

Nekustamā īpašuma

**Kuldīgas novada
Alsungas pagasta Almālē,
„Almāle 1”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 08. jūlijs

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma

Kuldīgas novada Alsungas pagasta Almālē, „Almāle 1”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6242 009 0279	Alsungas pagasta ZG nodalījums:	324
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	6242 009 0279 001	Zemes kadastra apzīmējums:	6242 009 0279

Īpašuma sastāvā ir nenozīmīgas palīgēkas, kas atsevišķi netiek vērtētas.

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	<i>Kuldīgas novada pašvaldība</i>
------------	-----------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība, ha:	<i>0,45 ha</i>	Forma:	<i>Daudzstūris.</i>
Komunikācijas:	<i>380V elektrolīnija, iespējams pieslēgums</i>		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Dzīvojamā māja 001</i>	<i>1957.</i>	<i>2</i>	<i>244,2</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>Elektrolīniju aizsargjoslu teritorijas, ceļa servitūts.</i>
-----------------------------------	--

Īpašuma novērtēšanas apstākļi:

Vērtēšanas datums:	<i>08.07.2024.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Īpašumu apskatīja:	<i>Ritvars Bērziņš</i>	Vērtētāja tel.nr.	<i>29186338</i>
Apskates apstākļi:	<i>Tika nodrošināta iespēja apskatīt un fotografēt īpašumu, tai skaitā iekštelpas.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes un esošās apbūves novērtēšanai. 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 08. jūlijā ir
3 800 EUR (trīs tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 400 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 3 400 EUR.*

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiktu atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nebija citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

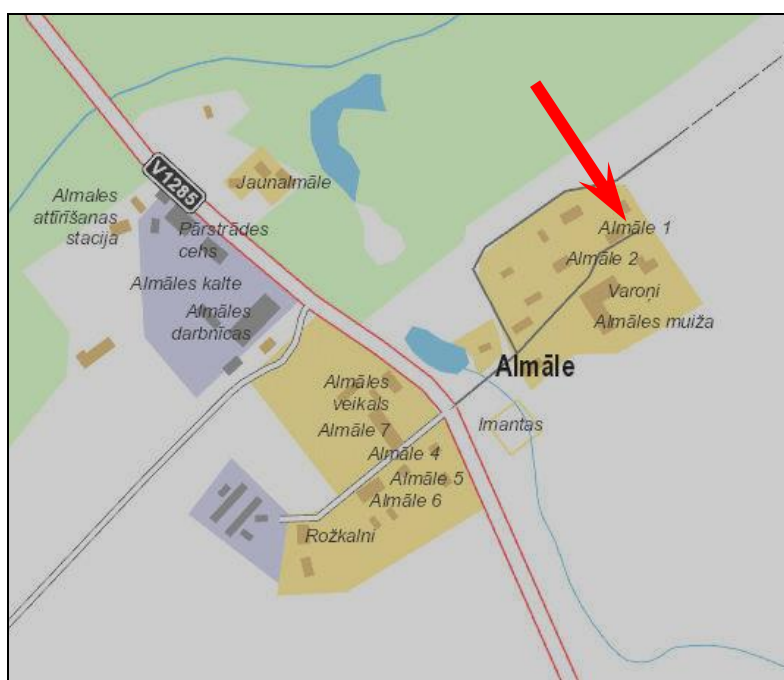
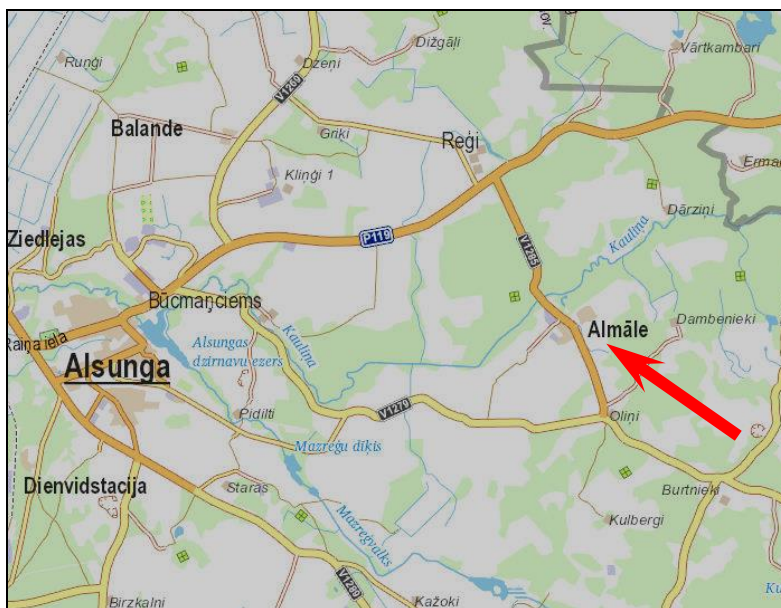
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
3.6. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15
PIELIKUMI	
1. pielikums Zemesgrāmatas nodaļjuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums Zemes plāns	-1 lapa;
3. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts izvietots Alsungas novada ēku grupā Almālē. Visi svarīgākie infrastruktūras objekti – veikali, skola, pirmsskolas iestāde, novada pārvaldes ēka izvietoti aptuveni 6 km attālumā Alsungas centrā. Apkārto apbūvi veido individuālās un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, bijušās kopsaimniecības darbnīcas, muižas kompleksa ēkas. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie ēkas izmantojamais autoceļš ar grants segumu. Tiešā ēkas apkārtnē bez speciāla labiekārtojuma, nekopta.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Lietošanas veids	m ²	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Apbūves zeme	4 500	Zeme zem ēkām un pagalmiem.	Apbūves zeme.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala esošo un vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo apbūvi veido vairākdzīvokļu dzīvojamā māja. Palīgēkas ir mazvērtīgas, atsevišķi netiek aprakstītas un vērtētas. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja 001.

