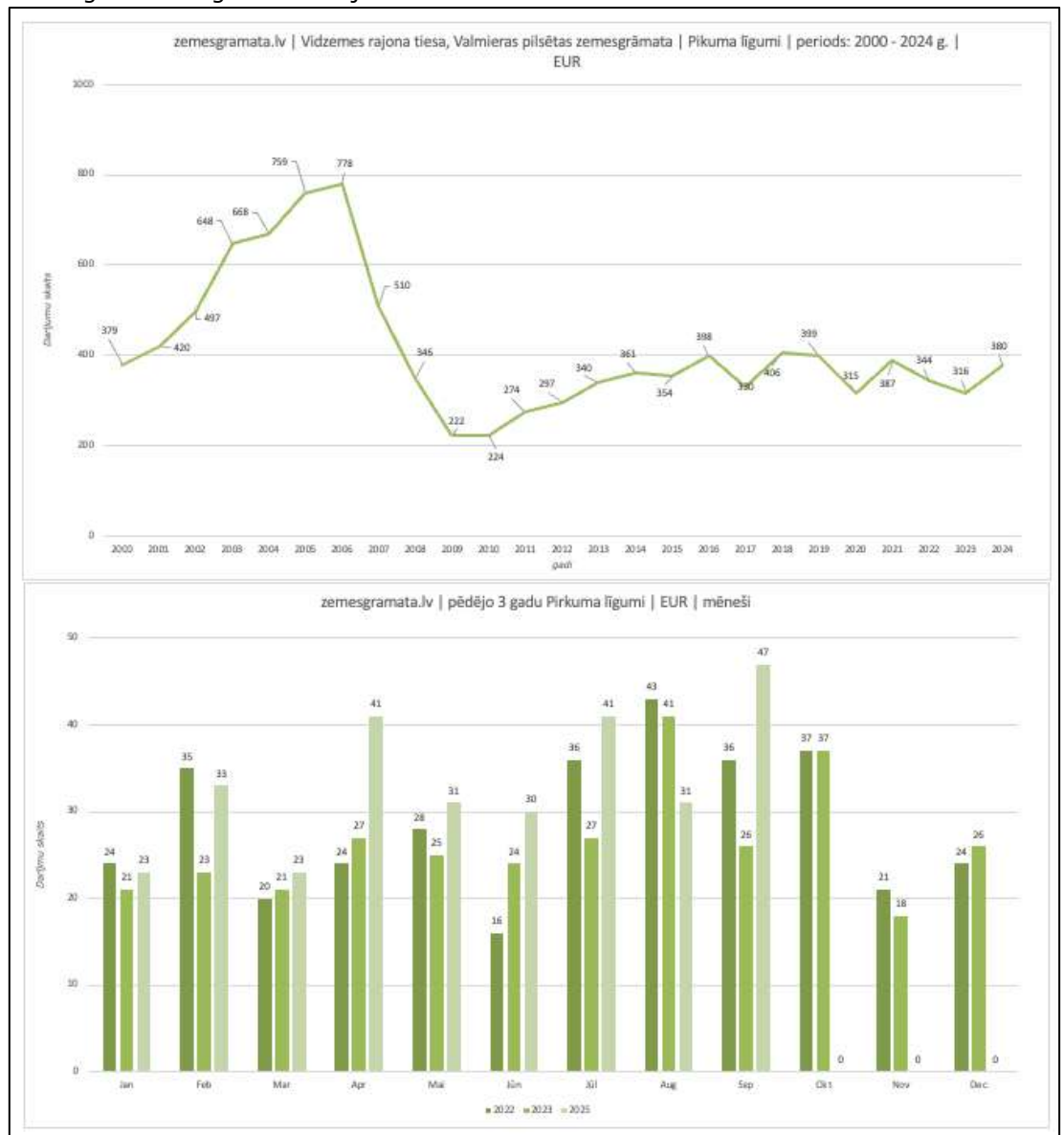
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

