

**EUROEXPERT**



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA  
"ALEJAS"- 10  
KURMĀLES PAGASTĀ,  
KULDĪGAS NOVADĀ  
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 “Alejas” - 10, Kurmāles pagastā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62609000477 novērtēšanu. Dzīvokļa īpašums sastāv no telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 62600040110001010 61.3 m<sup>2</sup> platībā un 613/7966 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes gabala, turpmāk tekstā – Objekts. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta atsavināšana izsolē.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

**Objekta tirgus vērtība 05.07.2024. ir**

**4 100 EUR (četri tūkstoši viens simts eiro).**

**Minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt :**

**2 460 EUR (divi tūkstoši četri simti sešdesmit eiro).**

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 atskaitē 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

## SATURA RĀDĪTĀJS

Novērtējuma atskaite	5.lpp.
Galvenā informācija par objektu	5.lpp.
Objekta novietojuma shēma	8.lpp.
Vērtējamā objekta fotogrāfijas	8.lpp.
Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins	14.lpp.
Slēdziens par vērtējamā objekta tirgus vērtību	15.lpp.
Pielikumi	18.lpp.

## NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

## Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis "Alejas" - 10 un 613/7966 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala Alejās, Kurmāles pagastā, Kuldīgas novadā																								
Kadastra Nr.	6260 900 0477																								
Vērtēšanas datums	05.07.2024																								
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590																								
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000035590. Pamats: Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 368 - 10																								
Nesaskaņota būvniecība	Ir																								
Piezīmes	Nav																								
Aprūtinājumi	Zemesgrāmatā: 1.1. Nostiprināts beztermiņa ceļa servitūts 42 m garumā un 4,5 m platumā zemes 0.0189 ha vienībā ar kadastra apzīmējumiem 62600040110 par labu nekustamam īpašumam "Apiņi" (Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.320).Ieraksts pārņemts no Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.368 (žumāls Nr.300005834836). 1.2. Pamats: 2023.gada 8.marta ceļa reālservitūta līgums.Ieraksts pārņemts no Kurmāles pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.368 (žumāls Nr.300005834836). LR VZD Kadastra datus: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Noteikšanas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>28.10.1999</td> <td>020501</td> <td>aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās</td> <td>0.0320</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>28.10.1999</td> <td>7312040200</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td> <td>55.00</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>08.03.2023</td> <td>7315030100</td> <td>ceļa servitūta teritorija</td> <td>0.0189</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	28.10.1999	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0320	ha	2	28.10.1999	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	55.00	m	3	08.03.2023	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0189	ha
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																				
1	28.10.1999	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0320	ha																				
2	28.10.1999	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	55.00	m																				
3	08.03.2023	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0189	ha																				
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis																								
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis																								
Īres/nomas tiesības	Dzīvoklis nav apdzīvots																								
Galvenie pieņēmumi	Objektam tiek noteikta <b>Tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība.</b>																								
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta.																								
Īpašie pieņēmumi	Nav																								
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustamā īpašumu vērtētāja asistente Kristīne Rozenbauma																								
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	05.07.2024																								

## Ēkas apraksts:

Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības daļējas
2	1	1900/ -	16.07.2008.	daļējas

