

**1/45 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**



**Dzintaru prospekts 39 k-2 - 601,  
Jūrmala**

Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

2022.gada 29.septembris

Par 1/45 domājamām daļām no nekustamā īpašuma**Dzintaru prospekts 39 k-2 - 601, Jūrmala**

tirgus un piespiedu pārdošanas

vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Novērtējamais objekts ir 1/45 domājamā daļa no nekustamā īpašuma - **neapdzīvojamās telpas Nr. 601**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo **13284/53882** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, tajā skaitā funkcionāli saistītās būves 005 un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000050414 - 601** ar kadastra Nr. **1300 901 6981**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 20.septembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma 1/45 d.d. **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**12 000,- EUR**  
**(Divpadsmit tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

## Saturs

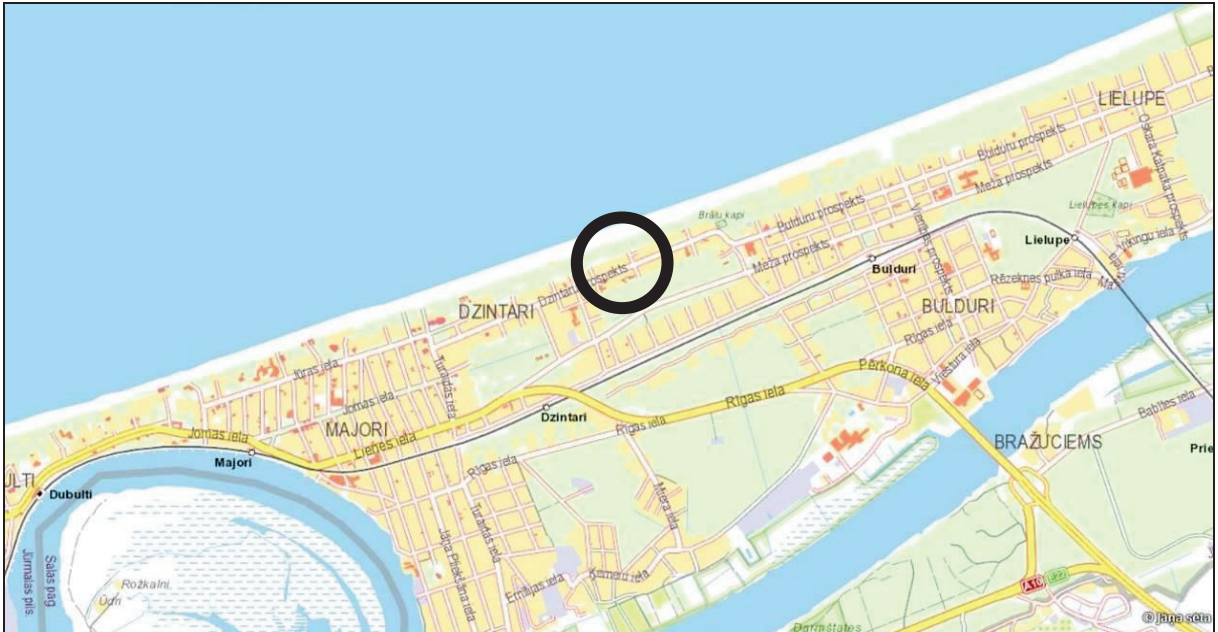
1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	5
4. Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala izvietojums apkārtnē .....	6
5. Foto attēli .....	7
6. Vērtības definīcija.....	8
7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	8
8. Tirgus analīze.....	9
9. Atrašanās vieta .....	10
10. Ēkas īss apraksts .....	10
Jaunais projekts .....	10
11. Neapdzīvojamās telpas īss apraksts .....	11
12. Neapdzīvojamās telpas kadastrālā vērtība .....	11
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	12
14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	12
15. Novērtēšanas pieejas.....	13
16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	13
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	14
18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	15
19. Iegūtā vērtība .....	16
20. Neatkarības apliecinājums .....	16
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	17

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	1/45 domājamā daļa no īpašuma Dzintaru prospekts 39 k-2 - 601, Jūrmala
Kadastra Nr.:	1300 901 6981
Īpašnieks:	1/45 d.d. - SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000050414 - 601
Novietojums ēkā:	-1/4
Esošais izmantošanas veids:	Pazemes autostāvvietā
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Pazemes autostāvvietā
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
Apgrūtinājumi:	Novērtējamo domājamo daļu apgrūtinājumi netika konstatēti
Vērtības:	
1/45 d.d. tirgus vērtība:	<b>12 000,- EUR (Divpadsmit tūkstoši euro)</b>
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 20.septembrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtējuma pasūtītājs atteicās vērtētājiem iesniegt Zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2.iedaļas 30.1 punktā minētos dokumentus - noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība un lietošanā nodoto autostāvvietu sadalījums, atbilstoši pirkuma līgumu noteikumiem, kas ir noslēgti ar Sabiedrību ar ierobežotu atbildību DZINTARU 39, nodokļu maksātāja kods 40003668034. Pamats: 2007.gada 11. septembra nostiprinājuma lūgums.</li> <li>• Vērtētājiem netika iesniegts autostāvvietas plāns un tā lietošanas sadale.</li> <li>• Vērtējuma pasūtītājs nesniedza vērtētājiem informācijas, kas ir tā atsevišķā lietošanā atbilstoši piederošajām domājamajām daļām.</li> </ul>

