

Nekustamā īpašuma – apbūves  
**Cēsu novada Straupes pagastā,  
“Krūmiņi”**



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 – apbūves

Cēsu novada Straupes pagastā, "Krūmiņi", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves Cēsu novada Straupes pagastā, "Krūmiņi" (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

### Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4282 507 0006	Straupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums	100000000416
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	4282 007 0038 001		
Saimniecības ēkas kadastra apzīmējums:	4282 007 0038 002		
Piezīmes:	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodalījumā, būves saistītas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 42820070038. Zemes īpašnieks ir fiziska persona. Nomas līgums vērtētājiem netika iesniegts.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie objekta pa zemes ceļu caur vairākiem īpašumiem, kas pieder gan fiziskām personām, gan juridiskām personām, gan valstij.		

### Īpašnieki:

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

### Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	1930.	1	99,2	Daļēji apmierinošs.
Saimniecības ēka 002	1938.	1	114,0	Daļēji apmierinošs.

### Apgrūtinājumi, 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:	Bez ierobežojumiem.		

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

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, 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:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 31. oktobrī ir  
**3 400 EUR** (trīs tūkstoši četri 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

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

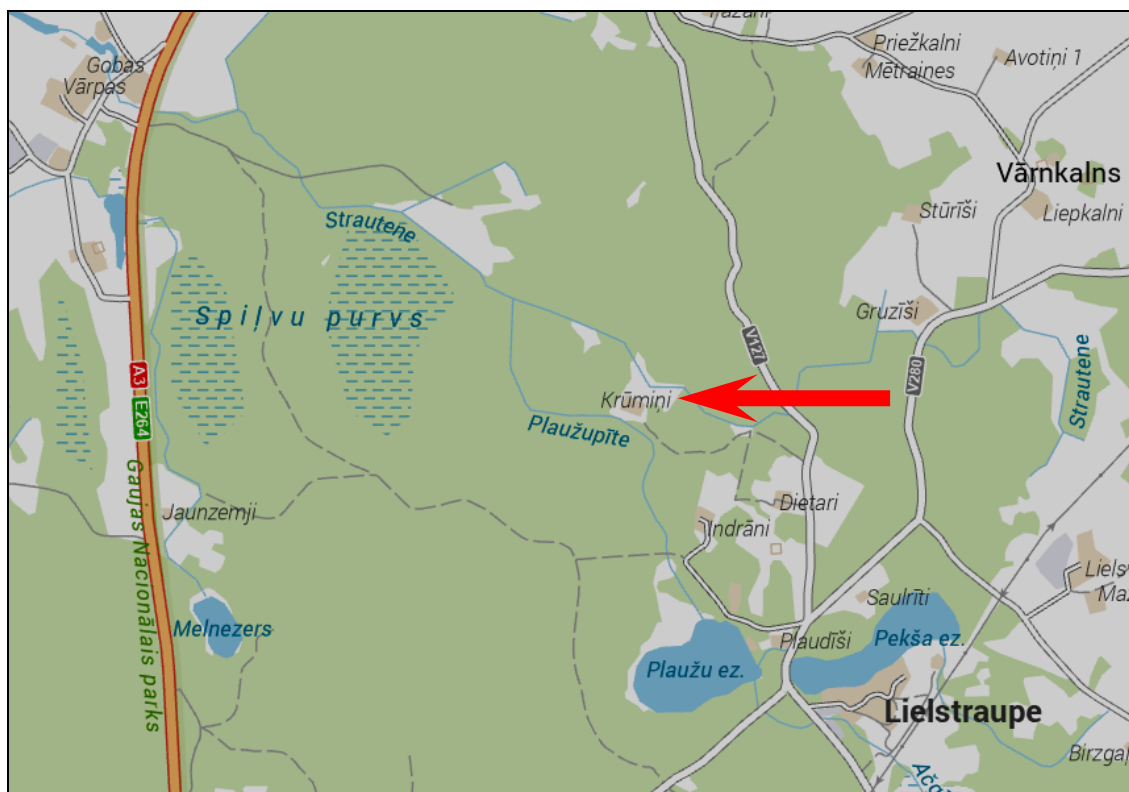
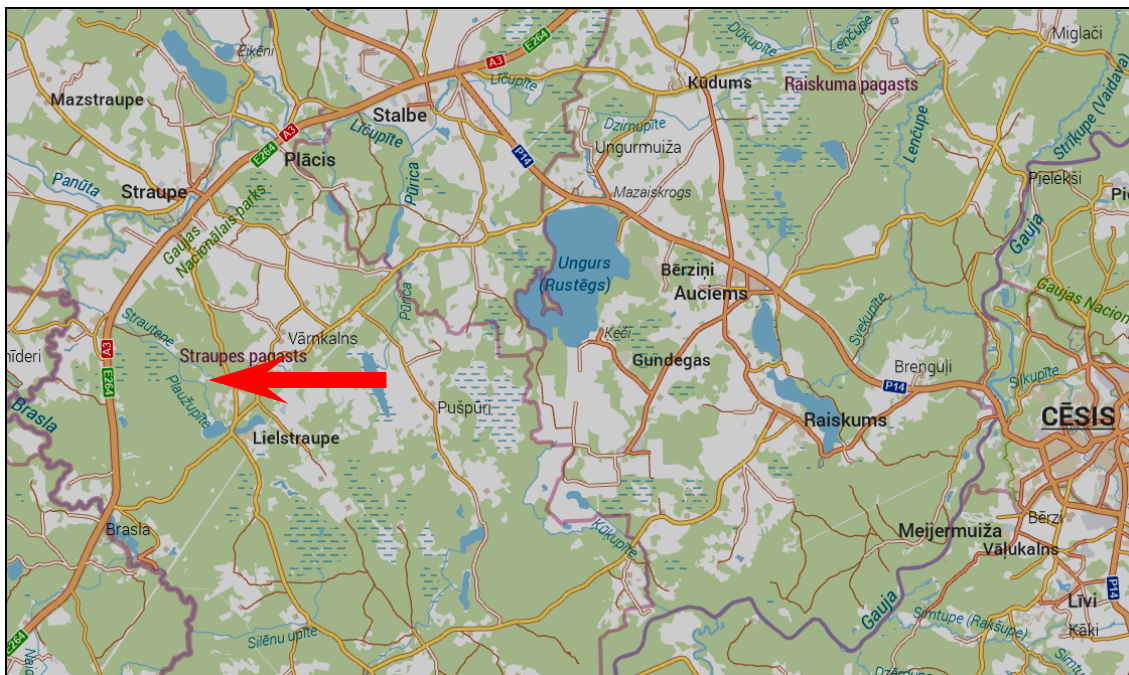
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	6
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	11
3.5. SECINĀJUMS .....	12
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>15</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksti	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 8 lapas;
3. pielikums	Tehnisās inventarizācijas lietas kopijas	- 14 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





