

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Aizkraukles novada Jaunjelgavā, Jelgavas ielā 61



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2024. gada 10. novembris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2024. gada 14. novembrī

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Aizkraukles novada Jaunjelgavā, Jelgavas ielā 61, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------|
| Kadastra nr.: | 3207 002 0476 | Jaunjelgavas pilsētas ZG nodalījums: | 100000205278 |
| Zemes gabala kadastra apzīmējums: | 3207 002 0476 | | |
| Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums: | 3207 002 0476 001 | | |
| Šķūņa kadastra apzīmējums: | 3207 002 0476 002 | | |
| Siltumnīcas kadastra apzīmējums: | 3207 002 0476 003 | | |
| Pagraba kadastra apzīmējums: | 3207 002 0476 005 | | |

Īpašnieks:

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

Zemes raksturojums:

| | | | |
|--------------------------|---|--------|-----------------|
| Platība m ² : | 1 647 | Forma: | Taisnstūrveida. |
| Pieklūšana: | Pieklūšana pie īpašuma no asfalta seguma ceļa – Jelgavas ielas, kas pieder pašvaldībai. | | |

Apbūves raksturojums:

| Ēkas nosaukums: | Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | Ekspluatācijas pieņemšanas gads: | Stāvu skaits: | Energoefektivitātes klase/sertifikāta veids: | Fiziskais stāvoklis: |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------|--|----------------------|
| Dzīvojamā māja 001 | 1972. | - | 2 | - | Slikts. |
| Šķūnis 002 | 1972. | - | 1 | - | Dabā neeksistē. |
| Siltumnīca 003 | 1972. | - | 1 | - | Slikts. |
| Pagrabs 005 | 1972. | - | 1 | - | Slikts. |

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

| |
|-------------|
| Nav zināmi. |
|-------------|

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

| | | | |
|--------------------------------|---|---------------------------------|-------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 10.11.2024. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | 14.11.2024. |
| Apskates apstākļi: | Vērtētājiem tika nodrošināta iespēja iekļūt telpu iekštelpās. | | |

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 10. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. 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 10. novembrī ir
19 300 EUR (deviņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).

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

Ar cieņu:

