

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Kuldīgas novada Snēpeles pagasta Snēpelē, “Ambulance” - 6



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 11. septembris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2023. gada 19. septembrī

Par nekustamā īpašuma "Ambulance" - 6,
Snēpelē, Snēpeles pagastā, Kuldīgas novadā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu "Ambulance" - 6, Snēpelē, Snēpeles pagastā, Kuldīgas novadā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6290 900 0058	Snēpeles pagasta ZG nodalījums:	204 - 6
Domājamās daļas no ēkām:	409/3499	Domājamās daļas no zemes:	409/3499
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	6290 006 0278 001	Zemes kadastra apz.:	6290 006 0278

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā
------------	--

Telpu raksturojums:

Atrašanās stāvs:	2 no 2	Kopējā platība:	40,9 m ²
Telpu skaits:	5	Ēkas sērija:	"Hruščova laika ēka"

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	19.09.2023.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29 186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 11. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie 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 nekustamā īpašuma – dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu "Ambulance" - 6, Snēpelē, Snēpeles pagastā, Kuldīgas novadā:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 11. septembrī ir
2 900 EUR (divi tūkstoši deviņi simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

SATURA RĀDĪTĀJS

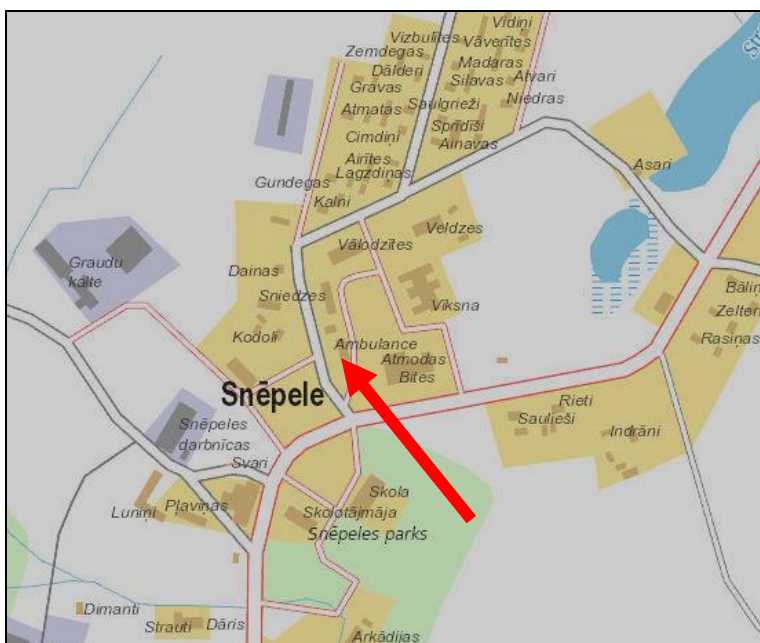
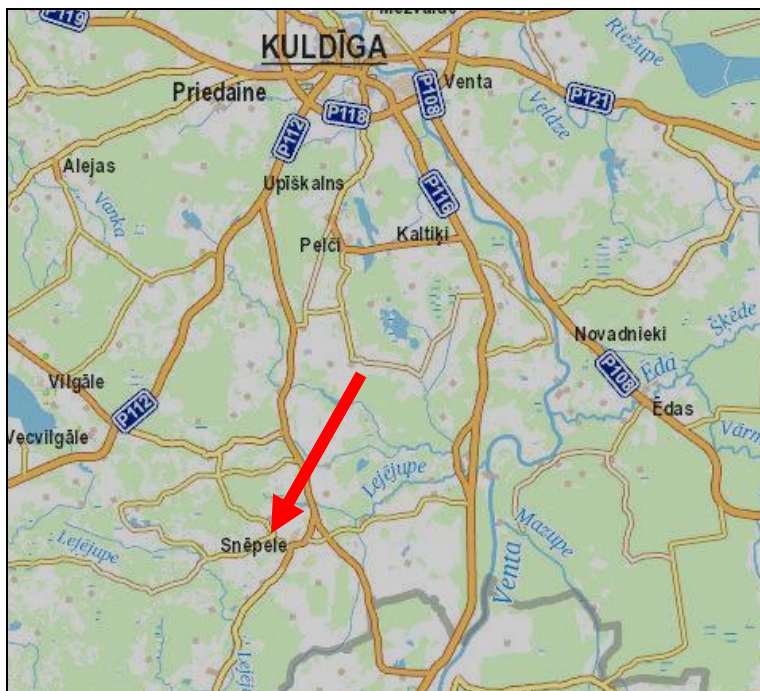
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Dokumentu kopijas	- 12 lapas;
2. pielikums	Izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 1 lapa;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais īpašums, izvietota apdzīvotas vietas Snēpele centrā. Apkārto apbūvi veido daudzstāvu un individuālās dzīvojamās mājas, skola, veikals. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Attālums no Objekta līdz novada centram Kuldīgā aptuveni 15 km. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir apmierinošs. Pieklūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas un iebrauktuves asfaltētas / grants seguma. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pagalmā tieši pie mājas ir atļauta.

*Nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Snēpeles pagasta Snēpelē,
"Ambulance" - 6, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas Objekts

Sērija:	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Papildus ērtības
"Hruščova laika ēka"	2	1967.g.	-

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	ķieģeļi	apmierinošs
starp sienas:	ķieģeļi	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jumts:	azbestcements	apmierinošs
kāpnes:	dzelzsbetons / metāls	apmierinošs
ārdurvis:	metāla slēdzamas, mainītas	labs
kāpņu telpas raksturojums:	vienkārša apdare, logi nav mainīti	apmierinošs

Vērtējamo telpu apraksts

Telpu skaits	Stāvs	Kopējā platība
5	2 / 2	40,9 m²
Telpu grupas izvietojums ēkā:		
Telpas atrodas otrajā stāvā, ēkas galā. Pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, telpām pievadītas centralizētās komunikācijas – centralizēta aukstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, 220V elektroapgāde. Vietējā apkure ar cieto kurināmo - plīts, krāsns.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido gaitenis, vannas istaba, virtuve un divas istabas. Apskates datumā telpas netika ekspluatētas. Telpu griestu augstums – 2,7 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas.		
Telpu grupas tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Iekštelpu apdare kopumā sliktā stāvoklī, pilnībā nolietojusies. Grīdas – koka dēļi; sienas – tapetes, krāsojums; griesti – krāsojums, bojātas apdares plātnes. Logi un ārdurvis nav mainīti.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli



*Nekustamā īpašuma Kuldīgas novada Snēpeles pagasta Snēpelē,
"Ambulance" - 6, novērtējums*



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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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 kompetēti, 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 lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams 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 faktorus. 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.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Snēpeles un tuvāko pagastu centros, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū 2023. gadā, līdzīgi kā 2022. gadā, turpinās cenu stabilizēšanās. Jāņem vērā apstākļi, ka dzīvokļu pārdevēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz cenu paaugstinājumu nākotnē.

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Kuldīgas novada lauku apdzīvotās vietās tiek piedāvāti trīs dzīvokļi. Viena m² cenas ir robežās no 110 - 250 EUR/m².

Kuldīgas novada pagastu centros pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 5 dzīvokļi 70/80 – to gadu ēkās, viena m² cenas ir robežās no 20 - 140 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, platības un citiem parametriem.

Darījumu skaita samazināšanās un stabilizācija izskaidrojama ar sekojošiem faktoriem:

- 1) lai arī valsts noteiktie ierobežojumi hipotekāro kredītu izsniegšanai ir atcelti, tomēr bankas turpina piemērot stingru politiku kredītu izsniegšanas nosacījumiem lauku īpašumiem (pirmā iemaksa vismaz 20% no darījuma summas, maksātspējas pierādījums u.tml.);
- 2) mājokļu tirgus pircējs ir mainījies – šodien dzīvokļus pērk gala patēriņam.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta sabiedriskā infrastruktūra – ir skola, veikals;
- īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemes un ēkām;
- telpu grupai ir autonoma centralizētā apkures sistēma un krāsnis;
- daļā telpu veikts remonts, mainītas durvis.

Negatīvie:

- daļā telpu apdare nolietojusies;
- nav mainīti logi;
- telpu grupas specifiskais plānojums.

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;
- īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (telpu uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka telpu platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu Kuldīgas novada Snēpeles pagasta Snēpelē, “Ambulance” - 6, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 11. septembrī ir
2 900 EUR (divi tūkstoši deviņi 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

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem 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 vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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 asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns