

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Alūksnē, Apes ielā 8 – 27



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2025. gada 11. marts

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Alūksnē, Apes ielā 8 - 27, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	3601 900 2327	Alūksnes pilsētas ZG nod.:	712 - 27
Ēkas kadastra apz.:	3601 004 0709 004	Zemes kadastra apz.:	-
Domājamās daļas no ēkas:	337/28014	Domājamās daļas no zemes:	-

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	5/5	Kopējā platība:	33,7 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„103.sērija”

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.03.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 11. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai no teiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

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 2025. gada 11. martā ir **8 800 EUR** (astoņi tūkstoši astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

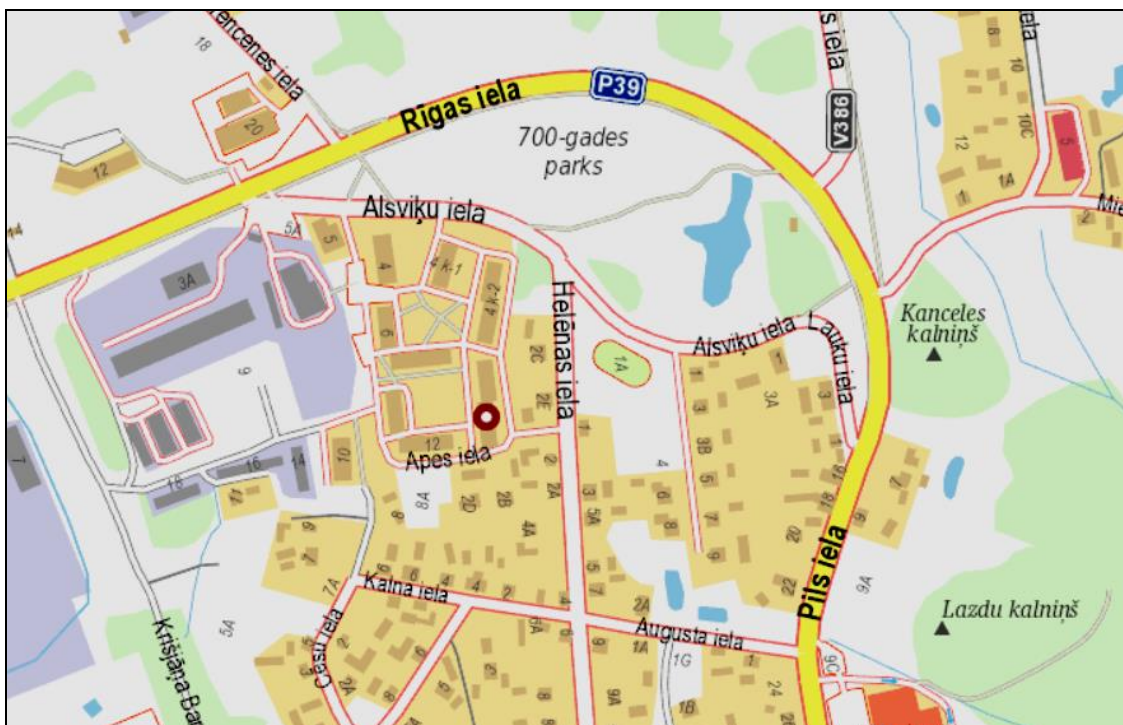
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS ANALĪZE, IZMANTOTIE INFORMĀCIJAS AVOTI	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 8 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 13 lapas;
3. pielikums	Inventarizācijas lietas kopijas	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Alūksnes pilsētas Apes ielas iekškvartālā. Attālums līdz pilsētas centram ir aptuveni 1,6 km. Apkārto apbūvi pārsvarā veido piecstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, darījuma rakstura apbūve, daži tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs, piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī. Daudzdzīvokļu mājas pagalmā esošie transporta un gājēju celiņi ar asfalta/bruģakmens segumu labā tehniskā stāvoklī. Tiešā dzīvojamās mājas tuvumā apkārtnē blīvi apzaļumota, autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama tieši pie daudzdzīvokļu ēkas, kur izbūvēts stāvlaukums. Transporta un gājēju plūsmas gar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kur atrodas vērtējamais