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

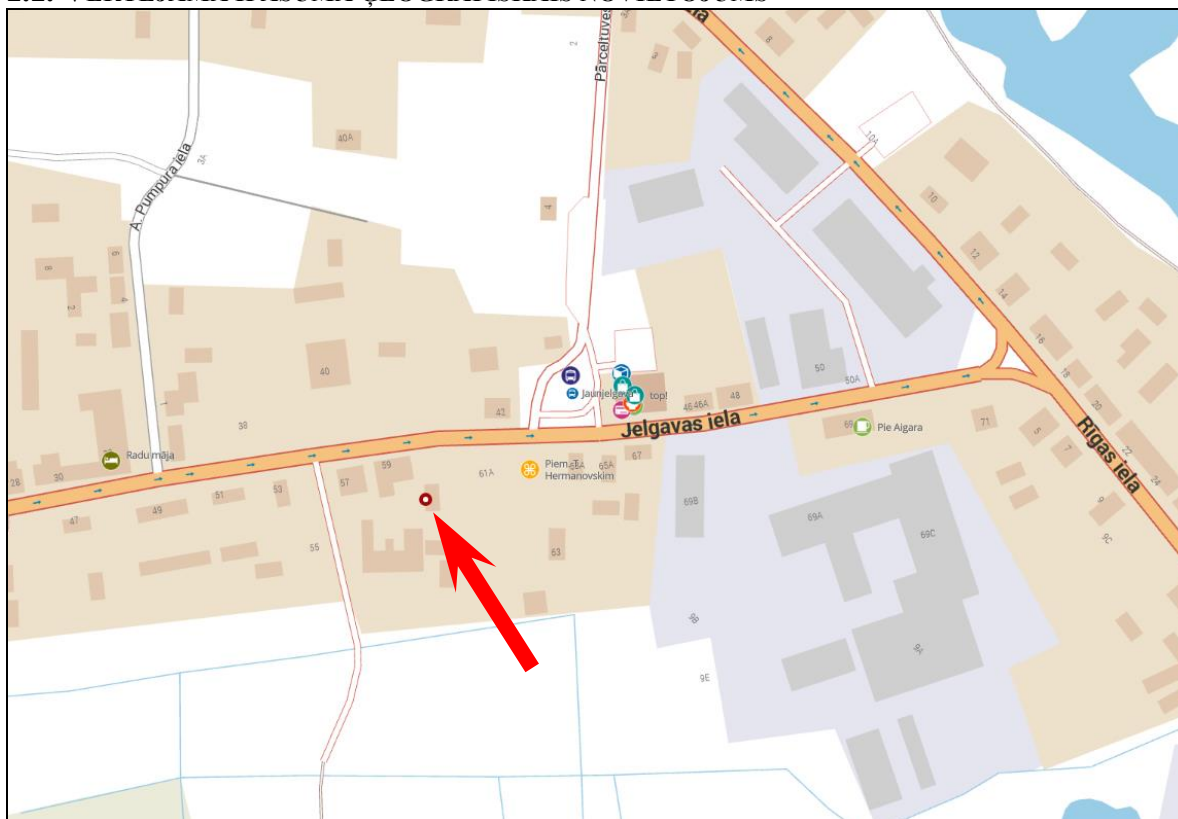
| | |
|--|-----------|
| 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS | 5 |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS..... | 5 |
| 1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA | 6 |
| 1.3. ZEMES VIENĪBAS RAKSTUROJUMS..... | 6 |
| 1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM | 7 |
| 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS | 9 |
| 1.6. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI..... | 10 |
| 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS | 15 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE | 15 |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS..... | 15 |
| 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS | 16 |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE | 16 |
| 3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU | 16 |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI..... | 17 |
| 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS | 17 |
| 3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA | 18 |
| 4. SLĒDZIENS..... | 21 |
| 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI | 22 |
| 6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS..... | 23 |

PIELIKUMI

| | | |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts | - 4 lapas; |
| 2. pielikums | VZD Kadastra izdrukas | - 9 lapas; |
| 3. pielikums | Dzīvojamās mājas inventarizācijas lieta | - 8 lapas; |
| 4. pielikums | Siltumnīcas inventarizācijas lieta | - 7 lapas; |
| 5. pielikums | Pagraba inventarizācijas lieta | - 7 lapas; |
| 6. pielikums | Zemes robežu plāns | - 4 lapas; |
| 7. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jaunjelgavā, Jelgavas ielā, kvartālā ko veido Jelgavas, Rīgas, Elizabetes Magdalēnas, Liepu un Meža ielas. Attālums līdz Aizkraukles centram ir ~ 16 km, līdz Rīgas centram ir aptuveni 80 km.

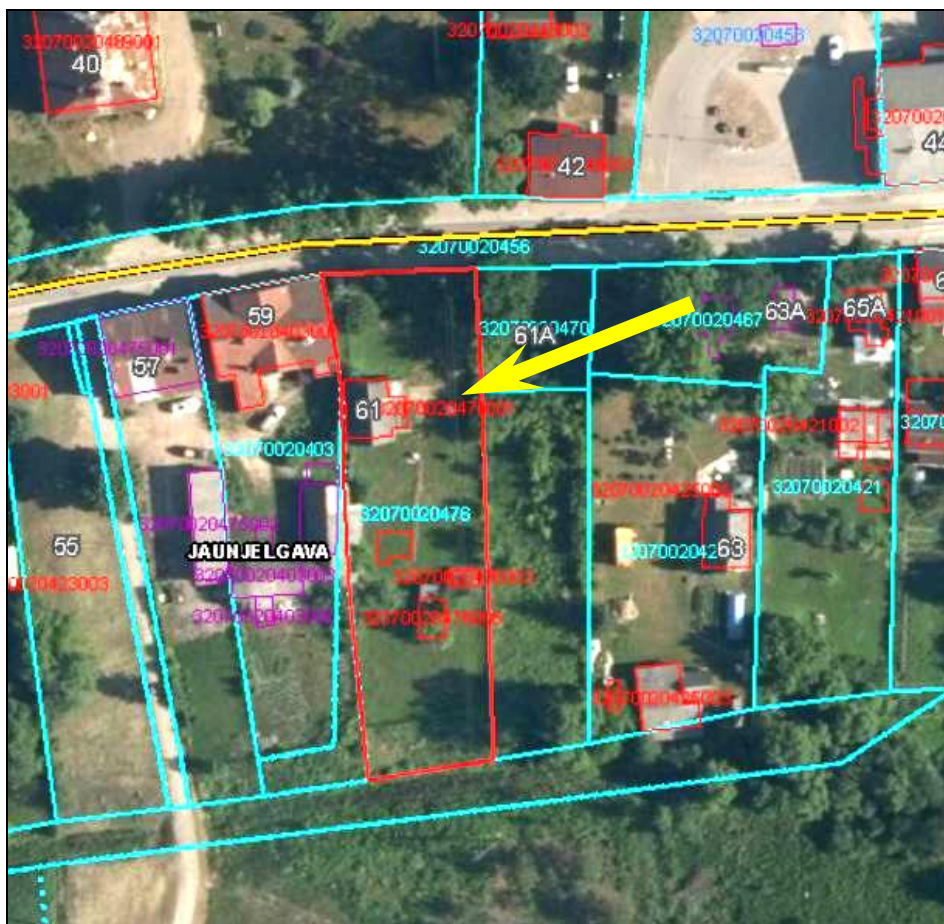
Jaunjelgava ir pilsēta Aizkraukles novadā. Saskaņā ar 2024. gada Centrālās statistikas pārvaldes datiem, Jaunjelgavā dzīvo 1713 iedzīvotāji, kopējā pilsētas platība 6,2 km². Pēdējo četrpadsmit gadu laikā iedzīvotāju skaits samazinājās par 2265 iedzīvotājiem.

Tuvāko apkārtni galvenokārt veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās, daudzdzīvokļu ēkas un sabiedriskās nozīmes celtnes. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs, tuvākajā apkārtne esošās būves pārsvarā ir labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota, tiešā tuvumā atrodas piemineklis Latvijas pirmajam satiksmes ministram – Teodoram Hermanovskim. Piekļūšanai pie īpašuma piebraucamā Jelgavas iela ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī. Gar vērtējamo Objektu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, ko veido apkārtējo māju iedzīvotāji un pilsētas viesi.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā daļēji laba. Visi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes, pasta nodaļa un darījumu iestādes atrodas Jaunjelgavas centrā, aptuveni 1-2 km attālumā. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietā atrodas aptuveni 100 m attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir laba.

1.3. ZEMES VIENĪBAS RAKSTUROJUMS

| | |
|-----------------|--|
| platība: | 1 674 m ² ; |
| forma: | tuva trapecēji; |
| reljefs: | līdzens; |
| apaugums: | zālājs un krūmāji; |
| labiekārtojums: | bez īpaša labiekārtojuma; |
| nožogojums: | ir; |
| inženiertīkli: | pie zemes gabala pievadīta elektrolīnija; |
| apbūve: | dzīvojamā ēka, pagrabs, siltumnīca un aka; |
| piezīmes: | uz zemes gabala atrodas būvniecības atkritumi un bīstamie atkritumi. |



1.4. ĪPAŠUMA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Funkcionālā zonējuma karte.



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 32070020476 (skatīt papildu informāciju)

Saskaņā ar spēkā esošu Aizkraukles novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam, 3.0 redakciju, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1)*.

