

EUROEXPERT



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 2
KALNA IELA 15, KULDĪGA,
KULDĪGAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L14219/ER/2024

Kuldīgas novada pašvaldība

(Iepirkuma ID Nr. KNP 2024/22)

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 2 (kadastra Nr. 62019003446) un kopīpašuma 294/1795 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62010220073001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 62010220073002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62010220073) Kalna iela 15, 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 14.11.2024. ir
EUR 14 200 (četrpadsmit tūkstoši divi 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	9
Tirgus apskats	13
Vērtības aprēķins.....	14
Slēdziens.....	17
Vērtību definīcijas.....	18
Pielikumi.....	19

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 2 (kadastra Nr. 62019003446) un kopīpašuma 294/1795 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62010220073001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 62010220073002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62010220073) Kalna iela 15, Kuldīga, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62019003446
Vērtēšanas datums	14.11.2024.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2021. gada 6. septembra izziņa Nr. KNP/2.26/21/333. Īpašuma tiesība nostiprināta Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 971 2
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Aprūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļījumā: 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 slikts
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpilde 19.04.1999.
Īpašie pieņēmumi	Dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	14.11.2024.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1750. gadā būvēta māja	2	1	1750. / -	19.04.1999.	Elektrība, aukstā ūdens un kanalizācijas pieslēgums virtuvē, plīts un krāsns apkure

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

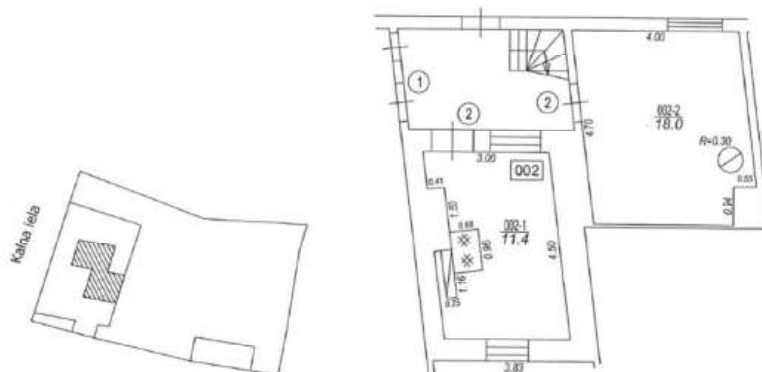
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1750	-	65
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēji	-	1750	-	75
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1750	-	75
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārnīņi	-	1750	-	65

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m²
1	1	1	29,4 / 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.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	2.65	2.65	11.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	2.65	2.65	18.0	-

Telpu apdare

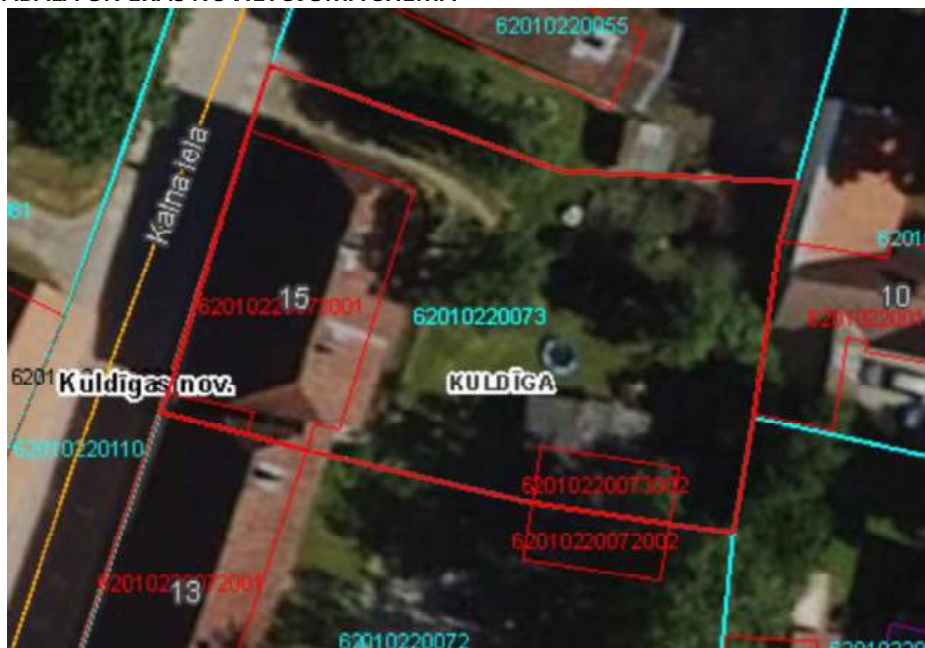
Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
virtuve	krāsots	krāsots	krāsoti dēļi	koka	koka rāmji
istaba	krāsots	tapetes	lamināts	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta, kā sliktā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Ieeja dzīvoklī no iekšpagalma, dzīvoklis izvietots ēkas centrālajā daļā, vidū. Dzīvokļa sastāvā divas telpas: istaba un virtuve, bet ieeja tajās no koplietošanas gaitēņa katrai sava, t.i., telpas savstarpēji nav savienotas. Vērtētājiem nav pieejama informācija, vai iespējams telpas savienot savā starpā. Apdares materiāli nolietoties. No komunikācijām ir elektrība, malkas apkure (plīts un krāsns, kas), aukstā ūdens (izlietne ar krānu) un kanalizācijas pievads virtuvē. Nepieciešams remonts. Dzīvoklis atrodas 1750. gadā būvētā koka konstrukciju ēkā, fasāde pret ielu un iekšpagalmu apmesta, vērojami vairāki defekti – vietām izslīdējuši ēkas pamati, plaisas sienās, deformējusies jumta daļa iekšpagalma pusē. Lai precizētu konstatēto bojājumu ietekmi uz ēkas konstrukciju stāvokli, būtu jāveic ēkas tehniskā ekspertīze. Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs/slikts.

