

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DŽĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 2,
SKUJU IELA 1, 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. 2 (kadastra Nr. 6201 900 3558) un kopīpašuma 469/2190 domājamo daļu no būvēm (kadastra apzīmējumi: 6201 008 0058 001; 002; 003; 004; 005) un zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6201 008 0058) Skuju ielā 1, 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 14 000 (četrpadsmit tūkstoši 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, 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. 2 (kadastra Nr. 6201 900 3558) un kopīpašuma 469/2190 domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējumi: 6201 008 0058 001; 002; 003; 004; 005) un zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6201 008 0058) Skuju ielā 1, Kuldīgā, Kuldīgas novadā.
Kadastra Nr.	6201 900 3558
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 pašvaldības 2026.gada 22.janvāra izziņa Nr.KNP/2.26/26/11. Īpašumtiesības reģistrētas Kurzemes rajona tiesas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1199 – 2
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 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.

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
1952. gada projekts	1	1	1952. / -	09.07.1999.	Elektroapgāde, apkure (vietējā)

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Koks
Pārsegumi	Koks
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

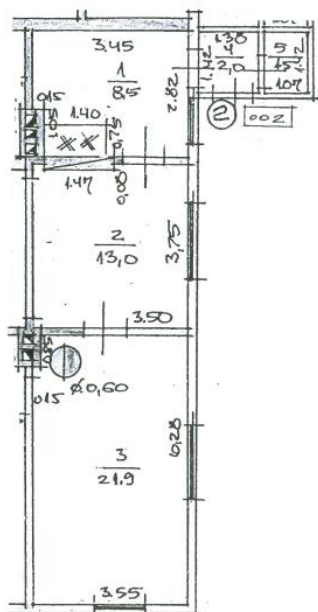
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	1	1	46,9/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns atbilst dabā konstatētajam. Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

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

Siltumapgāde:	X	Karstā ūdens apgāde	Gāzes apgāde
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis	Moderna santehnika
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	2.15	8.5
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.15	13.0
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.15	21.9
4	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	2.0
5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	1.5

Telpu apdare

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Virtuve	krāsots	krāsots/flīzes	preskartons	koka	koka rāmji
Istabas	krāsots	tapetes	preskartons	koka	koka rāmji
Pieliekamais	krāsots	preskartons	Koka dēļi	koka	-
Vējtveris	krāsots	preskartons	preskartons	koka	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

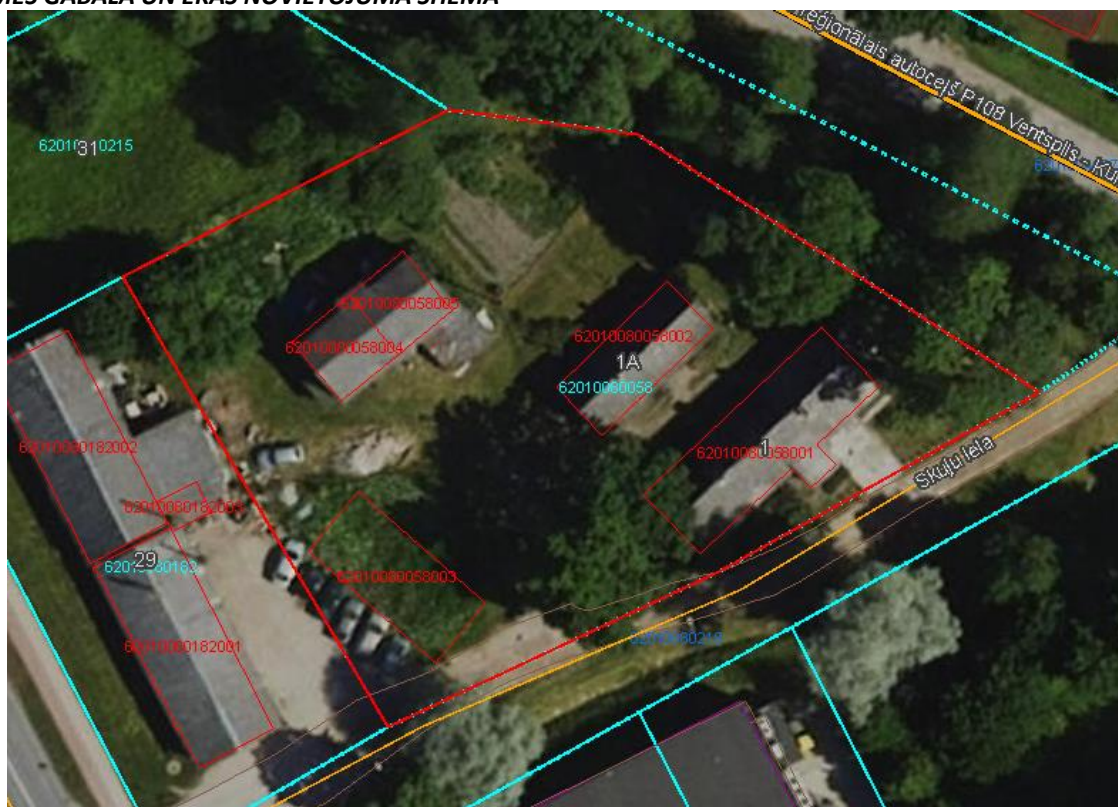
Dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

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/slikts.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Dzīvoklis atrodas Kuldīgā – Ventspils, Piltenes un Skuju ielas kvartālā. Blakus atrodas dzīvojamo māju un komercobjektiem paredzēta apbūve.
Izvietojums rajonā	Atrodas Kuldīgā, Skuju ielā 1.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvākā autobusu pieturvietu "Ģimnāzija" ~ 50 m attālumā uz Piltenes ielas.
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas adresē: Skuju iela 1, Kuldīga. Blakus atrodas daudzstāvu dzīvojamās mājas, veikali: Mego, Rimi un Elvi, kultūras centrs, stadions, V. Plūdoņa vidusskola, Sporta halle. Teritorija, kurā 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 asfalta segumu, izņemot Skuju ielas, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido vairākas daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas, kas būvētas pagājušā gadsimta otrā pusē, kā arī līdzīga tipa apbūve.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot pie ēkas teritorijā, bez maksas

ZEMES GABALA UN ĒKAS NOVIETOJUMA SHĒMA

Avots: kadastrs.lv

OBJEKTA NOVĪETOJUMA SHĒMA

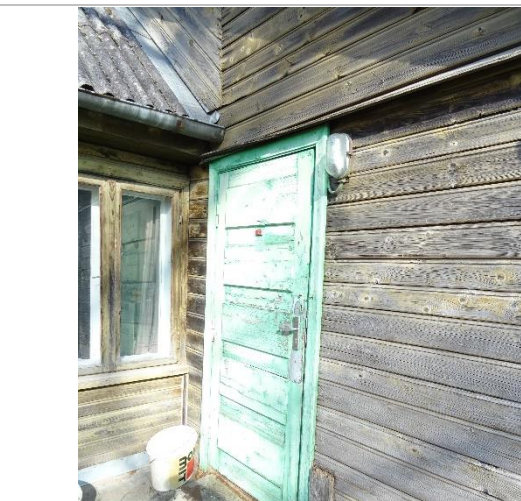


Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

FOTOGRĀFIJAS



Dzīvokļu ēka



leejas durvis dzīvoklī



Pieliekamais (Telpa Nr. 5)



Vējtveris (Telpa Nr. 4)



Virtuve (Telpa Nr. 1)



Virtuve (Telpa Nr. 1)



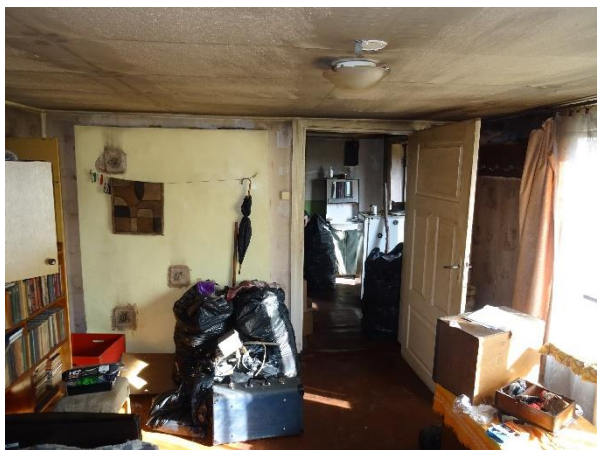
Virtuve (Telpa Nr. 1)



Istaba (Telpa Nr. 2)



Istaba (Telpa Nr. 2)



