

Atskaite par nekustamo īpašumu –  
**četrpadsmit zemes gabalu**  
**Mārupes novada Jaunmārupē,**  
**Auziņu, Segliņu un Ciedru ielā**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: MSIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”

Novērtējuma datums: 2010. gada 18. janvāris

**MSIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”**  
**administratoram Sergejam Ivanovam**

Rīgā, 2010. gada 25. janvārī

Par nekustamo īpašumu – četrpadsmit zemes gabalu  
Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu, Segliņu un Ciedru ielā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamo īpašumu – četrpadsmit zemes gabalu, kas atrodas Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16 ar kad. Nr. 8076 011 0812; Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 18 ar kad. Nr. 8076 011 1161; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 5 ar kad. Nr. 8076 011 1174; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 8 ar kad. Nr. 8076 011 1162; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 9 ar kad. Nr. 8076 011 1172; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 10 ar kad. Nr. 8076 011 1163; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 11 ar kad. Nr. 8076 011 1171; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 12 ar kad. Nr. 8076 011 1164; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 13 ar kad. Nr. 8076 011 1170; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 14 ar kad. Nr. 8076 011 1169; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 1 ar kad. Nr. 8076 011 1168; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 2 ar kad. Nr. 8076 011 1165; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 3 ar kad. Nr. 8076 011 1167; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 4 ar kad. Nr. 8076 011 1166 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Mūsu atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasti četrpadsmit zemes gabali Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16 ar kopējo platību 1 575 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 18 ar kopējo platību 1 661 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 5 ar kopējo platību 1 670 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 8 ar kopējo platību 1 729 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 9 ar kopējo platību 1 519 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 10 ar kopējo platību 1 418 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 11 ar kopējo platību 1 519 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 12 ar kopējo platību 1 711 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 13 ar kopējo platību 1 568 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 14 ar kopējo platību 2 125 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 1 ar kopējo platību 1 701 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 2 ar kopējo platību 1 633 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 3 ar kopējo platību 1 764 m<sup>2</sup>; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 4 ar kopējo platību 1 629 m<sup>2</sup>, ar visiem to uzlabojumiem.

Darba mērķis bija noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apsekošanas brīdī – 2010. gada 18. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū Objekta apsekošanas datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašumu iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē dotos pieņēmumus un ierobežojošos faktoros.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kas pievienotas šai Atskaitei un ir uzskatāmas par šīs Atskaites neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā objekta apsekošana uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispāratzītu vērtēšanas metožu pielietošana.

Vērtējumā izmantota salīdzināmo darījumu metode. Vērtētāji uzskata, ka ar šo metodi iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartiem (LVS 401), Starptautiskās īpašuma vērtēšanas standartu komitejas (SĪVSK) standartiem. Vērtēšanas gaitā tika noteiktas:

- **piespiedu pārdošanas vērtības katram zemes gabalam atsevišķi**, kas 2010. gada 18. janvārī, ir sekojošas:

Adreses	Kadastra numurs	Zemes gabalu platība, m <sup>2</sup>	Piespiedu pārdošanas vērtība LVL
Jaunmārupe, Auziņu iela 16	8076 011 0812	1575	10 871
Jaunmārupe, Auziņu iela 18	8076 011 1161	1661	11 464
Jaunmārupe, Segliņu iela 5	8076 011 1174	1670	11 526
Jaunmārupe, Segliņu iela 8	8076 011 1162	1729	11 934
Jaunmārupe, Segliņu iela 9	8076 011 1172	1519	10 484
Jaunmārupe, Segliņu iela 10	8076 011 1163	1418	9 787
Jaunmārupe, Segliņu iela 11	8076 011 1171	1519	10 484
Jaunmārupe, Segliņu iela 12	8076 011 1164	1711	11 809
Jaunmārupe, Segliņu iela 13	8076 011 1170	1568	10 822
Jaunmārupe, Segliņu iela 14	8076 011 1169	2125	14 667
Jaunmārupe, Ciedru iela 1	8076 011 1168	1701	11 740
Jaunmārupe, Ciedru iela 2	8076 011 1165	1633	11 271
Jaunmārupe, Ciedru iela 3	8076 011 1167	1764	12 175
Jaunmārupe, Ciedru iela 4	8076 011 1166	1629	11 243

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un Objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes priekšsēdētājs,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(sertifikāts nr. 26)

Arvīds Badūns

Z. v.

Pateicamies par sadarbību, tālr. 29-235485 vai e-mail: info@vindeks.lv

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....</b>	<b>5</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>6</b>
2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES.....	6
2.2. APGRŪTINĀJUMI.....	7
2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS.....	9
2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS.....	9
2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	9
2.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	10
2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	10
2.8. ZEMES GABALA FOTOATTĒLI.....	14
<b>3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....</b>	<b>15</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	15
3.2. CITI FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU.....	15
<b>4. VĒRTĒŠANAS METODES.....</b>	<b>16</b>
<b>5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>18</b>
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	18
5.2. ZEMES GABALU TIRGUS VĒRTĪBU APRĒĶINS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU METODI.....	18
5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	21
5.4. ZEMES GABALU PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU NOTEIKŠANA .....	21
<b>6. SLĒDZIENS.....</b>	<b>22</b>
<b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>23</b>
<b>8. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>24</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu apliecības (fotokopijas)	- 33 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāni	- 28 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti	- 3 lapas.