4.1.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

4.1.2.1. Pamatinformācija

328. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona Jaunjelgavas pilsētā, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

329. Savrupmāju apbūve (11001).
330. Vasarnīcu apbūve (11002).

Jaunjelgavas novada teritorijas plānojuma 2013. - 2024. gadam grozījumi 3.0

Lpp.39 (124)

4.1.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

331. Dārza māju apbūve (11003).
332. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
333. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
334. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
335. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
336. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): izņemot patversmes.
337. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): izņemot dzīvnieku viesnīcas un patversmes.
338. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
339. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.2.4. Apbūves parametri

| Nr. | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha) | | Maksimālais apbūves blīvums (%) | | Apbūves augstums (m) | | | Apbūves augstums (stāvu skaits) | | |
|-----|--------------------------------|--|--------|---------------------------------|--------|----------------------|------|--------|---------------------------------|------|--------|
| | | Vērtība | Atruna | Vērtība | Atruna | no | līdz | Atruna | no | līdz | Atruna |
| 340 | 12008 | 1200 | *4 | 40 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 341 | * 11002 | 1200 | *4 | 30 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 342 | 12003 | 1200 | *4 | 40 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 343 | 12002 | 1200 | *4 | 40 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 344 | 12009 | 1200 | *4 | 40 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 345 | * 11001 | 1200 | *4 | 30 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 346 | 24002 | 1200 | *4 | 30 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |

Jaunjelgavas novada teritorijas plānojuma 2013. - 2024. gadam grozījumi 3.0

Lpp.40 (124)

| | | | | | | | | | | | |
|-----|-------|------|----|----|--|--|----|----|--|---|----|
| 347 | 24001 | 1200 | *4 | 30 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 348 | 12007 | 1200 | *4 | 40 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 349 | 11003 | 1200 | *4 | 30 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |
| 350 | 12010 | 1200 | *4 | 40 | | | 12 | *5 | | 2 | *6 |

* Galvenais teritorijas izmantošanas veids

4. Katrai dvīņu mājas daļai - 600 m².

5. Paļīgēkai - 8 m.

6. un mansarda stāva izbūve.

4.1.2.5. Citi noteikumi

351. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana atļauta atsevišķā zemes vienībā, ja to paredz lokālplānojums, detālplānojums vai veikta būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūra ar pozitīvu rezultātu.
352. Degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmums atļauts atsevišķā zemes vienībā pie valsts autoceļiem un/vai maģistrālas nozīmes ielām, ja to paredz lokālplānojums, detālplānojums vai veikta būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūra ar pozitīvu rezultātu.
353. Nav atļauta publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, kas var pasliktināt apkārtnē iedzīvotāju dzīves apstākļus ar trokšņu, smaku, vai cita veida piesārņojumu.
354. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības fronte 15 m, dvīņu mājas vienai daļai - 7,5 m. Atsevišķos gadījumos, pamatojot ar lokālplānojumu vai detālplānojumu vai ņemot vērā zemes lietderīgas izmantošanas iespējas, esošās apbūves un zemes vienību robežu struktūru, kā arī dabiskās robežas, zemes vienības minimālo fronti var samazināt.
355. Dvīņu māju būvniecības gadījumā jāparedz zemes vienības sadalīšanas iespēja katrai atsevišķai mājas daļai.
356. Jaunveidojamajām apbūves teritorijām, obligāti jāparedz pieslēgšanās esošajiem centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkļiem, ja tas ir tehniski iespējams un/vai maģistrālie ūdensvada kanalizācija tīkli ir izbūvēti pa apbūves teritorijai pieguļošo ielu.
357. Ielu un inženierkomunikāciju izveidei, nepieciešamības gadījumā jāizstrādā detālplānojums vai lokālplānojums, kurā jāaptver teritorija, kas nodrošina atsevišķu zemes vienību sasaisti funkcionālās telpas ietvaros, lai veidotu racionālu piekļūšanu un sasaistītu ielu un inženierkomunikāciju shēmu (tīklu). Būvvalde izvērtē katrā atsevišķā gadījumā projekta robežās iekļaujamās nekustamos īpašumus, lai nodrošinātu iespējamus kopīgus risinājumus ielu un inženierkomunikāciju izbūvei un sakārtošanai plānotās apbūves teritorijā.

