

1/17 DOMĀJAMĀS DAĻAS NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

"Mednieki" - 100, Ulbroka, Stopiņu pag., Ropažu nov.

kadastra Nr. 8096 900 1944

NOVĒRTĒJUMS



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem
pakalpojumiem.*

Novērtējuma pasūtītājs: **Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas**

Novērtēšanas datums: **2024. gada 7. oktobris**

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši 1/17 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas nr.25 ar platību 544.4m² un pie tās piederošām 5444/31773 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apz.8096 003 0454), kadastra Nr. 8096 900 1944, kas atrodas Ropažu nov., Stopiņu pagastā, Ulbrokā, “Mednieki”-100, novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Aprēķinu un analīzes rezultātā novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir noteikta:

EUR 2500 (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±5% robežās.

Tirgus vērtība ir 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. (LVS 401:2013, p.3.12.)

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neieklauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam, izsoles vajadzībām un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,
E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

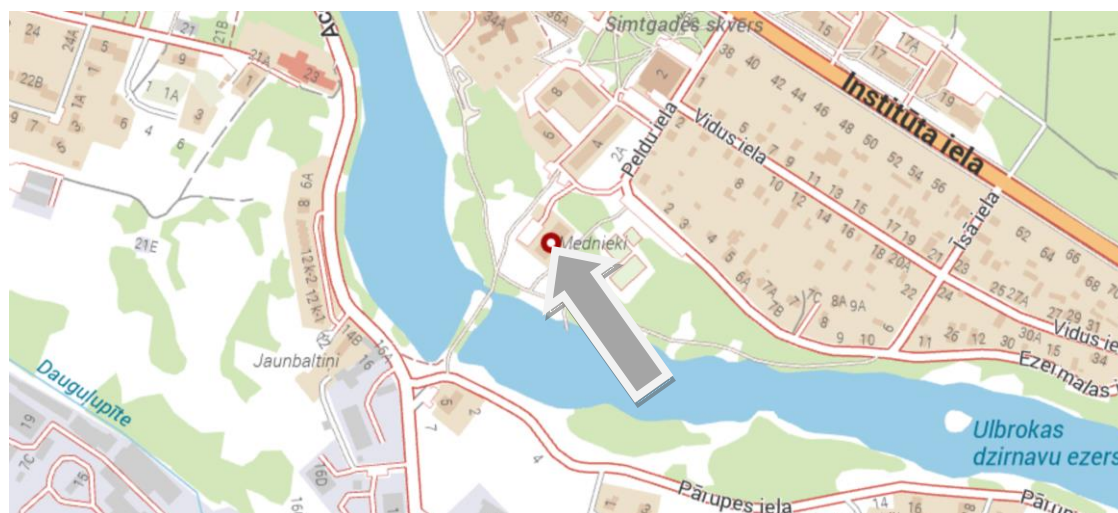
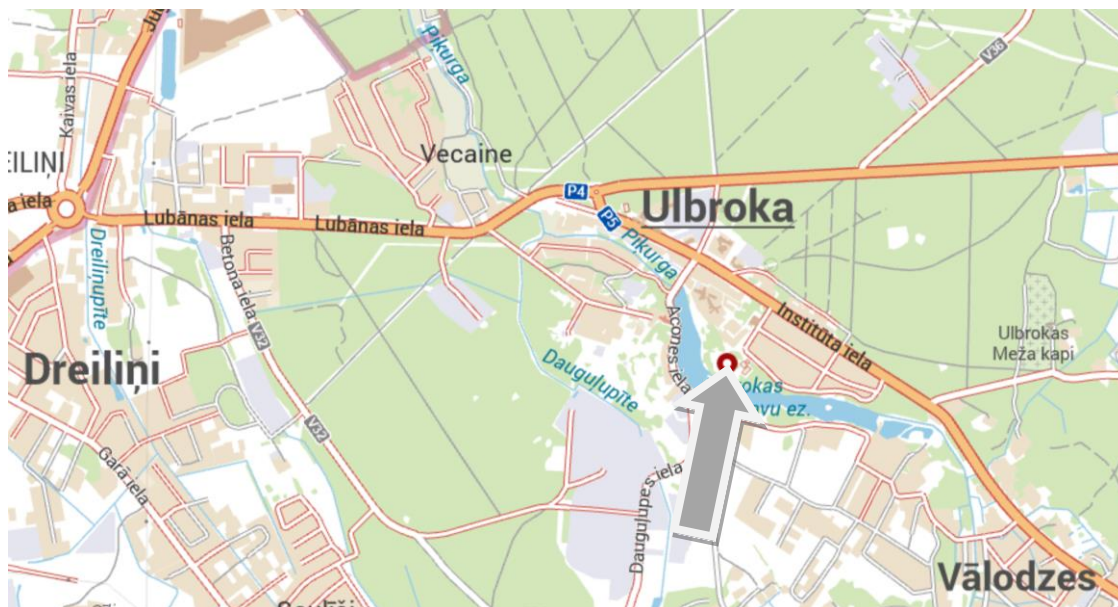
SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS	5
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
4.1. Novērtējamais īpašums	7
4.2. Vērtēšanas uzdevums.....	7
4.3. Vērtēšanas datums	7
4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids.....	7
4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi.....	7
4.6. Īpašuma apskate	7
4.7. Izmantotie informācijas avoti.....	7
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS	8
5.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	8
5.2. Apraksts	8
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	8
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	8
6.2. Tirgus apraksts	9
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	9
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums	10
6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	10
6.6. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	13
7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	1/17 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas nr.25 ar platību 544.4m ² un pie tās piederošām 5444/31773 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apz.8096 003 0454), kadastra Nr. 8096 900 1944, kas atrodas Ropažu nov., Stopiņu pagastā, Ulbrokā, "Mednieki"-100.																														
Vērtēšanas datums	2024. gada 7. oktobris.																														
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.																														
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 2500 (divi tūkstoši pieci simti eiro).																														
