

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Jūrmalā,
Turaidas ielā 110 k-2 - 33**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 13. janvāris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Jūrmalā, Turaidas ielā 110 k-2 - 33, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1300 901 7255	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	2130-33
Ēkas kadastra apz.:	1300 009 8606 002	Zemes kadastra apz.:	1300 009 8606
Domājamās daļas no ēkas:	511/133363	Domājamās daļas no zemes:	511/133363

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	3	Kopējā platība:	55,1 m ² (saskaņā ar Kadastru)
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija, projekts:	jaunuzcelta ēka
Pārbūves:	Nav.		
Piezīmes:	Vērtētāji ir konstatējuši atšķirības starp zemesgrāmatas nodalījumā un VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto dzīvokļa platību. Tika konstatēts, ka VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētā platība atbilst reālajai situācijai, līdz ar to aprēķinos tiek izmantota VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētā dzīvokļa platība 55,1 m ² .		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē pozitīvi:	Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība.
----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	13.01.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	25.01.2023.
Īpašumu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 13. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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 2023. gada 13. janvārī ir
89 700 EUR (astoņdesmit deviņi tūkstoši septiņi 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
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
4. SLĒDZIENS	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Jūrmalas pilsētas Dzintaros, Turaidas ielas malā, kvartālā ko veido Turaidas, Palienes, un J.Pliķšāna ielas. Apkārto apbūvi pārsvarā veido jaunceltas dzīvojamās ēkas, viengimeņu dzīvojamās mājas un publiskas nozīmes celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī, pa Turaidas ielu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas asfaltētas un labā tehniskā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta novietošana atļauta uz apkārtojām ielām vai ēkas pagalmā. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir laba, netālu izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, ārstniecības iestādes, skola u.c.). Pieejamas sabiedriskais transports (autobuss, vilciens). Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Serijs, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
jaunuzcelta ēka	4	2006.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona/betona	labs
sienas:	dzelzsbetona	labs
pārsegumi:	dzelzsbetona	labs
jumts:	savietotais	labs
ārdurvis:	PVC	labs
kāpņu telpa:	kāpņu telpa ar pilnu iekšējo apdari	labs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits			Stāvs			Platība					
2			3/4			55,1 m ² (saskaņā ar Kadastru)					
Dzīvokļa izvietojums ēkā:											
Dzīvoklis atrodas 3. stāvā, telpās laba insolācija.											
Labiekārtojums:											
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, centrālapkure, aukstais un karstais ūdensvads, kanalizācija.											
Plānojums:											
Dzīvokli veido gaitenis, istaba ar virtuvi, guļamistaba, sanmezgls un balkons. Telpu griestu augstums ~ 2,7 m. Telpu plānojums atbilst Kadastra datiem.											
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:											
Dzīvokļa telpu apdare kopumā labā tehniskā stāvoklī. Sanitārtehniskajā telpā uzstādītās iekārtas un aprīkojums darba kārtībā. Citas dzīvoklī esošās iekārtas un inženiertehniskās komunikācijas labā tehniskā stāvoklī. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir labs.											
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.											
Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
3	Istabas,	Lamināts	4	Krāsojums	4	Krāsojums	4	PVC	4	Koka	4
4	virtuve										
2	Vannas	Flīzes	4	Flīzes	4	Krāsojums	4	-	-	Koka	4
	istaba										
1	Gaitenis	Lamināts	4	Krāsojums	4	Krāsojums	4	-	-	Koka	4

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2023. gada 13. janvārī



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz kāpņu telpas durvīm



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Skats uz dzīvokļa durvīm



Gaitenis nr. 1



Istaba ar virtuvi nr. 3



Istaba ar virtuvi nr. 3



Istaba ar virtuvi nr. 3



Istaba nr. 4



Istaba nr. 4



Vannas istaba nr. 2



Balkons



Skats no dzīvokļa logiem

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 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 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 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" 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē "Covid-19" pandēmija, 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.