Jaunjelgavas novada teritorijas plānojuma 2013. - 2024. gadam grozījumi 3.0

Lpp.41 (124)

358. Telpas saimnieciskās darbības veikšanai atļautas tikai ar nosacījumu, ka netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņu, smaku vai cita veida piesārņojumu. Pašvaldība katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka, siltumnīca un pagrabs. Vērtēšanas gaitā tika izmantotas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas. Tālāk seko sīkākā īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Dzīvojamā ēka 001

Fiziskie parametri

| | | |
|----------------------------------|---|--------------------|
| Kopējā platība: | 73,2 | m ² |
| Stāvu skaits: | 2 | |
| <i>Konstruktīvais risinājums</i> | | |
| Tehniskais stāvoklis: | | |
| Pamati: | dzelzsbetona, betona bloki | apmierinošs |
| Ārsienas: | koka karkasa konstrukcija ar ķieģeļu apšuvumu | daļēji apmierinošs |
| Pārsegumi: | koka sijas | daļēji apmierinošs |
| Jumts: | azbescementa loksnes | daļēji apmierinošs |
| <i>Inženiertīkli, aprīkojums</i> | | |
| Elektroapgāde: | centralizēts pieslēgums | |
| Gāze: | - | |
| Ūdens: | vietējā | |
| Kanalizācija: | vietējā | |
| Apkure: | cietā kurināmā apkures krāsns | |

| Telpu plānojums | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
| 1 | istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.4 | - | - | 12.2 | - |
| 2 | istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.4 | - | - | 8.1 | - |
| 3 | priekštelpa | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.4 | - | - | 7.6 | - |
| 4 | vannas istaba | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.4 | - | - | 3 | - |
| 5 | istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.4 | - | - | 10.4 | - |
| 6 | virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.4 | - | - | 9.7 | - |
| 7 | veranda | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.4 | - | - | 10.8 | - |
| 8 | vasaras istaba | Dzīvojamā telpa | 2 | 2.2 | - | - | 11.4 | - |
| Piezīmes: | | | | | | | | |

Siltumnīca 003

| Fiziskie parametri | | |
|--|------|----------------|
| Kopējā platība: | 21,6 | m ² |
| Būvtilpums: | 43,0 | m ³ |
| Apbūves laukums: | 24,0 | m ² |
| Stāvu skaits: | 1 | |
| Piezīmes: <i>Sliktā tehniskā stāvoklī.</i> | | |

Pagrabs 005

| Fiziskie parametri | | |
|--|------|----------------|
| Kopējā platība: | 7,5 | m ² |
| Būvtilpums: | 15,0 | m ³ |
| Apbūves laukums: | 8 | m ² |
| Stāvu skaits: | 1 | |
| Piezīmes: <i>Sliktā tehniskā stāvoklī.</i> | | |

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo ēku



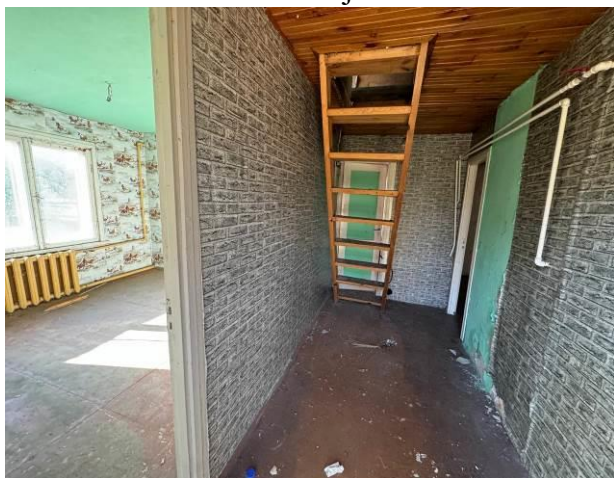
Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz ieejas durvīm