dzīvoklis, ir samērā zemas intensitātes. Intensīvāka transporta plūsma pa netālu esošajām Helēnas un Rīgas ielām. Alūksnē ir apmierinošs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido piepilsētas un starppilsētu autobusu līnijas, kuru pieturvietas izvietotas aptuveni 0,3 – 1,6 km attālumā Rīgas ielā. Rajonā ir apmierinoši attīstīta sociālā infrastruktūra, pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 0,5 km attālumā no vērtējamā dzīvokļa. Vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes un citi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Alūksnes pilsētas centrā, kas ir aptuveni 1,6 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„103.”	5/-1	1981.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūra/vieglbetona paneļu	labs
starsienas:	vieglbetona, ķieģeļu mūra	labs
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļu	apmierinošs
jumts:	elastīgo lokšņu materiālu segums	apmierinošs
kāpnes:	betona, ar metāla/koka konstrukcijas margām	labs
kāpņu telpas ārdurvis:	metāla/koka	labs
kāpņu telpas raksturojums:	Grīdas betona/flīzētas, sienas un griesti krāsoti. Iebūvēti PVC logu rāmji ar stikla paketēm. Ieeja organizēta no divām pusēm. Uz vērtēšanas brīdi vienas ieejas durvis netiek izmantotas, otras netiek slēgtas. Kāpņu telpa kopta, kosmētiskais remonts nav nepieciešams.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	5/5	33,7 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas piecstāvu ēkas piektajā stāvā, ēkas vidusdaļā. Telpās netiek nodrošināta pietiekama insolācija, jo logi vērsti uz vienu pusi.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālapkure, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, elektroapgāde, gāze.		
Plānojums:		
Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, dzīvokli veido 1 istaba, virtuve, gaitenis, savienotā sanitārtehniskā telpa.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvokļa telpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī. Remonts nav veikts ļoti ilgu laiku. Vietām sienās vērojami betona mūra izdrupumi. Sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums nav darba kārtībā un ir neapmierinošā stāvoklī. Visās dzīvokļa telpās nepieciešams remonts. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir slikts.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli**Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ārskati****Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ārskati****Kāpņu telpa**

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Alūksnē, Apes ielā 8 - 27, novērtējums



Virtuve



Virtuve



Istaba



Istaba



Savienotā sanitārtehniskā telpa



Savienotā sanitārtehniskā telpa



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 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.

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. Salīdzināmo darījumu pieeja balstās uz trijiem nekustamo īpašumu novērtēšanas pamatprincipiem: pieprasījums – piedāvājums, aizvietošana un ieguldījums.

Balstoties uz šiem pamatprincipiem, vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izvēlēta salīdzināmā vienība un izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījumu 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. **Darījumu 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. **Īpašumu novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Dzīvojamās mājas un dzīvokļa fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.
5. **Citi apstākļi.** Katrā konkrētajā gadījumā tie var būt atšķirtīgi. Galvenie no tiem: zemes domājamo daļu īpašumtiesības, telpu pārbūves un to legalizācijas stadija, kaimiņu dzīvokļu un kvalitāte, vides ekoloģiskie apstākļi.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šīs 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, IZMANTOTIE INFORMĀCIJAS AVOTI

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Nekustamo īpašumu tirgū 2024. gads sākās ar cerību, ka Eiropas Centrālā banka samazinās procentu likmes vasaras mēnešos, kas varētu veicināt tirgus aktivitāšu palielinājumu, kas 2023. gada bija salīdzinoši zemas, salīdzinoši ar iepriekšējiem gadiem. Likmes 2024. gada 6. jūnijā tika samazinātas no 4.5% uz 4.25%, šī bija pirmā likmju samazināšana gandrīz piecu gadu laikā, kopš 2019. gada septembra. Eiropas Centrālā banka ir izteikusi prognozes, ka inflācija paliks virs 2,5% procentiem visu 2024. gadu, tikai 2025. gadā tā tiek prognozēta 2.2%, un jau 2026. gadā saruks līdz 1.9%. Katra nākotnes procentu likmju samazināšana tiks izvērtēta individuāli, ņemot vērā inflācijas perspektīvas un tās dinamiku.

Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot dzīvokļu tirgu Alūksnes pilsētā, to var raksturot kā aktīvu. Pēdējā gada laikā kopumā reģistrēti aptuveni 65 pārdoti dzīvokļi, “padomju laikā” būvētās mājās. Pārdoto dzīvokļu ticamo cenu līmenis svārstās sākot no ~ 250 līdz 700 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Alūksnes pilsētas centrā;
- telpas atrodas ēkas vidusdaļā.

Negatīvie:

- dzīvokļa izvietojums ēkas augstākajā stāvā;
- īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabala domājamās daļas;
- telpu sliktais tehniskais stāvoklis.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir atfīstīts 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.

Kā salīdzināmais parametrs tika izmantotas vērtējamā dzīvokļa un salīdzināmo objektu iekštelpu platības. Ārtelpu platību ietekme uz īpašumu tirgus vērtību tika ņemta vērā procentuālo korekciju veidā. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāju pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5-10% zemākas nekā piedāvājumu cenas. 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 iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Alūksne, Apes iela 8 - 27	Alūksne, Apes iela 6 - 42 (kad.nr.3601 900 0602)	Alūksne, Apes iela 12 - 44 (kad.nr.3601 900 0376)	Alūksne, Apes iela 12 - 40 (kad.nr.3601 900 2697)	Alūksne, Laurences iela 2 - 13 (kad.nr.3601 900 2497)				
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	12200	10840	11000	8000				
Darījuma laiks		02.2025.	11.2024.	02.2025.	09.2023.				
Istabu skaits	1	1	1	2	1				
Projekts (sērija)	"103 sērija"	"103 sērija"	"103 sērija"	"103 sērija"	"103 sērija" ren.				
Stāvs	5/5	2/5	1/5	5/5	5/5				
Iekštelpu platība, m ²	33,7	29,4	35,0	51,2	32,9				
Ārtelpu platība, m ²	0,0	0,0	6,5	3,5	0,0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	labs	apmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	415,0	309,7	214,8	243,2				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 415,0	EUR 309,7	EUR 214,8	EUR 243,2				
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Alūksnē		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	slīktāk	3,0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	ēkas	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	labāk	-5,0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Ēkas un zemes parametri kopā		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	labāk	-2,0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 415,0	EUR 309,7	EUR 214,8	EUR 238,3				
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-2,2%	lielāka	0,6%	lielāka	8,8%	mazāka	-0,4%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		labāks	-3,0%	slīktāks	1,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-10,0%	labāks	-5,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums)		līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0,0%	labāk	-6,0%	labāk	-3,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Blakus dzīvokļu ietekme		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-15,2%	labāk	-9,4%	slīktāk	5,8%	labāk	-0,4%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 352,1	EUR 280,8	EUR 227,2	EUR 237,3				
Kopējais pārrēķinu koeficients		-15,2%	-9,4%	5,8%	-2,4%				
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 62,9	-EUR 29,0	EUR 12,4	-EUR 5,8				
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 352,1	EUR 280,8	EUR 227,2	EUR 237,3				
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 10 352	EUR 9 826	EUR 11 633	EUR 7 808				

Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
- garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c.	EUR 0	-EUR 1 000	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 10 352	EUR 8 826	EUR 11 633	EUR 7 808
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 352	EUR 252	EUR 227	EUR 237
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,20	0,20	0,30	0,30
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 260			
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 8 769			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 8 769.

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 Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 8 800**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Alūksnē, Apes ielā 8 - 27, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 11. martā ir **8 800 EUR** (astoņi tūkstoši astoņi 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 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 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 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,

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)