

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DŽĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 6,
VENTSPILS IEĻA 7, KULDĪGA, KULDĪGAS
NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15877/ER/2026

Kuldīgas novada pašvaldība
(Iepirkuma ID Nr. KNP 2025/47)

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 6 (kadastra Nr. 6201 900 3557) un kopīpašuma 437/2606 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums: 6201 005 0063 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6201 005 0063) Ventspils ielā 7, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis Objekta vērtības apzināšanai.

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

Objekta tirgus vērtība 09.03.2026. ir
EUR 21 000 (divdesmit viens tūkstotis 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 atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 6 (kadastra Nr. 6201 900 3557) un kopīpašuma 437/2606 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums: 6201 005 0063 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6201 005 0063) Ventspils ielā 7, Kuldīgā, Kuldīgas novadā.
Kadastra Nr.	6201 900 3557
Vērtēšanas datums	09.03.2026.
Pasūtītājs	Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000035590. Pamats: Kuldīgas novada domes 2024.gada 29.februāra sēdes protokols Nr. 2, Kuldīgas novada pašvaldības 2025.gada 15.decembra izziņa Nr. KNP/2.26/25/270 Īpašumtiesības reģistrētas Kurzemes rajona tiesas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1209 – 6
Nesaskaņota būvniecība	Ir konstatēta
Piezīmes	Konstatēta patvaļīga būvniecība: <ul style="list-style-type: none"> • Ir aiztaisīta durvju aile starp telpām Nr. 6 un Nr. 1; • Ir izveidots atsevišķs sanitārtehniskais mezgls telpā Nr. 5. Pārbūves legalizācija iekļauta aprēķina tabulā.
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 tirgus vērtība . 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 09.07.1999.
Īpašie pieņēmumi	-
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents Mārtiņš Bruņenieks
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	09.03.2026.
Piezīmes	Apskates laikā netika nodrošināta piekļuve telpai Nr. 6 (Tualete)

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1890. gada projekts	2	1	1890. / -	23.09.1999.	Elektroapgāde, Kanalizācija, ūdens

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

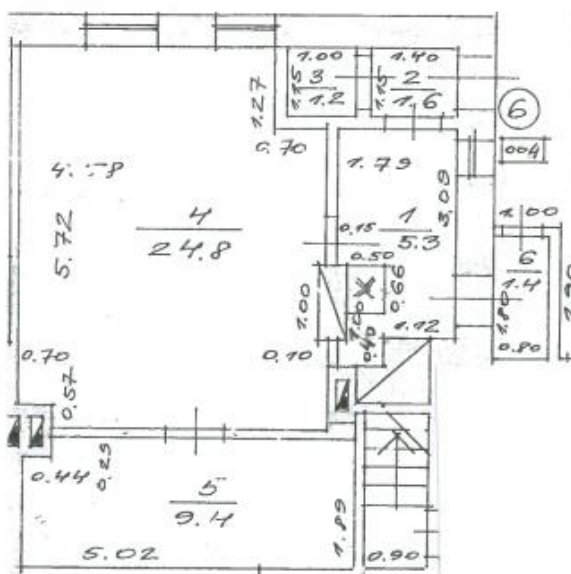
Nosaukums	Materiāls
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un karkasi	Ķieģelis
Pārsegumi	Koks
Jumts (segums)	Betons, slānekļa māla kārneņi

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	1	1	43,7/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns daļēji atbilst dabā konstatētajam Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde	X	Kanalizācija	X
Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde		Gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna san tehnika	
Lifts		Dzīvokļa ārdurvis – koka		Iebūvēta virtuve	

Telpu plāns**Telpu raksturojums**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	5.3
2	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	1.6
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	1.2
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	24.8
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	9.4
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	1.4

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Virtuve	krāsots	tapetes	linolejs	koka	koka rāmji
Istabas	krāsots	tapetes	koka dēļu/ linolejs	koka	koka rāmji
Pieliekamais	krāsots	krāsots	linolejs	koka	-
Vējtveris	krāsots	krāsots	linolejs	koka	-
Tualete	-	-	-	-	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