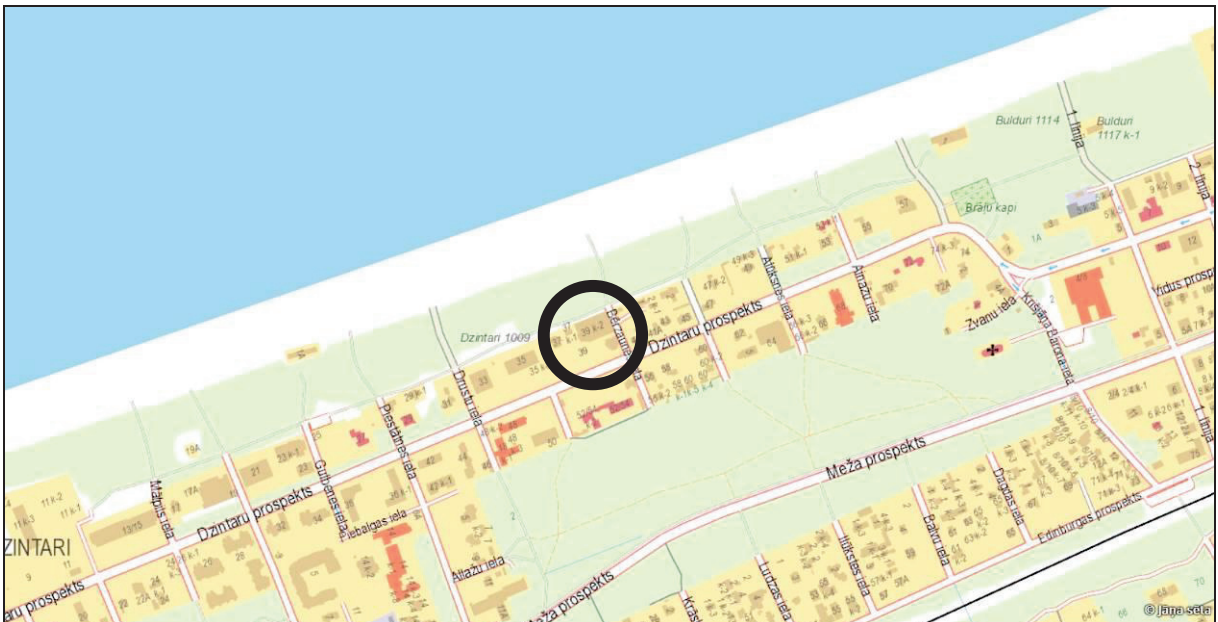


## 2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## 3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta





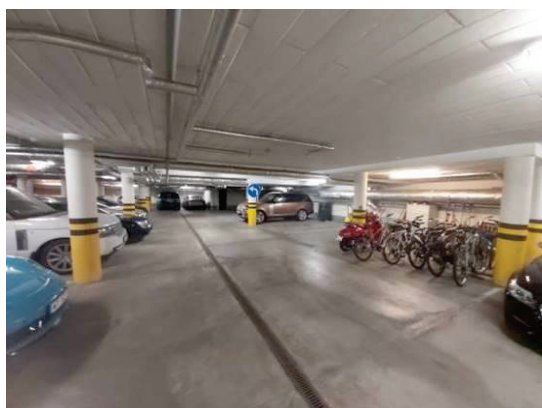
## 5. Foto attēli



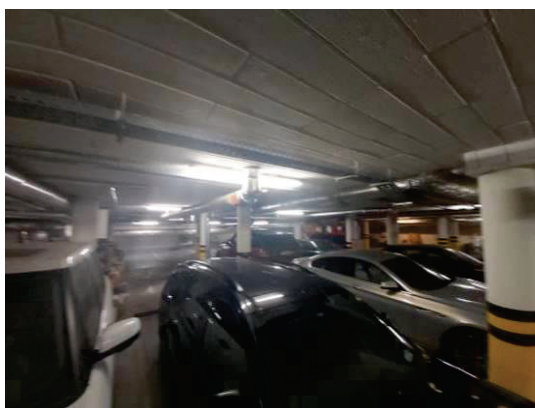
lebrauktuve stāvvietā



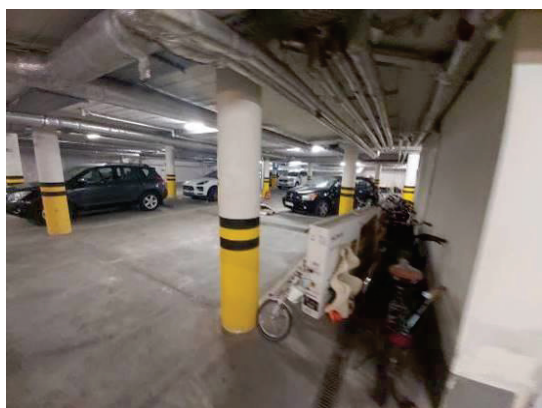
lebrauktuve stāvvietā



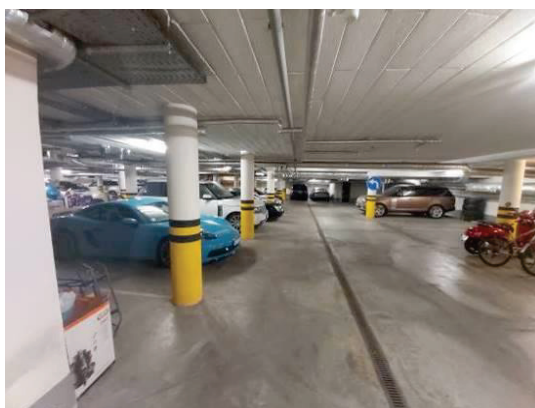
Skats uz autostāvvietu



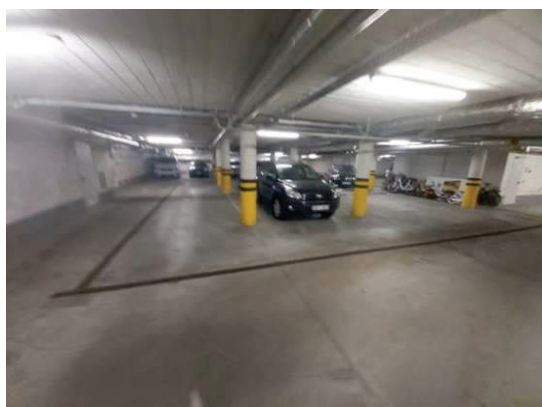
Skats uz autostāvvietu



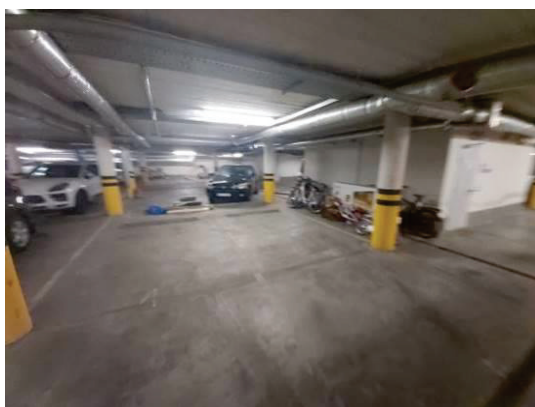
Skats uz autostāvvietu



Skats uz autostāvvietu



Skats uz autostāvvietu



Skats uz autostāvvietu

## 6. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 20.septembrī**.

## 7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- 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 nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;



- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 8. Tirgus analīze

Autostāvvietu cenas jaunajos projektos svārstās no 6 000 Rīgas pilsētas mikrorajonos līdz pat 25 000 eiro Rīgas pilsētas centrā un Jūrmalas pilsētā, bet nomas maksas svārstās no 50 līdz pat 130 eiro/mēnesī. Strauji pieaugot automašīnu skaitam, arvien lielāka nozīme kļūst autostāvvietām jaunajos projektos. Automašīnu stāvvietu cena tiek diferencēta, ņemot vērā to skaitu objektā, izvietojuma veidu, kā arī pieprasījuma tendences objekta atrašanās vietā. Iegādājoties īpašumu, auto novietojuma iespēja ir viens no svarīgākajiem faktoriem, ko pircējs ņem vērā, turklāt šā faktora nozīme arvien pieaug. Atsevišķos projektos automašīnas stāvvietā jau iekļauta cenā, taču lielākoties tā tiek piedāvāta kā papildu priekšrocība par atsevišķu samaksu. Auto novietņu trūkuma dēļ, jaunajos projektos ir pieprasīta āra stāvvietu nomā. Tendences pasaules tirgū liecina, ka pazemes stāvvietu cenas lielo pilsētu centros nereti pietuvojas pat dzīvokļu cenu līmenim.

**Avots: VCG ekspertu grupa**

## 9. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaru rajonā, pirmajā apbūves līnijā no jūras.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa labas kvalitātes asfaltētu Dzintaru prospektu. Dzelzceļa stacijas "Bulduri" un "Dzintari" atrodas 1,3 – 1,4 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Pilsētas un starppilsētu autobusi kursē pa Meža prospektu, pieturvietas atrodas ~ 1,2 km attālumā no vērtējamā īpašuma.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Apkārtējā apbūve – pārsvarā pirmskara laikā celta koka dzīvojamās mājas, kā arī sabiedriska rakstura apbūve, kā arī jaunuzcelta daudzstāvu dzīvojamā māja un daudzstāvu dzīvojamās mājas jaunbūve. Infrastruktūras objekti atrodas blakus.

## 10. Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Jaunais projekts
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	4 + pagrabstāvs
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Labs
<b>Lifti:</b>	Ir
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	2006.
<b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:</b>	Diennakts dzīvā apsardze, namrunis
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Labs
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli)

## 11. Neapdzīvojamās telpas īss apraksts

<b>Nosaukums:</b>	Autostāvvietā
<b>Lietošanas veids:</b>	Garāžas telpu grupa
<b>Stāvs:</b>	- 1
<b>Augstums:</b>	2,6 m
<b>Iekšējā apdare:</b>	Autostāvvietai ir betona grīdas, betona sienas un griesti.
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Labs
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	Centralizētā apkure un elektroapgāde

## 12. Neapdzīvojamās telpas kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2022.</b>
Kopējā kadastrāla vērtība	327 770, - EUR
<b>1/45 d.d. kadastrālā vērtība:</b>	<b>7 283,78 EUR</b>



## 13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **pazemes autostāvvietā**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

## 14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

**Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Zeme zem ēkas domājamās daļas ir īpašuma sastāvā
- Iebraukšanu autostāvvietā regulē vārti vadāmie ar pulti
- Īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaru rajonā, apbūves pirmajā līnijā
- Pazemes stāvvietā atrodas jaunuzceltā mājā

**Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Netika konstatēti

## 15. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

## 16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

**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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

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 koriģēt 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. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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 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% – daudz 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% – daudz sliktāks.

## 19. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

**Nekustamā īpašuma 1/45 d.d. tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**12 000,- EUR**  
**(Divpadsmit tūkstoši euro)**

## 20. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

**Vērtētāja asistents:** \_\_\_\_\_  
(Mareks Miķelsons)

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)



## 21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija