

**EUROEXPERT**



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 7,  
"LAZDAS", VĀRME,  
VĀRMES PAGASTS, KULDĪGAS NOVADS  
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L14239/ER/2024

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 7 (kadastra Nr. 62969000030) un kopīpašuma 535/9388 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62960030218001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62960030218) "Lazdas", Vārme, Vārmes pagasts, 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 patiesā (tirgus) vērtība 08.11.2024. ir  
EUR 5 400 (pieci tūkstoši četri simti 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, 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

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE****Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 7 (kadastra Nr. 62969000030) un kopīpašuma 535/9388 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62960030218001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62960030218) "Lazdas", Vārmes pagasts, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62969000030
Vērtēšanas datums	08.11.2024.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: 2022. gada 10. novembra pašvaldības lēmums Nr. 16, p. 2., 2024. gada 23. augusta akts. Nr. 00121/002/2024-AKT. Īpašumtiesības reģistrētas Vārmes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 210 - 7
Nesaskaņota būvniecība	Dzīvoklim ir stiklota (stiklojums koka rāmjos) lodžija. Nav pieejama informācija, vai stiklojums ir saskaņots Būvvaldē
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā: 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 apmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Tehniskās inventarizācijas lieta, izpilde 09.09.2004.
Īpašie pieņēmumi	-
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	08.11.2024.

**Ēkas apraksts:**

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1991. gada projekts	3	1	1991. / -	09.09.2004.	visas

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

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

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
2	2	1	53,3/ 2,2 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst ar dabā konstatēto Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

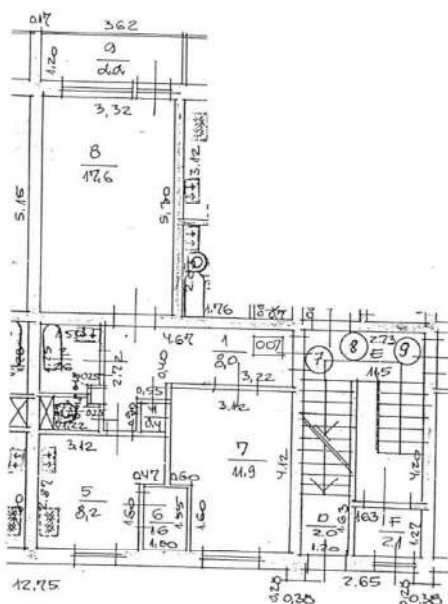
**Labiekārtojums, uzlabojumi:**

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
---------------	---	---------------------	---	--------------	---

EIROEKSPERTS

Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde	X	Gāzes apgāde (virtuvē)	X
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Lifts		Dzīvokļa ārdurvis metāla	X	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 palīgtelpa	1	2.5	-	-	8.0	-
2	Vannas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.6	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.0	-
4	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	0.4	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	8.2	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.6	-
7	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	11.9	-
8	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.6	-
9	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	0.0	-	-	2.2	-

**Telpu apdare**

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	tapetes	tapetes	linolejs	metāla	-
Vannas istaba	koka apdare	tapetes	linolejs	koka	-
Tualete	tapetes	tapetes/koka	linolejs	koka	-
Sienas skapis	tapetes	tapetes	linolejs	koka	-
Virtuve	koka apdare	koka apdare	linolejs	koka	PVC pakešu
Pieliekamais	koka apdare	koka apdare	linolejs	koka	-

Istaba	dekoratīvas plāksnes	tapetes	linolejs	koka	PVC pakešu
Istaba	dekoratīvas plāksnes	tapetes	Linolejs preskartons	koka	koka rāmji
Lodžija					stiklojums koka rāmjos

### **Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Dzīvokļa telpu apdare tiek pieņemta kā apmierinošā tehniskā/vizuālā stāvoklī. Ir pievadītas visas centralizētās inženierkomunikācijas, tualete un vannas istaba atsevišķi. Virtuvē atrodas gāzesplīts, ir skaitītājs. Istabā (telpa Nr. 7) un virtuvē (telpa Nr. 5) uzstādīti PVC pakešu logi. Radiatori nav mainīti. Vannas istabā uzstādīts siltā ūdens boilers. Dzīvoklim ir stiklota (stiklojums koka rāmjos) lodžija. Nav pieejama informācija, vai stiklojums ir saskaņots Būvvaldē. Salīdzinoši liels apdares materiālu nolietojums. Nepieciešams veikt dzīvokļa remontu. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.