Skats uz pirmā stāva telpām



Skats uz pirmā stāva telpām



Skats uz pirmā stāva telpām



Skats uz pirmā stāva telpām



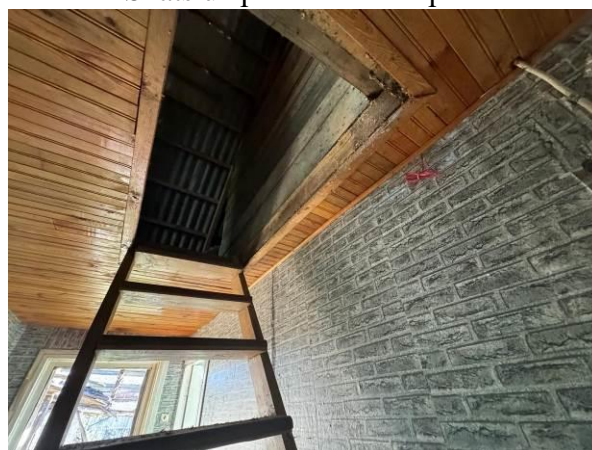
Skats uz pirmā stāva telpām



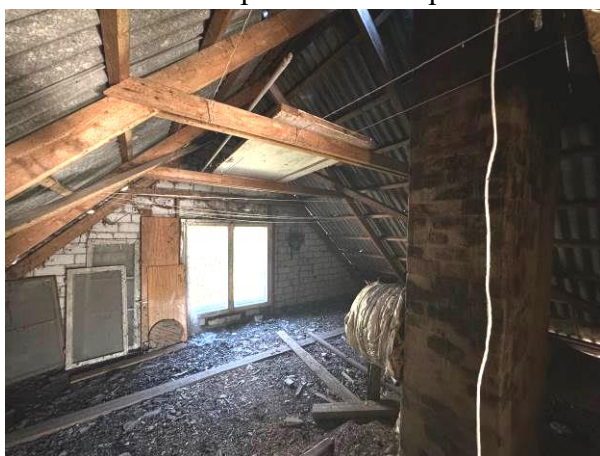
Skats uz pirmā stāva telpām



Skats uz pirmā stāva telpām



Skats uz kāpnēm



Skats uz otrā stāva telpām



Skats uz otrā stāva telpām



Skats uz otrā stāva telpām



Skats uz otrā stāva telpām



Skats uz otrā stāva telpām



Skats uz otrā stāva telpām



Skats uz siltumnīcu un pagrabu



Skats uz siltumnīcu



Skats uz pagrabu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz aku



Skats uz zemes gabalu



Skats uz Jelgavas ielu un apkārtnējo apbūvi



Skats uz Jelgavas ielu un apkārtnējo apbūvi

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas 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 aptuvenu 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 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 dzīvojamo māju novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Īpašuma 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 Īpašums 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 Īpašums, 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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals ar dzīvojamo ēku un palīgēkām.

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. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

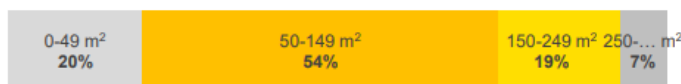
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

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 ar zemes gabaliem un dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Aizkraukles novadā un tuvākajā apkārtnē.

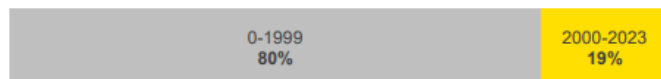
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, pasaulē ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais 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.

Interese par privātmājām joprojām ir augsta. Visvairāk pieprasītas ir vidējās klases privātmājas, kuru platība nepārsniedz 120 kvadrātmetrus un kuras ir labā tehniskā stāvoklī vai ir jaunbūves. Tomēr šādi īpašumi ir reti sastopami tirgū. Ja kāds objekts parādās sludinājumos un to stāvoklis ir labs, ar atbilstošu cenu, tad

Darījumu daļa atkarībā no mājas platības



Darījumu daļa atkarībā no mājas celšanas gada



Darījumu daļa atkarībā no mājas stāvu skaita



piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Līdzīga rakstura dzīvojamo māju Jaunjelgavā, ar līdzīgu platību, piedāvājums ir samērīgs. Uz vērtēšanas dienu piedāvājumā ir trīs līdzīgas dzīvojamās mājas ar kopējo platību no 52-85 m², piedāvājumu amplitūda ir no 27 500 līdz 44 000 eiro (avots: ss.lv).

