

EUROEXPERT



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 1,
TORŅA IELA 5, DZELDA,
NĪKRĀCES PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L13845/ER/2024

Kuldīgas novada pašvaldība
(Iepirkuma ID Nr. KNP 2024/22)

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 1** (kadastra Nr. 62689000094) un kopīpašuma 498/5383 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62680030180001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62680030180) **Torņa iela 5, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta vērtības apzināšana izsoles sākumcenas noteikšanai.

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

**Objekta tirgus vērtība 01.07.2024. ir
EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti euro).**

Vērtēšanas brīdī, karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) 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 vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 1 (kadastra Nr. 62689000094) un kopīpašuma 498/5383 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62680030180001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62680030180) Torņa iela 5, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62689000094
Vērtēšanas datums	01.07.2024.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: 2024.gada 26.aprīļa Kuldīgas novada pašvaldības izziņa Nr. KNP/2.26/24/92. Īpašumtiesības reģistrētas Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 174 - 1
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Aprūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā: nav. LR VZD Kadastra dati: nav ierakstu. Dzīvoklis ir atbrīvots, īrnieku nav
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 slikts
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, kadastrālās uzmērīšanas datums 15.08.1998.
Īpašie pieņēmumi	-
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	01.07.2024.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1968. gada projekts	2	1	1968. / -	15.08.1998.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

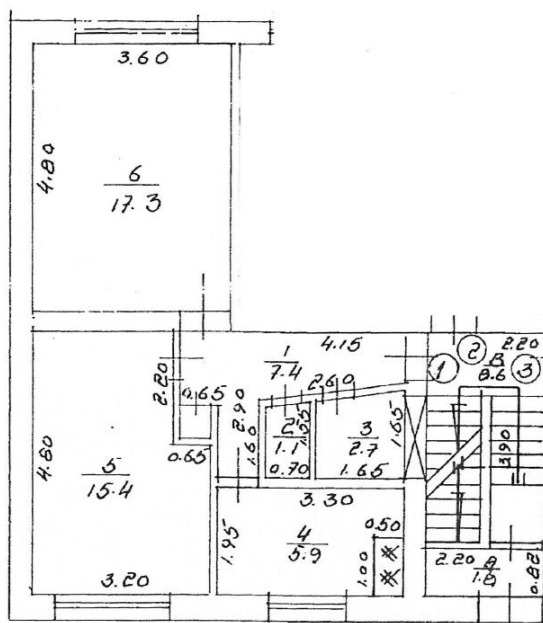
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	2	1	49,8/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto. Atrodas ēkas vidū. Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

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	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.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	7.4	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	1.1	-
3	Vannas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	2.7	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	5.9	-
5	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	15.4	-
6	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	17.3	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
gaitenis	krāsots	tapetes	dēļi	koka	-
tualete	krāsots	krāsots	betons	koka	-
vannas istaba	krāsots	krāsots	betons	koka	-
virtuve	krāsots	krāsots	dēļi	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	tapetes	dēļi	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	tapetes	dēļi	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta kā sliktā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Dzīvoklis ilgstoši nav apdzīvots. Remonts tajā nav veikts. Apdares materiāli nolietojušies vai noņemti. Grīdas segumi – koka dēļu grīdas. Vannas istabā stāv vanna, santehnika (krāns) bojāta. Centrālās apkures sistēma šai ēkas daļai nav pievilktā, virtuvē plīts demontēta, telpas apsildītas ar apšaubāmas kvalitātes krāsniņu (noteikti nojaucama,

neatbilstoša ugunsdrošības pasākumiem un normatīvajiem aktiem), krāsniņa atrodas istabā, telpa N. 5, apsildes elementi nepietiekamā daudzumā, lai ziemas periodā nodrošinātu siltumu. Logi nav mainīti. Durvis sliktas kvalitātes, nav mainītas. Sienām un griestiem apdare izteikti nolietojusies. Dzīvoklis bez remonta nav apdzivojams. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikt (neapmierinošs).

Objekta novietojums

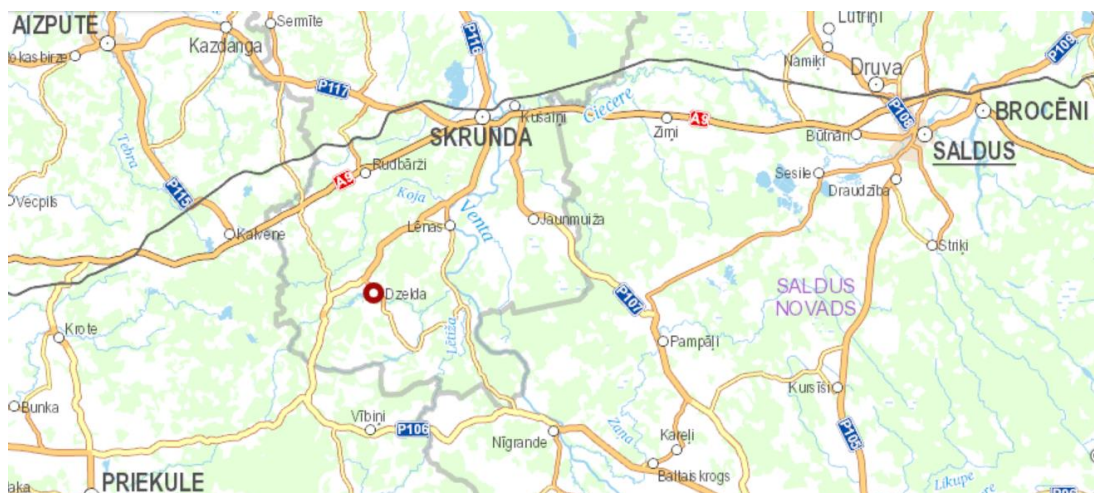
Reģions, pilsēta	Dzīvoklis atrodas Kuldīgas novada Nīkrāces pagastā, apdzīvotā vietā Dzelda																														
Izvietojums rajonā	Atrodas Dzeldas ciema centrālajā daļā																														
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība. Tuvākā autobusu pieturvietā "Nīkrāce" ~ 0,35 km attālumā pie autoceļa V1276 Tukuma dzirnavas-Dzelda																														
Atrašanās vietas raksturojums	<p>Nekustamais īpašums atrodas adresē: Torņa iela 5-1, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads, Dzeldas ciema centrālajā daļā, kvartālā, kuru norobežo Torņa iela, Ziedu iela, Dīķu iela.</p> <p>Dzelda (agrāk arī Diždzelda, Lieldzelda) ir ciems Kuldīgas novada Nīkrāces pagastā, pagasta centrs. Izvietojies Dzeldas kreisajā krastā netālu no autoceļa P116, 56 km no novada centra Kuldīgas un 164 km no Rīgas. Dzeldā atrodas pagasta pārvalde, Nīkrāces pamatskola, pasts, brīvā laika pavadīšanas centrs, bibliotēka, vairāki veikali, uzņēmumi.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="6">Iedzīvotāju skaita izmaiņas</th> </tr> <tr> <th>Gads</th> <th>Iedz.</th> <th>±%</th> <th>Gads</th> <th>Iedz.</th> <th>±%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1970</td> <td>320</td> <td>—</td> <td>2000</td> <td>434</td> <td>+6.4%</td> </tr> <tr> <td>1979</td> <td>322</td> <td>+0.6%</td> <td>2011</td> <td>391</td> <td>-9.9%</td> </tr> <tr> <td>1989</td> <td>408</td> <td>+26.7%</td> <td>2021</td> <td>302</td> <td>-22.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avots: https://lv.wikipedia</i></p> <p>Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā kultūrvēsturisks un dzīvojamais rajons, un, prognozējams, arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcijas. Dzīvokļu tirgus Dzeldā ir ierobežots, pieprasījums neliels. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša</p>	Iedzīvotāju skaita izmaiņas						Gads	Iedz.	±%	Gads	Iedz.	±%	1970	320	—	2000	434	+6.4%	1979	322	+0.6%	2011	391	-9.9%	1989	408	+26.7%	2021	302	-22.8%
Iedzīvotāju skaita izmaiņas																															
Gads	Iedz.	±%	Gads	Iedz.	±%																										
1970	320	—	2000	434	+6.4%																										
1979	322	+0.6%	2011	391	-9.9%																										
1989	408	+26.7%	2021	302	-22.8%																										
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota																														
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido vēsturiskās apbūves ēkas un vairākas daudzstāvu (līdz 3 stāvi) daudzdzīvokļu mājas, kas būvētas pagājušā gadsimta otrā pusē																														
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>

