

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
**Saldus novada Saldus pagastā,  
“Akoti” - 3**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 13. janvāris

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

Rīgā,

2023. gada 25. janvāris

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Saldus novada Saldus pagastā, "Akoti" - 3, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Īpašuma kadastra nr.:	8486 900 0214	Saldus pagasta ZG nodalījums:	245-3
Ēku kadastra apz.:	8486 002 0471 001-003	Zemes kadastra apz.:	8486 002 0471
Domājamās daļas no ēkām:	355/2377	Domājamās daļas no zemes:	355/2377

**Īpašumtiesības:**

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

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	1	Kopējā platība:	35,5 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija:	„pirmskara laika” mūra ēka
Pārbūves:	Ir.	<i>Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – gaitenī izbūvēts sanmezgls ar dušu un izlietni, kā arī vienā istabā izbūvēta durvju aile uz koplietošanas tualeti. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā negatīvs faktors.</i>	

**Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Nav zināmi.	
-------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	13.01.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	25.01.2023.
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 **700 EUR** (septiņi simti eiro).

*\* - dzīvoklī tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves, nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors*

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  
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

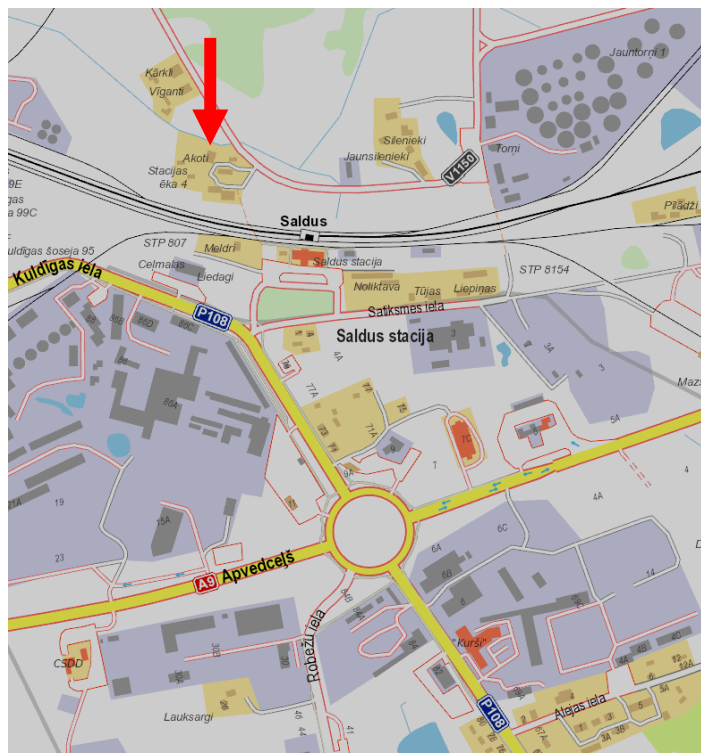
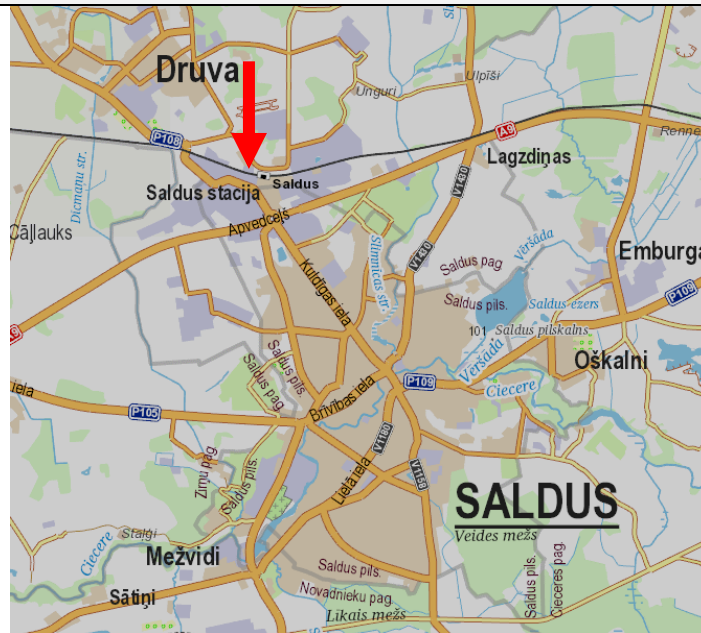
Arvīds Badūns

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	10
3.2. CĪTI 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
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>15</b>

# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## Atrašanās vieta:



## Atrašanās vietas apraksts:

Dzīvojamā ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Saldus pagastā, aptuveni 200 m attālumā no Saldus dzelzceļa stacijas. Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido „padomju” un “pirmskara laikos” celtas dzīvojamās ēkas, viengimeņu dzīvojamās mājas un publiskas nozīmes celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir apmierinoša, netālu esošajā Saldus pilsētā izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, ārstniecības iestādes, skola u.c.). Pieejamas sabiedriskais transports (autobuss, vilciens). Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Serijs, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“pirmskara laika” mūra ēka	2	1935.	Daļējas.

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūra	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	koka	apmierinošs
jumts:	azbestcements loksnes	apmierinošs
ārdurvis:	metāla	labs
kāpņu telpa:	kāpņu telpa neremontēta	daļēji apmierinošs

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība				
2	1/2	35,5 m <sup>2</sup>				
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>						
Dzīvoklis atrodas 1. stāvā, telpās apmierinoša insulācija.						
<b>Labiekārtojums:</b>						
Dzīvoklim pievadītās komunikācijas – elektroapgāde, aukstais ūdensvads, kanalizācija. Uzstādīts boilers karstajam ūdenim, dzīvoklī ir krāsns apkure.						
<b>Plānojums:</b>						
Dzīvokli veido gaitenis ar sanmezglu un 2 istabas. Telpu griestu augstums ~ 2,9 m. Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – gaitenī izbūvēts sanmezgls ar dušu un izlietni, kā arī vienā istabā izbūvēta durvju aile uz koplietošanas tualeti. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā negatīvs faktors.						
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>						
Dzīvokļa telpu apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī. Telpām ir nomainīti logi, uzstādīta mūsdienīgu santehnika ar ūdens un kanalizācijas tīkliem. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir sliktā.						
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; sliktā „2”.						
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis
1 2	Istabas	Koka dēļi, krāsojums	2 Tapešu līmējums, krāsojums	2 Krāsojums	2 PVC	3 3 Koka
3	Gaitenis ar sanmezglu	Kokskaidu plātnes	2 Tapešu līmējums, krāsojums	2 Krāsojums	2 -	- Koka

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2023. gada 13. janvārī



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz kāpņu telpas durvīm



Skats uz dzīvokļa durvīm



Istaba nr. 2



Istaba nr. 2



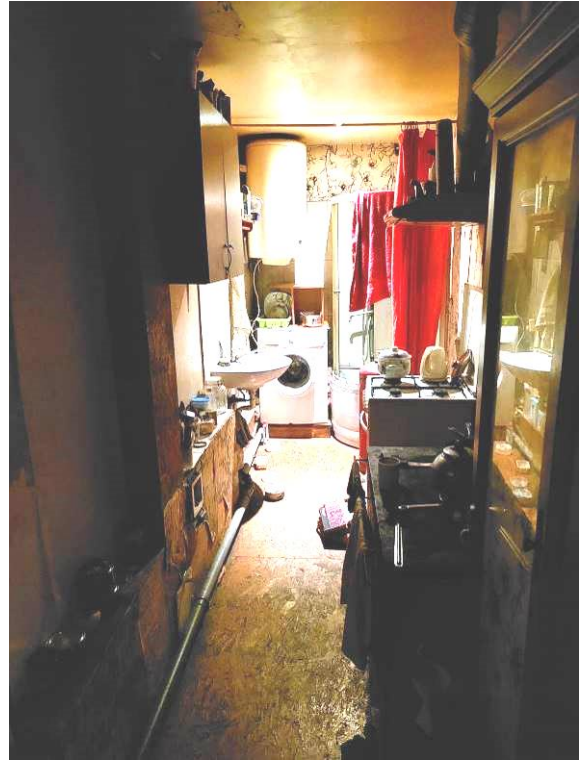
Istaba nr. 1



Istaba nr. 1



Istaba nr. 1



Gaitenis nr. 3



Koplietošanas tualete



Palīgēkas



## 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 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" 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.

