

EUROEXPERT



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 4
1905. GADA IELA 14, KULDĪGA,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L13632/ER/2024

Kuldīgas novada pašvaldība

(Iepirkuma ID Nr. KNP 2023/18)

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 4 (kadastra Nr. 6201 900 3488) un kopīpašuma 507/4646 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62010090081001), būves (kadastra apzīmējums 62010090081002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62010090081) 1905. gada iela 14, Kuldīga, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta izsoles sākumcenas noteikšana.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 03.10.2024. ir
EUR 21 900 (divdesmit viens tūkstotis deviņi simti euro).**

Objekta vērtība ir noteikta pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

Saturs

Galvenā informācija	4
Objekta novietojums.....	7
Fotogrāfijas	8
Tirgus apskats	11
Vērtības aprēķins.....	12
Slēdziens.....	16
Vērtību definīcijas.....	17
Pielikumi.....	19

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 4 (kadastra Nr. 62019003488) un kopīpašuma 507/4646 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62010090081001), būves (kadastra apzīmējums 62010090081002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62010090081) 1905. gada iela 14, Kuldīga, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62019003488
Vērtēšanas datums	03.10.2024.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldība 2019. gada 13. marta izziņa Nr. KNP/2.26/19/66. Īpašuma tiesība nostiprināta Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 775 4
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Aprūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļumā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Vērtējamais dzīvoklis tiks piedāvāts pārdošanai pašvaldības rīkotā izsolē. Objektam tiek noteikta tirgus vērtība. Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpilde 04.12.1997.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	03.10.2024.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1921. gadā būvēta māja	2	1	1921. / -	04.12.1997.	Ir centrālo komunikāciju tīklu pieslēgumi, malkas apkure, nav sanitārās telpas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

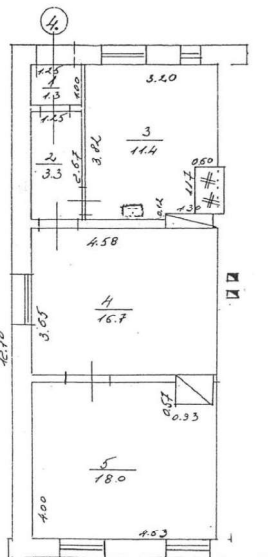
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1921	-	60
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	-	1921	-	60
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1921	-	60
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi	-	1921	-	65

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	1	1	50,70 / 0.00 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes		Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati	

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde		Gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Lifts		Dzīvokļa ārdurvis – metāla ugunsdrošās		Iebūvēta virtuve	

Telpu plāns**Telpu raksturojums**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.3	-	-	1.3	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.3	-	-	3.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.3	-	-	11.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.3	-	-	16.7	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.3	-	-	18.0	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
vējtveris	krāsots	tapetes	linolejs	koka	
gaitenis	krāsots	krāsots	linolejs	koka	
virtuve	krāsots	krāsots, flīzes	linolejs	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	tapetes	preskartons	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	tapetes	preskartons	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta, kā apmierinošā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Gaišs, plašs dzīvoklis ar augstiem griestiem (3,3 m). Sauss dzīvoklis. Atsevišķa ieeja. Lai dzīvokli apdzīvotu, nepieciešams tomēr kosmētiskais remonts. Ir pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas: elektrība, aukstais ūdens un kanalizācija virtuvē, pie gaitenī uzstādītā poda pieslēgta gan ūdens apgāde, gan kanalizācija; istabas apsilda krāsns, virtuvē – plīts. Sanitārā telpa dzīvoklī nav izbūvēta. Gaitenī, pretī ārdurvīm, uzstādīts pods, remonta laikā tā atrašanās vieta būtu jāpārplāno. Dzīvoklis atrodas 1921. gadā būvētā ēkā, kurā ir veikti uzlabojumi, ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.