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

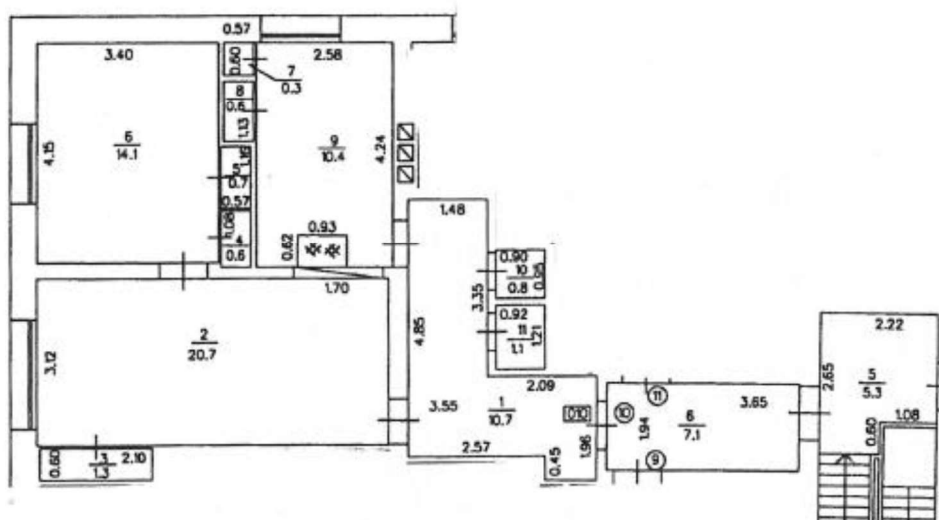
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1900	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biežumā vai biežāks	-	1900	-	45
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	45
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1900	-	0

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
2	1	2	<b>61.3 / 0 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos</b>
<b>Piezīmes</b>	Telpu plāns atbilst dabā konstatētajam; Telpām Nr.10 un Nr.11 ir mainīts lietošanas veids, telpā Nr.11 ir ierīkota tualete un telpā Nr.10 - duša. Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati; Istabā (telpā Nr.2) ielikts PVC logs		

**Labiekārtojums, uzlabojumi:**

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

**Telpu plāns**

**Telpu raksturojums**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	Dzīvokļa ārējā telpa		
2	1	Gaitenis		10.7		2.50	
2	2	Istaba	20.7			2.50	
2	3	Skapis		1.3		2.50	
2	4	Skapis		0.6		2.50	
2	5	Skapis		0.7		2.50	
2	6	Istaba	14.1			2.50	
2	7	Skapis		0.3		2.50	
2	8	Skapis		0.6		2.50	
2	9	Virtuve		10.4		2.50	
2	10	Telpa		0.8		2.50	
2	11	Telpa		1.1		2.50	
<b>Kopā</b>			<b>34.8</b>	<b>26.5</b>	<b>0.0</b>		
<b>Dzīvokļa platība</b>							<b>61.3</b>

**Telpu apdare**

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	Nav apdare	Nav apdare	koka dēļi	-	-
Istaba	Nav apdare	tapetes	koka dēļi	koka	PVC
Istaba	Nav apdare	tapetes	koka dēļi	koka	koka
Virtuve	Nav apdare	krāsotas	koka dēļi	koka	koka
Tualete	Nav apdare	Nav apdare	Nav apdare	koka	-
Dušas telpa	Nav apdare	Nav apdare	Nav apdare	koka	-

**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Dzīvokļa telpu apdares stāvoklis apmierinošs. Ir pievadītas centralizētās inženierkomunikācijas – elektrība, ūdens, kanalizācija. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.

**Objekta novietojums**

<b>Reģions, pilsēta</b>	Kurmāles pagasts, Kuldīgas novads
<b>Izvietojums rajonā</b>	Centrālajā daļā
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Cauri Alejām kursē starppilsētu autobuss.
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	Alejas ir ciems Kuldīgas novada Kurmāles pagastā. Izvietojies pagasta rietumdaļā Vankas labajā krastā pie autoceļa V1290 11 km no pagasta centra Vilgāles, 10 km no novada centra Kuldīgas un 157 km no Rīgas. Apdzīvotā vieta izveidojusies ap bijušās Planīcas muižas centru. * Avots: Vikipēdija
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Centrālās iela, kas iet cauri Alejām, ar asfalta segumu, nav uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā ciems netiek apgaismots. Piebraukšana pie Objekta pa grants ceļu.
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Apkārtnē veido pagājušā gadsimta sākumā būvētas vienvietu un divvietu mājas.
<b>Automašīnu novietnes iespējas</b>	Auto iespējams novietot ēkas priekšā, bez maksas.