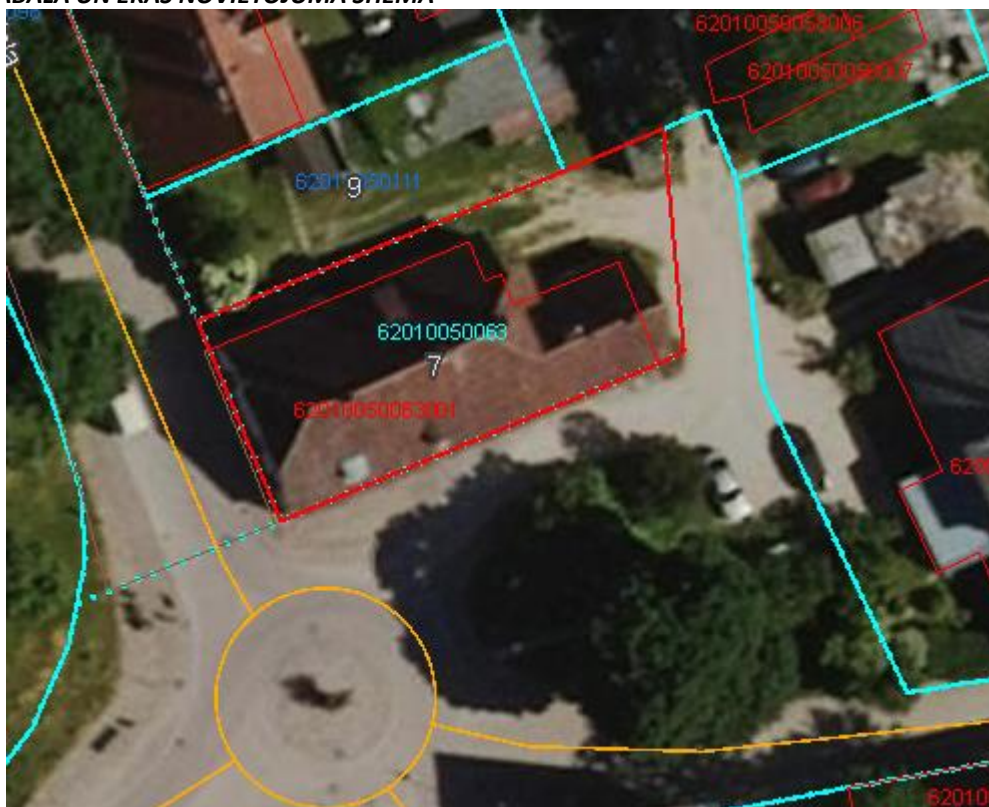
Ir pievadīta ūdens apgāde, elektroapgāde un kanalizācija, uz vērtēšanas laiku komunikācijas dzīvoklī atslēgtas. Dzīvoklim ir vietējā (krāsns) apkure. Šajā vērtējumā pieņemam, ka visu minēto komunikāciju pieslēgumus iespējams atjaunot.

Logi un durvis nav mainīti. Dzīvoklī apdares materiāli ir nolietojušies. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Dzīvoklis atrodas Kuldīgā – Ventspils un Kaļķu ielas kvartālā. Blakus atrodas dzīvojamo māju un komercobjektiem paredzēta apbūve.
Izvietojums rajonā	Atrodas Kuldīgā, Ventspils ielā 7.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvākā autobusu pieturvietā "Kultūras centrs" ~ 800 m attālumā uz Mucenieku ielas.
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Ventspils iela 7, Kuldīga. Blakus atrodas daudzstāvu dzīvojamās mājas, Vecpilsētas dārzs, Kaļķu ielas kvartāls. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un, prognozējams, arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcijas. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā laba.
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar bruģa segumu. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota. Dzīvokļa īpašums atrodas „Kuldīgas vecpilsēta Ventas senlejā” vietu UNESCO Pasaules mantojuma Latvijas nacionālajā sarakstā.
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido vairākas daudzdzīvokļu mājas, kas būvētas 19. gs.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot pie ēkas teritorijā, bez maksas

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA





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

FOTOGRĀFIJAS



Dzīvokļu ēka





leejas durvis dzīvoklī



Pieliekamais (Telpa Nr. 3)



Vējtveris (Telpa Nr. 2)



Virtuve (Telpa Nr. 1)



Virtuve (Telpa Nr. 1)



Virtuve (Telpa Nr. 1)



Istaba (Telpa Nr. 4)



