

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
**Gulbenes novada Stradu pagastā,  
„Lielķīši” – 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2024. gada 24. februāris

## SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtēšanu

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

### Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5090 900 0394	Stradu pagasta ZG nodalījums:	100000586208 - 4
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	5090 003 0062 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	6420/24040
Zemes gabala kad.apz.:	5090 003 0094	Domājamās daļas no zemes:	6420/24040
Palīgēku kad.apz.:	5090 003 0062 002; 5090 003 0062 004; 5090 003 0062 007; 5090 003 0062 008; 5090 003 0062 011	Domājamās daļas no palīgēkām:	6420/24040

### Īpašumtiesības:

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

### Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 1	Kopējā platība:	64,2 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	„pirmskara” 1920.g.

### Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.
----------------	-------------

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	24.02.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 24. februārī, 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 īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 24. februārī ir **EUR 1 300 (viens tūkstotis trīs 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.

*Vērtējuma derīguma termiņš 12 mēneši.*

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

## SATURA RĀDĪTĀJS

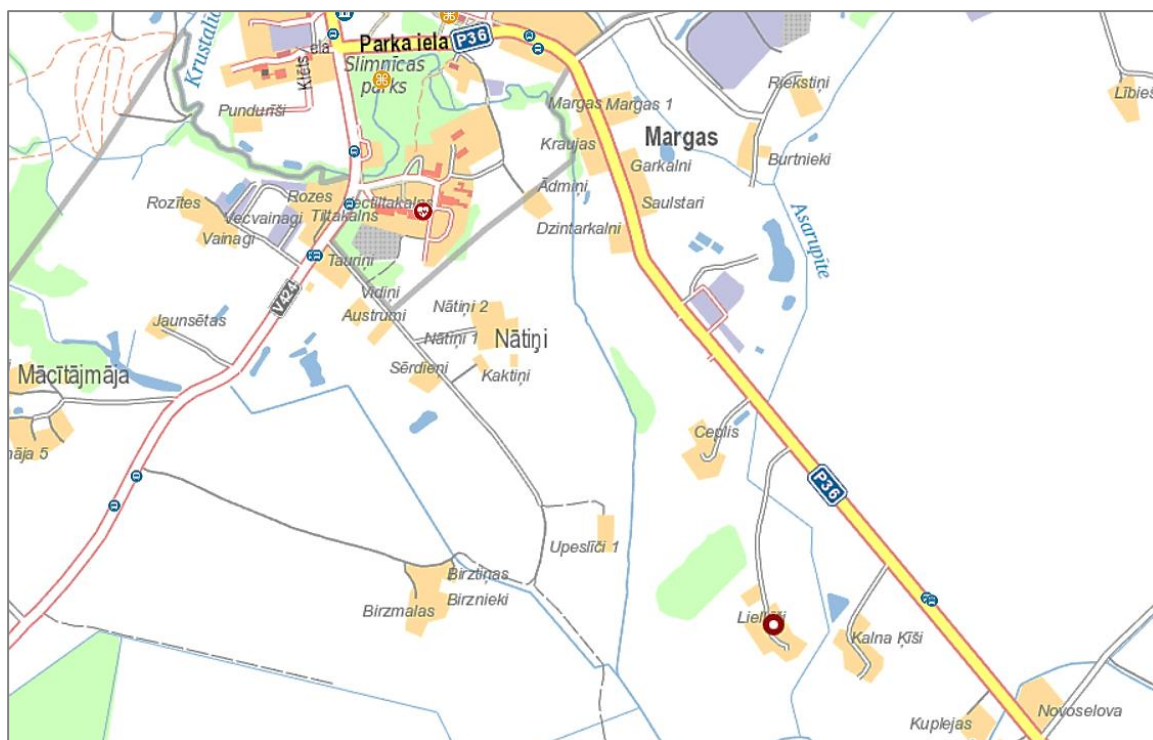
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	10
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>14</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>16</b>

### PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Stāva plāns	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



### Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais dzīvoklis atrodas Gulbenes novada Stradu pagastā, aptuveni 400 m attālumā no autoceļa P36 Rēzekne – Gulbene, apmēram 1,3 km attālumā no Gulbenes pilsētas robežas. Attālums līdz pagasta centram Stradiem ir ~ 2,1 km. Apkārtējo apbūvi pārsvārā veido dažādas kvalitātes viengimeņu dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām, lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve. Apbūves blīvums tuvākajā apkārtnē zems, apkārtnē blīvi apzaļumota. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamais ceļš aptuveni 400 m posmā ar apmierinošu grants segumu. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals un pārējie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti ~1,5 – 3,0 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir laba.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtējums*

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts, arhitektūra	Stāvu skaits	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„pirmskara” laika koka celtnē	1	1920.	Elektrība, malkas apkure.

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), akmens mūris	daļēji apmierinošs
sienas:	koka/	neapmierinošs
pārsegumi:	koka	neapmierinošs
jumts:	azbestcements loksnes	neapmierinošs
ārdurvis:	koka	daļēji apmierinošs

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	1/1	64,2 m <sup>2</sup>
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>		
Dzīvoklis izvietots vienkārtējā ēkas galā. Telpā netiek nodrošināta pietiekama insolācija, jo logi vērsti uz vienu pusi.		
<b>Labiekārtojums:</b>		
Pievadīta 220V elektroapgāde, ir krāsns/plīts apkure. Iekštelpās nav labierīcību. Ūdens apgāde no akas.		
<b>Plānojums:</b>		
Dzīvokli veido iekštelpa, virtuve, divas istabas. Telpas griestu augstums 2,5 – 2,55 m.		
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>		
Telpu apdare ir pilnībā fiziski un morāli nolietojusies, nav mainīti logi un durvis. Vietām vērojami mitruma radīti bojājumi. Dzīvoklis netiek apdzīvots. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.		