**Zemes gabala un ēkas novietojuma shēma**



Avots: kadastrs.lv

**Objekta novietojuma shēma**



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

**Objekta fotoattēli (telpu numerācija – no telpu grupas plāna)**



Skats uz ēku, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



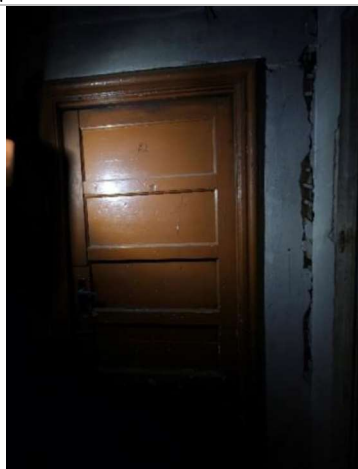
Skats uz ēku, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



Skats uz ēku, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, ieeja  
kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis (telpa Nr.1)



Istaba (telpa Nr.2)



Istaba (telpa Nr.2)





Istaba (telpa Nr.6)



Istaba (telpa Nr.6)



Logs istabā (telpa Nr.2)



Tualete (telpa Nr.11)



Virtuve (telpa Nr.9)



Virtuve (telpa Nr.9)

**Tirgus apskats**

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

Analizējot notikušos darījumus Kuldīgas novada pagastos, jāsecina ka notikušo darījumu dzīvokļu cenas pagājušā gadsimta vidū un otrajā pusē celtās ēkās svārstās apmēram no 25 EUR/m<sup>2</sup> līdz 800 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa un centralizēto komunikāciju pieslēgumiem, kā arī no pagasta izvietojuma Kuldīgas novadā, pilsētu un pagasta centru tuvuma un infrastruktūras attīstības. Piedāvājuma cenas ir līdzīgas kā notikušajos darījumos. Kurmāles pagastā pēdējo 2 gadu laikā dzīvokļu tirgus ir samērā aktīvs, reģistrēti 35 pārdoti dzīvokļi un to cenas ir amplitūdā apmēram no 45-800 Eur/m<sup>2</sup>. Notikušie darījumi reģistrēti Priedainē un Vilgālē. Pēdējo 2 gadu laikā Alejās nav reģistrēti darījumi ar dzīvokļiem.

**Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:****Pozitīvie:**

- Tuvu (10km attālumā) novada centrs Kuldīga;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas;
- Pieslēgumi centralizētām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija);
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā;

**Negatīvie:**

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi.
- Ciemā nav attīstīta infrastruktūra.

**Vērtības aprēķins:**

Informācija par līdzīgiem darījumiem esošajā pagastā ir samērā ierobežota, tādēļ salīdzināšanai tika ņemti pārdevumu dati par līdzīgiem dzīvokļiem līdzīga tipa ēkās netālu esošajos Kuldīgas novada pagastos.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

**Objekts Nr.1**

**Staburadzes - 12, Sermīte, Laidu pag., Kuldīgas nov.**

Dzīvoklis | Cits | Vieglobetoni |

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>
29/11/2021	1304332	62649000069	2/3	2	50.6	3.8	3 000	59	64

Īpašnieks pārdod 2 istabu dzīvokli Laidu pagasta Sermītē daudzdzīvokļu mājā Staburadzes. Atrodas vidējā korpusā, 2. stāvā. Dzīvoklī ir krāsns malkas apkure, centralizēts ūdens/kanalizācija. Ielikti koka pakešu logi, tai skaitā uz balkonu. Nepieciešams kosmētiskais remonts. Ar pagasta pārvaldi iespējams vienoties par malkas šķūni. Ciematā atrodas bērnu dārzs, veikals, sabiedriskā transporta pietura.