## **1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS**

---

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – četrpadsmit zemes gabalu, kas atrodas Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16 ar kad. Nr. 8076 011 0812; Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 18 ar kad. Nr. 8076 011 1161; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 5 ar kad. Nr. 8076 011 1174; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 8 ar kad. Nr. 8076 011 1162; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 9 ar kad. Nr. 8076 011 1172; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 10 ar kad. Nr. 8076 011 1163; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 11 ar kad. Nr. 8076 011 1171; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 12 ar kad. Nr. 8076 011 1164; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 13 ar kad. Nr. 8076 011 1170; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 14 ar kad. Nr. 8076 011 1169; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 1 ar kad. Nr. 8076 011 1168; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 2 ar kad. Nr. 8076 011 1165; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 3 ar kad. Nr. 8076 011 1167; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 4 ar kad. Nr. 8076 011 1166, novērtēšanu 2010. gada 18. janvārī, lai noteiktu Objektu piespiedu pārdošanas vērtības.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu iespējamo īpašumu pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

Novērtējuma pasūtītājs: MSIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”, administrators Sergejs Ivanovs.

***Tirgus vērtība***<sup>\*</sup> ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

***Piespiedu pārdošanas vērtība***<sup>\*</sup> ir naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Par piespiedu pārdošanas situāciju uzskata arī gadījumus, kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs vai pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kuri piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kurš ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neaprēķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

---

\* Definīcijas no “Īpašuma vērtēšanas standartiem”, VSIA Latvijas Standarts 02.01.2003.

## **2. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

---

### **2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES**

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasti nekustamie īpašumi – četrpadsmit zemes gabali, kas atrodas Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16 ar kad. Nr. 8076 011 0812; Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 18 ar kad. Nr. 8076 011 1161; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 5 ar kad. Nr. 8076 011 1174; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 8 ar kad. Nr. 8076 011 1162; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 9 ar kad. Nr. 8076 011 1172; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 10 ar kad. Nr. 8076 011 1163; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 11 ar kad. Nr. 8076 011 1171; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 12 ar kad. Nr. 8076 011 1164; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 13 ar kad. Nr. 8076 011 1170; Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 14 ar kad. Nr. 8076 011 1169; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 1 ar kad. Nr. 8076 011 1168; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 2 ar kad. Nr. 8076 011 1165; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 3 ar kad. Nr. 8076 011 1167; Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 4 ar kad. Nr. 8076 011 1166, ar visiem to uzlabojumiem.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 575 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4782, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 0812.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 661 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 18, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4785, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1161.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 670 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 5, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4788, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1174.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 729 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 8, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4790, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1162.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 519 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 9, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4791, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1172.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 418 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 10, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4793, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1163.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 519 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 11, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4794, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1171.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 711 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 12, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4795, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1164.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 568 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 13, ir

nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4796, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1170.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 2 125 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 14, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4800, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1169.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 701 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 1, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4801, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1168.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 633 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 2, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4802, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1165.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 764 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 3, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0042 4805, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1167.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto zemesgrāmatas apliecības fotokopiju, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar kopējo platību 1 629 m<sup>2</sup> Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 4, ir nostiprinātas SIA „LANGE UN KOMPĀNIJA”. Īpašums ierakstīts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums nr. 1000 0008 6114, īpašuma kadastra numurs: 8076 011 1166 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

## 2.2. APGRŪTINĀJUMI

Vērtētājiem ir zināmi sekojoši vērtējamam Objektam un tā atsevišķajām sastāvdaļām noteiktie apgrūtinājumi.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16, ar kadastra nr. 8076 011 0812:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 181 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 361 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – ceļa servitūta teritorija 104 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 18, ar kadastra nr. 8076 011 1161:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 181 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 361 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – ceļa servitūta teritorija 106 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 5, ar kadastra nr. 8076 011 1174:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 343 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 612 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – ceļa servitūta teritorija 238 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 8, ar kadastra nr. 8076 011 1162:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 507 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 883 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 9, ar kadastra nr. 8076 011 1172:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 198 m<sup>2</sup> platībā;

- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 396 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – īpašuma atrašanās īpaši aizsargājamā meža iecirknī 330 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 1 519 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 10, ar kadastra nr. 8076 011 1163:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 199 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 397 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 65 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 11, ar kadastra nr. 8076 011 1171:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 198 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 396 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – īpašuma atrašanās īpaši aizsargājamā meža iecirknī 91 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 1 519 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 12, ar kadastra nr. 8076 011 1164:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 493 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 859 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 1 325 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 13, ar kadastra nr. 8076 011 1170:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 254 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 460 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 1 568 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 14, ar kadastra nr. 8076 011 1169:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 634 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 1 090 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 2 125 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 1, ar kadastra nr. 8076 011 1168:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 187 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 374 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 1 619 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 2, ar kadastra nr. 8076 011 1165:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 180 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 360 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 75 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 3, ar kadastra nr. 8076 011 1167:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 270 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 492 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – cita veida apgrūtinājums (fermas 300 m sanitārā aizsargjosla) 695 m<sup>2</sup> platībā.

*Nekustamam īpašumam Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 4, ar kadastra nr. 8076 011 1166:*

- atzīme – aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 234 m<sup>2</sup> platībā;
- atzīme – aizsargjosla gar ielu – būvlaide 422 m<sup>2</sup> platībā.

Visiem minētajiem nekustamiem īpašumiem ir noteikts aizliegums bez AS „Parex Banka”, nodokļu maksātāja kods 40003074590, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Šī vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka minētie aizliegumi ir dzēsti.

Visiem minētajiem nekustamiem īpašumiem ir nostiprinātas hipotēkas par labu A/S „Parex Banka”, nodokļu maksātāja kods 40003074590.

Novērtējums attiecas uz tādu īpašumu tiesisko stāvokli, kad minētās ķīlas ir dzēstas. Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamiem nekustamajiem īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

### 2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2010. gada 18. janvāris

### 2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

2010. gada 25. janvāris

### 2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Zemes masīvs atrodas Rīgas rajona Mārupes pagastā, apdzīvotā vietā Jaunmārupē, aptuveni 9 km attālumā no Mārupes pagasta administratīvā centra, kvartālā ko veido Loka ceļš un Auziņa ielas. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir ~ 15 km.

Tuvākajā apkārtnē pārsvarā atrodas viengīmeņu un divgīmeņu dzīvojamās mājas, nedaudz tālāk atrodas mototrase, lopu ferma un dažāda rakstura ražošanas ēkas. Dzīvojamā apbūve šeit sākusi veidoties salīdzinoši nesen, aktīva teritorijas apbūve sākusies pirms aptuveni pieciem gadiem. Pašlaik teritorijas apbūves blīvums ir vidējs. Paredzams, ka ar laiku apbūvējot pašlaik brīvos zemes gabalus, teritorijas apbūves blīvums pieaugs, tomēr būs samērīgs. Pie dzīvojamām mājām būs 1 200 – 3 000 m<sup>2</sup> lieli zemes gabali. Teritorija ir samērā reti apzaļumota, jo apbūve veidojas klajā laukā, kas kādreiz bijusi lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Apkārtnē neizceļas ar sevišķu ainavisko pievilcību.

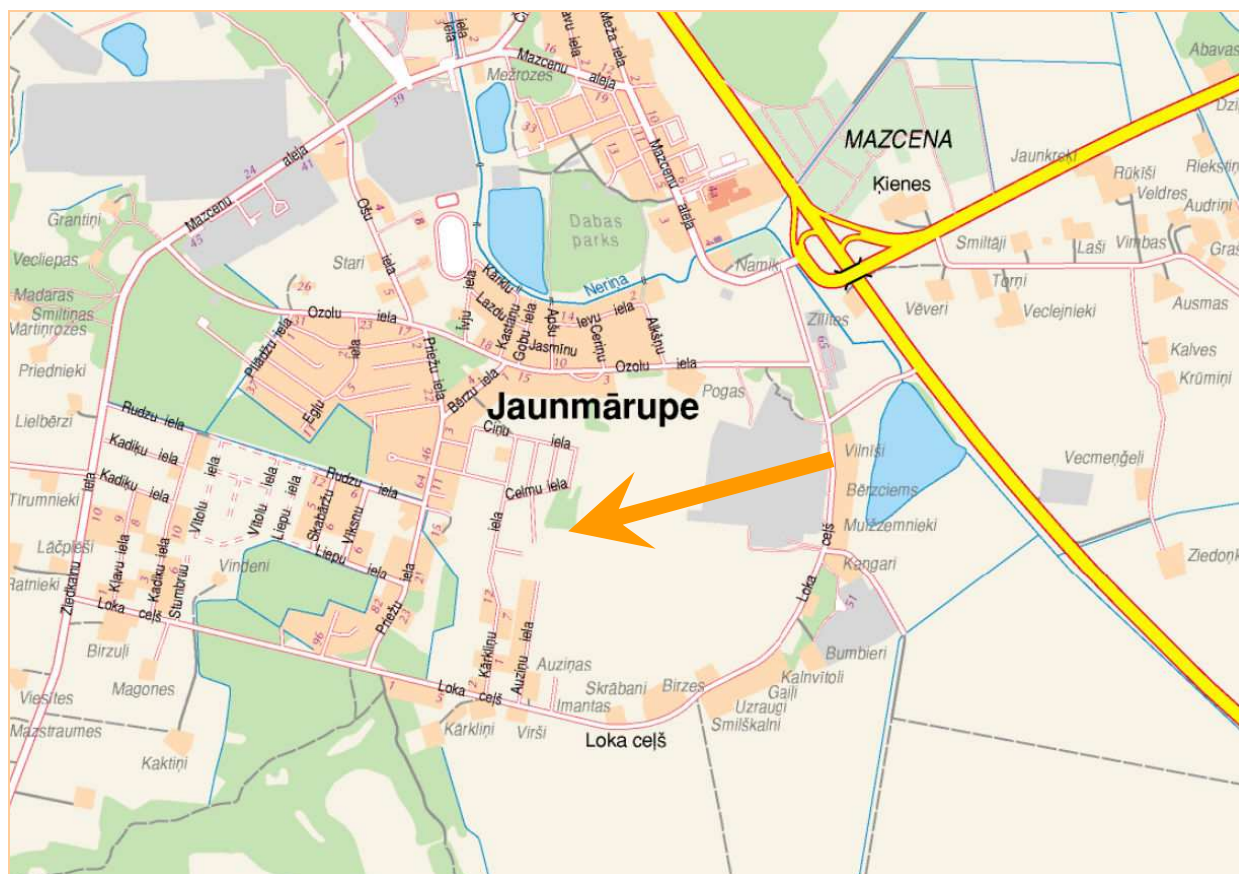
Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 1,5 km attālumā no vērtējamā objekta Jaunmārupē. Aptuveni 2-5 km attālumā Mārupes pagastā un Rīgas pilsētā atrodas arī citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c..