Saldus pagastā daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvi pārsvarā veido „pirmskara laikos” un „padomju laikos” celtas ēkas. Saldus pilsētas pievilcību potenciālo dzīvokļu pircēju vidū nostiprina ainaviski pievilcīgā vide, attīstītā sociālā infrastruktūra.

Saldus pagastā 2021. un 2022. gadā bija vērojama cenu stabilizācija, pašlaik darījumu skaits nedaudz samazinās. Aktivitāte dzīvokļu tirgū vērtējama kā salīdzinoši zema. 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 mazs. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Saldus pagastā tika konstatēti 3 dzīvokļi „pirmskara laika” un „padomju laika” ēkās cenu robežās no 3 000 EUR (dzīvoklis sliktā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz 5 000 EUR (dzīvoklis daļēji labā tehniskā stāvoklī) jeb 50 EUR/m<sup>2</sup> līdz 250 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi vērtējamā Objektā tuvumā ir robežās no 600 EUR (dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī) līdz 5 000 EUR (dzīvokļi apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī) jeb 15 EUR/m<sup>2</sup> līdz 70 EUR/m<sup>2</sup>.

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

##### Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Saldus pagastā, pie dzelzceļa stacijas;
- īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemes un palīgēkām;
- dzīvoklī ir izbūvēta duša.

##### Negatīvie:

- ēkas arhitektūra morāli novecojusi;
- dzīvoklis atrodas ēkas 1 stāvā;
- telpas kopumā sliktā tehniskā stāvoklī;
- koplietošanas tualete kāpņu telpā;
- nav veikta telpu pārbūvju saskaņošana.

#### 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 pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

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 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
	Akoti-3, Saldus pag., Saldus nov.	Meldri - 2, Saldus pag., Saldus nov.	Pīlādži - 2, Saldus pag., Saldus nov.	Vienības iela 10 - 2, Druva, Saldus pag., Saldus nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	600	820	5000
Darījuma laiks		02.2022.	11.2021.	05.2022.
Istabu skaits	2	2	1	3
Projekts (sērija)	"pirmskara laika" mūra ēka	1960. gada koka apmūrēta ēka	1950. gada koka ēka	"Brežņeva laika" ēka
Stāvs	1/2	1/1	1/1	1/2
Dzīvokļa platība, m <sup>2</sup>	35,5	39,8	18,9	68,8
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikt	slikt	daļēji apmierinošs	apmierinošs
Dzīvokļa platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	15	43	73
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 15</b>	<b>EUR 43</b>	<b>EUR 73</b>	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas arhitektūra	sliktāks	5%	sliktāks	5%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Ēkas parametri kopā</b>	<b>sliktāk</b>	<b>5%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>5%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 16</b>	<b>EUR 46</b>	<b>EUR 58</b>	
Dzīvokļa platība	lielāka	1,3%	mazāka	-5,0%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
Dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>sliktāk</b>	<b>1,3%</b>	<b>labāk</b>	<b>-10,0%</b>
			<b>labāk</b>	<b>0,0%</b>

Koriģētā telpu m <sup>2</sup> vērtība	EUR 16	EUR 41	EUR 58
Kopējais pārrēķinu koeficients	6%	-5%	-20%
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 1	-EUR 2	-EUR 15
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā vērtība	EUR 16	EUR 41	EUR 58
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 638	EUR 779	EUR 4 000
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- <i>citi apstākļi</i>	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 638	EUR 779	EUR 4 000
Salīdzināmo objektu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena	EUR 16	EUR 41	EUR 58
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,4	0,4	0,2
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 35		
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 1 226		
Aptuvenas izmaksas, lai telpu plānojumu atgrieztu sākotnējā stāvoklī vai saskaņotu	EUR 500		
Vērtējamā objekta tirgus vērtība	EUR 726		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 726.

### 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 700**.

## 4. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Saldus novada Saldus pagastā, “Akoti” - 3, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 13. janvārī ir  
**700 EUR** (septiņi simti eiro).

*\* - nav veikta dzīvokļa pārbūvju saskaņošana, nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors*

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 pārliecību 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 ģipšumu 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 ģipšuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā ģipšuma apskati klātienē veica vērtētāja asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)