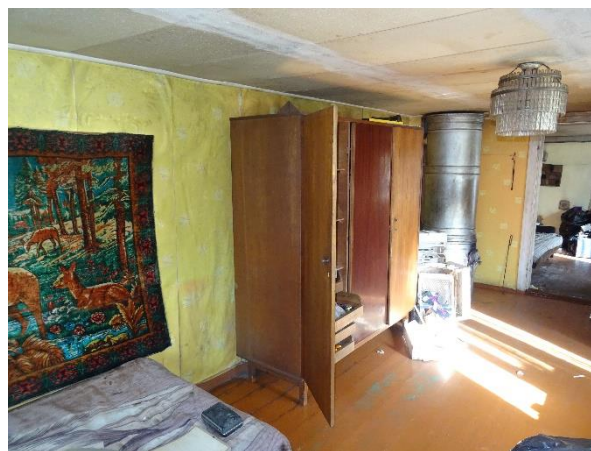
Istaba (Telpa Nr. 2)



Istaba (Telpa Nr. 3)



Istaba (Telpa Nr. 3)



Istaba (Telpa Nr. 3)



Istaba (Telpa Nr. 3)



Istaba (Telpa Nr. 3)



Istaba (Telpa Nr. 2)

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 divistabu dzīvokļiem ir notikuši 82 pirkuma darījumi, kas liecina par divistabu 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;
- Palīgēku esamība;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi, dzīvokļa tehniskais stāvoklis atzīts kā slikts/apmierinošs.

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.

Jelgavas iela 54 - 2, Kuldīga, Kuldīgas nov.												
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
31/03/2025	2088746	62019003514	1/2	1	31.2	0.0	7 900	253	253	1/1	52/385	52/385

Informācija Darījumi 4 Attēli Komentāri Karte

Darījuma informācija

ID	2088746
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	31/03/2025
Reģistrācijas datums	08/04/2025
Pārdevēja tips	Valsts vai pašvaldība
Pircēja tips	Fiziska persona

Būves informācija

Platība	234.6 m ²
Apbūves laukums	235.4 m ²
Tilpums	754 m ³
Stāvi	2
Būves nolietojums	V4
Uzcelšanas gads	1853
Būves kadastra apzīmējums	62010280009001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	62010280009001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	52/385
Būves ārējo materiālu	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi



Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)
1	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45

4 ieraksti.

— Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids

Apjoms (ja tāds ir)

Elektroapgāde



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



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

2.

Baznīcas iela 22 - 1, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

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
26/01/2026	2278873	62019002461	1/2	3	53.9	0.0	21 435	398	398	1/1	539/6481	539/6481

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 6 | Attēli 1 | Komentāri | Karte

Sludinājums:

Baznīcas iela 22, Kuldīga, Kuldīgas p., Kuldīgas nov.

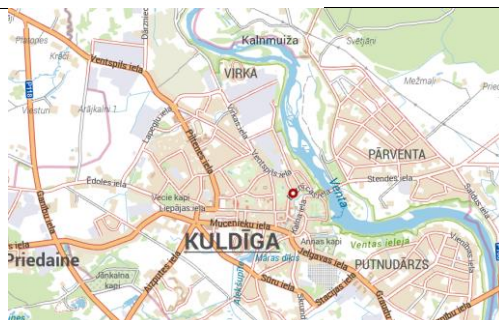
Dzīvoklis | Pirmskara māja | Ķieģeļu

Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
08/02/2025	2025005	62019002461	1/2	nav	Parkošanas vieta	2	54.0	40 000	741

Dzīvokļa īpašums Kuldīgas vecpilsētas centrā. Nepieciešams ieguldīt remontdarbus. Malkas apkure.



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



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

3.

Kalna iela 15 - 2, Kuldīga, Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Kokmateriāli

Darījuma informācija

Datums 14/07/2025
ID 2149607

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs 62019003446
Stāvs 1/2
Istabas 1
Platība, m² 29.4
Ārtelpas 0.0

Cena

EUR 8 500
Kop., EUR/m² 289
Iekš., EUR/m² 289

Domājamās daļas

Telpām 1/1
Būvei 294/1795
Zemei 294/1795

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 2 | Attēli | Komentāri | Karte