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtējums*

**Novērtējamā Objekta fotoattēli 2024. gada 24. februārī**



**Dzīvojamās mājas ārskati**

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtējums*



**Dzīvokļa ieejas durvis**



**Dzīvokļa iekšskati**



*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtējums*



**Skati uz palīgkām**



**Skats uz teritoriju**



**Skats uz piebraucamo ceļu**

## 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 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 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.

Pēdējā laikā, kad notiek 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.

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, pēdējos gados dzīvokļu cenas palielinājās, pieaugums tika konstatēts aptuvenās robežās no 5-10% gadā. Kopumā šobrīd vērojama dzīvokļu cenu pieaugums dzīvokļiem labās vietās, kā arī cenu stabilizēšanās ne tik pieprasītās vietās.

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 Gulbenes novadā, to var raksturot kā mazaktīvu. Pēdējā gada laikā Gulbenes novada pagastos kopumā reģistrēti 7 pārdoti 2-3 istabu dzīvokļi, kas izvietoti „pirmskara laika” ēkās. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no 10 līdz 70 EUR/m<sup>2</sup>.

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, maksātspējas 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:

- dzīvoklis izvietots netālu no Gulbenes pilsētas;
- apkārtne apmierinoši attīstīta sociālā infrastruktūra;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un apbūves domājamās daļas.

##### Negatīvie:

- dzīvojamās mājas lielais hronoloģiskais vecums un sliktais tehniskais stāvoklis;
- telpās netiek nodrošināta pietiekama insolācija;
- dzīvoklis aptuveni 5 gadus netiek apdzīvots.

#### 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.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtējums

### 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.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Gulbenes novada pagastos. 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 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	Salīdzināmais objekts nr.4			
	Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4	Gulbenes nov. Lizuma pag. "79.6. km ēka" - 5 (kad.nr. 5072 900 0008)	Gulbenes nov. Jaungulbenes pag. Jaungulbenē, "Lauksaimniecības skola 13" - 1 (kad.nr. 5060 900 0041)	Gulbenes nov. Rankas pag. Gaujasrēvelos "Kartona fabrika 3" - 3 (kad.nr. 5084 900 0085)	Gulbenes nov. Lejasciema pag. Lejasciemā Rīgas iela 31 - 3 (kad.nr. 5064 900 0007)			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1500	600	1500	1000			
Darījuma laiks		24.10.2023.	09.10.2023.	26.04.2023.	14.10.2022.			
Istabu skaits	2	2	3	3	2			
Projekts, arhitektūra	"pirmskara" 1920.g. koka	"pirmskara" 1917.g. ķieģeļu mūra	"cara" 1900.g. ķieģeļu mūra	"pirmskara" 1930.g. ķieģeļu mūra	"pirmskara" 1936.g. koka			
Stāvs	1/1	1/1	2/2	1/2	1/2			
Dzīvokļa platība (ar ārtelpām), m <sup>2</sup>	<b>64,2</b>	52,9	57,1	68,8	54,1			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	daļēji apmierinošs	neapmierinošs	daļēji apmierinošs	neapmierinošs			
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	28,36	10,51	21,80	18,48			
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	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%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	1%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>1%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 28</b>	<b>EUR 11</b>	<b>EUR 22</b>	<b>EUR 19</b>			
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	sliktāk	2%
Ēkas projekts, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	labāk	-3%	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	1%	sliktāk	1%	sliktāk	1%
<b>Ēkas parametri kopā</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>labāk</b>	<b>-2%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>4%</b>	<b>labāk</b>	<b>-2%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 28</b>	<b>EUR 10</b>	<b>EUR 23</b>	<b>EUR 18</b>			
Dzīvokļa platība	mazāka	-2%	mazāka	-1%	lielāka	1%	mazāka	-2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	1%	labāks	-1%	labāks	-1%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	labāks	-4%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-4%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>labāk</b>	<b>-6%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>1%</b>	<b>labāk</b>	<b>-3%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 27</b>	<b>EUR 10</b>	<b>EUR 23</b>	<b>EUR 18</b>			

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtējums

<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>	<b>-6%</b>	<b>-2%</b>	<b>5%</b>	<b>-4%</b>
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 2</b>	<b>EUR 0</b>	<b>EUR 1</b>	<b>-EUR 1</b>
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>	<b>EUR 27</b>	<b>EUR 10</b>	<b>EUR 23</b>	<b>EUR 18</b>
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>	<b>EUR 1 410</b>	<b>EUR 588</b>	<b>EUR 1 575</b>	<b>EUR 960</b>
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- pagraba telpas, garāža, palīgēku daļa u.c.	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	<b>EUR 1 410</b>	<b>EUR 588</b>	<b>EUR 1 575</b>	<b>EUR 960</b>
<b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>	<b>EUR 27</b>	<b>EUR 10</b>	<b>EUR 23</b>	<b>EUR 18</b>
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 19,96</b>			
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>	<b>EUR 1 281</b>			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 281.

### 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 1 300**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Gulbenes novada Stradu pagastā, „Lielķīši” - 4, novērtējumu, ir noteikta:

**tīrgus vērtība**, kas 2024. gada 24. februārī ir **EUR 1 300 (viens tūkstotis trīs 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**

## **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. 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**



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