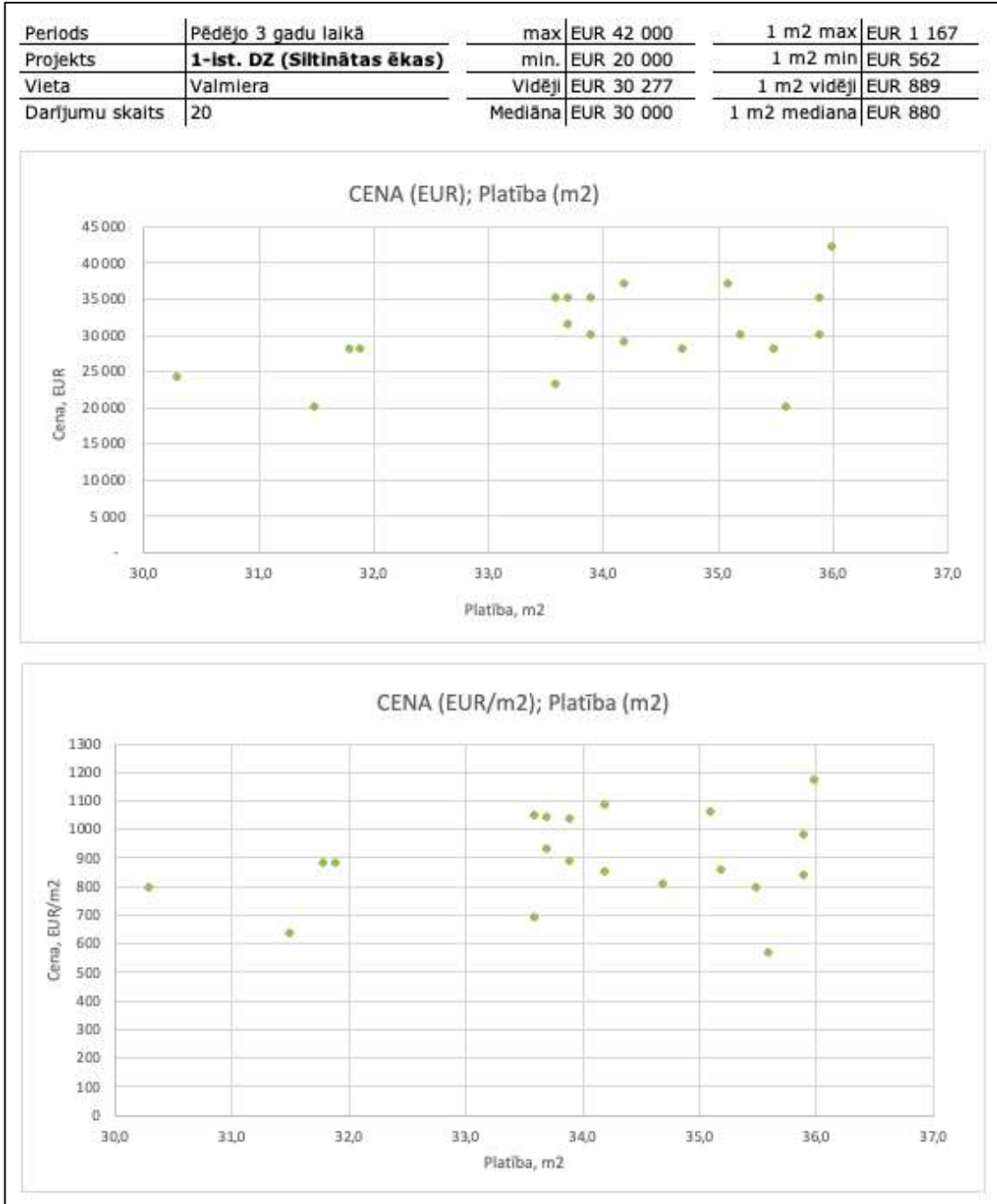
5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Valmieras pilsētas dzīvokļu tirgu sērijveida dzīvojamās mājās (Renovētās un nerenovētās) (īpaši pētīts 1-istabu dzīvokļu tirgus Renovētās mājās), vērtētājs novērojis sekojošo:

- Zemesgrāmatas informācija: /<https://www.zemesgramata.lv>, "Pirkuma līgumi"/
- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika:



- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu Cenas/platības analīze:

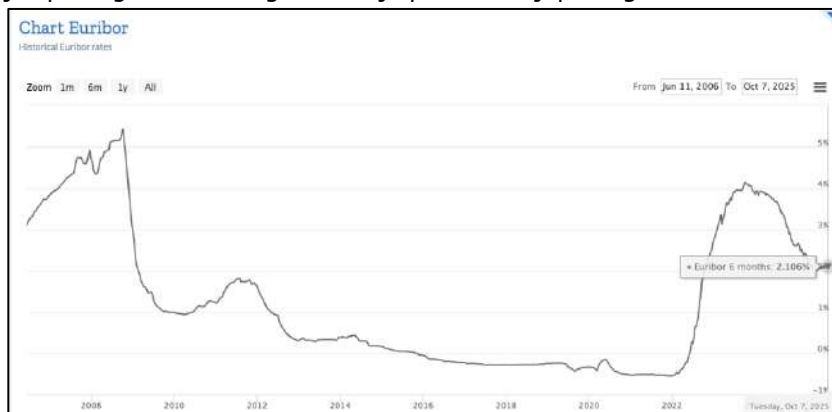


- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.

- Piedāvājums /<https://www.ss.com.lv/>;
- ✓ Piedāvājums vidēji plašs. Piedāvājumā dzīvokļi ar dažādu apdares kvalitāti.
- ✓ Uz vērtēšanas datumu Upeslejās piedāvājumā esošie dzīvokļi (ss.lv):

Sludinājumi	datums	Iela	Ist.	m²	Stāvs	Sērija	Cena, m2	Cena
☐  Tiek pārdots saulains		Stacijas 16	1	29	5/5	Renov.	897 €	26,000 €
☐  Gaišs vienkambaru dzīvoklis		Ausekļa 25	1	33	5/5	Renov.	1,061 €	35,000 €
☐  Īpašnieks pārdod 1-kambaru		Rīgas 16	1	31	3/4	Renov.	1,161 €	36,000 €
☐  Tiek pārdots liela projekta		Gaides 2	1	39	4/5	Renov.	1,151 €	44,900 €
☐  Reiz tik ļoti mīlestības		Annas 6	1	29	3/5	Renov.	1,207 €	35,000 €
☐  Pārdod gaišu un mājīgu		Stacijas 39	1	36	2/5	Renov.	833 €	30,000 €
☐  Pārdod siltu un gaišu 1-		Ūdens 1	1	36	3/6	Renov.	889 €	32,000 €
☐  Pārdošanā dzīvoklis		Graudu 6a	1	30	5/5	Renov.	983 €	29,500 €
☐  Pārdod vienkambaru dzīvokli		L. Lācena 9	1	33	1/5	Renov.	1,058 €	34,900 €
☐  Pārdod saulainu		Stacijas 39	1	36	2/5	Renov.	833 €	30,000 €
☐  Tiek pārdots dzīvoklis		Stacijas 18	1	28	5/5	Renov.	929 €	26,000 €
☐  Pārdod 1 Istabas Dzīvokli		Kārļa Baumaņa 3	1	30	5/5	Renov.	1,167 €	35,000 €
☐  Pārdodu dzīvokli, ir dažādi		Laicēna 13	1	39	5/3	Renov.	949 €	37,000 €
☐  Pārdod 1.kambaru dzīvokli.		Purva 11 72	1	44	5/5	Renov.	682 €	30,000 €

- Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamās mājas vidējos stāvos.
- Reaģējot uz straujo inflācijas pieaugumu 2022. gada otrajā pusē strauji pieauga Centrālo banku Bāzes likmes, tādējādi pārtraucot vairāk kā dekādi ilgušo negatīvo procentu likmju "ēru", aizņēmumi kļuva ievērojami dārgāki. 2024. gada sākumā EURIBOR 6 mēnešu likme bija ap 4% (pašreiz ap 2%), kas ir būtiski augstāka kā vēl 2022.gada sākumā, kad likmes bija ap nulli.



Avots: <https://www.euribor-rates.eu/>

- Procentu likmēm samazinoties hipotekārie kredīti paliek pircējiem pievilcīgāki, tomēr kopējā procentu likme aizvien ir visai augsta un jaunā projekta dzīvokļa iegādi var atļauties ievērojami mazākā daļa iedzīvotāju.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Inženierkomunikācijas;
- Dzīvojamās ēka nav renovēta / siltināta;
- Dzīvokļa izvietojums ēkā (3.stāvs);
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (pieņemtais).

Negatīvie faktori:

- Domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājai funkcionāli saistītā zemes gabala NAV vērtējamā objekta sastāvā;
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.

5.5 VĒRTĒŠANAS PEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. Ielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PEEJA

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. /LVS 401:2013 p.3.21.1./

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. /LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa kadastrs.lv norādītā kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m² cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m² cena katram salīdzinošajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m² cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

Aprēķini (tirgus vērtība):

Salīdzinošie objekti	A	B	C	VO
parametri	Ziemeļu iela 17B - 83, Valmiera, Valmieras nov., LV-	Stacijas iela 13 - 50, Valmiera, Valmieras nov./, LV-4201	Stacijas iela 13 - 50, Valmiera, Valmieras nov./, LV-4201	Georga Apiņa iela 24 - 7, Valmiera
Informācijas avots	VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati	VZD NĪTIS dati	
Cena, EUR	28 000	30 000	30 000	
Cena, EUR (dzīvoklis)	28 000	30 000	30 000	
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	0	0	0	
Darījuma / Slud. datums	28/05/2025	21/01/2025	21/01/2025	
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	Tirgus darījums	
Aprēķinu platība, m2	28,90	35,20	35,20	33,80
Dzīvokļa platība, m2	31,80	35,20	35,20	33,8
Ārtelpas, m2	2,90	0,00	0,00	0
Cena, EUR/m2	969	852	852	
Darījuma apstākļi, %	0%	0%	0%	
komentārs	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos	
Tirgus izmaiņas, %	0%	0%	0%	
Laiks kopš darījuma	5 mēneši	9 mēneši	9 mēneši	
komentārs	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu	
konīgētā cena, EUR/m2	969	852	852	
kritēriji	salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzinošo objektu			
Novietojums pilsētā (makro)	Valmieras centrs	Valmiera (ārpus centra)	Valmiera (ārpus centra)	Valmiera
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	5%	labāks
Novietojums apkaimē (mikro)	iekšpagalmā	pie intensīvas ielas	iekšpagalmā	iekšpagalmā
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	1%	labāks
Ēkas sērija / projekts	Renovēta ēka	Renovēta ēka	Renovēta ēka	Renovēta ēka
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Novietojums ēkā	3/5 stāvs	2/5 stāvs	2/5 stāvs	3/5 stāvs
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Trepatelpas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	gandrīz apmierinošs	gandrīz apmierinošs	apmierinošs	slikts
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Dzīvokļa platība	m2 pret VO: -4,90	m2 pret VO: 1,40	m2 pret VO: 1,40	aprēķinu platība: 33,8 m2
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Ārtelpas, m2	2,90	0,00	0,00	0,00
korekcija, %	-2%	sliktāks	0%	vienlīdzīgi
Īpašumtiesības (zeme)	IR īpašumā	NAV īpašumā (noma)	NAV īpašumā (noma)	NAV īpašumā (noma)
korekcija, %	-5%	sliktāks	0%	vienlīdzīgi
Dzīvokļa plānojums	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība	Racionāls, optimāla platība
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Inženierkomunikācijas	E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure			
	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A
Vietējās: -				
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Autostāvvietas/Noliktava	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Papildus aprīkojums	Nav	Nav	Nav	Nav
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
Patvaļīga būvniecība	NAV	NAV	NAV	NAV
korekcija, %	0%	vienlīdzīgi	0%	vienlīdzīgi
KOPĒJĀ KOREKCIJA, %	-7%	6%	5%	
KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2	901	903	895	
svara koeficients, %	33%	33%	33%	100%
VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA EUR/m2	900	TIRGUS VĒRTĪBA, EUR		30 000

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:		EUR 30 000
Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	5%	EUR 1 500
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	5%	EUR 1 500
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekšējās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 1 500
Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 1 500
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 1 500
Kopējā korekcija:		25% EUR 7 500
Piespiedu pārdošanas vērtība:		EUR 22 500

6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2025. gada 08. oktobrī visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 22 500 EUR
(DIVDESMIT DIVI TŪKSTOŠI PIECI SIMTI EIRO)

Es zemāk parakstīties apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaite analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitei pieņemumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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