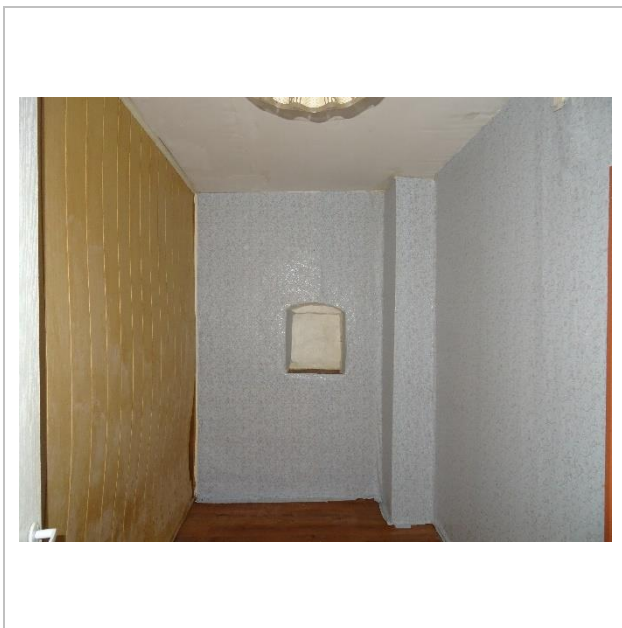
Istaba (Telpa Nr. 4)



Istaba (Telpa Nr. 4)



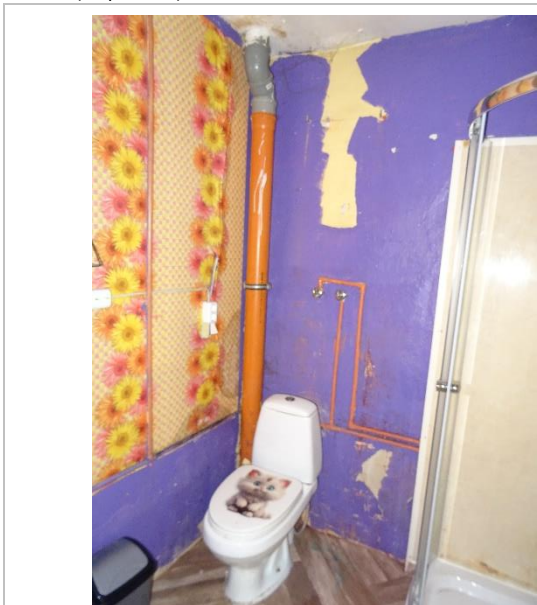
Istaba (Telpa Nr. 4)



Istaba (Telpa Nr. 5)



Istaba (Telpa Nr. 5)



Istaba (Telpa Nr. 5)



Istaba (Telpa Nr. 5)



Virtuve (Telpa Nr. 1)

TIRGUS APSKATS

Kopumā dzīvokļu tirgus Kuldīgā vērtējams ka aktīvs. Pēdējo 2 gadu laikā ir notikuši 173 pirkuma darījumi ar dzīvokļiem cenu diapazonā no 122 000 EUR līdz 1 000 EUR. Pēdējo 2 gadu laikā ar divstābu dzīvokļiem ir notikuši 82 pirkuma darījumi, kas liecina par divstābu dzīvokļu augsto pieprasījuma īpatsvaru tirgū. Dzīvokļu cenas m² pēdējā gada laikā Kuldīgā ir svārstījušās cenu diapazonā no 116 EUR/m² līdz par 1 789 EUR/m², taču jāpiemin, ka vērtējamais dzīvoklis, ņemot vērā ēkas un dzīvokļa tehnisko stāvokli, atrašanās vietu un pieejamās komunikācijas, cenu kategorijā tuvojas zemākajam cenu līmenim.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Auto novietošana bez maksas iekšpagalmā pie ēkas;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi, dzīvokļa tehniskais stāvoklis atzīts kā apmierinošs.
- Patvaļīgas būvniecības pazīmes.

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), 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.

Aprēķinā noteiktajai vērtībai ir vajadzētu būt 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.

Vērtējamais dzīvoklis netiek izīrēts.

Tirgus vērtība - 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Tā kā ir pieejama pietiekami plaša datu bāze ar gan brīvā tirgū, gan pašvaldības organizētu izsoļu laikā pārdotiem dzīvokļiem, aprēķinā salīdzināšanai tiek izmantoti tieši šādi dzīvokļi.

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.