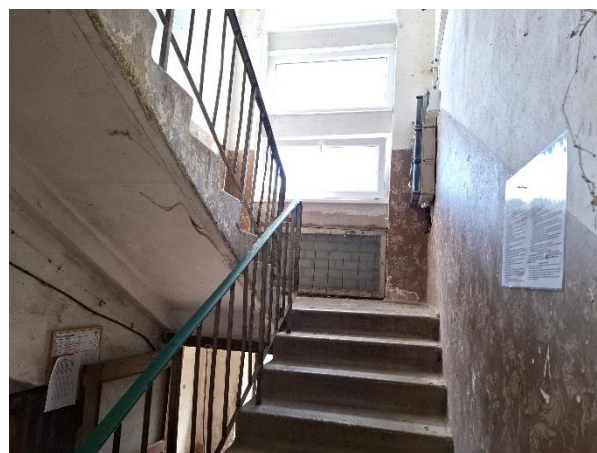
FOTOGRĀFIJAS



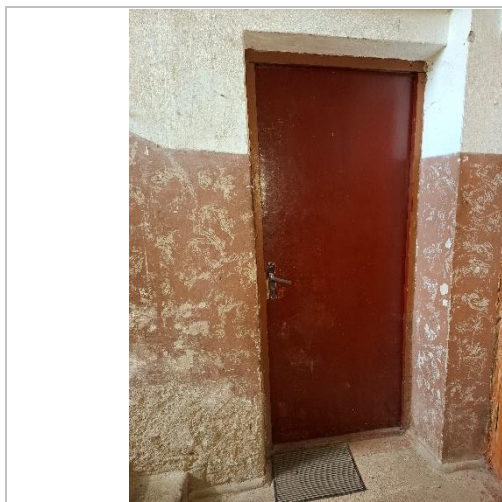
Ēka (62680030180001), kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



Ieeja ēkā



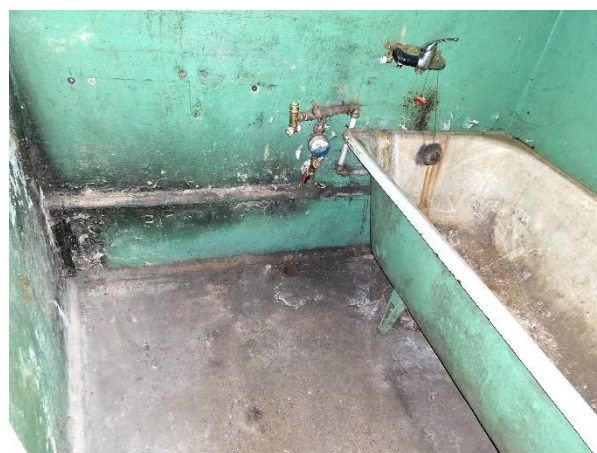
Kāpņu telpa pie vērtējamā dzīvokļa



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis, telpa Nr. 1



Vannas istaba, telpa Nr. 3



Virtuve, telpa Nr. 4



Istaba, telpa Nr. 5



Istaba, telpa Nr. 6

TIRGUS APSKATS

Kopumā dzīvokļu tirgus Kuldīgas novadā vērtējams kā aktīvs. Taču dzīvokļu tirgus Kuldīgas novada apdzīvotās vietās/ciemos ir ierobežots, salīdzinoši mazs ir gan piedāvājums, gan pieprasījums. Daļu dzīvokļu tirgus nišas Kuldīgas novada apdzīvotajās vietās aizņem darījumi ar pašvaldībai piederošajiem dzīvokļiem, no kuriem daļu izpērk īrnieki. Cenas šajos darījumos bijušas ievērojami zemākas, nekā brīvajā tirgū.

Analizējot dzīvokļu tirgu (darījumi ar pašvaldību īpašumiem šeit netiek ietverti) Kuldīgas novada un apkārtējo novadu (Saldus, Tukuma, Talsu) ciemos, jāsecina, ka situācija ir līdzīga gan piedāvājumā, gan notikušos darījumos (skaits, cenas). Kopumā aktuālajā piedāvājumā Kuldīgas novada ciemos ir apm. 18 dzīvokļi.

Nīkrāces pagastā aktuālajā piedāvājumā pašlaik 3 dzīvokļi. Piedāvājumā neremontēti dzīvokļi tiek piedāvāti no EUR 2000 līdz EUR 4000.

Piedāvājums, kurš 2023. gada decembrī pārdots:

📍 Torņa iela 3, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Hruščova laika | Kļieģeļu

Datums	Jaunais ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
19/09/2023	1599832	2/2	nav	3	58.0	2 000	34

Pārdod 3 istabu dzīvokli Dzeldas centrā ar malkas apkuri (krāsns, plīts), remontējams. Dzīvoklim trīs telpās ir pakešu logi, viens vecais - koka logs. Visās telpās ir saglabāti čuguna radiatori - nebojāti. Vannas istabā malkas apkures ūdens boilers (no nerūsējošā tērauda) labā stāvoklī.

📍 **Torņa iela 3 - 9, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis | Kļieģeļu | 63

Darījuma informācija

Datums	Jaunais ID
01/12/2023	1738773

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas
62689000050	2/2	3	58.9	0.0

Cena

EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²
2 000	34	34

Domājamās daļas

Telpām	Būvei	Zemei
1/1	589/5303	589/5303



Pašlaik aktuāls piedāvājums:

Pārdod 2-istabu dzīvokli Dzeldas ciemā, Ziedu ielā 4. Nepieciešams remonts. Uzstādīti ūdens skaitītāji, iespējama īre ar iespēju izpirkt.

Pilsēta, rajons: **Kuldīga un raj.**

Platība: **47 m²**

Pilsēta/pagasts: **Nīkrāces pag.**

Stāvs: **2/2**

Ciems: **Dzelda**

Sērija: **Hrušč.**

Iela: **Зинду 4** [[Karte](#)]

Mājas tips: **Ķieģeļu-paneļu**

Istabas: **2**

Cena: 3 000 € (63.83 €/m²)



2024. gadā Dzeldā pārdoti 2 dzīvokļu īpašumi, 2023. gadā – 10, 2022. gadā – 7, 2021. gadā - 5. Reģistrētās darījumu summas pēdējo divu gadu laikā bijušas no EUR 860 līdz EUR 2100. Lielāko daļu darījumu sastāda pašvaldības pārdotie dzīvokļi izolēs vai atsavināšanas procesu laikā. Dzīvokļu cenas atkarīgas no īpašuma atrašanās vietas, ēkas kvalitātes, dzīvokļa platības, pieejamām komunikācijām, dzīvokļa tehniskā stāvokļa u.c. parametriem. Darījumos cenas ir līdzīgas kā piedāvājumos vai nedaudz mazākas.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Daļēji attīstīta infrastruktūra;
- Labs novietojums ciema teritorijā;
- Auto novietošana bez maksas iekšpagalmā pie ēkas;
- Pieslēgumi centralizētām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Dzīvoklis nav apdzīvojams bez remonta;
- Nav iespējams pieslēgties centrālās apkures sistēmai, lokālai krāsns/plīts apkurei nepieciešama pārbūve un izbūve.

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 loceklis. 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, īpašums netiek pārdots brīvā tirgū), 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 salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

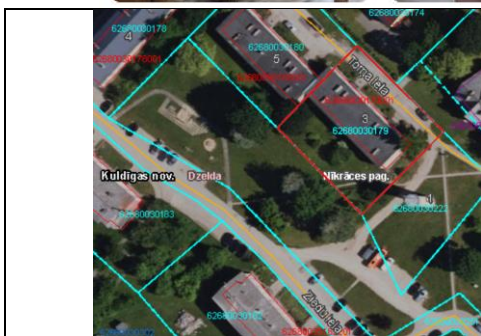
Šajā gadījumā **vērtējamais dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres tiesībām**, tas ir atbrīvots un piedāvājams tirgū, konkrētajā gadījumā, izsolē. Aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju. Aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti līdzīgi atbrīvoti dzīvokļi, apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī.

Vērtības aprēķins:

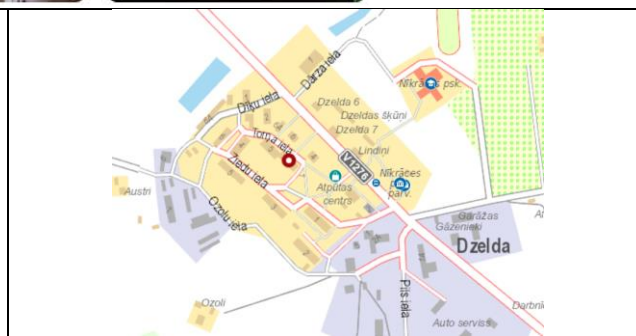
Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Torņa iela 3 - 9, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
01/12/2023	1738773	62689000050	2/2	3	58.9	0.0	2 000	34	34	1/1	589/5303	589/5303

Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Remontējams dzīvoklis, nedaudz labāks, nekā vērtējamais objekts. Vannas istabā malkas apkure ar siltā ūdens boileri, dzīvoklī bijusi plīts un krāsns apkure, saglabāti čuguna radiatori. Daļēji nomainīti PVC logi. Dzīvoklis pārdots brīvā tirgū starp privātpersonām, par summu EUR 2000 (piedāvāja par EUR 2000). Darījuma laiks: 2023. gada decembris.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



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

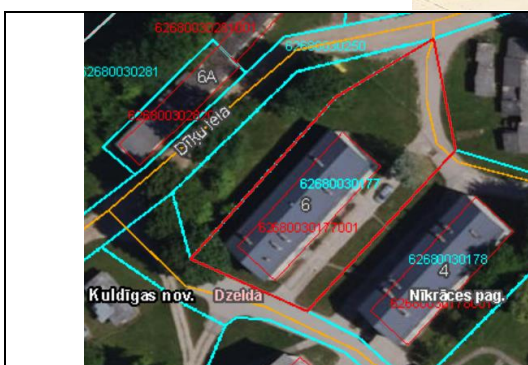
Ziedu iela 6 - 6, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

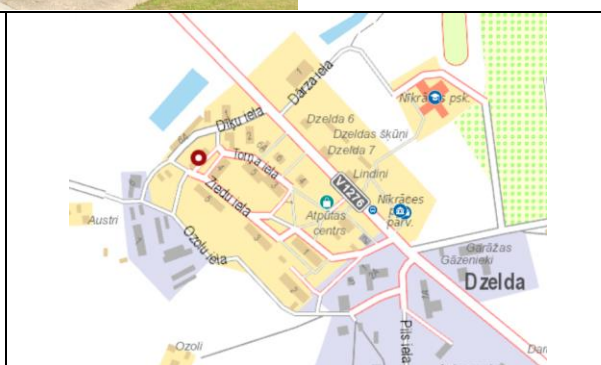
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
12/06/2023	1668898	62689000017	2/2	2	46.8	0.0	2 040	44	44	1/1	468/5303	468/5303

2.

Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Apmierinošā stāvoklī esošs dzīvoklis. Reģistrētas visas komunikācijas. Pārdots starp privātpersonām pēc tiesvedības, par summu EUR 2040. Darījuma laiks: 2023. gada jūnijs.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



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

Ziedu iela 6 - 3, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
16/05/2024	1865250	62689000030	1/2	2	50.2	0.0	1 700	34	34	1/1	502/5303	502/5303

3.

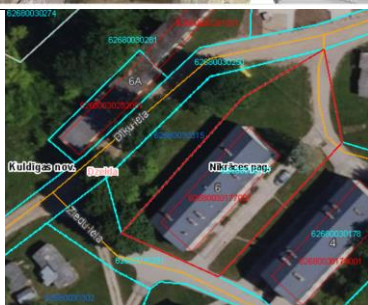
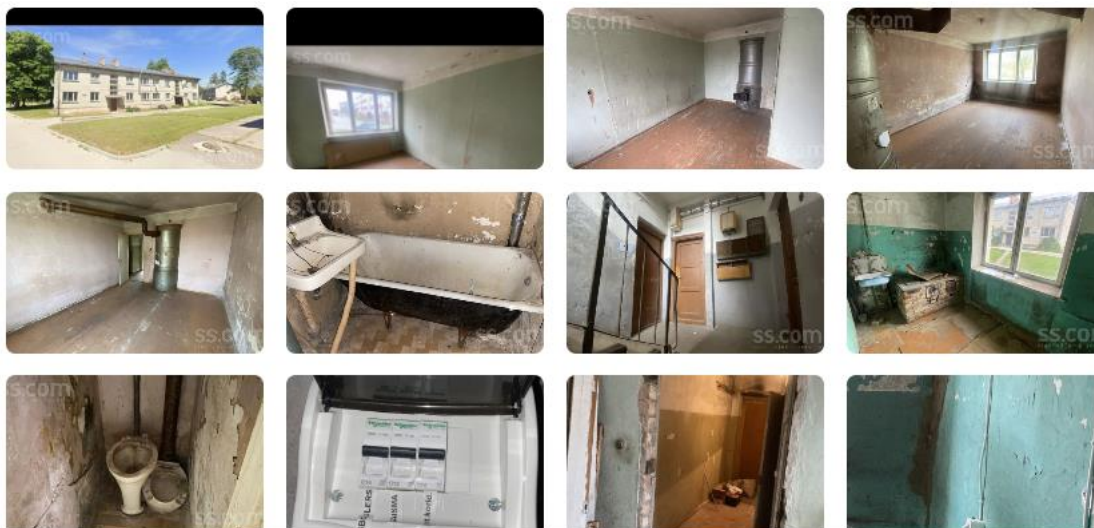
Sludinājums:

Ziedu iela 6, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Hruščova laika | Ķieģeļu

Datums	Jaunais ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
24/04/2024	1835271	1/2	nav	Parkošanas vieta	2	50.0	3 100	62

Pārdod 2-istabu dzīvokli Dzeldā, Nīkrāces pagastā, Kuldīgas novada. 1-stavs, 50 kv. m. Bez remonta. Nepieciešams kapitāls remonts. Krāsns apkure, elektrība, ūdens, kanalizācija/ Visas komunikācijas. Laba atrašanās vieta. Līdz Skrudas centram 15 km pa asfaltētu ceļu. Ciemā ir veikals, bibliotēka, vietējā pašvaldība, pamatskola. Bez parādiem un bez apgrūtinājumiem. Zeme īpašumā. Ievilkta elektrība, jauni vadi vannasistabai, tualetei, koridoram, virtuvei lai var veikt remontu. Ūdens truba nomainīta līdz skaitītājam, pievienots ūdens krāns vannasistabā. Virtuves krāsns nojaukta līdz pusei.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



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

📍 Ziedu iela 5 - 18, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Viegļbetons | SS

Darījuma informācija

Datums 29/12/2022
Jaunais ID 1572075

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs 62689000068
Stāvs 1/3

Cena

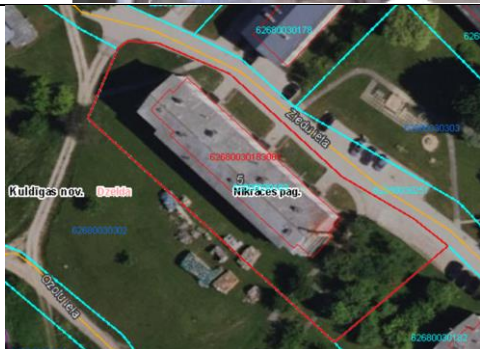
Istabas 3
Platība, m² 68.8
Ārtelpas 71
EUR 1650

Domājams daļas

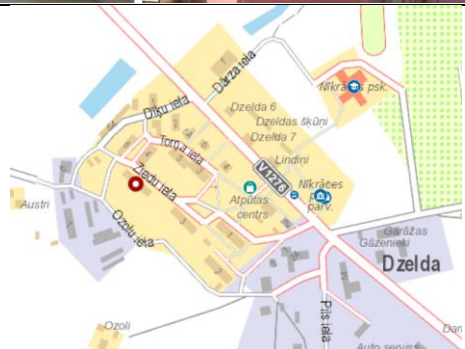
Kop., EUR/m² 24
Iekš., EUR/m² 27
Telpām 1/1
Būvei 652/13533
Zemei 652/13533

4.

Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta ēkā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Remontējams dzīvoklis. Dzīvoklis pārdots pašvaldības rīkotā izsolē, par summu EUR 1650. Darījuma laiks: 2022. gada decembris.

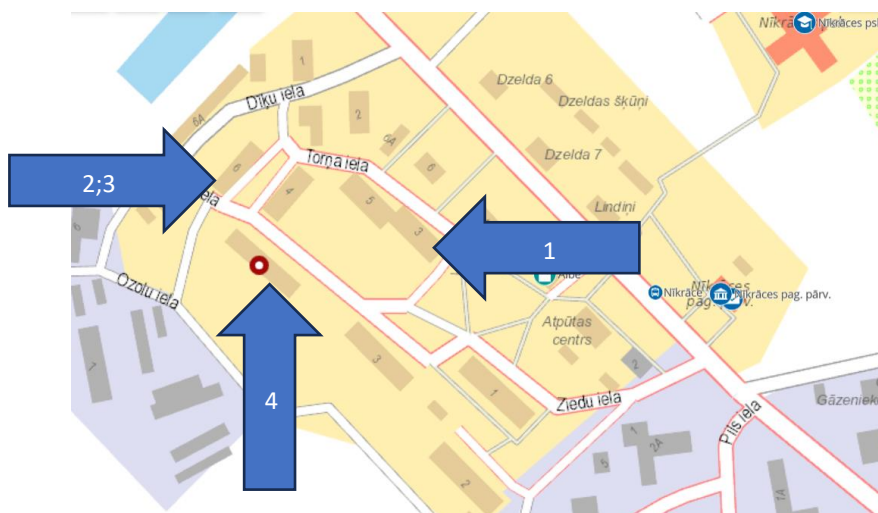


Avots: <https://www.kadastrs.lv>



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

Salīdzināmo Objektu izvietojums



Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
Adrese	Torņa 5-1 Dzelda	Torņa 3-9 Dzelda	Ziedu 6-6 Dzelda	Ziedu 6-3 Dzelda	Ziedu 5-18 Dzelda
Pārdošanas cena EUR		2 000	2 040	1 690	1 650
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	49.80	58.90	46.80	50.20	68.80
No tās ārtelpu platība, m ²					7.10
Iekštelpu platība, m ²	49.80	58.90	46.80	50.20	61.70
Cena, EUR/m ²		33.96	43.59	33.67	26.74
Istabu skaits	2	3	2	2	3
Stāvs/stāvu skaits	1/2	2/2	2/2	1/2	1/3
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir	ir
Laiks		dec-2023	jūn-2023	janv-2023	dec-2022
Korekcijas koeficienti:					
darījuma laiks				4%	5%
atrašanās vieta rajonā					
darījuma apstākļi (ierobežots pircēju loks, izsole)		-10%		-10%	
stāvs		-5%	-5%		
ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	-5%	-5%
ēkas konstrukcijas					
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5%	-20%		
pieejamās komunikācijas dzīvoklī		-5%	-5%	-3%	-2%
dzīvokļa iekštelpu platība		5%			7%
telpu plānojums					
piebraukšanas iespējas					
auto novietošanas iespējas					
ārtelpu ietekme uz rezultātu					-3%
zemes domājamās daļas īpašumā					
Pārrēķina koeficients		-25%	-35%	-14%	2%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		25.47	28.33	28.95	27.28
Koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	27.51				
Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR	1 370				
Patiesās vērtība noapaļojot, EUR	1 400				

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** ir EUR 1 400.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 01.07.2024. ir EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti euro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību 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 šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa 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 koriģēt 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.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.

- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Vērtība noteikta ņemot vērā tirgus datus un situāciju vērtēšanas brīdī. Situācijas analīze un ietekme, pēc notikumiem Ukrainā uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.