## 1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Straupes pagastā, pie Plaužupītes, aptuveni 1,8 km no Lielstraupes. Attālums līdz Straupei ir aptuveni 6 km. Ēka atrodas meža teritorijā. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota.

Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamais piebraucamais ceļš sliktā tehniskā stāvoklī, grantēts ceļš atrodas aptuveni 800 m attālumā. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā sliktā. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 1,7 km attālumā, pārējie sabiedriskās infrastruktūras objekti izvietoti Straupē, apmēram 6 km attālumā.



### 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, un tehniskās inventarizācijas lieta skopijas, kas pievienotas šai atskaitē. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Dzīvojamā māja 001.*

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	99,2	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	akmens mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetona bloki	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Saskaņā ar Kadastra datiem, ir elektrības pieslēgums. Mājā ir krāsns apkure.		
<i>Iekšējā apdare</i>		
Iekšējā apdare daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, dažviet ir uzsākti kosmētiskā remonta darbi, dažviet apdare pilnībā nolietojusies.		

Vizuāli apskatot apbūvi, tika konstatēti jumta, pārsegumu konstrukciju un aiļu konstruktīvo elementu bojājumi. Kopumā ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī.

### 1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI















## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

#### 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 līdzīgu celtnu 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. 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.

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 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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc atjaunošanas ir dzīvojamā māja.**

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



### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem līdzīgiem objektiem (dzīvojamās ēkas bez zemes īpašumtiesībām) un šādu īpašumu piedāvājumu Cēsu un blakus novados. Tika secināts, ka līdzīgi īpašumi tiek pārdoti ļoti reti (apbūve bez zemes īpašumtiesībām).

Laikā, kad turpinās 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 izvēlēšies 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.

Pētījumu rezultāti parāda, ka dzīvojamo vai vasaras ēku (bez zemes īpašumtiesībām) tirgus situācija Cēsu un blakus novados ir diezgan līdzīga. Darījumi ar līdzīgiem objektiem visbiežāk notiek robežās no 1 000 EUR (ēkas avārijas stāvoklī, bez zemes īpašumtiesībām) līdz 10 000 EUR (ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, bez zemes īpašumtiesībām) jeb no 20 EUR/m<sup>2</sup> līdz 70 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no būvju novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamajām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- atrašanās vieta Straupes pagastā, netālu no Lielstraupes.

##### Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- nepieciešami būtiski ieguldījumi ēku remontam;
- šaurs piebraucamais ceļš sliktā tehniskā stāvoklī;
- tālu sabiedriskā infrastruktūra.

#### 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 maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību.

#### 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo īpašumu. Korigētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Pierīgas reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Krūmiņi, Straupes pag., Cēsu nov.	Klucīši, Straupes pag., Cēsu nov.	Birznieki, Stalbes pag., Cēsu nov.	Viesturi, Matīšu pag., Valmieras nov.
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR</b>	----	<b>8 000</b>	<b>2 500</b>	<b>1 000</b>
Darījuma laiks		09.2023.	08.2024.	11.2023.
Zemes platība, īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav
<b>Ēkas kopplatība (bez ārtelpām), m<sup>2</sup></b>	<b>99,2</b>	<b>144,0</b>	<b>137,4</b>	<b>52,1</b>
Lietošanas mērķis	dzīvojamā māja	dzīvojamā māja	dzīvojamā māja	dzīvojamā māja
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	slihts	slihts
<b>Ēkas platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>56</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
Korekcijas:				
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 56	EUR 18	EUR 19
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 56	EUR 18	EUR 19
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 56	EUR 18	EUR 19
4. Īpašuma novietojums		labāks -15%	līdzvērtīgi 0%	sliktāks 10%
		EUR 47	EUR 18	EUR 21
5. Ēkas platība		lielāka 2%	lielāka 2%	mazāka -5%
		EUR 48	EUR 19	EUR 20
6. Zemes platība, īpašumtiesības		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 48	EUR 19	EUR 20
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		sliktāka 5%	sliktāka 5%	sliktāks 5%
		EUR 51	EUR 19	EUR 21
8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	sliktāka 10%	sliktāka 10%
		EUR 51	EUR 21	EUR 23
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 51	EUR 21	EUR 23
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāka 5%
		EUR 51	EUR 21	EUR 24
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%
- KOPĀ ēkas uzlabojumi		0%	0%	0%
		EUR 50,6	EUR 21,4	EUR 24,3
<b>Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)</b>		<b>-9%</b>	<b>18%</b>	<b>27%</b>
<b>Pārrēķinu korekcija</b>		<b>-EUR 5</b>	<b>EUR 3</b>	<b>EUR 5</b>
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 7 283	EUR 2 945	EUR 1 267
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- <i>citi faktori</i>		<b>EUR 0</b>	<b>EUR 0</b>	<b>EUR 0</b>
- <i>iebūvēts mēbelējums u.c.</i>		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		<b>EUR 7 283</b>	<b>EUR 2 945</b>	<b>EUR 1 267</b>
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>		<b>EUR 51</b>	<b>EUR 21</b>	<b>EUR 24</b>
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		<b>0,40</b>	<b>0,20</b>	<b>0,40</b>
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		<b>EUR 34</b>		
Objekta tirgus vērtība		<b>EUR 3 397</b>		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 397.

### 3.5. SECINĀJUMS

Tātad ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā apbūves tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 400**.



## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 31. oktobrī varētu būt  
**3 400 EUR** (trīs tūkstoši četri 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 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 vērtējamā īpašuma 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 apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**