

**EUROEXPERT**



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 12,  
TORŅA IELA 3, DZELDA,  
NĪKRĀCES PAGASTS, KULDĪGAS NOVADS  
NOVĒRTĒJUMA AKTUALIZĀCIJA**





Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L14432/ER/2025

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 12** (kadastra Nr. 62689000090) un kopīpašuma 589/5303 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62680030179001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62680030179) **Torņa iela 3, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija aktualizēt 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.

**Noteiktā (aktualizētā) objekta tirgus vērtība 06.01.2025. ir  
EUR 1 000 (viens tūkstotis euro).**

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](mailto:birojs@eiroeksperts.lv).

Vilis Žuromskis  
SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis  
LVA 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. 12 (kadastra Nr. 62689000090) un kopīpašuma 589/5303 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62680030179001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62680030179) Torņa iela 3, Dzelda, Nīkrāces pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62689000090
Vērtēšanas datums	06.01.2025.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2023. gada 31. oktobra izziņa Nr. KNP/2.26/23/549. Īpašumtiesības reģistrētas Nīkrāces pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 175 - 12
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 <b>tirgus vērtība</b> . Objekta tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, kadastrālās uzmērīšanas datums 15.08.1998.
Īpašie pieņēmumi	-
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums	29.09.2024.

**Ēkas apraksts:**

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

**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

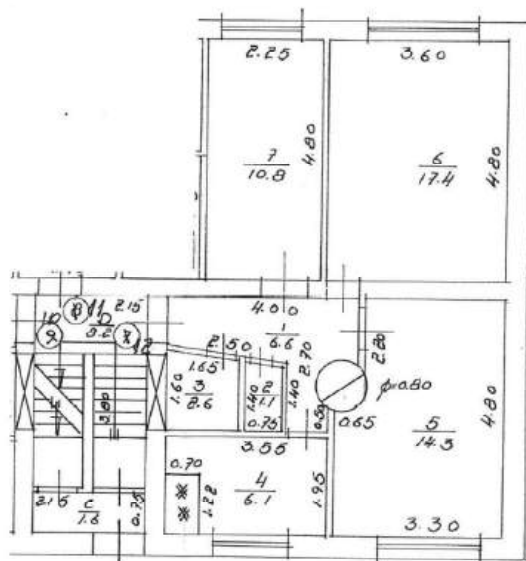
**Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
3	3	1	58,9/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto. Atrodas ēkas malā. Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

**Labiekārtojums, uzlabojumi:**

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde:		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	2.65	-	-	6.6	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	1.1	-
3	Vannas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	2.6	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.65	-	-	6.1	-
5	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	14.3	-
6	Dzīvojama telpa	Dzīvojama telpa	1	2.65	-	-	17.4	-
7	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	10.8	-

**Telpu apdare**

Telpas nosaukums	Apdare				
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	krāsots	krāsots	preskartons	koka	-
Tualete	bez apdares	bez apdares	flīzes	koka	-
Vannas istaba	bez apdares	bez apdares	flīzes	koka	-
Virtuve	krāsots	krāsots	preskartons	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	krāsots	preskartons	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	tapetes	dēļi	koka	koka rāmji
Istaba	dekoratīvas plāksnes	tapetes	lamināts	koka	koka rāmji

**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta kā sliktā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Dzīvoklis nav apdzīvots. Apdares materiāli nolietoties. Istabā (telpa Nr. 5) ieklāts lamināts, bet tas sliktas kvalitātes. Dzīvoklī radiatoru demontēti, istabā (telpa Nr. 7) krāsns demontēta, gaitenī (telpa Nr. 1, otra puse telpā Nr. 6) uzmūrēta krāsns, kuru vajadzētu demontēt, neatbilst ugunsdrošības noteikumiem, līdz ar to var uzskatīt, ka apkures dzīvoklī pašlaik nav. Apdares materiāli nolietoties. Vannas istabā nav apdares, nav santehnikas, ir kanalizācijas stāvvads. Virtuvē izlietnes un krāna nav, ir kanalizācijas stāvvads, ievilkts ūdensvads. Logi nav mainīti. Durvis nav mainītas. Dzīvoklis bez remonta nav apdzīvojams. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā sliktas.