Apbūves laukums:	142,0 m ²
Kopējā platība:	244,2 m²
Būvtilpums:	920,0 m ³
Pamati:	dzelzsbetons
Ārsienas:	kokmateriāli, apmetums
Pārsegumi:	koka sijas
Jumts:	koka konstrukcija ar azbestcements lokšņu segumu
Ailes	koka logi, koka durvis
Elektroapgāde:	380V
Apkure:	plītis, krāsnis
Ūdensapgāde:	bijusi centralizēta
Kanalizācija:	sausās tualetes gaitenī

Ēkas divos stāvos izvietoti četri dzīvokļi un divas palīgtelpu grupas (sīkāku telpu eksplikāciju skat. ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijās atskaites pielikumā). Iekštelpu apdare ir pilnībā nolietojusies, bojāts grīdu segums un konstrukcijas, logu vētnes un durvis starp telpām nolietojušās. Par apkures ietaišu tehnisko stāvokli informācijas nav. Telpu griestu augstums 2,85 – 3,0 m. Redzami griestu bojājumi mitruma ietekmē – bojāts jumta segums. Būtiski ēkas nesošo konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Kopumā ēka daļēji apmierinošā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes un apbūves novērtēšanai. Pamatojoties uz 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 līdzīgas apbūves un zemes 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 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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja un zeme apbūves uzturēšanai.

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. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Kuldīgas novadā un blakus esošajos rajonos.

Pēdējā gada laikā Kuldīgas novadā reģistrēti 8 darījumi ar līdzīgām mājām (ar samērā nelielām zemes platībām). Cenu līmenis ir plaša amplitūdā - sākot no 15 EUR/m² par ēkām sliktā stāvoklī līdz 450 EUR/m² par atjaunotām ēkām. Piedāvājumu (ss.com) praktiski nav. Atsevišķos gadījumos tiek piedāvātas mājas sliktā stāvoklī par salīdzinoši augstām cenām.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2023. gadā un 2024. gada sākumā kopumā bija vērojama neliela cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. Šobrīd pēdējos mēnešos aktivitāte ir mazinājusies, arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, lauku dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. Savukārt, 2024. gada sākumā un 2023. gadā dzīvojamo māju segmentā kopumā tika novērota cenu stagnācija vai neliels cenu kāpums (cenu stagnācija īpašumiem mazāk pieprasītās vietās), kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. gada sākumā bijis mazāks kā iepriekšējā gadā un atgriezies 2020. gada līmenī, pie tam gada pēdējais ceturksnis šajā ziņā ir ar mazāko apjomu. Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām ēkām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- labi piebraukšanas un apsaimniekošanas apstākļi;
- optimālas mājas un zemes platības;
- ir palīgēkas.