Ventspils iela 7 - 8, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi | 88

Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei	
24/05/2024	1865737	62019001551	1/2	19.3	0.0	8 500	440	440	1/1	193/2606	193/2606	

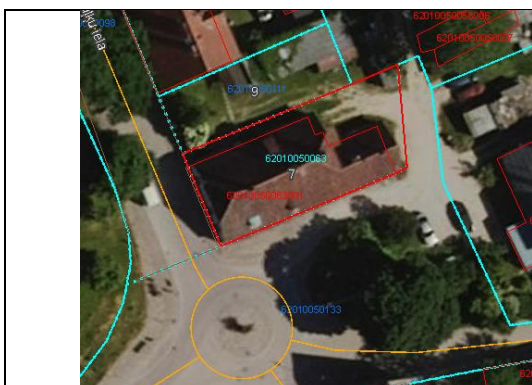
Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 15 | Attēli | Komentāri | Karte

Ventspils iela 7, Kuldīga, Kuldīgas nov.

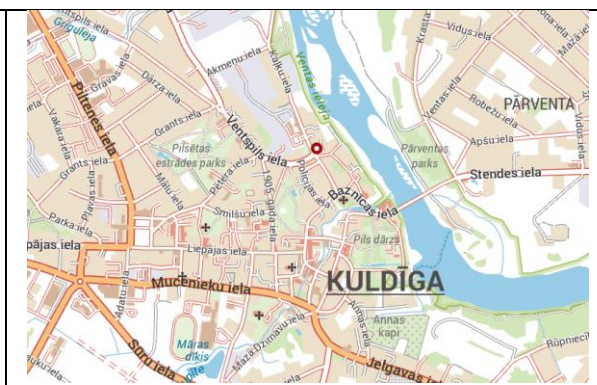
Dzīvoklis | Pirmskara māja | Mūra

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
08/05/2023	1579564	1/2	nav	Parkošanas vieta	1	19.0	12 900	679

Pārdod 1-istabas dzīvokli Kuldīgas vecpilsētā, 100 metrus no Ventas upes.
Ievilkts ūdens un kanalizācija.
Netālu vēsturiskais ķieģeļu tilts un Ventas rumba.
Logs iziet uz Kajķa ielu.
Platība 19.3 kvm.



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



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

2.

Ventspils iela 9 - 3, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija			Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
17/04/2024	1844797	62019000875	1/2	2	31.8	0.0	13 500	425	425	1/1	159/2753	159/2753

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 1 | Attēli | Komentāri | Karte

Ventspils iela 9, Kuldīga, Kuldīgas nov.

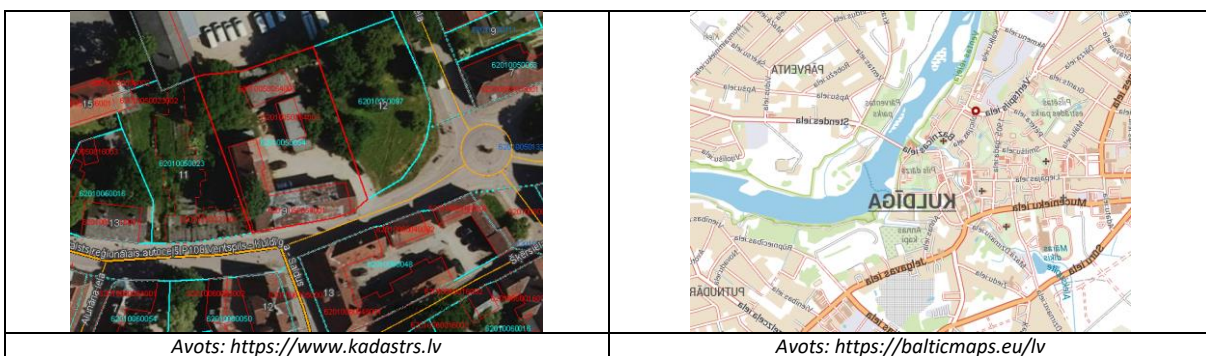
Dzīvoklis | Pirmskara māja | Ķieģeļu

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
31/10/2023	1702240	1/2	nav	Parkošanas vieta	2	32.0	25 500	797

Pārdodu gaišu, siltu dzīvokli Kuldīgā, vecpilsētā. Ar kājām Ventas upe ir 3 minūšu attālumā, Rumba 5 minūšu.

