

4/36 domājamo daļu no
nekustamā īpašuma

**Rīgā,
Gramzdas 80 - 82**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2023. gada 11. septembris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par 4/36 domājamo daļu no nekustamā īpašuma -
neapdzīvojamās telpas Rīgā, Gramzdas 80 - 82, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 924 7442	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	100000421679-82
Domājamās daļas no ēkas:	393/73289	Domājamās daļas no zemes gabala:	-

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā (4/36 dom. daļas)
------------	--

Neapdzīvojamās telpas raksturojums:

Atrašanās stāvs:	-1/4	Kopējā platība:	39,3 m ²
Telpu skaits:	1	Ēkas arhitektūra:	„jauncelta ēka”
Pārbūves:	Nav.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.			
-------------	--	--	--

Īpašuma daļas apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	19.09.2023.
Īpašuma daļu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel.nr.:	29334994
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. Vērtējumu paredzēts īpašuma daļas pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

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 īpašuma daļas:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 11. septembrī ir **600 EUR** (seši 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

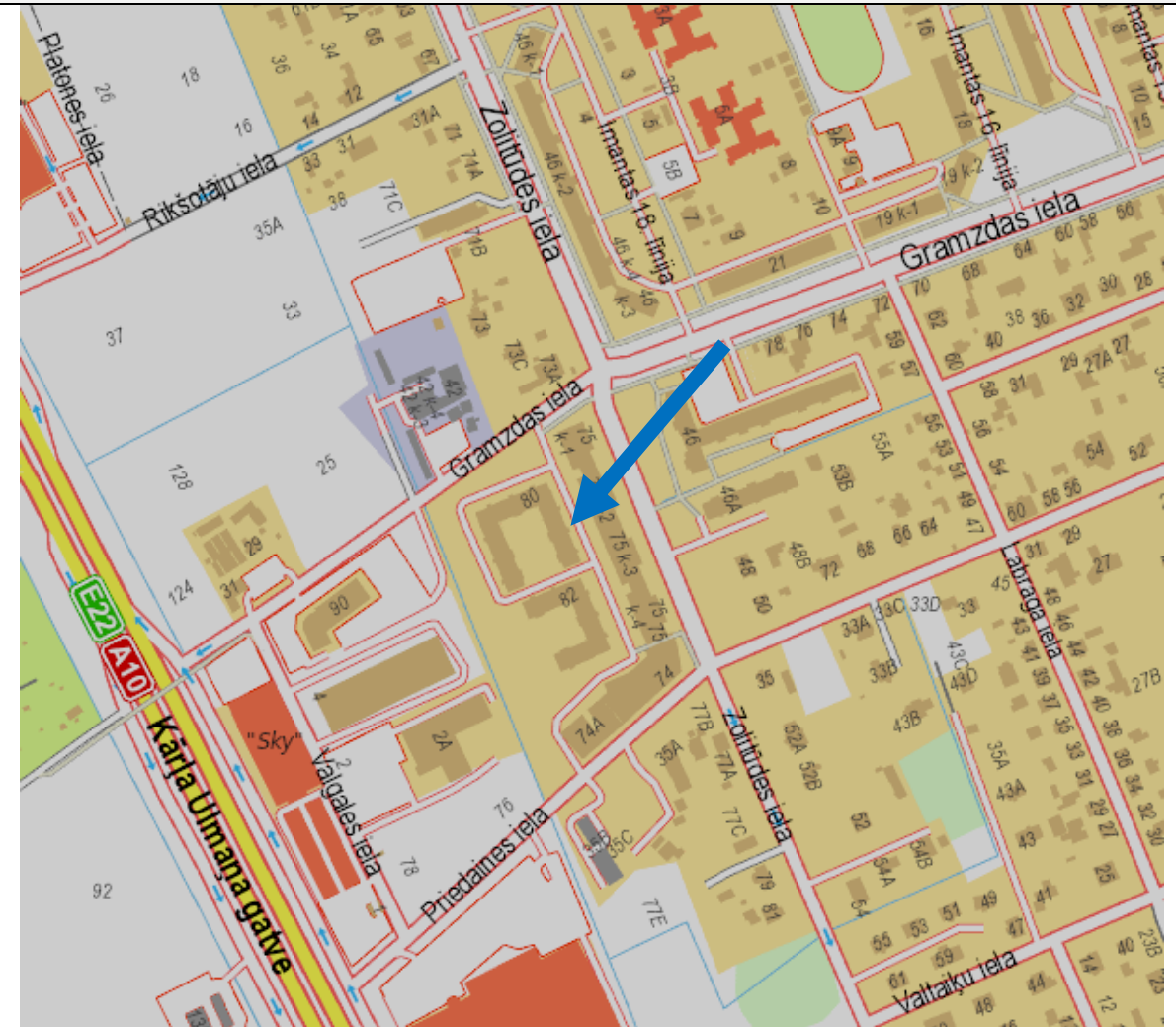
1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	6
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	6
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	6
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	7
3.1. TIRGUS ANALĪZE	7
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	7
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	7
3.4. TIRGUS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

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdruckas	- 21 lapas;
2. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas izdruckas	- 5 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruckas	- 8 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamā telpa atrodas dzīvojamā ēkā, Rīgas pilsētas Zolitūdē, Gramzdas ielas malā, kvartālā ko veido Gramzdas, Valgales, Priedaines un Zolitūdes ielas. Gramzdas iela ar zemu autotransporta un gājēju kustības intensitāti. Apkārtnē pārsvarā izvietotas daudzstāvu dzīvojamās mājas un komerciālas nozīmes ēkas. Apkārtnē ielas ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta kustību apkārtnē nodrošina vairāki sabiedriskā transporta maršruti. Vērtēšanas Objektā novietojums uzskatāms kā labs.

Informācija par ēku, kur atrodas neapdzīvojamās telpas

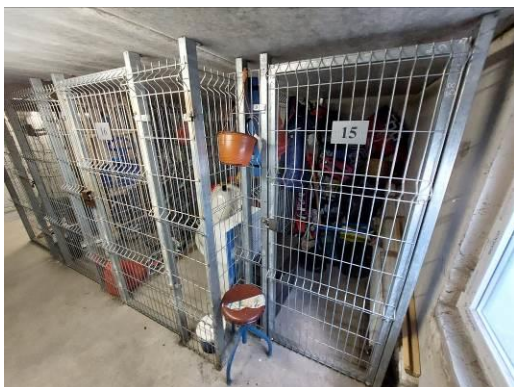
Sērija	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„jaunuzcelta ēka”	4	2007.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	monolītais dzelzsbetons	labs
sienas:	gāzbetona boki	labs
pārsegumi:	monolītais dzelzsbetons	labs
jumts:	ruberoīds	labs

Vērtējamo neapdzīvojamās telpas apraksts		
Telpu skaits	Stāvs	Platība
1	-1/4	39,3 m ²
Neapdzīvojamās telpas izvietojums ēkā:		
Neapdzīvojamā telpa atrodas pagrabstāvā.		
Labiekārtojums:		
Telpām pievadīta centralizēta elektroapgāde.		
Plānojums:		
Telpa kopumā sastāv no noliktavas, tai ir atsevišķa ieeja. Neapdzīvojamās telpas griestu augstums 2,0 m, telpa sadalīta vairākās nelielās mantu glabātuvēs ar metāla režģiem.		
Neapdzīvojamās telpas tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Neapdzīvojamā telpa bez iekšējās apdares. Metāla durvis, PVC logi, iekšējās inženierkomunikācijas labā stāvoklī. Kopumā neapdzīvojamās telpas tehniskais stāvoklis ir labs.		

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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 daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas 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 neapdzīvojamās telpas 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 daļas 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 daļas 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 īpašuma daļu 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% – 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 neapdzīvojamā telpa.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, 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.

Izdalot atsevišķi neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas ēku pagrabstāvos Rīgas pilsētas Gramzdas ielā, "Varavīksnes namu" projektā, tika secināts, ka līdzīga rakstura īpašumi ir vidēji pieprasīti nekustamo īpašumu tirgū. Līdzīga rakstura telpu pārdošanas cenas ir mināmās robežās no 500 līdz 5 000 EUR, atkarībā no izmantošanas veida, telpu lieluma un tehniskā stāvokļa. Apskatot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Gramzdas ielā, "Varavīksnes namu" projektā, tika konstatēts, ka pašlaik neapdzīvojamās telpas netiek piedāvātas. Līdzīgas neapdzīvojamās telpas tiek piedāvātas blakus esošajos mikrorajonos, visbiežāk cenu kategorijā no 1 000 līdz 10 000 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma daļa atrodas Rīgas pilsētas Zolitūdē, ar atsevišķu ieeju;
- ir elektrības pieslēgums;
- jaunuzcelta ēka.

Negatīvie:

- Objekts ir domājamās daļas no īpašuma.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka neapdzīvojamās telpas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts neapdzīvojamo telpu 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 daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar neapdzīvojamām telpām tuvākajā apkārtnē.

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,

4/36 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Rīgā, Gramzdas ielā 80-82, novērtējums

tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamo neapdzīvojamo telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta 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		
	Gramzdas iela 80-82, Zolitūde, Rīga	Gramzdas iela 80-82, Zolitūde, Rīga	Gramzdas iela 80-87, Zolitūde, Rīga	Gramzdas iela 80-89, Zolitūde, Rīga	Gramzdas iela 80-82, Zolitūde, Rīga		
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	500	1 000	1 000	1 000		
Darījuma laiks		01.2022.	11.2022.	11.2022.	12.2016.		
Telpu kopplatība, m²	39,3	39,3	39,3	39,4	39,3		
Dom. daļu lielums	4/36	1/9	4/32	8/28	4/36		
Telpu novietojums stāvā	-1/4	-1/4	-1/4	-1/4	-1/4		
Telpu tehniskais stāvoklis	labs	labs	labs	labs	labs		
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	115	204	89	229		
Korekcijas:							
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
5. Telpu platība	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
6. Zemes d/d	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
7. Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
8. Telpu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
10. Palīgatelpas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
11. Ēkas uzlabojumi:							
- ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
- telpu novietojums ēkā (1.-2. stāvs, pagrabstāvs, fasādes/pagalma puse)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- KOPĀ ēkas uzlabojumi		0%		0%		0%	
	EUR 115		EUR 204		EUR 89		EUR 229
Pārrēķinu koeficients	0%		0%		0%		0%
Pārrēķinu korekcija	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0

Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 4 500	EUR 8 000	EUR 3 500	EUR 9 000
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- <i>iebūvēts mēbelējums, iekārtas u.c.</i>	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 4 500	EUR 8 000	EUR 3 500	EUR 9 000
Koriģētā 1 m² cena	EUR 115	EUR 204	EUR 89	EUR 229
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3	0,3	0,3	0,1
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 145			
Objekta tirgus vērtība	EUR 633			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība ir EUR 633.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma daļas novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 600**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma daļas Rīgā, Gramzdas 80 - 82, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 11. septembrī ir **600 EUR** (seši 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 apskatāmā īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas 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 daļas 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 īpašuma daļu, 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 vērtējamā īpašuma daļu 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma daļas apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)