

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 7
LIELĀ IELĀ 5,
SKRUNDĀ
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L13844/ER/2024

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 7 (kadastra Nr. 62099000430) un kopīpašuma 143/1411 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62090020200001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 62090020200003) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62090020200) Lielā iela 5, Skrunda, Kuldīgas novads, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta vērtības apzināšana izsoles procesa nodrošināšanai.

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

**Objekta tirgus vērtība 15.07.2024. ir
EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti euro).**

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

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzāks 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,
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. 62099000430) un kopīpašuma 143/1411 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 62090020200001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 62090020200003) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 62090020200) Lielā iela 5, Skrunda, Kuldīgas novads
Kadastra Nr.	62099000430
Vērtēšanas datums	15.07.2024.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2024. gada 29. maija izziņa Nr. KNP/2.26/24/119. Īpašumtiesības reģistrētas Skrundas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 620 7
Nesaskaņota būvniecība	Nav
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 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; Būves tehniskās inventarizācijas lieta, uzmērīšanas datums 16.05.2000.
Īpašie pieņēmumi	-
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistente, Zaiga Stūrmane
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	15.07.2024.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1929. gadā būvēta koka konstrukciju ēka	2	2	1929. / -	16.05.2000.	Elektrība, krāsns

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

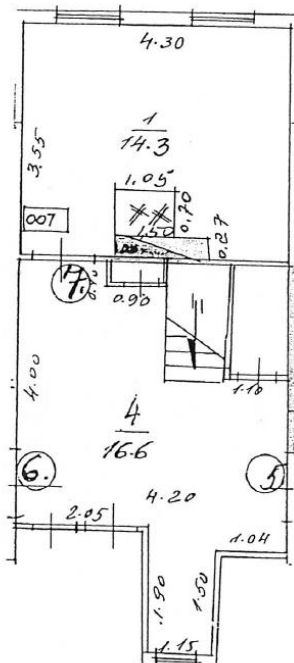
Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
1	1	2	14,3 / - 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		Kanalizācija
Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde		Gāzes apgāde
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika
Līfts		Dzīvokļa ārdurvis – metāla ugunsdrošās, koka		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	Apdzīvojama virtuve	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	14.3	-

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
istaba	krāsots	tapetes	preskartons	koka	koka rāmji

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā vizuālā stāvoklī. Dzīvoklis sastāv no vienas istabas (kadastrālās uzmērīšanas lietā nosaukta par apdzīvojamu virtuvi), citu telpu nav. Ir tikai elektrības pieslēgums un krāsns istabā. Sanitārās telpas nav izbūvētas. Pieejama koplietošanas sausā tualete gaitenī. Ūdens pieslēguma un kanalizācijas nav. Ūdens iegūstams no akas, kas atrodas iekšpagalmā. Telpu apdares materiāli daļēji nolietoties. Istaba gaiša, tajā ir divi logi, stiklojums koka rāmjos. Nav informācijas, vai sienas un griesti 2. stāva telpām ir siltināti, vizuāli novērtējot, to nebija iespējams konstatēt. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts, kā **slikts**.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Skrunda
Izvietojums rajonā	Pilsētas centrālajā daļā
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. ~0,4 km līdz Skrundas autoostai

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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

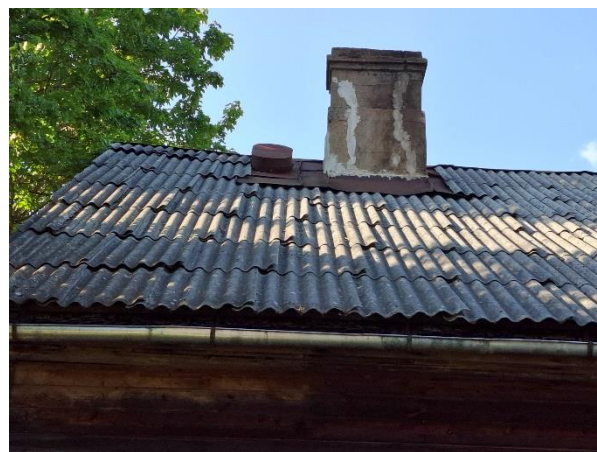
FOTOGRĀFIJAS



Lielā iela pie vērtējamā objekta



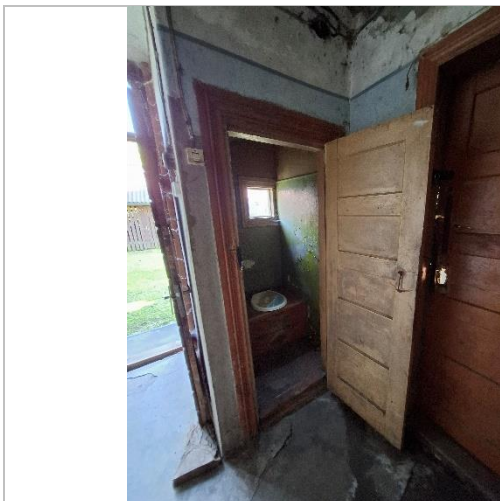
Dzīvojamā māja (62090020200001), kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



Dzīvojamā māja no iekšpagalma puses



leeja ēkā



Koplietošanas ateja gaitenī





Kāpnes uz 2. stāvu



Dzīvokļa ārdurvis



Istaba, telpa Nr. 1





Kāpņu telpa



Palīgēka (62090020200003)



Aka iekšpagalmā

TIRGUS APSKATS

Nekustamo īpašumu tirgus Skrundas pilsētā ir salīdzinoši neliels, kam par pamatu ir neliela teritorija, neliels iedzīvotāju skaits, kā arī salīdzinoši ierobežotais nekustamo īpašumu skaits pilsētā. Tomēr 2022. gadā Skrundas pilsētā ir reģistrēti 10 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, 2023. gadā – 19 darījumi, 2024. gadā 7 darījumi. Reģistrētās cenas darījumos ļoti plašā amplitūdā: no EUR 300 līdz EUR 34 000 jeb 19 – 815 EUR/m². Cena atkarīga no dzīvokļa atrašanās vietas pilsētā, no ēkas kvalitātes, pieejamām komunikācijām, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, platības, darījuma apstākļiem u.c.

Aktuālajā piedāvājumā pašlaik Skrundas pilsētā ir ~7 dzīvokļu īpašumi. Piedāvājumu cenas svārstās no EUR 3000 (jeb 111 EUR/m²) par vērtējamam objektam līdzīgu dzīvokli līdz EUR 35000 (jeb 492 EUR/m²) par skaisti izremontētu dzīvokli.

Dokumentāli reģistrētās summas ir jāuztver kritiski, jo salīdzinoši bieži sludinājumos minētās piedāvājumu summas no reģistrētajās darījumu summas atšķiras par 50% un vairāk.

Atsevišķu tirgus nišu veido pašvaldības pārdotie dzīvokļi, kuri lielākā daļa ir aprūtināti ar īres līgumiem, šādu dzīvokļu cenas ir zemākas, nekā brīvā tirgū pārdotu dzīvokļu cenas.

Laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams, vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā, vai pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie) un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Auto novietošana bez maksas pie ēkas iekšpagalmā;
- Iedzīvotājiem pieejams jauns malkas šķūnis iekšpagalmā;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi un nav veikti remontdarbi;
- Dzīvoklī nav izbūvētas sanitāras telpas;
- Nav komunikāciju pieslēgumu (ūdens apgāde un kanalizācija);
- Dzīvoklis sen nav remontēts, daļējs apdares materiālu nolietojums.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

Sporta iela 2 - 2, Skrunda, Skrundas nov.

Dzīvoklis | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
12/04/2024	1864553	62099000210	1/2	1	18.8	0.0	2 700	144	144	1/1	47/316	47/316

Sludinājums:

Sporta iela 2, Skrunda, Kuldīgas nov.

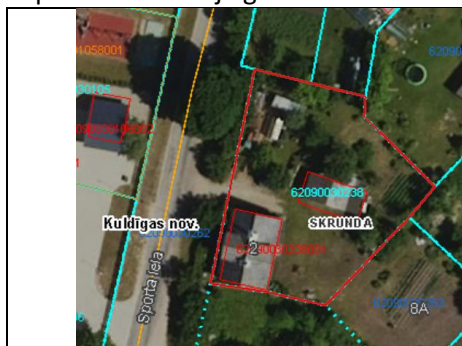
Dzīvoklis | Pirmskara māja | Koka

Datums	Jaunais ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
02/04/2024	1785303	1/2	nav	1	20.0	3 000	150

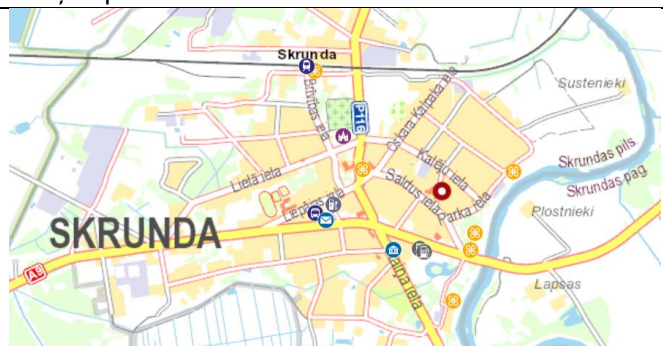
Продаю квартиру в Центре Скрунды ул Спорта 2-2 , площадь 20м2, вода колодец, сухой туалет, кладовка, сарай, до автовокзала 400 метров, возможна аренда с правом выкупа. земля в собственности.