**Objekta novietojums**

<b>Reģions, pilsēta</b>	Dzīvoklis atrodas Kuldīgas novada Nīkrāces pagastā, apdzīvotā vietā Dzelda																														
<b>Izvietojums rajonā</b>	Atrodas Dzeldas ciema centrālajā daļā																														
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība. Tuvākā autobusu pieturvietā "Nīkrāce" ~ 0,4 km attālumā pie autoceļa V1276 Tukuma dzirnavas-Dzelda																														
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	<p>Nekustamais īpašums atrodas Torņa ielā 3, Dzeldā, Nīkrāces pagastā, Kuldīgas novadā, Dzeldas ciema centrālajā daļā, kvartālā, kuru norobežo Ziedu iela, Torņa 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" data-bbox="743 863 1256 1010"> <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: <a href="https://lv.wikipedia">https://lv.wikipedia</a></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%																										
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, uzstādīti apgaismojuma elementi. Dienakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota																														
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Kvartālu veido vēsturiskās apbūves ēkas un vairākas daudzstāvu (līdz 3 stāvi) daudzdzīvokļu mājas, kas būvētas pagājušā gadsimta otrā pusē																														
<b>Automašīnu novietnes iespējas</b>	Auto iespējams novietot ēkas iekšpagalmā, bez maksas																														

**ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA**

*Avots: kadastrs.lv*

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



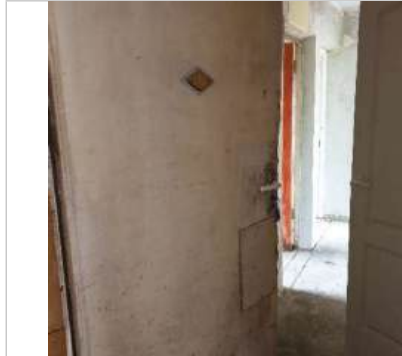
Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

FOTOGRĀFIJAS



Dzīvojamā māja, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis (62680030177001)

leeja ēkā



Dzīvokļa ārdurvis

Gaitenis (telpa Nr. 1)



Krāsns gaitenī



Istaba (telpa Nr. 7)

Istaba (telpa Nr. 6)



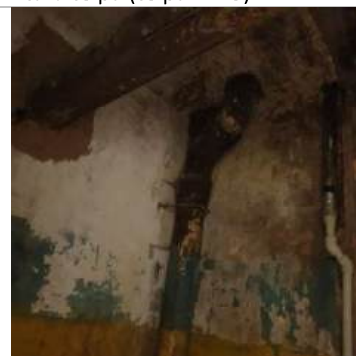
Istaba (telpa Nr. 5)



Virtuve (telpa Nr. 4)



Sanitārā telpa (telpa Nr. 3)



### **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 2 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 | Ķieģeļu

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

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

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

Dzīvoklis | Ķieģeļu

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	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



Pašlaik aktuāls piedāvājums:

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

Pilsēta, rajons: **Kuldīga un raj.**

Platība: **47 m<sup>2</sup>**

Pilsēta/pagasts: **Nīkrāces pag.**

Stāvs: **2/2**

Ciems: **Dzelda**

Sērija: **Hrušč.**

Iela: **Зинду 4** [\[Karte\]](#)

Mājas tips: **Ķieģeļu-paneļu**

Istabas: **2**

**Cena: 4 000 € (85.11 €/m<sup>2</sup>)**



Pēdējā gada laikā Dzeldā pārdoti 9 dzīvokļu īpašumi. Reģistrētās darījumu summas EUR 860 līdz EUR 2040. 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. Daļu dzīvokļu tirgus aizņem darījumi ar pašvaldībai piederošiem dzīvokļiem. Izsolēs vai pašvaldības organizēto atsavināšanas procesu laikā pārdoto dzīvokļu cenas ne reti atbilst cenām brīvā tirgū pārdotiem dzīvokļiem, bet daļā darījumu cenas ir zemākas.

#### **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;
- Dzīvoklī nav apkures;
- Dzīvoklī nepieciešams remonts.

**Vērtības aprēķins:**

Aprēķinot aktualizējamo tirgus vērtību, vadāmies pēc situācijas nekustamo īpašumu tirgū Dzeldā, ka pieprasījums nelikvīdiem, sliktā tehniskā stāvoklī esošiem dzīvokļiem ir ļoti zems, kā arī pēdējā gada laikā Dzeldā jau ir notikuši darījumi ar vairākiem dzīvokļu īpašumiem, kas varētu liecināt, ka nelielais pieprasījums jau ir apmierināts un ir sagaidāms, ka tuvākajā laikā šādiem dzīvokļiem varētu būt ļoti ierobežots potenciālo pircēju skaits.

