

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Rīgā,
Ūnijas ielā 24**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2025. gada 15. aprīlis

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves
Rīgā, Ūnijas ielā 24, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves
Rīgā, Ūnijas ielā 24 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 570 0489	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums	100000942399
Sūkņu stacijas kadastra apzīmējums:	0100 070 2004 001		
Piezīmes:	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodalījumā, būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kad. apz. 0100 070 2004). Zemes īpašnieki ir vairākas fiziskas personas.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie objekta pa asfaltētām iekškvartāla ielām.		

Īpašnieki:

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

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Sūkņu stacija 001	1982.	1	16,5	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	15.04.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Vērtētājiem netika nodrošināta iekļūšana Objekta iekštelpās. Objekta tehniskais stāvoklis tika pieņemts tāds, kādu to varēja pieņemt, apskatot ēku no ārpuses. Uz šiem pieņēmumiem balstās Objekta tirgus vērtības aprēķini.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 15. aprīlī, 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 2025. gada 15. aprīlī ir
700 EUR (septiņi 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

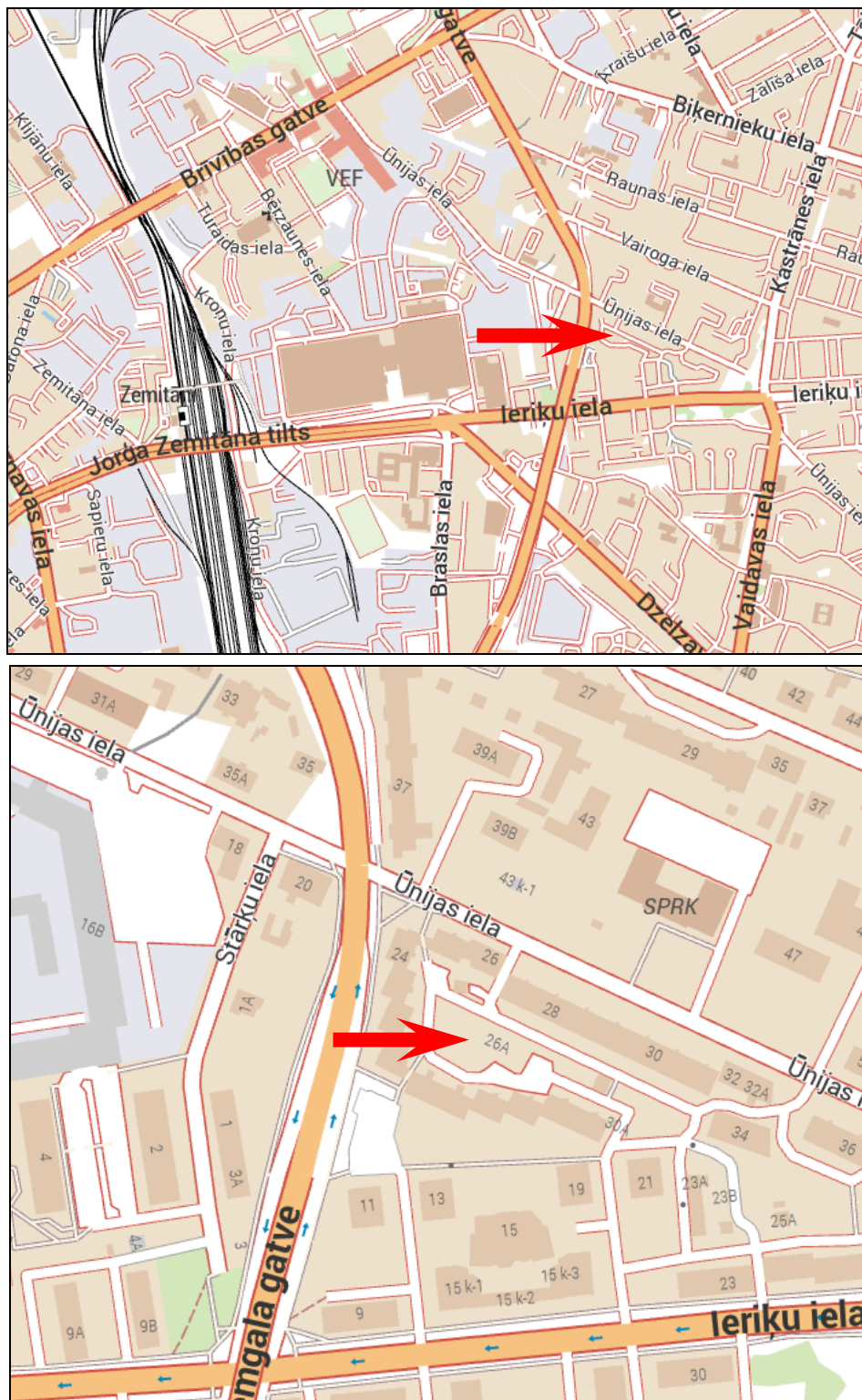
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	4
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS	5
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	8
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU	8
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	8
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	8
3.5. SECINĀJUMS	9
4. SLĒDZIENS.....	10
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	11
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	12