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 1,2 m attālumā no vērtējamā Objekta.

Piekļūšanai pie objekta izmantojamā Auziņu iela no Loka ceļa līdz vērtējamiem zemes gabaliem ir ar grants segumu labā tehniskā stāvoklī, savukārt pie vērtējamiem zemes gabaliem esošās Auziņu, Segliņu un Ciedru ielas ir asfaltētas.

Kopumā Objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba.

## 2.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



## 2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 575 m<sup>2</sup>;  
forma: taisnstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 18, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 661 m<sup>2</sup>;  
forma: taisnstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 5, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 670 m<sup>2</sup>;  
forma: tuva trapecī;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 8, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 729 m<sup>2</sup>;  
forma: tuva četrstūrim;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 9, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 519 m<sup>2</sup>;  
forma: taisnstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 10, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 418 m<sup>2</sup>;  
forma: taisnstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 11, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 519 m<sup>2</sup>;  
forma: taisnstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 12, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 711 m<sup>2</sup>;  
forma: tuva taisnstūrim;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs, koki;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 13, zemes gabala raksturojums:

platība: 1 568 m<sup>2</sup>;  
forma: tuva taisnstūrim;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Segliņu ielā 14, zemes gabala raksturojums:

platība: 2 125 m<sup>2</sup>;  
forma: tuva taisnstūrim;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;

nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 1, zemes gabala raksturojums:  
platība: 1 701 m<sup>2</sup>;  
forma: taisnstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 2, zemes gabala raksturojums:  
platība: 1 633 m<sup>2</sup>;  
forma: taisnstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 3, zemes gabala raksturojums:  
platība: 1 764 m<sup>2</sup>;  
forma: tuva taisnstūrim;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Mārupes novada Jaunmārupē, Ciedru ielā 4, zemes gabala raksturojums:  
platība: 1 629 m<sup>2</sup>;  
forma: tuva taisnstūrim;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zālājs;  
nožogojums: nav;  
labiekārtojums: nav īpašu uzlabojumu.

Pie zemes gabaliem ir pievadīti šādi centralizēti inženiertīkli:

- elektroapgāde 380V;
- ūdensvads – no Jaunmārupes;
- gāzes vads.

Citi centralizētie inženiertīkli pašlaik nav pieejami. Katram zemes gabalam ir paredzēta sava lokālā kanalizācijas sistēma.

Apsekojot Objektu dabā, vērtētāji pārliecinājās, ka ir veikta zemes gabalu robežu nospraušana dabā.

Piekļūšana zemes gabaliem iespējama no Auziņu, Segliņu un Ciedru ielām, kurām piekļaujas vērtējamie zemes gabali. No pārējām pusēm zemes gabali robežojas ar neapbūvētiem līdzīgiem mazstāvu vienģimeņu dzīvojamo māju apbūves gabaliem.

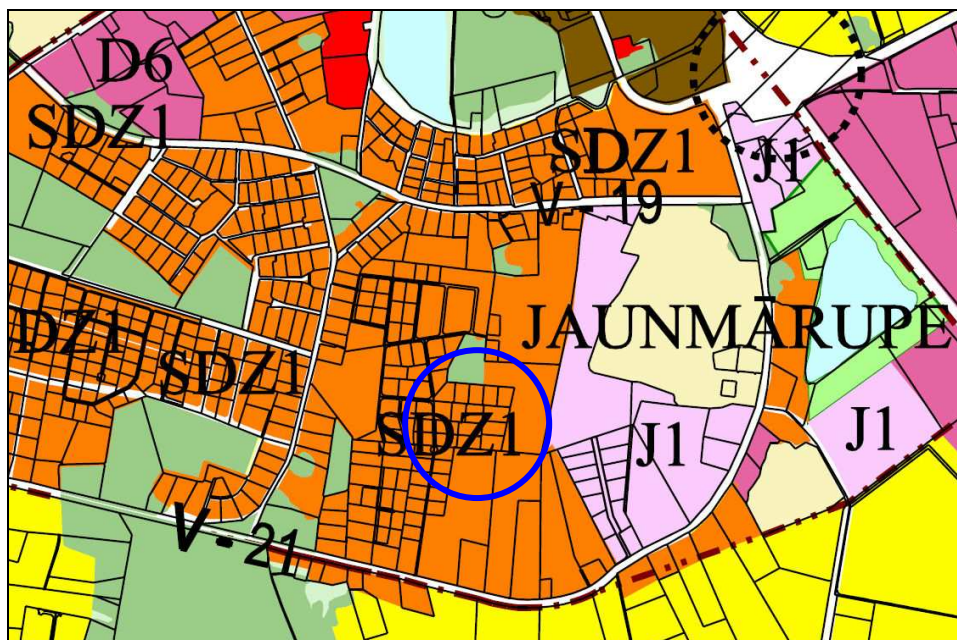
Grunts sastāvs – saistīta smilts, gruntsūdens līmenis atrodas normas robežās. Dabiskie apstākļi privātmāju būvniecībai ir labvēlīgi.

Auziņu, Segliņu un Ciedru ielas ir pilnībā izbūvētas, asfaltētas un gar ielām ierīkoti apgaismes stabi.

Zemes gabalu lielāko daļu aizņem zālājs.

Uz zemes gabaliem nav apbūves.

Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam:



APZĪMĒJUMI

- Savrupmāju teritorijas SDZ; SDZ1 - 2
- Mazstāvu dzīvojamās teritorijas MDZ
- Daudzstāvu dzīvojamās teritorijas DDZ; DDZ1
- Sabiedrisko objektu teritorijas S; S1-3
- Mazsaimniecību teritorijas MS; MS1-2
- Darījumu teritorijas D; D1-D7
- Jauktas dzīvojamās un darījumu teritorijas J; J2-3
- Ražošanas teritorijas R
- Lidostas teritorija LO
- Valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka teritorijas robeža
- Valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka turpmākajai attīstībai nepieciešamā teritorija
- Rekreācijas teritorijas A
- Meži M; M1
- Ūdenstilpnes Ū

<p><b>SAVRUPMĀJU TERITORIJAS /SDZ; SDZ 1; SDZ 2/</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Savrupmājas,</li> <li>→ Rindu mājas,</li> <li>→ Mazstāvu dzīvojamās mājas,</li> <li>→ Garāža,</li> <li>→ Vietējas nozīmes darījumu un sabiedriskie objekti</li> </ul>	<p>Oranžs</p>	<p>0601 Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0701 Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve 0702 Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve 0801 Komerctdarbības objektu apbūve 0901 Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve 0902 Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve 0903 Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve</p>	<p>Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas Dvīņu, rindu un atsevišķu divdzīvokļu mājas Daudzdzīvokļu vienstāva un divstāvu mājas Tirdzniecības, atsevišķi novietotas veikalu un aptieku ēkas Sadzīves pakalpojumu ēkas Izglītības un zinātniskās pētniecības iestāžu ēkas Ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkas Valsts un pašvaldību administratīvās ēkas Dzīvojamo māju individuālās garāžas</p>
---	---------------	--	--

Attiecīgi vērtētāji pieņem, ka zemes gabalos potenciāli ir iespējama mazstāvu dzīvojamo māju būvniecība.

Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējuma atskaite sagatavota balstoties uz tā faktisko stāvokli 2010. gada 18. janvārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja sertificēts nekustamo īpašumu vērtēšanas speciālists Guntis Štefenbergs.

## 2.8. ZEMES GABALU FOTOATTĒLI



### **3. FAKTORI, KURI IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU**

#### **3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

Saskaņā ar VSIA Latvijas Standartu nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids vērtējamam Objektam ir plānotais – zemes gabalu izmantošana apbūvei.

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

#### **3.2. CITI FAKTORI, KURI IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- zemes masīvs atrodas salīdzinoši netālu no Rīgas pilsētas centra;
- zemes gabalus nākotnē ir iespējams apbūvēt;
- piekļūšana pie Objekta iespējama pa labas kvalitātes ceļu;
- optimālas zemes gabala platības un formas;
- apbūvei piemēroti grunts apstākļi.

##### Negatīvie:

- salīdzinoši liels attālums līdz sociālās infrastruktūras objektiem;
- vājš sabiedriskā transporta nodrošinājums.
- pēdējā gada laikā, samazinoties nekustamā īpašuma tirgus aktivitātei, pieprasījums pēc zemes gabaliem ir būtiski samazinājies;
- pagaidām tiešā Objekta apkārtnē ir salīdzinoši maz attīstīta (vāji attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra).

## 4. VĒRTĒŠANAS METODES

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

Saskaņā ar Starptautiskajiem īpašumu vērtēšanas standartiem, kurus pielieto arī Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija, pastāv trīs vispārpieņemtās īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *Izmaksu (1)*, *Salīdzināmo darījumu (2)* un *Ieņēmumu kapitalizācijas (3)* metodes.

**(1) Izmaksu metode** visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kuras tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo metodi, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

**Fiziskais nolietojums** atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

**Funkcionālais nolietojums** rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

**Ekonomiskais nolietojums** rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

**(2) Salīdzināmo darījumu metode** balstās uz vērtējamā nekustamā īpašuma salīdzināšanu ar citiem līdzīgiem objektiem, kuri nesenā pagātnē tika pārdoti radniecīgos tirgus apstākļos. Strādājot ar šo metodi, tiek veikta nepieciešamo datu atlase, pārbaude, analīze un izdarīta virkne nepieciešamo korekciju. Jāņem vērā, ka īpašumiem tiešām ir jābūt salīdzināmiem pēc to atrašanās vietas, izmantošanas veida, apbūves tehniskā stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Šī metode visefektīvāk pielietojama ir aktīvos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos.