Negatīvie:

- ēkas lielais hronoloģiskais vecums un sliktais tehniskais stāvoklis;
- īpašums ilgstoši nav apdzīvots un netiek apsaimniekots.

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. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko var pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un pamatēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notika darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus dzīvojamās mājas un zemes novērtēšanai vērtētāji ir izvēlējušies ZG reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem:

- īpašumu *Saldus novada Rubas pagastā, „Ķeturi”*. Zemes gabala platība 4 080 m², vairākdzīvokļu dzīvojamās ēkas kopējā platība 167,2 m². 1938. gadā būvēta 1-stāva mūra dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums 55%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2022. gada 24. septembrī par 4 200 EUR jeb 25 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8482 002 0371;
- īpašumu *Kuldīgas novada Skrundas pagastā, “Darbnīcas”*. Zemes gabala platība 855 m², vairākdzīvokļu dzīvojamās ēkas kopējā platība 200,3 m². 1950. gadā būvēta 1-stāva vieglbetona dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums 60%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2022. gada 05. oktobrī par 6 500 EUR jeb 32 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6209 003 0234;
- īpašumu *Saldus novada Zaņas pagastā, “Viesuļi”*. Zemes gabala platība 403 m², vairākdzīvokļu dzīvojamās ēkas kopējā platība 188,4 m². 1960. gadā būvēta 2-stāvu mūra dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums 35%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada 22. martā par 3 500 EUR jeb 19 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8494 006 0104.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Kuldīgas nov. Alsungas pag. Almāle, ALAMĀLE 1	Īpašums Saldus novada Rubas pagastā, “Ķeturi”	Īpašums Kuldīgas novada Skrundas pagastā, “Darbnīcas”	Īpašums Saldus novada Zaņas pagastā, “Viesuļi”
objekta pārdevuma cena, EUR	----	4 200	6 500	3 500
Darījuma laiks		24.09.2022.	05.10.2022.	22.03.2024.
Zemes platība, m ²	4 500	4 080	855	403
Mājas platība, m²	244.2	167.2	200.3	188.6
Mājas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	25	32	19
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 25		EUR 32	EUR 19
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirktāšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 25		EUR 32	EUR 19
3. Pārdošanas laiks	sliktāk	3%	sliktāk	3%
	EUR 26		EUR 33	EUR 19
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	labāks	-10%
	EUR 26		EUR 30	EUR 17
5. Mājas platība	mazāka	-7%	līdzvērtīga	0%
	EUR 24		EUR 30	EUR 16
6. Zemes platība	līdzvērtīga	0%	mazāka	3%
	EUR 24		EUR 31	EUR 16

7. Ēkas konstruktīvais risinājums	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 22		EUR 28		EUR 15	
8. Mājas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 22		EUR 28		EUR 15	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 22		EUR 28		EUR 15	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
	EUR 22		EUR 28		EUR 15	
11. Mājas uzlabojumi:						
- <i>apdares kvalitāte</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>telpu plānojums</i>	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- <i>teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		0%		0%		0%
	EUR 22		EUR 28		EUR 15	
Pārrēķinu koeficients	-14%		-14%		-17%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 3		-EUR 5		-EUR 3	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 3 621		EUR 5 586		EUR 2 913	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- <i>citi apstākļi</i>	-EUR 1 000		-EUR 1 000		-EUR 1 000	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 621		EUR 4 586		EUR 1 913	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 16		EUR 23		EUR 10	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.3		0.3		0.4	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 16					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 3 816					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 816.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma sastāvā esošās apbūves un zemes gabala novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai viena – tirgus pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar salīdzināmo darījumu pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 800**.

3.6. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim, kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās tirgus vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-20%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 10%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes tirgus vērtība	10%	380	400
Apbūves tirgus vērtība	90%	3 420	3 400
	100%		3 800

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **400 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **3 400 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 08. jūlijā ir
3 800 EUR (trīs tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 400 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 3 400 EUR.*

Augstāk minētās vērtības 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 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 no 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 Objektu,
- 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 asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)