## Objekts Nr.2

### Vecā skola - 8, Padures pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Kļeģeļi | 🏠

#### Darījuma informācija

Datums  
18/07/2022

Jaunais ID  
1407014

#### Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs  
62729000096

Stāvs  
1/2

Istabas  
1

Platība, m<sup>2</sup>  
54.2

Ārtelpas  
0.0

#### Cena

EUR  
4 000

Kop., EUR/m<sup>2</sup>  
74

Iekš., EUR/m<sup>2</sup>  
74

Jauna rudens cena. Pārdodu skaistas vēsturiskas mūra mājas ar kārnīpiem mājas daļu (dzīvokli ar atsevišķu ieeju) un domājamo daļu no zemes (atbilst 740 m<sup>2</sup>). Ūdens un tualete iekšā, malšanas apkure, šķūnis, bēniņi un pagrabs.

Lokācija: atrodas valsts mežu vidū, līdz Kuldīgas robežai 2 km, līdz Padures muižas veikalam 2 km, līdz Ventas peldvietai 2 km, līdz Jūrkalnes pludmalei 40 km. Ideāls vietas un cenas variants vasarnīcai. Nav apsaimniekošanas maksas.





### Objekts Nr.3

#### 📍 Liepu iela 14 - 2, Rudbārži, Rudbāržu pag., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Kļeģeļi

##### Darījuma informācija

Datums: 08/11/2023  
Jaunais ID: 1737245

##### Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs: 62829000009  
Stāvs: 1/2  
Platība, m<sup>2</sup>: 30.1  
Ārtelpas: 0.0

##### Cena

EUR: 2 000  
Kop., EUR/m<sup>2</sup>: 66  
Iekš., EUR/m<sup>2</sup>: 66

Pārdodas vienistabas dzīvoklis 30.2kv. m ar malkas apkuri. Ielikti jauni plastikāta logi. Dzīvoklī ir ūdens ievads un gāzes vads. Tualetes koridorā. Atrodas Rudbāržu centrā, blakus veikals, pasts, medpunkts. Laba autobusu satiksme. Nopietnam pircējam cena runājama.



## Aprēķinu tabula:

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	Alejas 10, Kurmāles pag.	Staburadzes 12, Sermīte, Laidu pag.	Vecā skola 8, Padures pag.	Liepu 14-2, Rudbārži, Rudbāržu pag.
Dzīvokļa platība, m2	61,3	50,6	54,2	30,1
Dzīvokļa ārtelpu platība, m2	-	3,8	-	-
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	61,3	46,8	54,2	30,1
Istabu skaits	2	2	1	1
Stāvs/stāvu sk.	2/2	2/3	1/2	1/2
Pārdošanas cena, EUR		3 000	4 000	2 000
Zeme īpašumā	jā	jā	jā	jā
1 m2 cena, EUR (iekštelpas)		64	74	66
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %		
Darījuma laika faktors		5	4	1
Atrašanās vieta		10		7
Stāvs		-2	2	2
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-5	-5	-5
Dzīvokļa iekštelpu platība		-3	-2	-7
Dzīvokļa ārtelpu platība		-2		
Telpu plānojums				
Komunikācijas			5	5
Apkārētā infrastruktūra		-5	-5	-5
Zeme īpašumā				
Kopējās korekcijas		-2	-1	-2
<b>Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>67</b>	63	73	65
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>4 107</b>			
<b>Noapaļojot, EUR</b>	<b>4 100</b>			

**Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.**

Izsoles pārdevuma nosacījumi būtiski atšķiras no tiem nosacījumiem, kas minēti tirgus vērtības definīcijā. Izsolēm raksturīgi riski, t.i., vērtību pazeminošie faktori. Vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta gadījumā ir jāparedz šādi riski:

**Finansēšanas faktors** – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

**Vērtību izmaiņu faktors** – risks, ka no izsoles brīža līdz īpašuma iegūšanai valdījumā tirgus vērtība var pazemināties.

**Pieņemtais korekcijas lielums -40%.**

**Piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt: 2460 EUR.**

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 05.07.2024 ir 4 100 EUR (četri tūkstoši viens simts eiro).**

**Minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt :  
2 460 EUR (divi tūkstoši četri simti sešdesmit eiro).**

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

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

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

Kristīne Rozenbauma  
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

## 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 apsaimniekotāja 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.