**(3) Ieņēmumu kapitalizācijas metode** ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt tīro ieņēmumu, ko dod objekts tā iznomāšanas vai izīrēšanas gadījumā.

Izmantojot **naudas plūsmas diskontēšanas metodi**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur  $V_o$  - īpašuma tirgus vērtība,  $q$  - perioda kārtas numurs,  $I_q$  -  $q$ -tā perioda tīrais ieņēmums,  $Y_q$  -  $q$ -tā perioda diskonta likme,  $V_p$  - reversijas naudas plūsma,  $k$  - pēdējā perioda kārtas numurs. Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **tiešās kapitalizācijas metode**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi. Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

1. aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas vai izīrēšanas;
2. no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kuri rodas telpu nenoslogotības rezultātā un nomas vai īres maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, kurus ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
3. no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas metodes parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

1. Matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kurš ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
2. Vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas metodēm iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
3. Subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas metodes un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras metodes piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

## 5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

### 5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētājs ir pieņēmis, ka īpašumi arī turpmāk tiks izmantoti saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētājs izmantojis īpašnieka pārstāvja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabalu platības atbilst robežu plānos fiksētajiem lielumiem.

Vērtējums attiecas uz apsekošanas datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētājs par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

***Aprēķinātās īpašumu vērtības ir spēkā pie nosacījuma, ka Objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.***

### 5.2. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT SALĪDZINĀMO DARĪJUMU METODI

Salīdzināmo darījumu metodes 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.

Zemes gabalu tirgus vērtības tiek noteiktas, ņemot vērā pieejamo informāciju par tuvākajā apkārtnē notikušiem darījumiem ar apbūvei piemērotiem zemes gabaliem, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumu.

Apbūvei paredzētu zemes gabalu tirgus vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz Rīgai, apkārtējā rajona sakārtotība un prestižs. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Apbūves zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgties gāzesvadam, ūdensvadam un kanalizācijai, kā arī fiksēto telekomunikāciju sakaru tīkliem. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Nosakot vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo zemes gabalu tirgus vērtību, tika apskatīti zināmi notikuši darījumi ar apbūvei piemērotiem zemes gabaliem Rīgas rajona Mārupes pagastā un tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi vērtējamā Objekta apkārtnē.

Vērtētāju rīcībā ir pietiekami plaša informācija par notikušajiem darījumiem ar līdzīgiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē. No pieejamās informācijas secināms, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī šeit pēdējo gadu laikā apbūvei piemērotu zemes gabalu cenas ir strauji kāpušas. Tomēr kopš 2007. gada vidus tirgus aktivitāte ir mazinājusies, apturot līdzšinējo cenu kāpumu, vairākās vietās novērojama piedāvājumu un darījumu cenu samazināšanās, kas saistīts ar ieviestajām stingrākajām prasībām privātpersonu kreditēšanai. Tā rezultātā vērojama cenu lejupslīde.

2010. gada sākumā turpina samazināties darījumi ar zemes gabaliem, kā rezultātā zemes gabalu piedāvājumu cenas gada laikā ir samazinājušās par aptuveni 20-25%, tajā pašā laikā ir samazinājies piedāvājumu skaits, jo zemes gabalu īpašnieki nevēlās pārdod par esošo cenu.

Pašlaik Mārupes pagasta Jaunmārupē mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēti zemes gabali ar platību līdz aptuveni 2 000 m<sup>2</sup> tiek piedāvāti tirgū par 10.00 – 20.00 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabalu platības, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1. zemes gabalu Rīgas rajona Mārupes pagasta Jaunmārupē, Mežrozīšu iela 13. Mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2 105 m<sup>2</sup>. Pieejamas nozīmīgākās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 2008. gada jūlijā par 29 517 LVL jeb 14,02 LVL/m<sup>2</sup>;
2. zemes gabalu Rīgas rajona Mārupes pagasta Jaunmārupē, Mežrozīšu iela 3. Mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2 020 m<sup>2</sup>. Pieejamas nozīmīgākās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 2008. gada janvārī par 42 168 LVL jeb 20,88 LVL/m<sup>2</sup>;
3. zemes gabalu Rīgas rajona Mārupes pagasta Jaunmārupē, Kārkliņu iela 5. Mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1 600 m<sup>2</sup>. Pieejamas nozīmīgākās inženierkomunikācijas. Zemes gabals pārdots 2006. gada janvārī par 25 863 LVL jeb 16,16 LVL/m<sup>2</sup>;
4. zemes gabalu Rīgas rajona Mārupes pagasta Jaunmārupē, Ciedru ielā. Mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1 701 m<sup>2</sup>. Pieejamas nozīmīgākās inženierkomunikācijas. Zemes gabals tiek piedāvāts pārdošanā 2010. gada janvārī par 24 146 LVL jeb 14,20 LVL/m<sup>2</sup>.

Ņemot vērā to, ka lielākā daļa gan nekustamo īpašumu pircēju, gan pārdevēju uzskata īpašuma reālo pārdošanas cenu par konfidenciālu informāciju, šajā vērtējumā konkrētie dati par katru īpašumu netiek uzrādīti, bet tie ir ekspertu rīcībā.