Vizuāli novērtējot ēkas vizuālo un tehnisko stāvokli, jāsecina, ka tas ir apmierinošs.

### **Objekta novietojums**

<b>Reģions, pilsēta</b>	Dzīvoklis atrodas Kuldīgas novada Vārmes pagastā, apdzīvotā vietā Vārme. Vārme ir ciems Kuldīgas novada Vārmes pagastā, pagasta centrs, kas atrodas Karpenes krastos 26 km no novada centra Kuldīgas un 147 km no Rīgas. Vārmē atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, bērnudārzs, bibliotēka, jaunatnes iniciatīvu centrs, sporta halle, pasts, muižas un skolas muzejs
<b>Izvietojums rajonā</b>	Atrodas Vārmes ciema mikrorajonā netālu no Vārmes pamatskolas
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvākā autobusu pieturvietā "Vārme" ~ 0,2 km attālumā pie autoceļa V1297 Kabile–Vārme
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	Nekustamais īpašums atrodas adresē: "Lazdas", Vārme, Vārmes pagasts, Kuldīgas novads. Apdzīvotā vieta Vārme. Infrastruktūra ierobežota, ir veikals, pagasta pārvalde, pamatskola, bērnudārzs, bibliotēka, jaunatnes iniciatīvu centrs, sporta halle, pasts, muižas un skolas muzejs. Avots: Vikipēdija Tuvākā pilsēta ir Kuldīga. Kuldīgā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – ir dažādi tirdzniecības centri (RIMI, MAXIMA u. c.) un dažādu pakalpojumu sniegšanas objekti, 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 apmierinoša
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Kvartālu veido 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>

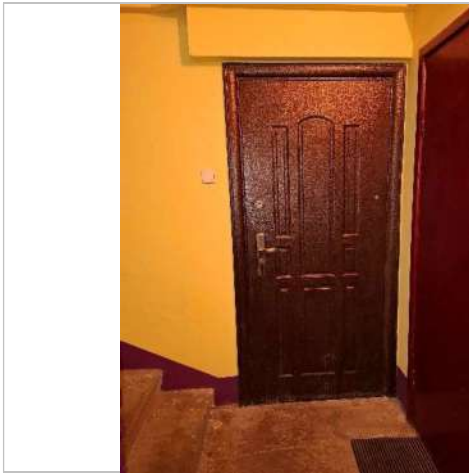
### FOTOGRĀFIJAS



Vērtējamā objekta ēka (62960030218001) un apkārtnē



Kāpņu telpa pie vērtējamā objekta



Vērtējamā dzīvokļa ārurvis



Gaitenis, telpa Nr. 1



Istaba, telpa Nr. 7



Virtuve, telpa Nr. 5







Sanitāro telpu durvis

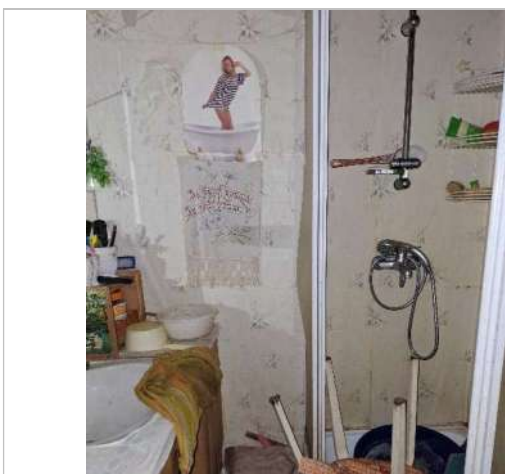


Tualete, telpa Nr. 3



Vannas istaba, telpa Nr. 2





Virtuve, telpa Nr. 5



Istaba, telpa Nr. 8



Aizstiklotā lodžija, telpa Nr. 9



Istaba, telpa Nr. 8



**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 apkārtnējo novadu (Saldus, Tukuma, Talsu) ciemos, jāsecina, ka situācija ir līdzīga gan piedāvājumā, gan

notikušos darījumos (skaits, cenas). Kopumā aktuālajā piedāvājumā novadu ciemos ir ap 44 dzīvokļu, Vārmē viens piedāvājums (remontējami dzīvokļi piedāvā par 124 EUR/m<sup>2</sup> jeb EUR 4200.

Darījumos cenas ir līdzīgas kā piedāvājumos, iespējams līdz 10% mazākas. Vārmē 2024. gadā reģistrēti pieci darījumi, 2023. gadā – 6 dzīvokļi, 2022. gadā – 4 dzīvokļi, daļa no tiem iegādāti pašvaldības rīkotās izsolēs vai atsavināšanas procesu laikā. Reģistrētās darījumu summas 2024. gadā bijušas no EUR 3450 (no 103 EUR/m<sup>2</sup>) par remontējami dzīvokli, līdz EUR 15000 (295 EUR/m<sup>2</sup>) par remontētu un mēbelētu dzīvokli.

Analizējot pašvaldības izsolēs pārdotos atbrīvotos dzīvokļus, vidēji darījumu cenas ir EUR 2000 – EUR 6000, atkarībā no dzīvokļa platības, tehniskā stāvokļa, pieejamām komunikācijām.

**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, gāzes apgāde virtuvē);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

**Negatīvie:**

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Dzīvokli nepieciešams remonts, salīdzinoši liels apdares materiālu nolietojums.

**Vērtības aprēķins:****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 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 izolēt. Dzīvokļa tirgus vērtība tiek aprēķināta neņemot vērā īrnieka veiktos ieguldījumus telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

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).

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

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.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis "Liepziedi" 17, Vārme, Vārmes pagasts, Kuldīgas novads (62969000125). Dzīvokļa kopējā platība 33,2 m<sup>2</sup>, ārtelpas 3,4 m<sup>2</sup>, viena istaba, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāzes apgāde virtuvē, centrālā apkure). Virtuvē atrodas gāzesplīts, ir skaitītājs. Istabā uzstādīts PVC pakešu logs un jauns radiators. Salīdzinoši liels apdares materiālu nolietojums, santehnika novecojusi. Apvienotā sanitārā telpa. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts, kā apmierinošs/slikts. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas trešajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1980. gadā, ķieģeļu/paneļu

karkass, ēka nav renovēta, ēkas karkasā vērojamas plaisas, nav informācijas par to ietekmi uz ēkas konstrukciju stabilitāti, ēka kopumā ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 2850. Darījuma laiks: 2024. gada septembris.



<p>Avots: <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a></p>	<p>Avots: <a href="https://balticmaps.eu/lv">https://balticmaps.eu/lv</a></p>
<p>Avots: SIA "Eiroeksperts" arhīvs</p>	<p>Avots: <a href="https://www.kuldiga.lv">https://www.kuldiga.lv</a></p>

- Dzīvoklis "Pūpoli" 23, Vārme, Vārmes pagasts, Kuldīgas novads (62969000123). Dzīvokļa kopējā platība 33,6 m<sup>2</sup>, ārtelpas 1,8 m<sup>2</sup>, ēkas vidū, viena istaba, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, ir vannas istaba un tualete, apkure), remontējams. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas otrajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1987. gadā, paneļu karkass, ēka nav renovēta, ēkā ir reģistrēti pieslēgumi centralizētajām komunikācijām (elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure), ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 3450. Darījuma laiks: 2024. gada februāris.

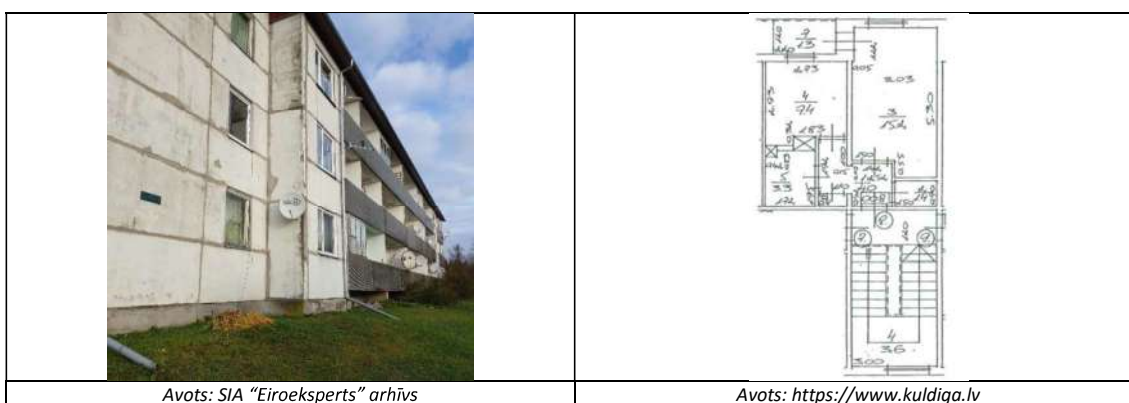


	
<p>Avots: <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a></p>	<p>Avots: <a href="https://balticmaps.eu/lv">https://balticmaps.eu/lv</a></p>
	