Īpašuma tiesības	<p>Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vārds, uzvārds / Nosaukums</th> <th>Domājamās daļas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Natalija Baranovska</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Inga Priedīte</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Artur Chernikau</td> <td>2/17</td> </tr> <tr> <td>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NIKOTRANS"</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Inesa Eglīte</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Inga Beļajeva</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Ieva Lieciniece</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Anthony Lee</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Edgars Vizulis</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Inese Leščinska</td> <td>2/17</td> </tr> <tr> <td>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NEIT"</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Maturus"</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Sergejs Strigins</td> <td>1/17</td> </tr> <tr> <td>Irina Klišāne</td> <td>2/17</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tiek vērtētas Sabiedrības ar ierobežotu atbildību NEIT, piederošā 1/17 domājamā daļa. <u>Lietošanas tiesības Zemesgrāmatas datos nav reģistrētas.</u></p>	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Natalija Baranovska	1/17	Inga Priedīte	1/17	Artur Chernikau	2/17	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NIKOTRANS"	1/17	Inesa Eglīte	1/17	Inga Beļajeva	1/17	Ieva Lieciniece	1/17	Anthony Lee	1/17	Edgars Vizulis	1/17	Inese Leščinska	2/17	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NEIT"	1/17	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Maturus"	1/17	Sergejs Strigins	1/17	Irina Klišāne	2/17
Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas																														
Natalija Baranovska	1/17																														
Inga Priedīte	1/17																														
Artur Chernikau	2/17																														
Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NIKOTRANS"	1/17																														
Inesa Eglīte	1/17																														
Inga Beļajeva	1/17																														
Ieva Lieciniece	1/17																														
Anthony Lee	1/17																														
Edgars Vizulis	1/17																														
Inese Leščinska	2/17																														
Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NEIT"	1/17																														
Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Maturus"	1/17																														
Sergejs Strigins	1/17																														
Irina Klišāne	2/17																														
Zeme zem ēkas	Domājamās daļas no zemes gabala ietilpst novērtējamā objekta sastāvā.																														
Īpašuma apraksts	Lietošanas tiesības Zemesgrāmatas datos ir reģistrētas uz 10 autostāvvietām, kur pēc vizuālās apskates, tika konstatēts, ka kopā ir 17 autostāvvietas.																														
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	1/17 Kopīpašuma domājamā daļa no pazemes autostāvvietas.																														
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.																														
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.																														
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres, nomas un patapinājuma līgumiem. Tiek <u>pieņemts, ka 1/17 d.d. atbilst vienai pazemes autostāvvietai, vērtējamai daļa lietošanas tiesības nav reģistrētas.</u>																														

2. ĪPAŠUMA NOVĪETOJUMS



3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Fasāde.



Iebrauktuve teritorijā.



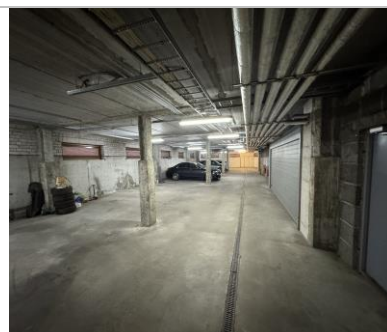
Ēkas fasāde/iebrauktuve pazemes autostāvvietā.



Iebrauktuve pazemes autostāvvietā.



Autostāvvietā.