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, piemērotība konkrētajam izmantošanas veidam, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

### ***Apbūves zemes gabala 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu metodi***

#### **Aprēķinu tabula**

Latvijas Bankas noteiktais valūtas kurss no 01.01.2005.: 0,7028 LVL/EUR

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Auziņu iela 16, Jaunmārupe, Mārupes pag. Rīgas raj.	Mežrozīšu iela 13, Jaunmārupe, Mārupes pag. Rīgas raj.		Mežrozīšu iela 3, Jaunmārupe, Mārupes pag. Rīgas raj.		Kārkliņu iela 5, Jaunmārupe, Mārupes pag. Rīgas raj.		Ciedru iela, Jaunmārupe, Mārupes pag. Rīgas raj.	
Zemes gabala platība, kv.m.	1575	2105		2020		1 600		1 701	
Pirkuma / piedāvājuma cena, LVL		29517		42168		25 863		24 146	
Nosacītā 1 kv.m. cena, LVL		14,02		20,88		16,16		14,20	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		pārdots 07.2008.	-30%	pārdots 01.2008.	-50%	pārdots 01.2006.	-35%	piedāvājums	-20%
		-LVL 4,21		-LVL 10,44		-LVL 5,66		-LVL 2,84	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		LVL 0,00		LVL 0,00		LVL 0,00		LVL 0,00	
3. Novietojums		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
		-LVL 0,70		-LVL 1,04		-LVL 0,81		LVL 0,00	
4. Aprūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		LVL 0,00		LVL 0,00		LVL 0,00		LVL 0,00	
5. Zemes gabala funkcionālie parametri:									
	- zemes gabala lielums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- transporta un gājēju plūsmas intensitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties nepieciešamajiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieļaujamās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		0%		0%		0%
		LVL 0,00		LVL 0,00		LVL 0,00		LVL 0,00	
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)		-35%		-55%		-40%		-20%	
Pārrēķinu korekcija		-LVL 4,91		-LVL 11,48		-LVL 6,47		-LVL 2,84	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena (starp rezultāts)		LVL 9,11		LVL 9,39		LVL 9,70		LVL 11,36	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		LVL 19 186		LVL 18 976		LVL 15 518		LVL 19 317	
6. Citi faktori:									
- nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi		līdzvērtīgi	LVL 0	līdzvērtīgi	LVL 0	līdzvērtīgi	LVL 0	līdzvērtīgi	LVL 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		LVL 19 186		LVL 18 976		LVL 15 518		LVL 19 317	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, LVL		9,11		9,39		9,70		11,36	
<b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>LVL 9,86</b>		<b>EUR 14,07</b>					
<b>Objekta (zemes gabala) tirgus vērtība</b>		<b>LVL 15 578</b>		<b>EUR 22 166</b>					

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, nekustamā īpašuma – zemes gabala Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu ielā 16, ar kopējo platību 1 575 m<sup>2</sup> noteiktā tirgus vērtība ir **15 530 LVL** jeb **~ 9,86 LVL/m<sup>2</sup>**. Tā kā zemes gabalu platības, konfigurācija un novietojums pārējiem zemes gabaliem ir līdzīgs Auziņu ielai 16, tad katram zemes gabalam atsevišķi netika noteikta 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība, bet gan tika pieņemta tāda pati kā Auziņu ielā 16, līdz ar to katra zemes gabala tirgus vērtības (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir sekojošas:

Adreses	Zemes gabalu platība, m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> tirgus vērtība	Tirgus vērtība Ls
Jaunmārupe, Auziņu iela 16	1575	9,86	15 530
Jaunmārupe, Auziņu iela 18	1661	9,86	16 378
Jaunmārupe, Segliņu iela 5	1670	9,86	16 466
Jaunmārupe, Segliņu iela 8	1729	9,86	17 048
Jaunmārupe, Segliņu iela 9	1519	9,86	14 977
Jaunmārupe, Segliņu iela 10	1418	9,86	13 982
Jaunmārupe, Segliņu iela 11	1519	9,86	14 977
Jaunmārupe, Segliņu iela 12	1711	9,86	16 871
Jaunmārupe, Segliņu iela 13	1568	9,86	15 461
Jaunmārupe, Segliņu iela 14	2125	9,86	20 953
Jaunmārupe, Ciedru iela 1	1701	9,86	16 772
Jaunmārupe, Ciedru iela 2	1633	9,86	16 101
Jaunmārupe, Ciedru iela 3	1764	9,86	17 393
Jaunmārupe, Ciedru iela 4	1629	9,86	16 062

### 5.3. APRĒĶINU REZULTĀTŪ IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai salīdzināmo darījumu metode. Citu metožu izmantošana ir stipri ierobežota un tās objekta novērtēšanai netika pielietotas.

### 5.4. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas gadījumā cena veidojas, īpašumu realizējot netipiskos apstākļos. Parasti tos raksturo nepietiekams mārketingas un atklātība, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šāda pārdošanas cena tiek saukta par **piespiedu pārdošanas vērtību** un tā nevar būt tirgus vērtība. Līdzīgu darījumu cenas vērtētājiem ir grūti paredzēt, jo subjektīvo un konjunktūras diktēto apstākļu raksturs apgrūtina vērtēšanai nepieciešamās prognozes. Pēc vērtētāju subjektīva sprieduma, pašreizējos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos Rīgas apkārtnē līdzīgu zemju piespiedu pārdošanas vērtība ir aptuveni 70% no īpašuma tirgus vērtības. Minētā starpība var nopietni ieinteresēt nekustamo īpašumu tirgus dalībniekus – starpniekus, spekulantus, investorus ar netradicionālu motivāciju.