Laika periodā no 2023. oktobra līdz 2024. oktobrim līdzīga rakstura dzīvojamās mājas (uzcelšanas gads no 1900.-1985. gadam) ar kopējo platību no 28-169 m², Jaunjelgavā tika pārdotas desmit. Pārdevumu cenu amplitūda ir no 5 000 eiro līdz 52 250 eiro jeb no 58 EUR/m² līdz 664 EUR/m² (avots: cenubanka.lv).

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Jaunjelgavā;
- piebraucamā iela ar asfalta segumu;
- zemes gabals ir iežogots;
- optimāla zemes platība.

Negatīvie:

- dzīvojamā māja daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- siltumnīca nr.003 un pagrabs nr.005 sliktā tehniskā stāvoklī;
- uz zemes gabala atrodas būvgruži un bīstamie atkritumi;
- zemes gabals nav sakopts.

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;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un remontdarbu veikšanu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, vērtējamā īpašuma novietojumu un raksturu, apbūves kopējo vērtības zudumu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr. **Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. īpašums *Pērses iela 5, Jaunjelgava, Aizkraukles novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst koka karkasa dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platībā 66,8 m², zemes gabala platība 1 270 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas – kūts ar kopējo platību 16,2 m² un šķūnis ar kopējo platību 18,3 m². Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1968.; ekspluatācijas pieņemšanas gads:-. Pagalma teritorija labiekārtota un nožogota.
Pieklūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošas grants seguma ielas.
Īpašums pārdots 07.2024. par 35 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



2. īpašums *Birzes iela 20, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst koka karkasa dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platībā 50,1 m², zemes gabala platība 3 158 m². Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1978.; ekspluatācijas pieņemšanas gads:-. Apkure (cietais kurināmais), vietējā ūdensapgādes, vietējā kanalizācijas sistēma. Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas - kūts ar kopējo platību 11 m²; šķūnis ar kopējo platību 13,7 m²; šķūnis ar kopējo platību 9,0 m²; šķūnis ar kopējo platību 13,0 m² un pagrabs ar kopējo platību 23,0 m². Pieklūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošas grants seguma ielas.
Īpašums pārdots 06.2024. par 20 000 EUR.



3. īpašums *Dzelzceļnieku iela 17, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst koka karkasa konstrukcijas dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platībā 67,9 m². Zemes gabala platība 2 542 m². Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1964.; ekspluatācijas pieņemšanas gads:-. Ir palīgēkas: garāža ar kopējo platību 18,0 m²; kūts ar kopējo platību 14,6 m²; šķūnis – 26,5 m² un saimniecības ēka ar kopējo platību 18,0 m². Pieklūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošas asfaltēta seguma ielas. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2023. par 20 000 EUR.



4. Īpašums *Meža iela 9, Jaunjelgava, Aizkraukles novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst koka karkasa dzīvojamā māja. Ēkas kopējā platībā 51,6 m². Zemes gabala platība 1 942 m². Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1910.; ekspluatācijas pieņemšanas gads: -. Ir palīgēka: pagrabs ar kopējo platību 11,5 m². Piekļūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošas asfalta seguma ielas.
Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas piedāvājumā par 32 000 EUR.