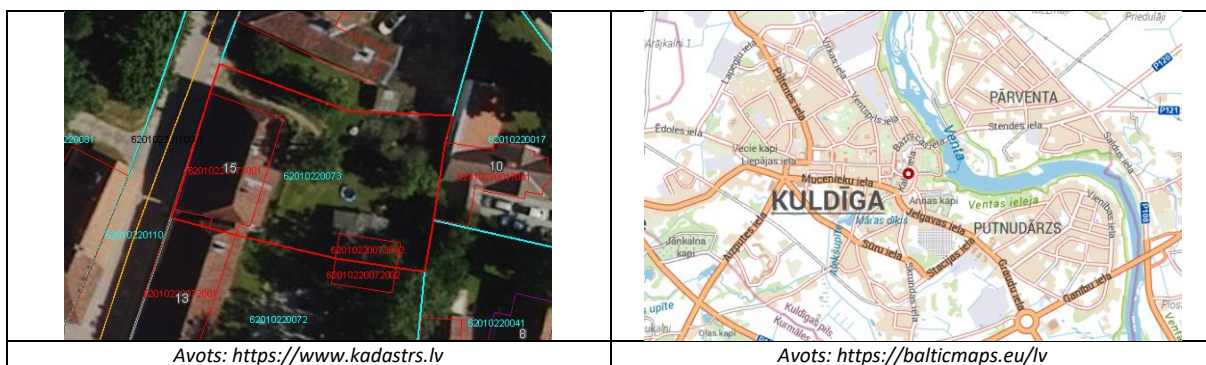
Kalna iela 15, Kuldīga, Kuldīgas p., Kuldīgas nov.

Dzīvoklis | Specprojekts | Mūra

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
01/07/2025	2122707	1/2	nav	Parkošanas vieta	1	29.0	10 500	362

Atrrodas vēsturiskā centrā. Privatizēts, silts, saulains. Ir pilsētas ūdensvads un kanalizācija, krāsns apkure. Zemi komunālie maksājumi. Īpašumā domājamās daļas no zemes, iespēja iekopt dārziņu. Ir šķūnītis. Dzīvoklim nepieciešams remonts. Blakus Venta un rumba, bērnu rotaļu laukums, veikali. Kārtīgi, klusi, kaimiņi. Attālums līdz Rīgai 145 km. Sakopts pagalmis, stāvvietā automašīnai. Varam izskatīt maiņu pret citu nekustamo īpašumu vai auto. Piemaksa uz abām pusēm.





Aprēķinu tabula

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1		Salīdzināmais īpašums Nr.2		Salīdzināmais īpašums Nr.3	
Adrese	Skuju iela 1 - 2, Kuldīga	Jelgavas iela 54 - 2, Kuldīga		Baznīcas iela 22 - 1, Kuldīga		Kalna iela 15 - 2, Kuldīga	
Kadastra Nr.	6201 900 3558	6201 900 3514		6201 900 2461		6201 900 3446	
Darījuma laiks		31.03.2025		26.01.2026		14.07.2025	
Pārdošanas cena, EUR		7900		21435		8500	
Platība m ²	46.9	31.2		53.9		29.4	
Ārtelpa m ²	0.0	0.0		0.0		0.0	
Dzīvokļa iekštelpu platība m ²	46.9	31.2		53.9		29.4	
Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m ²		253.21		397.68		289.12	
Istabu skaits	2	1		3		1	
Stāvs/stāvu sk.	1/1	1/1		1/1		1/1	
Objekta tehniskais stāvoklis	apmierinošs/slikts	pieņemts kā apmierinošs/slikts		apmierinošs/slikts		apmierinošs	
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads	1952. gada projekts	1853. gada projekts		1930. gada projekts		1750. gada projekts	
Ārsienu materiāli	koks	koks		ķieģeļi		koks	
Apkure	vietējā	-		centrālā		vietējā	
Labiekārtojumi: tualete, vanna, duša	netika konstatēti	netika konstatēti		tualete, vanna		tualete	
Centralizētas inženierkomunikācijas	-	-		ūdens, kanalizācija		ūdens, kanalizācija	
Zeme īpašumā	ir	ir		ir		ir	
1 m ² cena, EUR		253		398		289	
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %					
Darījuma laiks		2%	5.06	0%	0.00	1%	2.89
Ēkas tehniskais stāvoklis, arhitektonika		3%	7.60	3%	11.93	3%	8.67
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	-10%	-28.91
Atrašanās vieta (vietas pievilcība)		-5%	-12.66	-5%	-19.88	-5%	-14.46
Palīgēkas esamība		3%	7.60	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa iekštelpu platības ietekme		-3%	-7.60	2%	7.95	-3%	-8.67
Labierīcības		0%	0.00	-5%	-19.88	-5%	-14.46
Citi apstākļi - zeme ir/nav īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējās korekcijas		0%	0.00	-5%	-19.88	-19%	-54.93
Korigētā 1 m ² pārdošanas cena	297	253		378		234	
Salīdzināmā īpašuma svara koeficients		0.3		0.4		0.3	
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	13 945						
Noapaļojot, EUR	14 000						

Noteiktā Objekta **tirgus vērtība** ir **14 000 EUR**.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 09.03.2026. ir EUR 14 000 (četrpadsmit tūkstoši 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 vērtējama 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.

PIELIKUMI