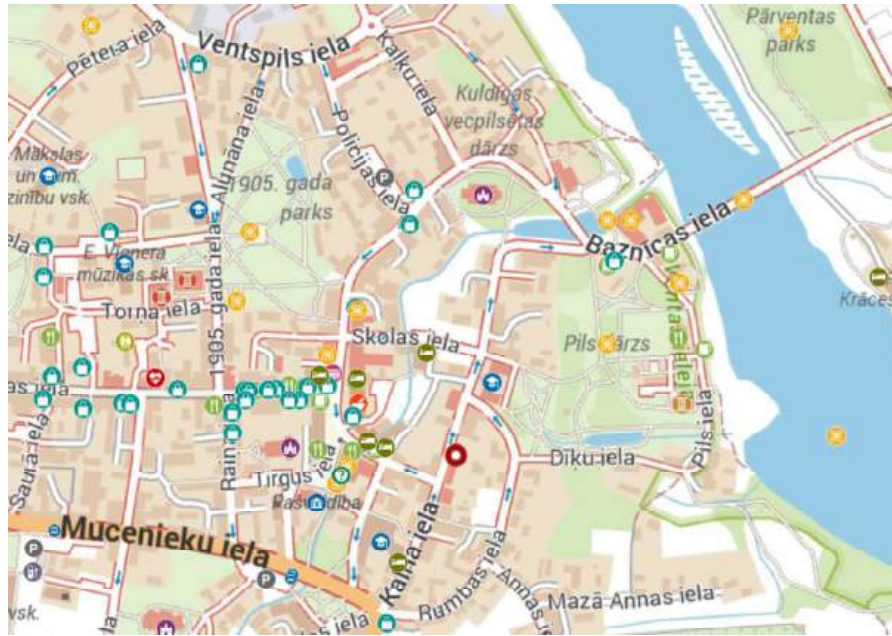
Objekta novietojums

Rēģions, pilsēta	Kuldīga
Izvietojums rajonā	Centra rajons, vēsturiskais centrs
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Tuvākā autobusu pieturvietā "Kultūras centrs" atrodas ~ 0,26 km attālumā pie Mucenieku ielas
Atrašanās vietas raksturojums	<p>Nekustamais īpašums atrodas adresē: Kalna iela 15 , Kuldīgā, centra rajonā, vēsturiskajā centrā.</p> <p>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.</p> <p><i>Avots: Vikipēdija</i></p>
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: Kalna iela, Rumbas iela, Mucenieku un Jelgavas ielas krustojums. 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 NOVĪETOJUMA SHĒMA



Vērtējamā objekta fotoattēli



Vērtējamā objekta ēka (62010220073001)



Kalna iela pie vērtējamā objekta



Dzīvojamā māja no iekšpagalma

Iekšpagalms ar palīgēkām



Ieeja ēkā



Gaitenis pie vērtējamā objekta



Virtuve (telpa Nr. 1)





leeja istabā (telpa Nr. 2)



Tualetes gaitenī



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 kredītiņai 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 krāsns/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;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas iekšpagalmā;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Koka konstrukciju ēka, jāremontē;
- Dzīvokļa sastāvā esošas telpas – istaba un virtuve – savā starpā nav savienotas, katrai telpai atsevišķa ieeja no koplietošanas gaitiņā;
- Dzīvoklī nav izbūvētas sanitārās telpas;
- Dzīvokļa tehniskais un vizuālais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts, ir nepieciešams remonts.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

2024. gada jūlijā pārdots dzīvoklis Kaļķu iela 5-9, Kuldīga (62019003411). 30,3 m². Mājas daļa atrodas uz zemes gabala ar reljefu. Dokumentāli dzīvoklis atrodas ēkas pagraba stāvā, bet tas izvietots zemes vienības krituma daļā un vizuāli šķiet kā pirmā stāva dzīvoklis, ir logi, atsevišķa ieeja. Dzīvoklī daļēji mainīts telpu funkcionālais pielietojums – pieliekamajā ierīkota sanitārā telpa, bet daļa istabas nodalīta ar sildmūri un ietīkota virtuves daļa. Līdz ar to dzīvoklī ir elektrības pieslēgums, krāsns apkure, aukstā un siltā ūdens apgāde un kanalizācija. Salīdzinoši slikts dzīvokļa grīdu stāvoklis, sanitārajā telpā vērojams arī pelējums un koka konstrukciju bojājumi grīdā. 1900. gadā būvēta koka konstrukciju māja. Dzīvoklis izvietots divu stāvu mājas pagraba stāvā. Kopējais tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts, nepieciešams remonts. Zemes domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Pārdots pašvaldības rīkotā izsolē. Darījuma summa: EUR 15 500.



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



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

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. Pārdots pašvaldības rīkotā izsolē. Darījuma summa: EUR 19 500.

**Objekts Nr. 3**

2024. gada oktobrī pārdots dzīvoklis Policijas iela 12-6, Kuldīga (62019003508). 28 m². Viena istaba, virtuve, gaitenis. Sanitārā telpa nav, ir elektrības pieslēgums, ūdens un kanalizācija virtuvē. 1885. gadā būvēta mūra māja. 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. Pārdots pašvaldības rīkotā izsolē. Darījuma summa: EUR 18 400.



Salīdzināmo Objektu izvietojums pilsētas teritorijā

1.punkts: vērtējamais objekts, Kalņu iela 15-2, Kuldīga.

2.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 1, Kalņu iela 5-9, Kuldīga.

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

4.punkts: salīdzināmais objekts Nr. 3, Policijas iela 12-6, Kuldīga.

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Kalna 15-2 Kuldīga	Kalņu 5-9 Kuldīga	1905. gada 4-7 Kuldīga	Policijas 12-6 Kuldīga
Pārdošanas cena, EUR		15 500	19500	18 400
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	29.40	30.30	24.10	28.00
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	29.40	30.30	24.10	28.00
Cena, EUR/m ²		511.55	809.13	657.14
Istabu skaits	1	1	1	1
Stāvs/stāvu skaits	1	-1	2	2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Laiks		jūl-2024	aug-2024	okt-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				
atrašanās vieta rajonā		10%		10%
stāvs, dzīvokļa izvietojums ēkā		10%	-10%	-10%
ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	-5%
ēkas konstrukcijas			-10%	-10%
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5%		
pieejamās komunikācijas dzīvoklī		-10%		
dzīvokļa iekštelpu platība				
telpu plānojums, griestu augstums		-15%	-10%	-10%
piebraukšanas iespējas				

auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-15%	-35%	-25%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		434.82	525.93	492.86
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	484.54			
Aprēķinātā vērtība, EUR	14 245			
Dzīvokļa patiesā vērtība, noapaļojot, EUR	14 200			

Noteiktā Objekta *tirgus vērtība ir 14 200 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 apsvērums, 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 14.11.2024. ir EUR 14 200 (četrpadsmit tūkstoši divi 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 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.

- 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 ieķīlāšanas, 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 2020. gada 11. martā Pasauls Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas" un notikumiem Ukrainā uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.