*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

| Rādītāji | Vērtējamais Objekts | Salīdzināmais objekts nr.1 | Salīdzināmais objekts nr.2 | Salīdzināmais objekts nr.3 | Salīdzināmais objekts nr.4 | |
|---|---|--|---|--|--|---------|
| | Jelgavas iela 61, Jaunjelgava, Aizkraukles nov. | Pērses iela 5, Jaunjelgava, Aizkraukles nov. | Birzes iela 20, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov. | Dzelzceļnieku iela 17, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov. | Meža iela 9, Jaunjelgava, Aizkraukles nov. | |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR | ---- | 35 000 | 20 000 | 20 000 | 32 000 | |
| Darījuma laiks | | 07.2024. | 06.2024. | 01.2023. | piedāvājums | |
| Zemes platība, m ² | 1674 | 1270 | 3158 | 2542 | 1942 | |
| Pamatēkas platība, m² | 73.2 | 66.8 | 50.1 | 67.9 | 51.6 | |
| Ēkas tehniskais stāvoklis | slikts | apmierinošs | daļēji apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs | |
| Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m² | ---- | 524 | 399 | 295 | 620 | |
| Korekcijas: | | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | |
| 1. Darījumu finansēšanas apstākļi | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | EUR 524 | | EUR 399 | | EUR 295 | EUR 620 |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.) | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | EUR 524 | | EUR 399 | | EUR 295 | EUR 620 |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | EUR 524 | | EUR 399 | | EUR 295 | EUR 558 |
| 4. Īpašuma novietojums | līdzvērtīgi | 0% | sliktāks | 5% | sliktāks | 5% |
| | EUR 524 | | EUR 419 | | EUR 309 | EUR 558 |
| 5. Pamatēkas platība | līdzvērtīga | 0% | līdzvērtīga | 0% | līdzvērtīga | 0% |
| | EUR 524 | | EUR 419 | | EUR 309 | EUR 558 |
| 6. Zemes platība | līdzvērtīga | 0% | lielāka | -15% | lielāka | -5% |
| | EUR 524 | | EUR 356 | | EUR 294 | EUR 558 |
| 7. Ēkas konstruktīvais risinājums | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% |
| | EUR 524 | | EUR 356 | | EUR 294 | EUR 558 |
| 8. Ēkas tehniskais stāvoklis | labāks | -20% | labāks | -5% | labāks | -10% |
| | EUR 419 | | EUR 338 | | EUR 264 | EUR 502 |
| 9. Nodrošinājums ar komunikācijām | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% |
| | EUR 419 | | EUR 338 | | EUR 264 | EUR 502 |
| 10. Palīgēkas | labāk | -5% | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -5% |
| | EUR 398 | | EUR 338 | | EUR 251 | EUR 502 |

| | | | | | | | | |
|--|-------------------|------|------------------|-----|------------------|------|------------------|------|
| 11. Ēkas uzlabojumi: | | | | | | | | |
| - veiktie renovācijas/siltināšanas darbi | labāk | -5% | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -15% | labāk | -15% |
| - mājas arhitektoniskais veidols | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - telpu plānojums | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% |
| - teritorijas labiekārtojums | labāk | -5% | labāk | -5% | labāk | -5% | labāk | -5% |
| - mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta u.c. | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - KOPĀ mājas uzlabojumi | | -10% | | -5% | | -20% | | -20% |
| | EUR 358 | | EUR 322 | | EUR 201 | | EUR 402 | |
| Pārreķinu koeficients | -32% | | -19% | | -32% | | -35% | |
| Pārreķinu korekcija | -EUR 166 | | -EUR 78 | | -EUR 94 | | -EUR 218 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | EUR 23940 | | EUR 16110 | | EUR 13646 | | EUR 20736 | |
| 12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori: | | | | | | | | |
| - citi apstākļi | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | EUR 23940 | | EUR 16110 | | EUR 13646 | | EUR 20736 | |
| Koriģētā 1 m² cena | EUR 358 | | EUR 322 | | EUR 201 | | EUR 402 | |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | 0.3 | | 0.3 | | 0.3 | | 0.1 | |
| Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 304 | | | | | | | |
| Izdevumi, kas saistīti ar būvgružu, bīstamo atkritumu izvešanu un utilizāciju | -EUR 3 000 | | | | | | | |
| Objekta tirgus vērtība | EUR 19 286 | | | | | | | |

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 19 286. Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 19 300**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 10. novembrī ir
19 300 EUR (deviņpadsmit tūkstoši trīs 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. 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 inženier tehniskām 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.

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 īpašumu,
- 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 pašuma apskati klātienē veica asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)