Attiecīgi **katra zemes gabala piespiedu pārdošanas vērtības**, ņemot vērā iepriekš noteiktās katra zemes gabala tirgus vērtības (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir sekojošas:

Adreses	Zemes gabalu platība, m <sup>2</sup>	Piespiedu pārdošanas vērtības; LVL
Jaunmārupe, Auziņu iela 16	1575	10 871
Jaunmārupe, Auziņu iela 18	1661	11 464
Jaunmārupe, Segliņu iela 5	1670	11 526
Jaunmārupe, Segliņu iela 8	1729	11 934
Jaunmārupe, Segliņu iela 9	1519	10 484
Jaunmārupe, Segliņu iela 10	1418	9 787
Jaunmārupe, Segliņu iela 11	1519	10 484
Jaunmārupe, Segliņu iela 12	1711	11 809
Jaunmārupe, Segliņu iela 13	1568	10 822
Jaunmārupe, Segliņu iela 14	2125	14 667
Jaunmārupe, Ciedru iela 1	1701	11 740
Jaunmārupe, Ciedru iela 2	1633	11 271
Jaunmārupe, Ciedru iela 3	1764	12 175
Jaunmārupe, Ciedru iela 4	1629	11 243

## 6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo īpašumu – četrpadsmit zemes gabalu Mārupes novada Jaunmārupē, Auziņu, Segliņu un Ciedru ielā, novērtējumu, ir noteiktas Objekta:

- **tirgus vērtības katram zemes gabalam atsevišķi**, kas 2010. gada 18. janvārī ir sekojošas:

Adreses	Kadastra numurs	Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> tirgus vērtība	Tirgus vērtība, LVL
Jaunmārupe, Auziņu iela 16	8076 011 0812	1575	9,86	15 530
Jaunmārupe, Auziņu iela 18	8076 011 1161	1661	9,86	16 378
Jaunmārupe, Segliņu iela 5	8076 011 1174	1670	9,86	16 466
Jaunmārupe, Segliņu iela 8	8076 011 1162	1729	9,86	17 048
Jaunmārupe, Segliņu iela 9	8076 011 1172	1519	9,86	14 977
Jaunmārupe, Segliņu iela 10	8076 011 1163	1418	9,86	13 982
Jaunmārupe, Segliņu iela 11	8076 011 1171	1519	9,86	14 977
Jaunmārupe, Segliņu iela 12	8076 011 1164	1711	9,86	16 871
Jaunmārupe, Segliņu iela 13	8076 011 1170	1568	9,86	15 461
Jaunmārupe, Segliņu iela 14	8076 011 1169	2125	9,86	20 953
Jaunmārupe, Ciedru iela 1	8076 011 1168	1701	9,86	16 772
Jaunmārupe, Ciedru iela 2	8076 011 1165	1633	9,86	16 101
Jaunmārupe, Ciedru iela 3	8076 011 1167	1764	9,86	17 393
Jaunmārupe, Ciedru iela 4	8076 011 1166	1629	9,86	16 062

- **piespiedu pārdošanas vērtības katram zemes gabalam atsevišķi**, kas 2010. gada 18. janvārī ir sekojošas:

Adreses	Kadastra numurs	Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	Piespiedu pārdošanas vērtība, LVL
Jaunmārupe, Auziņu iela 16	8076 011 0812	1575	10 871
Jaunmārupe, Auziņu iela 18	8076 011 1161	1661	11 464
Jaunmārupe, Segliņu iela 5	8076 011 1174	1670	11 526
Jaunmārupe, Segliņu iela 8	8076 011 1162	1729	11 934
Jaunmārupe, Segliņu iela 9	8076 011 1172	1519	10 484
Jaunmārupe, Segliņu iela 10	8076 011 1163	1418	9 787
Jaunmārupe, Segliņu iela 11	8076 011 1171	1519	10 484
Jaunmārupe, Segliņu iela 12	8076 011 1164	1711	11 809
Jaunmārupe, Segliņu iela 13	8076 011 1170	1568	10 822
Jaunmārupe, Segliņu iela 14	8076 011 1169	2125	14 667
Jaunmārupe, Ciedru iela 1	8076 011 1168	1701	11 740
Jaunmārupe, Ciedru iela 2	8076 011 1165	1633	11 271
Jaunmārupe, Ciedru iela 3	8076 011 1167	1764	12 175
Jaunmārupe, Ciedru iela 4	8076 011 1166	1629	11 243

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(sertifikāts Nr. 72)

**Guntis Štefenbergs**

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(sertifikāts Nr. 26)

**Arvīds Badūns**

## **7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. 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 īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. 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.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

## **8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma personīgu apsekošanu, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Rīgā, 2010. gada 25. janvārī

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(sertifikāts Nr. 72)**

**Guntis Štefenbergs**

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(sertifikāts Nr. 26)**

**Arvīds Badūns**

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