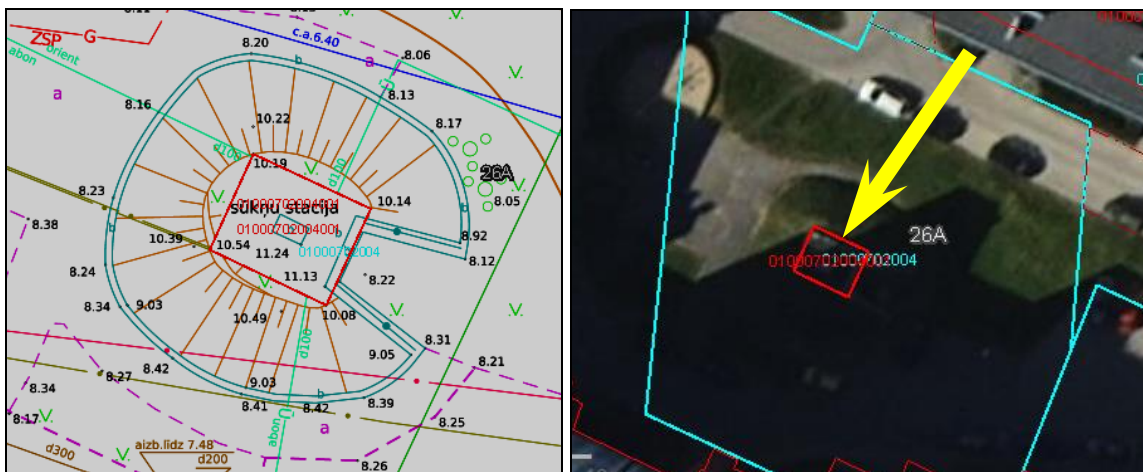
PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksti	- 5 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 10 lapas;
3. pielikums	Azinums par būves ekspluatāciju	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS





1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Rīgas pilsētas Teikas rajonā, aptuveni 50 m no Ūnijas ielas, daudzdzīvokļu namu pagalma teritorijā, kvartālā, ko veido Ūnijas iela, Ieriķu iela un G. Zemgala gatve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir augsts, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamais piebraucamais ceļš ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 300 m attālumā, pārējie sabiedriskās infrastruktūras objekti izvietoti salīdzinoši netālu.

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.

Sūkņu stacija 001.

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	16,5	m ²
Stāvu skaits:	1	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	dzelzsbetona paneļi, ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona, betona	slikts
Jumts:	azbestcements loksnes	slikts

Saskaņā ar iesniegto atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi (pielikumā), ir uzlikts pienākums novērst sūkņu stacijas bīstamību (piemēram, demontējot to vai veicot tās atjaunošanas darbus, tostarp ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības).

Vizuāli apskatot apbūvi, tika konstatēti ārsienu un jumta konstrukciju 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 piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos 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 pārkāps 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 pārkāps 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 tehniskas vai komerciālas nozīmes ēka.

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 Rīgas pilsētā. Tika secināts, ka līdzīgi īpašumi tiek pārdoti ļoti reti (mazas platības 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 tehniskas vai komerciālas nozīmes ēku (bez zemes īpašumtiesībām) tirgus situācija Rīgas pilsētā ir diezgan līdzīga. Darījumi ar līdzīgiem objektiem visbiežāk notiek robežās no 200 EUR (ēkas avārijas stāvoklī, bez zemes īpašumtiesībām) līdz 5 000 EUR (ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, bez zemes īpašumtiesībām) jeb no 20 EUR/m² līdz 120 EUR/m², atkarībā no būvju novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamajām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Rīgas pilsētā;
- izbūvēts nožogojums;
- pieejama sabiedriskā infrastruktūra;
- piebraukšana pa asfaltētu ielu.

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami būtiski ieguldījumi remontam.

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 salīdzināmo 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
	Ūnijas iela 24, Rīga (Teika)	Jelgavas iela 59 k-36, Rīga (Torņakalns)	Ulbrokas iela 40F, Rīga (Dreiliņi)	Ganību dambis 26, Rīga (Sarkandaugava)
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	210	1 700	4 169
Darījuma laiks		08.2024.	12.2021.	04.2022.
Zemes platība, īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav
Ēkas kopplatība, m²	16.5	7.3	92.6	38.3
Lietošanas mērķis	sūkņu stacija	sūkņu stacija	sūkņu stacija	sūkņu stacija
Ēkas tehniskais stāvoklis	slikts	slikts	slikts	apmierinošs
Ēkas platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	29	18	109
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu		
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 29	EUR 18	EUR 109
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 29	EUR 18	EUR 109
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 29	EUR 18	EUR 109
4. Īpašuma novietojums		sliktāks 10%	sliktāks 10%	sliktāks 3%
		EUR 32	EUR 20	EUR 112
5. Ēkas platība		mazāka -2%	lielāka 12%	lielāka 4%
		EUR 31	EUR 23	EUR 117
6. Zemes platība, īpašumtiesības		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 31	EUR 23	EUR 117
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 31	EUR 23	EUR 117
8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	labāka -20%
		EUR 31	EUR 23	EUR 93
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 31	EUR 23	EUR 93
10. Teritorijas labiekārtojums (nožogojums)		sliktāka 5%	sliktāka 5%	sliktāka 5%
		EUR 33	EUR 24	EUR 98
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 32.6	EUR 23.7	EUR 97.9
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		13%	29%	-10%
Pārreķinu korekcija		EUR 4	EUR 5	-EUR 11
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 238	EUR 2 199	EUR 3 751
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- <i>citi faktori</i>		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 238	EUR 2 199	EUR 3 751
Koriģētā 1 m² cena		EUR 33	EUR 24	EUR 98
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.40	0.40	0.20
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 42		
Objekta tirgus vērtība		EUR 695		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 695.

3.5. SECINĀJUMS

Tātad ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā apbūves tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 15. aprīlī varētu būt
700 EUR (septiņi 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. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba 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)