

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Kuldīgas novada
Skrundas pagastā,
“Mežsētas 3” - 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2024. gada 31. oktobris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Kuldīgas novada Skrundas pagastā, "Mežsētas 3" - 2, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6229 900 0027	Skrundas pagasta ZG nodalījums:	100000051551-2
Ēku kadastra apz.:	6229 011 0062 001, 6229 011 0063 001	Zemes kadastra apz.:	6229 011 0062, 6229 011 0063
Domājamās daļas no ēkām:	210/917	Domājamās daļas no zemes:	210/917

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1/1	Kopējā platība:	21,0 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	1952. gada koka ēka
Pārbūves:	Nav.	-	

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

	Nav zināmi.
--	-------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	31.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekta tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pasūtītāja iesniegtajiem iekštelpu fotoattēliem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 31. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 31. oktobrī ir
700 EUR (septiņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

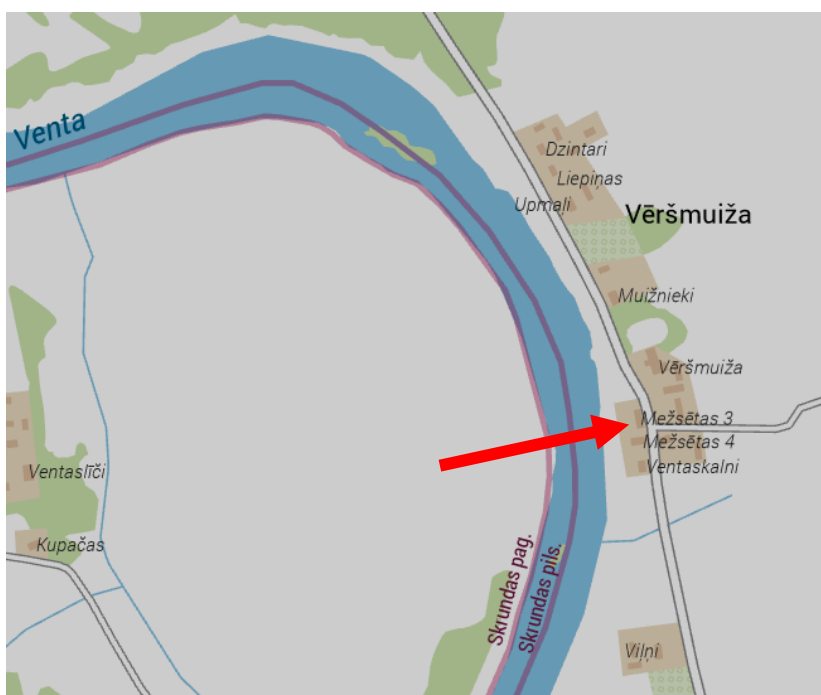
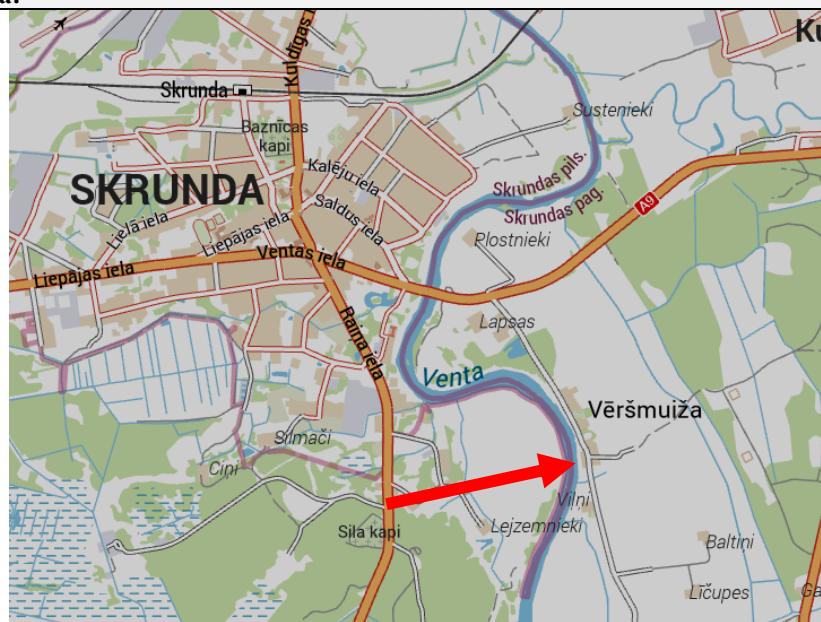
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksti	- 4 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 5 lapas;
3. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Skrundas pagasta Vērsmuižā, pie Ventas upes un vietējā autoceļa. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamais ceļš grantēts un ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir apmierinoša, Skrunda, kur izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, ārstniecības iestādes, skola u.c.) ir aptuveni 1,5 km attālumā. Pie Liepājas šosejas pieejamas sabiedriskais transports, īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
1952. gada koka ēka	1	1952.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona	daļēji apmierinošs
sienas:	koka, guļbaļķu	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
jumts:	azbestcimenta loksnes	daļēji apmierinošs
ārdurvis:	koka	daļēji apmierinošs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība				
1	1/1	21,0 m²				
Dzīvokļa izvietojums ēkā:						
Dzīvoklis atrodas ēkas 1. stāvā.						
Labiekārtojums:						
Saskaņā ar Kadastru, dzīvoklim ir elektroapgāde, krāsns apkure (krāsns bojāta). Dzīvoklī nav ūdens un kanalizācijas ievada.						
Plānojums:						
Dzīvokli veido virtuve un istaba. Telpu griestu augstums ~ 3,1 m.						
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:						
Dzīvokļa telpu apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, nolieņojusies. Inženierkomunikācijas nav mainītas. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir slikts.						
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.						
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis
2	Istaba	Preskartons loksnes	2 Krāsojums	2 Krāsojums	2 Koka	2 Koka
1	Virtuve	Preskartona loksnes	2 Krāsojums	2 Krāsojums	2 Koka	2 Koka