Jūrmalas pilsētas Dzintaros daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas un jaunceltas ēkas. Jūrmalas pilsētas Dzintaru pievilcību potenciālo dzīvokļu pircēju vidū nostiprina ainaviski pievilcīgā vide, salīdzinoši nelielais attālums līdz Rīgas jūras līcim un Rīgas pilsētai, attīstītā sociālā infrastruktūra.

Jūrmalas pilsētas Dzintaros 2022. gada pirmajā pusē bija vērojams neliels cenu pieaugums dzīvokļiem labās vietās, ēku vidējos stāvos un ar veiktu kosmētisko remontu, savukārt 2022. gada otrajā pusē piedāvājums palielinājās, līdz ar to ir sākusies cenu stagnācija, darījumu skaits nedaudz samazinās. Aktivitāte dzīvokļu tirgū vērtējama kā vidēja. Ģimenes ar bērniem izrāda pastiprinātu interesi par ALTUM programmu, kas piedāvā galvojumu bankas aizdevumam mājokļa iegādei ģimenēm, kurām ir pastāvīgi ieņēmumi, bet nav pietiekamu uzkrājumu pirmās iemaksas veikšanai.

Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir salīdzinoši liels. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Jūrmalas pilsētas Dzintaros tika konstatēti aptuveni 30 (trīsdesmit) 2 līdz 4-istabu dzīvokļi jaunuzceltās ēkās cenu robežās no 130 000 EUR (dzīvokļi labā tehniskā stāvoklī) līdz pat 300 000 EUR (dzīvokļi labā vai teicamā tehniskā stāvoklī) jeb 1 800 EUR/m² līdz 3 000 EUR/m². Darījumi vērtējamā Objektā tuvumā ir robežās no 85 000 EUR (nelieli dzīvokļi daļēji labā tehniskā stāvoklī) līdz 150 000 EUR (dzīvokļi labā vai teicamā tehniskā stāvoklī) jeb 1 800 EUR/m² līdz 2 200 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaros;
- jaunuzcelta ēka;
- dzīvokļa telpas kopumā labā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā.

Negatīvie:

- dzīvokļa plānojums var neapmierināt daļu potenciālo pircēju.

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 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 telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	Turaidas iela 110 k-2 - 33, Jūrmala	Turaidas iela 110 - 112, Jūrmala	Turaidas iela 110 k-2 - 29, Jūrmala	Turaidas iela 110 k-3 - 78, Jūrmala			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	136 000	131 000	153 000			
Darījuma laiks		03.2022.	07.2022.	02.2022.			
Istabu skaits	2	3	3	3			
Projekts (sērija)	"jauncelta ēka"	"jauncelta ēka"	"jauncelta ēka"	"jauncelta ēka"			
Stāvs	3/4	3/4	2/4	2/4			
Iekštelpu platība, m²	44.2	61.1	61.2	82.2			
Ārtelpu platība, m²	10.9	10.5	10.5	10.9			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labs	teicams	ļoti labs	labs			
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	2 226	2 141	1 861			
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		slīktāk	3%	slīktāk	2%	slīktāk	3%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		slīktāk	3%	slīktāk	2%	slīktāk	3%
Koriģētā m² vērtība		EUR 2,293		EUR 2,183		EUR 1,917	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Jūrmalā		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%
Ēkas parametri kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 2,293		EUR 2,183		EUR 1,917	
Iekštelpu platība		lielāka	3.4%	lielāka	3.4%	lielāka	7.6%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		labāks	-10%	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons u.c.)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-11.6%	labāk	-4.6%	slīktāk	2.6%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 2 026		EUR 2 083		EUR 1 967	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-9%		-3%		6%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 200		-EUR 58		EUR 106	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 2 034		EUR 2 085		EUR 1 966	

Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 124 277	EUR 127 594	EUR 161 568
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 124 277	EUR 127 594	EUR 161 568
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 2 034	EUR 2 085	EUR 1 966
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.40	0.30	0.30
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 2 029		
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 89 669		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 89 669.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās dzīvokļa novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 89 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Jūrmalā, Turaidas ielā 110 k-2 - 33, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2023. gada 13. janvārī ir
89 700 EUR (astoņdesmit deviņi tūkstoši septiņi 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. Vērtētājs 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.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārlicērbu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)