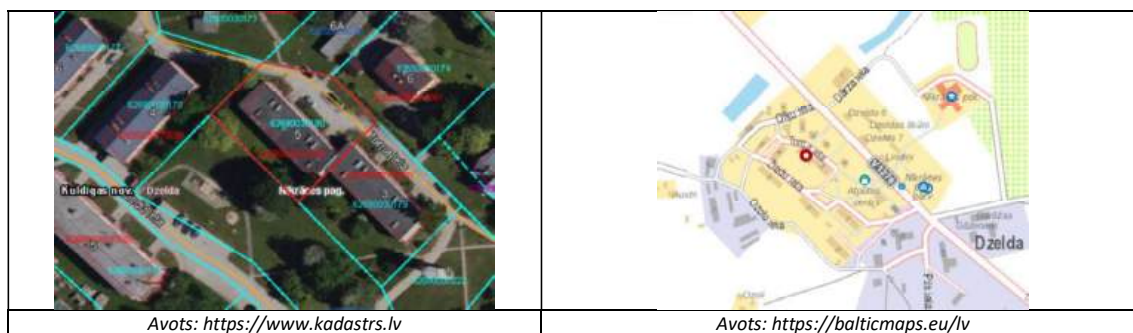
Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

**Torņa iela 5 - 8, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	Zemei
04/09/2024	1954997	62689000087	1/2	1	27.5	0.0	670	24	24	1/1	275/5383	275/5383

1. Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Remontējams dzīvoklis, sliktā tehniskā stāvoklī. Daļējas komunikācijas. Dzīvoklis pārdots pašvaldības izsoles laikā par summu EUR 670. Darījuma laiks: 2024. gada septembrī.



**Ziedu iela 4 - 10, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	Zemei
05/09/2023	1737655	62689000073	2/2	2	48.4	0.0	860	18	18	1/1	121/1347	121/1347

2. Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā.

Remontējams dzīvoklis, sliktā tehniskā stāvoklī. Daļējas komunikācijas. Dzīvoklis pārdots pašvaldības izsoles laikā par summu EUR 860. Darījuma laiks: 2023. gada septembrī.



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

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

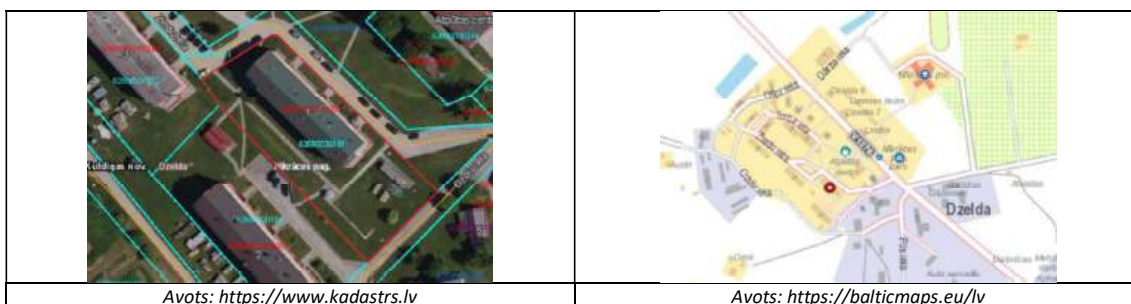
**Ziedu iela 6 - 1, Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājams daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Pietība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	Zemei
02/09/2024	1954928	62889000076	1/2	2	47.6	0.0	1550	33	33	1/1	476/5303	476/5303

3.

Dzīvoklis atrodas vērtējamā objekta rajonā. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Remontējams dzīvoklis, taču labākā tehniskā stāvoklī, nekā vērtējamais objekts. Ēka ir labākā tehniskā stāvoklī, nekā vērtējamam objektam. Dzīvoklis pārdots pašvaldības izsoles laikā par summu EUR 1550. Darījuma laiks: 2024. gada septembrī.



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

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

**Aprēķinu tabula**

	Vērtējamais objekts	Safīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Torņa 3-12 Dzelda	Torņa 5-8 Dzelda	Ziedu 4-10 Dzelda	Ziedu 6-1 Dzelda
Pārdošanas cena EUR		670	860	1 550
Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>	58.90	27.50	48.40	47.60
No tās ārtelpu platība, m <sup>2</sup>				
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	58.90	27.50	48.40	47.60
Cena, EUR/m <sup>2</sup>		24.36	17.77	32.56
Istabu skaits	3	1	2	2
Stāvs/stāvu skaits	1/2	1/2	2/2	1/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		sept-2024	sept-2023	sept-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks				
atrašanās vieta rajonā				
darījuma apstākļi				
stāvs			-5%	
ēkas tehniskais stāvoklis			-10%	-10%
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis				-10%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī		-5%	-5%	-5%
dzīvokļa iekštelpu platība		-20%	-5%	-5%
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-25%	-25%	-30%
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>		18.27	13.33	22.79
Aprēķina ietekme uz rezultātu, %		40%	40%	20%
Koriģētā m <sup>2</sup> vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	17.20			
Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR	1 013			
Patiesās vērtības noapaļojot, EUR	1 000			

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** ir **1 000 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, 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.

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. Vērtības aprēķinā tiek izmantoti darījumi ar dzīvokļiem, kas pārdoti izsolēs.

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 (aktualizētā) **Objekta tirgus vērtība 06.01.2025. ir EUR 1 000 (viens tūkstotis 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, nonāks 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 Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas" un notikumiem Ukrainā uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.