18,8 m², ārtelpu nav. Atrodas 1929. gadā būvētā koka ēkā. Dzīvokli nepieciešams remontēt. No komunikācijām ir tikai elektrība un plīts apkure. Sanitārās telpas nav izbūvētas, jāizmanto koplietošanas ateja gaitenī. Zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā ir.



<https://www.kadastrs.lv>



<https://balticmaps.eu/lv>

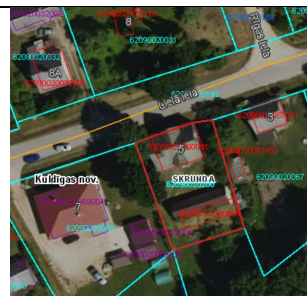
Objekts Nr. 2

Lielā iela 5 - 4, Skrunda, Kuldīgas nov.

Dzīvoklis Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
14/06/2024	1886073	62099000416	1/2	1	25.0	0.0	3 000	120	120	1/1	250/1411	250/1411

Lielā iela 5-4, Skrunda, Skrundas pagasts. Kopējā platība 25 m², ārtelpu nav, ir tikai istaba un virtuve. Atrodas vērtējamā objekta ēkā. Gan ēkas, gan dzīvokļa tehniskais stāvoklis līdzīgs kā vērtējamam objektam. Zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā ir. Pārdots darījumā starp privātpersonām par summu: EUR 3000. Darījuma laiks: 2023. gada decembris.



<https://www.kadastrs.lv>



<https://balticmaps.eu/lv>

Objekts Nr. 3

Stacijas iela 2 - 7, Skrunda, Skrundas nov.

Dzīvoklis Ķieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
25/01/2024	1770231	62099000197	2/2	2	47.7	0.0	5 000	105	105	1/1	477/3593	477/3593

Dzīvokļa kopējā platība 47,7 m², ārtelpu nav, divas istabas, pieejamas komunikācijas (elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, tualete, apkure lokāla), dzīvoklis ir siltā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklis atrodas divu stāvu ēkas otrajā stāvā. Mājas ekspluatācija uzsākta 1967. gadā, ķieģeļu karkass, ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes d/d ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Dzīvoklis pārdots darījumā starp privātpersonām par summu EUR 5000. Darījuma laiks: 2024. gada janvāris.



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



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



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

Salīdzināmo Objektu izvietojums pilsēta teritorijā



Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Lielā 5-7 Skrunda	Sporta 2-2 Skrunda	Lielā 5-4 Skrunda	Staijas 2-7 Skrunda
Pārdošanas cena EUR		2 700	3 000	5 000
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	14.30	18.80	25.00	47.70
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m ²	14.30	18.80	25.00	47.70
Cena, EUR/m ²		143.62	120.00	104.82
Istabu skaits	1	1	1	2
Stāvs/stāvu skaits	2/2	1/2	1/2	2 /2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		apr-2024	jūn-2024	janv-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks				
darījuma apstākļi		-10%	-10%	-10%
atrašanās vieta pilsētā				20%
stāvs		5%	5%	
ēkas tehniskais stāvoklis				-5%
ēkas konstrukcijas				-10%
dzīvokļa tehniskais stāvoklis				
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				-5%
dzīvokļa iekštelpu platība			5%	20%
telpu plānojums, izskats		-20%	-20%	-20%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārreķina koeficients		-25%	-25%	-10%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		107.71	90.00	94.34
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	97.35			
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 392			
Patiesā pārdošanas vērtība noapaļojot, EUR	1 400			

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība ir 1 400 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 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. Aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti līdzīgā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi, kas pārdoti brīva tirgus apstākļos, aprēķinā izmantojot korekciju darījuma apstākļiem, tā paužot attieksmi, ka izsolē piedalās samazināts potenciālo pircēju loks, samazinātas reklāmas iespējas un darījuma nosacījumi var atšķirties, nekā brīvā tirgū.

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 15.07.2024. ir EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti euro).**

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir 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, 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 zinātnei, 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, mūsu prāt, 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 iekļilāšanas, 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.