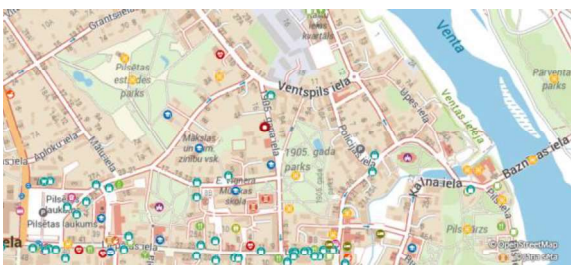
Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Kuldīga
Izvietojums rajonā	Centra rajons, netālu no vēsturiskā centra
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Tuvākā autobusu pieturvietā "Kultūras centrs" atrodas ~ 0,48 km attālumā pie Mucenieku ielas
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: 1905. gada iela 14, Kuldīgā, centra rajonā, tuvu vēsturiskajam centram. Kuldīga ir Latvijas pilsēta Kurzemē pie Ventas rumbas, Kuldīgas novada administratīvais centrs, 155 km no Rīgas. 16.—17. gadsimtā tā bijusi Kurzemes un Zemgales hercoga rezidences pilsēta, kurā uzturējies viņa galms. Tā ir bijusi arī Hanzas savienības pilsēta. Kuldīgu reizēm vēl tagad dēvē par "Kurzemes galvaspilsētu" vai "Kurzemes sirdi". 2016. gadā Kuldīgā dzīvoja 11,8 tūkstoši iedzīvotāju. Tilts pār Ventu ir garākais ķieģeļu tilts Latvijā. Vērtējamais Objekts atrodas Kuldīgas pilsētas administratīvajā centrā, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības centri un dažādu pakalpojumu sniegšanas objekti. Netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un, prognozējams, arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcijas. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba. <i>Avots: Vikipēdija</i>
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu vai bruģi, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido: 1905. gada iela, Pētera iela, Smilšu iela. Piebraucamie ceļi apmierinošā tehniskā stāvoklī
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas iekšpagalmā, bez maksas

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA

Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Vērtējamā objekta fotoattēli



Vērtējamā objekta ēka (62010090081001)

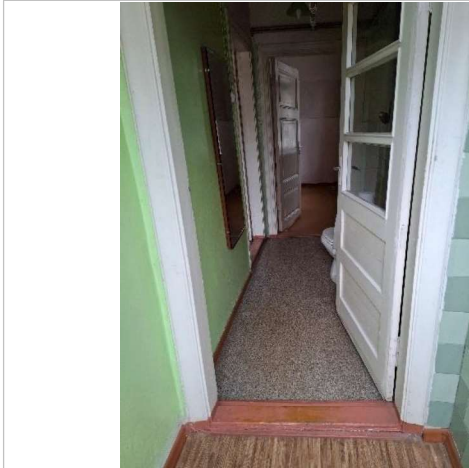


Vērtējamā objekta ēka (62010080027001)



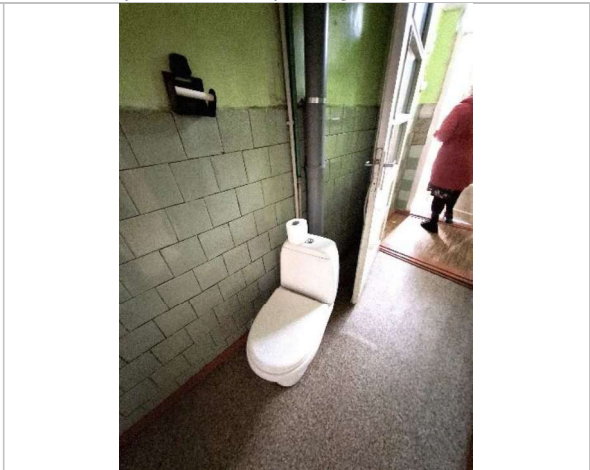
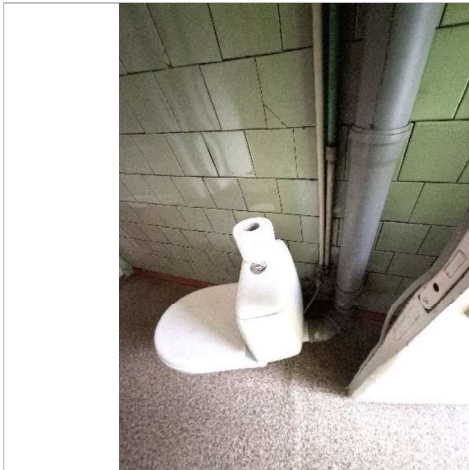
Ieeja vērtējamā dzīvoklī

Vērtējamā dzīvokļa ārdurvis



Vējtveris (telpa Nr. 1), gaitenis (telpa Nr. 2)

Gaitenī (telpa Nr. 2) uzstādītais pods ar kanalizācijas un ūdens pieslēgumu





Virtuve (telpa Nr. 3)



Istaba (telpa Nr. 4)



Istaba (telpa Nr. 5)

TIRGUS APSKATS

Līdz pat karadarbībai Ukrainā dzīvokļu tirgus, bija aktīvs, ar tendenci nedaudz pieaugt īpašumu vērtībām. 2022. gada pirmajā pusē pircēji bija piesardzīgi un aktivitāte samazinājās, taču kopumā 2022. gadā cenu pieaugums Kuldīgas nekustamajiem īpašumiem saglabājās. 2023. gadā darījumu skaits nedaudz samazinājās, cenas saglabājās iepriekšējā līmenī. 2024. gadā stāvoklis līdzīgs. Tirgus aktivitāte kritusies tādēļ, ka bankas kreditēšanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumus: kredītprocenti augstāki, pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi.

Pašlaik dzīvokļu tirgus Kuldīgā un piegulošajā apkārtnē kopumā vērtējams kā vidēji aktīvs. Aktuālajā piedāvājumā ir gan dzīvokļi padomju gados būvētajās tipveida daudzdzīvokļu ēkās, gan pagājušā gadsimtā un senāk būvētās mājās. Pilsētas centrālajā daļā, piecu stāvu daudzdzīvokļu māju mikrorajonos apmierinošā tehniskā stāvoklī dzīvokļi tiek piedāvāti par 600-700 EUR/m², bet remontēti, labā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi tiek piedāvāti par 900-990 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa remonta kvalitātes, platības, izvietojuma ēkā un konkrētās atrašanās vietas pilsētā.

Vēsturiskajā centrā renovētajās 19. un 20. gs. sākuma ēkās dzīvokļi ir dārgāki. Piemēram, pašlaik aktuāli ir piedāvājumi Ventspils ielā 2, Kuldīgā, piedāvājumu un darījumu cenas ir ap 1800 EUR/m². Jāatzīmē, ka konkrētajā projektā māja un dzīvokļi ir tikko renovēti, labiekārtoti, daļai dzīvokļu ir atsevišķas ieejas no ielas, dzīvokļi ir labiekārtoti. Darījumos daudzdzīvokļu ēkās esošiem dzīvokļiem cenas tik augstas kā piedāvājumos netika konstatētas. Jāatzīmē, ka darījumu ar tikko remontētiem dzīvokļiem ir maz, pārsvarā tie ir dzīvokļi, kuru kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/labs, jo remonts veikts kādus gadus iepriekš, vērojams neliels apdares materiālu nolietojums. Darījumos ar šādiem dzīvokļiem reģistrētās summas ir 800-900 EUR/par iekštelpu 1 m². Ja remonts ir svaigs, nav apdares materiālu nolietojuma, cenas ir ap 900-930 EUR/par iekštelpu m². Tirgū konstatētie atsevišķie darījumi ar ekskluzīviem dzīvokļiem Kuldīgas vecpilsētā, kuru cenas ir no 1600 EUR/m² līdz 1900 EUR/m², nevar tikt uzskatīti par tirgus situāciju raksturojošiem attiecībā pret tipveida projektu cenām otrreizējā tirgū. Pilsētas centrā pagājušā gadsimta sākumā un pat senāk būvētās mājās, kurās joprojām ir pieejams tikai daļējs labiekārtojums, mājas būtu jāremontē un dzīvokļu tehniskais stāvoklis ne reti ir slikts cenas ir ap 300 – 450 EUR/m² jeb EUR 9000 – EUR 15 000 par īpašumu.

Atsevišķu tirgus nišu ieņem dzīvokļi, kuri tiek pārdoti pašvaldības organizētos atsavināšanas procesos, jo lielai daļai šo dzīvokļu ir īrnieki, līdz ar to dzīvokļi brīvā tirgū vai izsolē netiek pārdoti, tos piedāvā iegādāties to īrniekiem. Lielākā daļa šo dzīvokļu ir sliktā – apmierinošā stāvoklī, tajos ir pilsētas centralizēto komunikāciju pieslēgumi un krāns/plīts apkure. Analizējot šo dzīvokļu pārdošanas summas, tās ir ap EUR 4000 – EUR 7500 jeb vidēji ap 150 EUR/m², atkarībā no dzīvokļa platības un tehniskā stāvokļa, mājas kvalitātes un izvietojuma pilsētā.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs novietojums pilsētas teritorijā;
- Plašs, gaišs dzīvoklis ar augstiem griestiem;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas iekšpagalmā;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

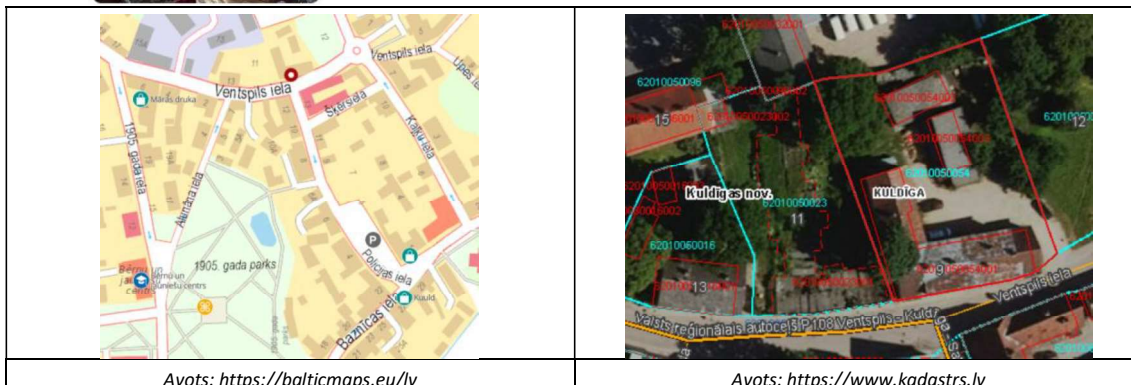
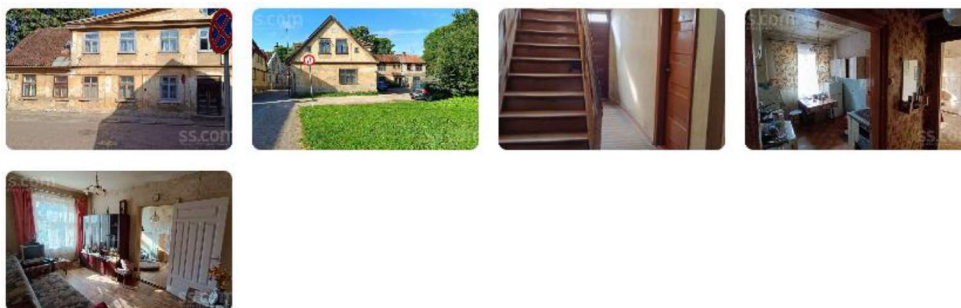
- Ēkā ir veikti uzlabojumi, bet kapitālais remonts nav bijis;
- Dzīvoklī ir daļējas komunikācijas (nav izbūvēta sanitārā telpa, pods izvietots salīdzinoši šaurā gaitenī pie ārdurvīm);
- Dzīvokļa tehniskais un vizuālais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs, bet kosmētiskais remonts ir nepieciešams.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

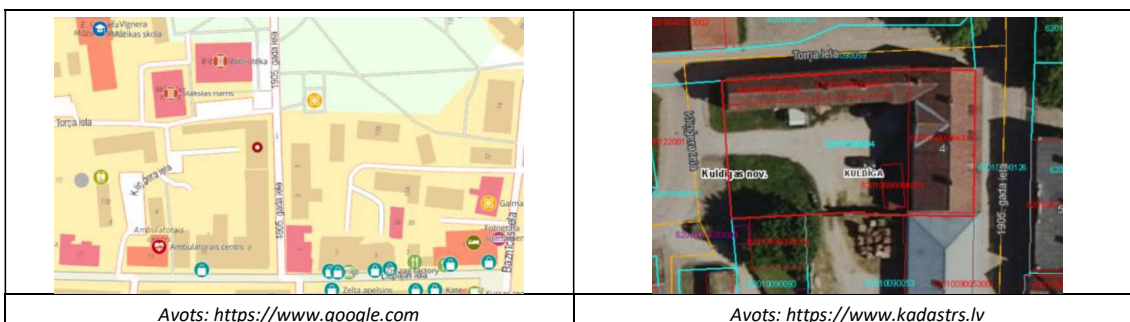
Objekts Nr. 1

2024. gada aprīlī pārdots dzīvoklis Ventspils iela 9-3, Kuldīga (62019000875). 31,8 m². Divas istabas, virtuve, gaitenis, pēc pieejamās informācijas, ir elektrības pieslēgums, aukstais ūdens, kanalizācija virtuvē, plīts un krāsns apkure. 1882. gadā būvēta mūra māja. Dzīvoklis izvietots divu stāvu mājas pirmajā stāvā. Kopējais tehniskais stāvoklis apmierinošs, nepieciešams remonts. Zemes domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Pārdots darījumā starp privātpersonām. Darījuma summa: EUR 13 500.

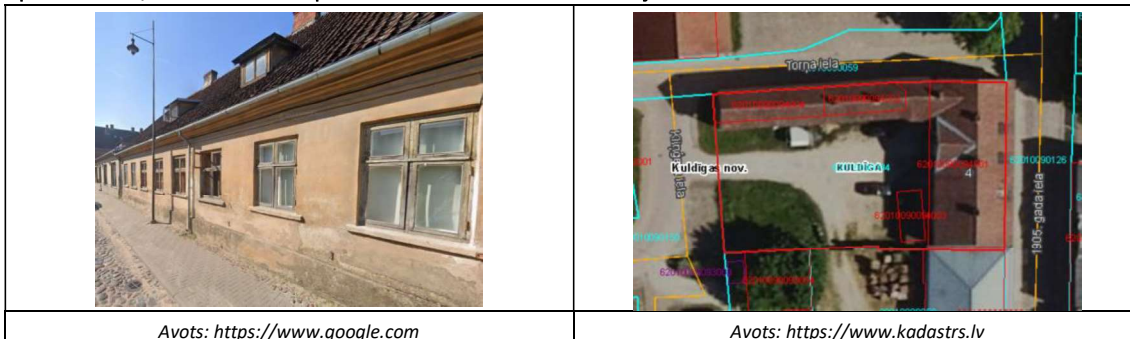


Objekts Nr. 2

2024. gada augustā pārdots dzīvoklis 1905. gada iela 4-7, Kuldīga (62019003407). 24,10 m². Viena istaba, virtuve, ir centrālo komunikāciju pieslēgumi (ūdens un kanalizācija virtuvē), sanitārās telpas izbūve nav, ir malkas apkure. Atrodas 1910. gadā būvēta mūra māja. Tualete atrodas koplietošanas gaitenī. Dzīvoklis izvietots divu stāvu mājas otrajā stāvā. Kapitālais remonts nav bijis, salīdzinoši liels apdares materiālu nolietojums. Zemes domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/slikts, sliktāks, nekā vērtējamam dzīvoklim. Pārdots pašvaldības rīkotā izolē. Darījuma summa: EUR 19 500.

**Objekts Nr. 3**

2023. gada novembrī pārdots dzīvoklis 1905. gada iela 4-10, Kuldīga (62019003485). 45,2 m². Divas istabas, virtuve, pieliekamais, gaitenis, bet sanitārās telpas nav reģistrētas, mājai ir centralizētie komunikāciju pieslēgumi, ir malkas apkure. 1910. gadā būvēta mūra māja. Dzīvoklis izvietots divu stāvu mājas pirmajā stāvā. Kapitālais remonts nav bijis, salīdzinoši liels apdares materiālu nolietojums. Zemes domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/slikts. Pārdots pašvaldības rīkotā izolē. Darījuma summa: EUR 15 100.



Salīdzināmo Objektu izvietojums pilsētas teritorijā



1.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 1, Ventspils iela 9-3, Kuldīga.

2.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 2, 1905. gada iela 4-7, Kuldīga.

3.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 3, 1905. gada iela 4-10, Kuldīga.

Aprēķinu tabula

Adrese	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
	1905. gada 14-4 Kuldīga	Ventspils 9-3 Kuldīga	1905. gada 4-7 Kuldīga	1905. gada 4-10 Kuldīga
Pārdošanas cena, EUR		13 500	19500	15 100
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	50.70	31.80	24.10	45.20
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	50.70	31.80	24.10	45.20
Cena, EUR/m ²		424.53	809.13	334.07
Istabu skaits	2	2	1	2
Stāvs/stāvu skaits	1	1/2	2	1/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Laiks		apr-2024	aug-2024	nov-2023
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				5%
atrašanās vieta rajonā		5%	-5%	-5%
stāvs, dzīvokļa izvietojums ēkā			-10%	
ēkas tehniskais stāvoklis				
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis			5%	5%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība		-10%	-15%	-2%
telpu plānojums, griestu augstums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				

zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-5%	-25%	3%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		403.30	606.85	344.09
Aprēķina ietekme uz rezultātu, %		60%	20%	20%
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	432.17			
Aprēķinātā vērtība, EUR	21 911			
Dzīvokļa patiesā vērtība, noapaļojot, EUR	21 900			

Noteiktā Objekta patiesā (tirgus) vērtība ir 21 900 EUR.

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

Ar beztermiņa īres līgumu apgrūtināti pašvaldības īpašumā esoši dzīvokļi nevar tikt atsavināti kādai trešajai personai, jo to neparedz spēkā esošie normatīvie akti. Šādu dzīvokļu atsavināšanas ierosinājumu var iesniegt tikai esošais īrnieks vai viņa ģimenes locekļi. Saskaņā ar Publiskas mantas atsavināšanas likumu atsavināšana notiek par nosacīto cenu, kas ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem.

Latvijas standarts LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" ietver vairākas vērtību bāzes un vairākas vērtību definīcijas, no kurām attiecībā uz Vērtējamo objektu, ņemot vērā tā specifiskos apstākļus (to, ka Vērtējamam objektam var būt tikai viens pircējs), atbilstošākā ir patiesā vērtība (kas ir jānošķir no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos definētās patiesās vērtības un kas atbilst arī 2017. gada Starptautiskajos vērtēšanas standartos definētajai taisnīgajai vērtībai).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgta cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Ja dzīvoklis ir apgrūtināts ar īres tiesībām, patiesā vērtība tiek noteikta 70% apmērā no vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtības, kas aprēķināta neņemot vērā īres tiesību apgrūtinājumu. Minētās korekcijas apmēra noteikšanas pamatā ir apsvērumi, ka noteiktajai vērtībai ir jābūt zemākai par tirgus vērtību, lai īrnieks būtu ieinteresēts iegūt īpašumā Vērtējamo objektu, nevis turpināt to īrēt beztermiņā, savukārt no īpašnieka viedokļa vērtība ir tādā apmērā, kāda varētu būt tā izsoles sākumcena, ja Vērtējamais objekts nebūtu apgrūtināts ar īres līgumu un to varētu izsolīt. Dzīvokļa tirgus vērtība tiek aprēķināta neņemot vērā īrnieka veiktos ieguldījumus telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

Šajā gadījumā **vērtējamais dzīvoklis** nav apgrūtināts ar īres tiesībām, tas ir atbrīvots un piedāvājams tirgū, konkrētajā gadījumā, izsolē.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

Aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti līdzīgi atbrīvoti dzīvokļi, apmierinošā vai apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Tā kā vērtējamā objekta rajonā līdzīgiem dzīvokļiem ir salīdzinoši liels pieprasījums, aprēķinā netiek iekļauta korekcija, vai darījums noticis brīvā tirgū, vai izsolē, pieņemot, ka potenciālajiem pircējiem ir bijusi pieejama informācija par pārdodamo īpašumu.

Vērtējamā objekta vērtība netiek aprēķināta ar ieņēmumu pieeju, balstoties uz ieņēmumiem no dzīvokļa īres, jo īres maksa ir noteikta normatīvajos aktos, tā ir vairākkārtīgi zemāka nekā tirgus īres maksa un tā tiek noteikta vienāda visiem dzīvokļiem uz vienu kvadrātmetru, neatkarīgi no tā tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 03.10.2024. ir EUR 21 900 (divdesmit viens tūkstotis deviņi simti euro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis

*Sertifikāts Nr. 1
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs*

Zaiga Stūrmane

Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.