Malkas apkure - plīts un krāsns. Dzīvoklī nepieciešams kapitālais remonts. Dzīvoklis ir izvērtēts. Īpašums bez apgrūtinājumiem. Klusi kaimiņi. Ir kur novietot auto. Interesentiem, lūdzu, zvanīt.





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

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

3.

Smišņu iela 8 - 6, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija

Datums 22/12/2025
ID 2260573

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs 62019001597
Stāvs 2/2
Istabas 1
Platība, m² 32.5
Ārtelpas 0.0

Cena

EUR 16 250
Kop., EUR/m² 500
Iekš., EUR/m² 500

Domājamās daļas

Telpām 1/1
Būvei 65/769
Zemei 65/769

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 4 | Attēli 15 | Komentāri | Karte

Smišņu iela 8, Kuldīga, Kuldīgas p., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Mūra

Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
03/11/2025	2207532	62019001597	2/2	nav	1	33.0	16 250	492

Pārdod dzīvokli Kuldīgā

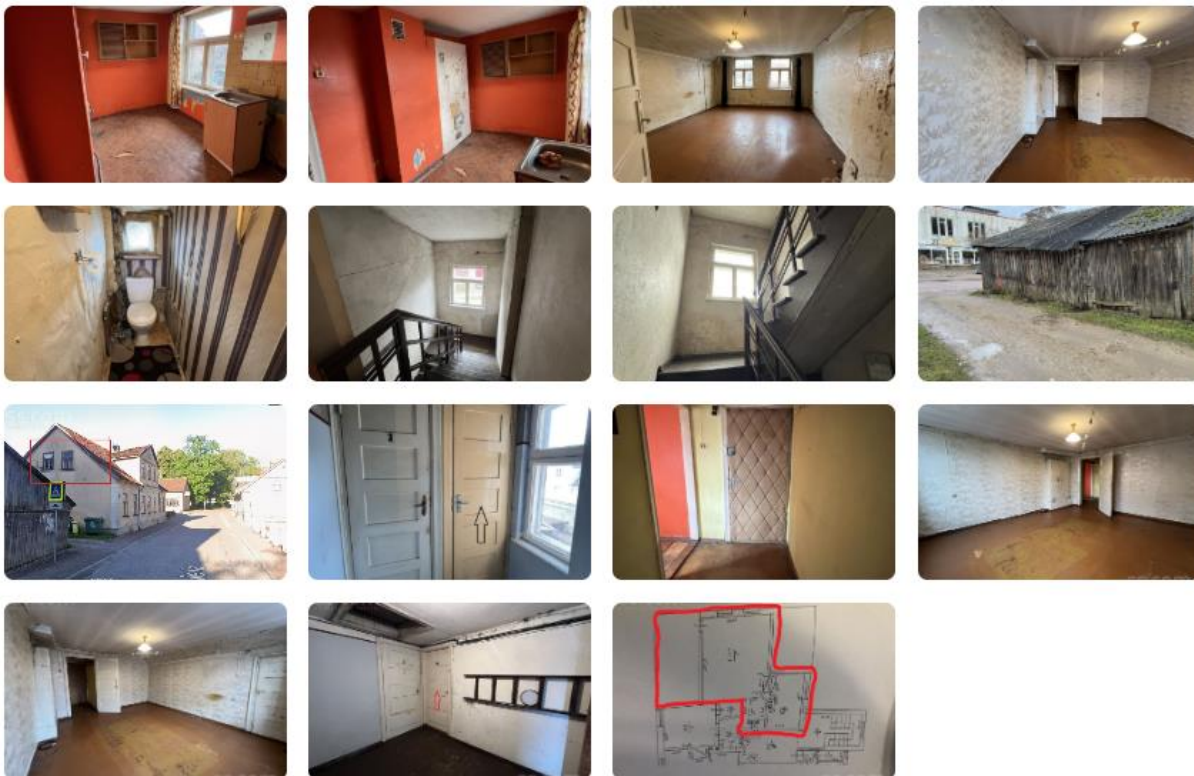
Centralizētais ūdensvads (aukstais ūdens), pilsētas sadzīves kanalizācija, 1- fāzu elektrības pieslēgums (20A)

