

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Dienvidkurzemes novada  
Nīcas pagasta Pērkonē,  
Reiņu ielā 27**



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

Dienvidkurzemes novada Nīcas pagasta Pērkonē, Reiņu ielā 27, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves Dienvidkurzemes novada Nīcas pagasta Pērkonē, Reiņu ielā 27 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Kadastra nr.:                         | 6478 506 0057                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nīcas pagasta zemesgrāmatas nodaļējums | 100000308953 |
| Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums: |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6478 006 0057 001                      |              |
| Piezīmes:                             | Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodaļējumā, ēka saistīta ar zemes gabalu Reiņu iela 27, Nīcas pag., Liepājas raj., zemes gabala platība 0,039 ha, kadastra apzīmējums 6478 006 0057. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. Saskaņā ar Kadastra datiem, zemes īpašnieks ir pašvaldība. |                                        |              |
| Pieklūšana:                           | Pieklūšana pie objekta pa zemes ceļu caur vairākiem īpašumiem, kas pieder gan fiziskām personām, gan pašvaldībai.                                                                                                                                                                          |                                        |              |

**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 | 1995.                           | 1             | 31,1                     | Slikts.              |

**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  
**1 800 EUR** (viens tūkstotis astoņi 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>9</b>  |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....               | 9         |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                                | 9         |
| <b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                             | <b>10</b> |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                                 | 10        |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU .....          | 10        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....                             | 10        |
| 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU ..... | 10        |
| 3.5. SECINĀJUMS .....                                                | 11        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                             | <b>12</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>                   | <b>13</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>                   | <b>14</b> |

### PIELIKUMI

|              |                                                            |            |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                          | - 2 lapas; |
| 2. pielikums | VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas                | - 5 lapas; |
| 3. pielikums | Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas                     | - 6 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 Nīcas pagasta Pērkonē, Reiņu ielas rajonā, Liepājas ezera krastā. Attālums līdz Liepājai ir aptuveni 10 km. Ēka atrodas dārza māju teritorijā ar palīgēkām. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamais piebraucamais ceļš ar grants segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī, asfaltēts ceļš atrodas aptuveni 1,7 km attālumā. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā sliktā. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 1,8 km attālumā, pārējie sabiedriskās infrastruktūras objekti izvietoti Liepājā, apmēram 10 km attālumā.

### 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Dzīvojamā māja 001.*

| Stāvoklis apskates brīdī                                                             |                       |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Fiziskie parametri                                                                   |                       |                    |
| Kopējā platība:                                                                      | 31,1                  | m <sup>2</sup>     |
| Stāvu skaits:                                                                        | 1                     |                    |
| Konstruktīvais risinājums                                                            |                       |                    |
| Pamati:                                                                              | dzelzsbetons          | daļēji apmierinošs |
| Ārsienas:                                                                            | koka                  | slikts             |
| Pārsegumi:                                                                           | koka                  | slikts             |
| Jumts:                                                                               | azbestcements loksnes | slikts             |
| Inženiertīkli, aprīkojums                                                            |                       |                    |
| Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, komunikācijas atslēgtas.                  |                       |                    |
| Iekšējā apdare                                                                       |                       |                    |
| Iekšējā apdare sliktā tehniskā stāvoklī, pilnībā nolietojusies, ir mitruma bojājumi. |                       |                    |

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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

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

Šis vērtējuma atskaite 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 un šādu īpašumu piedāvājumu Dienvidkurzemes novadā. 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 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.

Pētījumu rezultāti parāda, ka dzīvojamo vai vasaras ēku (bez zemes īpašumtiesībām) tirgus situācija Dienvidkurzemes novadā ir diezgan līdzīga. Darījumi ar līdzīgiem objektiem visbiežāk notiek robežās no 1 500 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 170 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 Liepājas ezera krastā.

##### Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami būtiski ieguldījumi remontam;
- grantēts piebraucamais ceļš;
- 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. Koriģētās 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                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | Raiņu iela 27,<br>Pērkone, Nīcas pag.,<br>Dienvidkurzemes nov. | Paeģli, Vērgales pag.,<br>Dienvidkurzemes nov.         | Dunduri,<br>Otaņķu pag.,<br>Dienvidkurzemes nov. | Gruntskalni,<br>Cīravas pag.,<br>Dienvidkurzemes nov. |
| <b>Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR</b>                                                 | ----                                                           | <b>3 000</b>                                           | <b>8 000</b>                                     | <b>2 963</b>                                          |
| Darījuma laiks                                                                                               |                                                                | 12.2023.                                               | 04.2023.                                         | 05.2024.                                              |
| Zemes platība, īpašumtiesības                                                                                | nav                                                            | nav                                                    | nav                                              | nav                                                   |
| <b>Ēkas kopplatība, m<sup>2</sup></b>                                                                        | <b>31,1</b>                                                    | <b>61,4</b>                                            | <b>49,5</b>                                      | <b>146,4</b>                                          |
| Lietošanas mērķis                                                                                            | dzīvojamā māja                                                 | dzīvojamā māja                                         | dzīvojamā māja                                   | dzīvojamā māja                                        |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                                                                    | slikts                                                         | slikts                                                 | slikts                                           | slikts                                                |
| <b>Ēkas platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>                           | ----                                                           | <b>49</b>                                              | <b>162</b>                                       | <b>20</b>                                             |
| Korekcijas:                                                                                                  |                                                                | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu |                                                  |                                                       |
| 1. Darījumu finansēšanas apstākļi                                                                            |                                                                | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                                   | līdzvērtīgi 0%                                        |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 49                                                 | EUR 162                                          | EUR 20                                                |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām) |                                                                | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                                   | līdzvērtīgi 0%                                        |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 49                                                 | EUR 162                                          | EUR 20                                                |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums                                                                             |                                                                | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                                   | līdzvērtīgi 0%                                        |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 49                                                 | EUR 162                                          | EUR 20                                                |
| 4. Īpašuma novietojums                                                                                       |                                                                | sliktāks 10%                                           | sliktāks 3%                                      | sliktāks 20%                                          |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 54                                                 | EUR 166                                          | EUR 24                                                |
| 5. Ēkas platība                                                                                              |                                                                | lielāka 5%                                             | lielāka 2%                                       | lielāka 15%                                           |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 56                                                 | EUR 170                                          | EUR 28                                                |
| 6. Zemes platība, īpašumtiesības                                                                             |                                                                | līdzvērtīga 0%                                         | līdzvērtīga 0%                                   | līdzvērtīga 0%                                        |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 56                                                 | EUR 170                                          | EUR 28                                                |
| 7. Ēkas konstruktīvais risinājums                                                                            |                                                                | līdzvērtīgs 0%                                         | līdzvērtīgs 0%                                   | līdzvērtīga 0%                                        |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 56                                                 | EUR 170                                          | EUR 28                                                |
| 8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte                                                              |                                                                | līdzvērtīga 0%                                         | līdzvērtīga 0%                                   | līdzvērtīga 0%                                        |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 56                                                 | EUR 170                                          | EUR 28                                                |
| 9. Nodrošinājums ar komunikācijām                                                                            |                                                                | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                                   | līdzvērtīgi 0%                                        |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 56                                                 | EUR 170                                          | EUR 28                                                |
| 10. Palīgēkas                                                                                                |                                                                | labāka -10%                                            | labāka -20%                                      | labāka -10%                                           |
|                                                                                                              |                                                                | EUR 51                                                 | EUR 136                                          | EUR 25                                                |
| 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 50,8                                               | EUR 135,8                                        | EUR 25,1                                              |
| <b>Pārreķinu koeficients (starprezultāts)</b>                                                                |                                                                | <b>4%</b>                                              | <b>-16%</b>                                      | <b>24%</b>                                            |
| <b>Pārreķinu korekcija</b>                                                                                   |                                                                | <b>EUR 2</b>                                           | <b>-EUR 26</b>                                   | <b>EUR 5</b>                                          |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)                                                           |                                                                | EUR 3 119                                              | EUR 6 724                                        | EUR 3 680                                             |
| 12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:                                                                 |                                                                |                                                        |                                                  |                                                       |
| - <b>citi faktori</b>                                                                                        |                                                                | <b>EUR 0</b>                                           | <b>EUR 0</b>                                     | <b>EUR 0</b>                                          |
| - iebūvēts mēbelējums u.c.                                                                                   |                                                                | EUR 0                                                  | EUR 0                                            | EUR 0                                                 |
| <b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>                                                    |                                                                | <b>EUR 3 119</b>                                       | <b>EUR 6 724</b>                                 | <b>EUR 3 680</b>                                      |
| <b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>                                                                         |                                                                | <b>EUR 51</b>                                          | <b>EUR 136</b>                                   | <b>EUR 25</b>                                         |
| <b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>                                                                 |                                                                | <b>0,40</b>                                            | <b>0,20</b>                                      | <b>0,40</b>                                           |
| <b>Salīdzināmo pamatēku platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>                   |                                                                | <b>EUR 58</b>                                          |                                                  |                                                       |
| <b>Objekta tirgus vērtība</b>                                                                                |                                                                | <b>EUR 1 789</b>                                       |                                                  |                                                       |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 789.

### 3.5. SECINĀJUMS

Tātad ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā apbūves tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 800**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

**tīrgus vērtība**, kas 2024. gada 31. oktobrī varētu būt  
**1 800 EUR** (viens tūkstotis astoņi 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 atskaite 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 apmaksa 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)**