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2024. gada 31. oktobrī



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



Ieejas durvis



Virtuve



Virtuve



Istaba



Istaba



Pagalms, Ventas upe



Pagalms, Ventas upe

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir laljāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

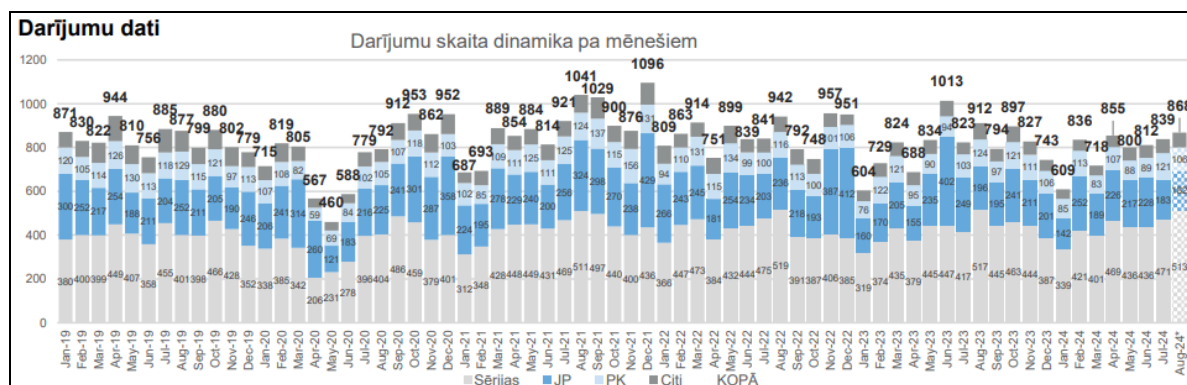
3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2024. gada sākumā un 2023. gadā bija gan kāpumi, gan kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, gan arī šaubas un nogaidīšanas politika. Izaicinājumi bija gan pārdevējiem, gan mājokļu pircējiem, tomēr šis gads skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem ir joprojām vidēja, ko aktualizēja pieaugošās elektrības un apkures cenas, daudziem liekot aizdomāties par pārcelšanos uz energoefektīviem mājokļiem.

2023. gada laikā būtiski augusi Euribor jeb Eiropas starpbanku tirgus procentu likme, kas palielina visu kredītņēmēju ikmēneša maksājumus. Šobrīd jau notiek Euribor likmju pakāpeniska samazināšana. Kā liecina Luminor bankas veiktā iedzīvotāju aptauja, teju piektā daļa (18%) Latvijas iedzīvotāju atzīst, ka viņus ietekmē Euribor likmes kāpums, visvairāk to izjūt Rīgas un tās apkārtnes iedzīvotāji. Daļa iedzīvotāju norāda, ka kredītmaksājumi joprojām ir salīdzinoši lieli, citi šī iemesla dēļ atlikuši plānus par jauna mājokļa iegādi, tomēr kopumā 2024. gadā dzīvokļu segmentā tiek prognozēta līdzīga ekonomikas dinamika, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē dzīvokļu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Aptuveni 50-60% darījumu Rīgas dzīvokļu tirgū notiek ar sērijveida dzīvokļiem, tomēr šo darījumu īpatsvars samazinās. Pieprasītākie Rīgas rajoni dzīvokļu segmentā nemainīgi ir četri – Purvciems, Ķengarags, Imanta un Pļavnieki. Šajos četros rajonos kopā notiek aptuveni 40% līdz 50% no kopējā darījumu skaita.



Avots: cenubanka.lv

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta: neremontētu dzīvokļu „pirmskara laika” un “padomju laika” koka ēkās Kuldīgas un blakus esošajos novados analīzi, tika secināts, ka kopumā šāda tipa dzīvokļu piedāvājums ir mazs – šobrīd piedāvājumā tika konstatēti 1 līdz 2 neremontēti dzīvokļi. Piedāvājumu cenas dzīvokļiem „pirmskara laika” un “padomju laika” koka ēkās ir robežās no ~ 30 EUR/m² (sliktā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi, bez ērtībām) līdz 70 EUR/m² (apmierinošā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi). Darījumi vērtējamā īpašuma tuvumā ir robežās no ~ 20 EUR/m² līdz 40 EUR/m². Pēdējā gada laikā ir notikuši vien 3-4 darījumi ar dzīvokļiem „pirmskara laika” un “padomju laika” koka ēkās Kuldīgas novadā. Dzīvokļu cenām līdz šim bija neliels cenu kritums, tomēr šopavasaru cenu samazinājums ir apstājies un tās sākušas stagnēt.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas netālu no Skrundas pilsētas, Ventas upes tuvumā;
- īpašuma sastāvā ir ēku un zemes domājamās daļas.

Negatīvie:

- ēka morāli novecojusi;
- nepieciešami ieguldījumi dzīvokļa remontdarbu veikšanai.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Mežsētas 3 - 2, Skrundas pag., Kuldīgas nov.	Raiņa iela 3 - 3, Alsunga, Alsungas pag., Kuldīgas nov.	Franči - 2, Zirņu pag., Saldus nov.	Dienvidstacija 2 - 1, Alsungas pag., Kuldīgas nov.	Dzelda, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	1900	868	1800	1000				
Darījuma laiks		07.2023.	06.2024.	12.2023.	piedāvājums				
Istabu skaits	1	2	1	3	1				
Projekts (sērija)	1952. gada koka ēka	1950. gada koka ēka	1900. gada koka ēka	1956. gada koka ēka	"padomju laika" ķieģeļu mūra ēka				
Stāvs	1/1	2/2	1/1	1/1	1/2				
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m ²	21,0	67,9	39,4	62,8	27,0				
Ārtelpu platība, m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slihts	slihts	slihts	slihts	slihts				
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ²	----	28	22	29	37				
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu								
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
Koriģētā m² vērtība		EUR 28		EUR 22		EUR 29		EUR 35	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		sliktāk	10%	sliktāk	10%	sliktāk	15%	sliktāk	10%

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Kuldīgas novada Skrundas pagastā, “Mežsētas 3” - 2, novērtējums

Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	-10%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	sliktāk	10%	sliktāk	10%	sliktāk	15%	sliktāk	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 31		EUR 24		EUR 33		EUR 39	
Dzīvokļa platība	lielāka	9,4%	lielāka	3,7%	lielāka	8,4%	lielāka	1,2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Aprūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats no dzīvokļa logiem	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	9,4%	sliktāk	3,7%	sliktāk	8,4%	sliktāk	1,2%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 34		EUR 25		EUR 36		EUR 36	
Kopējais pārrēķinu koeficients	19%		14%		23%		-4%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	EUR 6		EUR 3		EUR 7		-EUR 1	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 33		EUR 25		EUR 35		EUR 36	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 2 268		EUR 987		EUR 2 220		EUR 962	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- dzīvoklī veikta nesaskaņota pārbūve	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 2 268		EUR 987		EUR 2 220		EUR 962	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 33		EUR 25		EUR 35		EUR 36	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,20		0,30		0,20	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 33							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 688							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 688.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās dzīvokļa novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Kuldīgas novada Skrundas pagastā, “Mežsētas 3” - 2, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2024. gada 31. oktobrī ir
700 EUR (septiņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)