<p>Avots: SIA "Eiroeksperts" arhīvs</p>	<p>Avots: <a href="https://www.kuldiga.lv">https://www.kuldiga.lv</a></p>

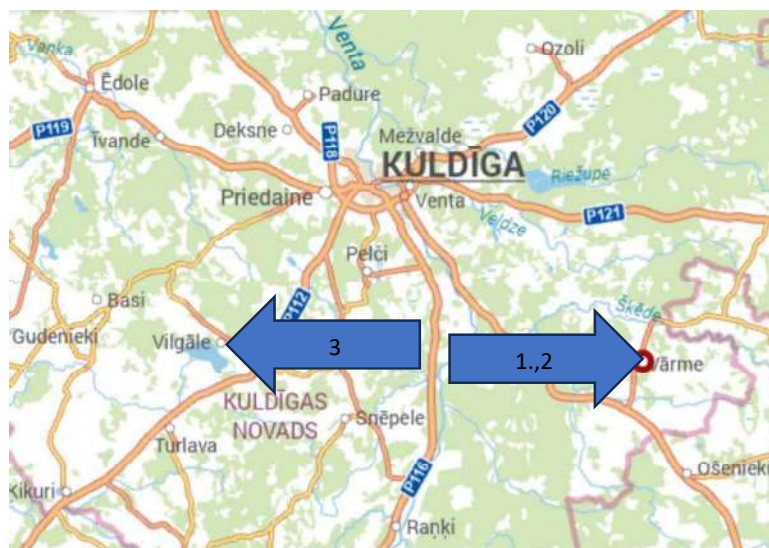
3. Dzīvoklis "Dālderī" 8, Vilgāle, Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads (62609000466). Dzīvokļa kopējā platība 33 m<sup>2</sup>, ārtelpas 1,3 m<sup>2</sup>, viena istaba, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, ir vannas istaba un tualete, apkure), remontējams. Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ēkas trešajā stāvā, ēkas vidū. Mājas ekspluatācija uzsākta 1988. gadā, paneļu karkass, ēka nav renovēta, ēkā ir reģistrēti pieslēgumi centralizētajām komunikācijām (elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure), ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots pašvaldības organizētajā izsolē par summu EUR 6150. Darījuma laiks: 2024. gada marts.



	
<p>Avots: <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a></p>	<p>Avots: <a href="https://balticmaps.eu/lv">https://balticmaps.eu/lv</a></p>



Avots: SIA "Eiroeksperts" arhīvs

Avots: <https://www.kuldiga.lv>**Salīdzināmo Objektu izvietojums****Aprēķinu tabula**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Lazdas 7 Vārme	Liepziēdi 17 Vārme	Pūpoli 23 Vārme	Dālderī 8 Vilgāle
Pārdošanas cena, EUR		2 850	3 450	6 150
Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>	53.30	33.20	33.60	33.00
No tās ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	2.20	3.40	1.80	1.30
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	51.10	29.80	31.80	31.70
Cena, EUR/m <sup>2</sup>		95.64	108.49	194.01
Istabu skaits	2	1	1	1
Stāvs/stāvu skaits	1/3	3/3	2/3	3/3
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		sept-2024	febr-2024	marts-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā				-5%
stāvs		-5%	-10%	-5%
ēkas tehniskais stāvoklis		10%		
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		5%	10%	-15%

EIROEKSPERTS

pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība		-10%	-10%	-10%
telpu plānojums		3%	3%	3%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		3%	-7%	-32%
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>		98.51	100.90	131.92
Aprēķina ietekme uz rezultātu, %		40%	40%	20%
Vidējā koriģētā m <sup>2</sup> vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	106.15			
Aprēķinātā vērtība, EUR	5 424			
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>5 400</b>			

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** ir **5 400 EUR**.



**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 08.11.2024. ir EUR 5 400 (pieci tūkstoši četri 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 novērtējamais 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, nonāksanas 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.