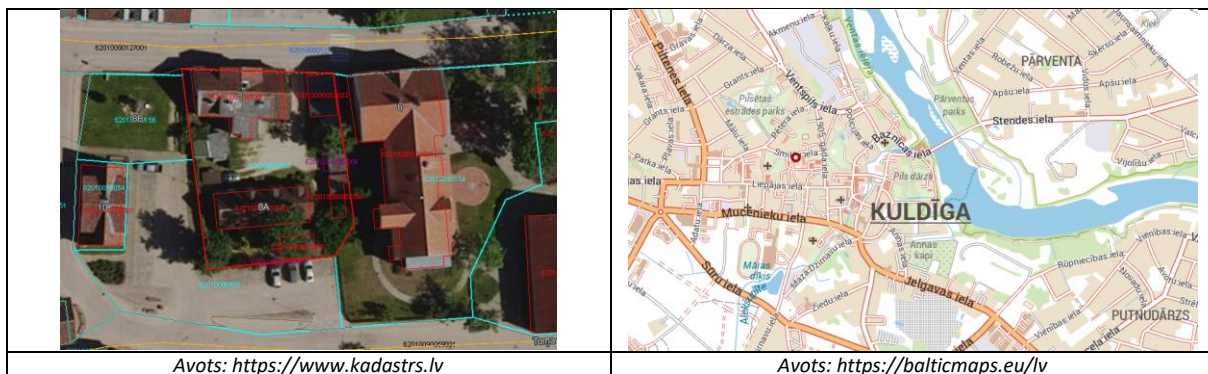
Malkas apkure

Ir savs, slēdzams šķūnis pagalmā.

Tualete ir atsevišķā telpā ar ieeju no koplietošanas koridora

Nepieciešams remonts





Aprēķinu tabula

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1		Salīdzināmais īpašums Nr.2		Salīdzināmais īpašums Nr.3	
Adrese	Ventspils iela 7 - 6, Kuldīga	Ventspils iela 7 -8, Kuldīga		Ventspils iela 9 -3, Kuldīga		Smilšu iela 8 -6, Kuldīga	
Kadastra Nr.	6201 900 3557	6201 900 1551		6201 900 0875		6201 900 1597	
Darījuma laiks		24.05.2024		17.04.2024		22.12.2025	
Pārdošanas cena, EUR		8500		13500		16250	
Platība m ²	43.7	19.3		31.8		32.5	
Ārtelpa m ²	0.0	0.0		0.0		0.0	
Dzīvokļa iekštelpu platība m ²	43.7	19.3		31.8		32.5	
Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m ²		440.41		424.53		500.00	
Istabu skaits	2	1		2		1	
Stāvs/stāvu sk.	1/2	1/1		1/1		1/1	
Objekta tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads	1890. gada projekts	1890. gada projekts		1882. gada projekts		1876. gada projekts	
Ārsienu materiāli	ķieģeļi	ķieģeļi		cits neklasificēts		ķieģeļi	
Apkure	vietējā	vietējā		elektriskā		vietējā	
Labiekārtojumi: tualete, vanna, duša	tualete, duša	-		-		tualete	
Centralizētas inženierkomunikācijas	ūdens, kanalizācija	ūdens, kanalizācija		ūdens, kanalizācija		ūdens, kanalizācija	
Zeme īpašumā	ir	ir		ir		ir	
1 m ² cena, EUR		440		425		500	
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %					
Darījuma laiks		4%	17.62	4%	16.98	2%	10.00
Ēkas tehniskais stāvoklis, arhitektonika		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		5%	22.02	3%	12.74	3%	15.00
Atrašanās vieta (vietas pievilcība)		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Stāvs		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Palīgēkas esamība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa iekštelpu platības ietekme		-5%	-22.02	-2%	-8.49	-2%	-10.00
Labierīcības		5%	22.02	5%	21.23	3%	15.00
Citi apstākļi - zeme ir/nav īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējās korekcijas		9%	39.64	10%	42.45	6%	30.00
Korigētā 1 m ² pārdošanas cena	496	480		467		530	
Salīdzināmā īpašuma svara koeficients		0.3		0.3		0.4	
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	21 680						
Demontāžas izmaksas	1 000						
Noapaļojot, EUR	21 000						

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** ir **21 000 EUR**.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 09.03.2026. ir EUR 21 000 (divdesmit viens tūkstotis eiro).**

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

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

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr. 1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Mārtiņš Bruņenieks

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 izvērīti 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.

PIELIKUMI