Autostāvvietā.



Autostāvvietā.



Autostāvvietā.



Autostāvvietā.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

1/17 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas nr.25 ar platību 544.4m² un pie tās piederošām 5444/31773 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apz.8096 003 0454), kadastra Nr. 8096 900 1944, kas atrodas Ropažu nov., Stopiņu pagastā, Ulbrokā, "Mednieki"-100.

4.2. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību**.

Tirgus vērtība ir 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.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīti pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

4.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2024. gada 7. oktobrī**.

4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī tiek izmantots atbilstoši savam funkcionālajam mērķim – kopīpašuma daļa no pazemes autostāvvietas.

4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt novērtējuma rezultātu.

4.6. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2024. gada 7. oktobrī veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

4.7. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
2. Kadastra dati;
3. Pieprasījums;
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Ulbrokā, starp Peldu ielu un Ulbrokas Dzirnava ezeru. Apkārtnē atrodas dzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas, parks un ezers. Tuvumā ir novietoti visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, pasts u.c.).

5.2. Apraksts

Ēka:	
konstruktīvais risinājums/sērija	2006. gada projekts (silikātķieģeļu)
stāvs ēkā	-1/5
autostāvvieta	
telpas platība	544.4m ² (Zemesgrāmatas dati)
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	-----
kanalizācija	-----
gāzes apgāde	-----
apkure	-----
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņēmums)
Autostāvvietu vietu skaits	17 (pēc vizuālas apskates)

Plānojums: (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekšējā telpa	-1	2.7	-	-	544.4	-

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemt pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Tirgus apraksts

Mūsdienās lielākoties darījumi ar autostāvvietām notiek pie dzīvokļa iegādes jaunajā projektā pirmreizējā tirgū, ļoti maz vērojami darījumi un piedāvājumi interneta portālos, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts un tā prestižs. Cenas autostāvvietām svārstās no 3000EUR-15000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, platības un citiem faktoriem. Darījumi garāžu kooperatīvos pārsvarā notiek pēc sludinājumu portālos izvietotas reklāmas vai arī garāžu kooperatīvos izvietotām reklāmām, bieži vien garāžas to kooperatīvos iegādājas jau citas garāžas īpašnieks, cenas līdzīga tipa garāžām svārstās no 2500-1200EUR, atkarībā no iepriekš minētiem faktoriem.

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam

nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim – kopīpašuma domājamā daļa no pazemes autostāvvietas.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā novecojuma rezultātā, pieskaitot zemes gabala tirgus vērtību;
- *ienākumu pieeja* – vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – vērtība balstās uz tirgū pārdotu līdzīgu nekustamā īpašuma objektu cenu analīzi.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekosa informācija par līdzīgu īpašumu pārdošanas darījumiem.

6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus cenu analīzi.

Veicot aprēķinus pēc salīdzināmo darījumu pieejas tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoriem (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēkas, kurā atrodas garāža, projekta un tehniskā stāvokļa;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no tehniskā stāvokļa un apdares kvalitātes;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no salīdzināmo nekustamo īpašumu platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no izvietojuma (stāva) ēkā;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma cenu.

Tirgus vērtības aprēķins

Lietošanas tiesības Zemesgrāmatas datus ir reģistrētas uz 10 autostāvvietām, kur pēc vizuālas apskates tika konstatēts, ka kopā ir 17 autostāvvietas, attiecīgi pārējiem 6 kopīpašniekiem, (vienam no tiem piederošas 2/17) ar piederošām 7/17 d.d. uz 7 autostāvvietām lietošanas tiesības nav reģistrētas.

Reģistrētā lietošanas kārtība (Zemesgrāmatas datos):

- Natalija Baranovska pieder 1/17 d.d. lietošanā Nr.3;
 - Inga Priedīte pieder 1/17 d.d. nav reģistrēta;
 - Artur Chernikau pieder 2/17 d.d. nav reģistrēta;
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NIKOTRANS" pieder 1/17 d.d. nav reģistrēta;
 - Inesa Eglīte pieder 1/17 d.d. lietošanā Nr.4;
 - Inga Beļajeva pieder 1/17 d.d. nav reģistrēta;
 - Ieva Lieciniece pieder 1/17 d.d. lietošanā Nr.10;
 - Anthony Lee pieder 1/17 d.d. lietošanā Nr.12;
 - Edgars Vizulis pieder 1/17 d.d. nav reģistrēta;
 - Inese Leščinska pieder 2/17 d.d. lietošanā Nr.1 un Nr.2;
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NEIT" pieder 1/17 d.d. nav reģistrēta;
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Maturus" pieder 1/17 d.d. lietošanā Nr.6;
 - Sergejs Strigins pieder 1/17 d.d. lietošanā Nr.14;
 - Irina Klišāne pieder 2/17 d.d. lietošanā Nr.5 un Nr.13.
- Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem darījumiem:

<p>Īpašums 1. Stopiņu pag., Līči, Koknešu iela 3-25.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 04.2023 par 7000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots</p> <p>www.cenubanka.lv</p>	<p>Koknešu iela 3 - 25, Līči, Stopiņu pag., Ropažu nov.</p> <p>Telpas Garša Dzīvotelpa</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Telpu grupas informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 05/04/2023</td> <td>ID: 1602548</td> <td>Kadastra numurs: 80969002923</td> <td>Plašība, m²: 32.1</td> <td>Sīvis: -1/3</td> <td>EUR: 7 000</td> <td>EUR/m²: 218</td> <td>Telpām: 1/37</td> <td>Būvei: 11861/116808</td> <td>Zemei: 11861/116808</td> </tr> </tbody> </table> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>1602548</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>05/04/2023</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>18/04/2023</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Juridiska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p>Būves informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Plašība</td><td>3 633.8 m²</td></tr> <tr><td>Apbūves laukums</td><td>1 908.7 m²</td></tr> <tr><td>Tilpums</td><td>13 105 m³</td></tr> <tr><td>Sīvis</td><td>3</td></tr> <tr><td>Fiziskais nolietojums</td><td>1%</td></tr> <tr><td>Uzcelšanas gads</td><td>2016</td></tr> <tr><td>Būves kadastra apzīmējums</td><td>80960010327002</td></tr> <tr><td>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>80960010327002</td></tr> <tr><td>Būves veids</td><td>Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1102)</td></tr> <tr><td>Būves daļas</td><td>11861/116808</td></tr> <tr><td>Būves ārējo materiāls</td><td>2307 - Monolītais dzīvotelpa, 2902 - Keramikas blīki</td></tr> </table> <p>Telpas informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</td><td>1/0</td></tr> <tr><td>Plašība</td><td>1 186.1 m²</td></tr> <tr><td>Sīvis</td><td>-1/3</td></tr> <tr><td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td><td>80960010327002041</td></tr> <tr><td>Telpu grupas lietošanas veids</td><td>Garša</td></tr> <tr><td>Telpu grupas daļas</td><td>1/37</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>80960011145</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>11861/116808</td></tr> <tr><td>Plašība</td><td>381 m²</td></tr> <tr><td>NILM</td><td>702 (3877 m²)</td></tr> </table>	Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums	Datums: 05/04/2023	ID: 1602548	Kadastra numurs: 80969002923	Plašība, m ² : 32.1	Sīvis: -1/3	EUR: 7 000	EUR/m ² : 218	Telpām: 1/37	Būvei: 11861/116808	Zemei: 11861/116808	ID	1602548	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	05/04/2023	Reģistrācijas datums	18/04/2023	Pārdevēja tips	Juridiska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Plašība	3 633.8 m ²	Apbūves laukums	1 908.7 m ²	Tilpums	13 105 m ³	Sīvis	3	Fiziskais nolietojums	1%	Uzcelšanas gads	2016	Būves kadastra apzīmējums	80960010327002	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	80960010327002	Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1102)	Būves daļas	11861/116808	Būves ārējo materiāls	2307 - Monolītais dzīvotelpa, 2902 - Keramikas blīki	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0	Plašība	1 186.1 m ²	Sīvis	-1/3	Telpu grupas kadastra apzīmējums	80960010327002041	Telpu grupas lietošanas veids	Garša	Telpu grupas daļas	1/37	Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	80960011145	Zemes gabala dom. daļas	11861/116808	Plašība	381 m ²	NILM	702 (3877 m ²)
Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums																																																																		
Datums: 05/04/2023	ID: 1602548	Kadastra numurs: 80969002923	Plašība, m ² : 32.1	Sīvis: -1/3	EUR: 7 000	EUR/m ² : 218	Telpām: 1/37	Būvei: 11861/116808	Zemei: 11861/116808																																																												
ID	1602548																																																																				
Darījuma tips	Pārdošana																																																																				
Darījuma datums	05/04/2023																																																																				
Reģistrācijas datums	18/04/2023																																																																				
Pārdevēja tips	Juridiska persona																																																																				
Pircēja tips	Fiziska persona																																																																				
Plašība	3 633.8 m ²																																																																				
Apbūves laukums	1 908.7 m ²																																																																				
Tilpums	13 105 m ³																																																																				
Sīvis	3																																																																				
Fiziskais nolietojums	1%																																																																				
Uzcelšanas gads	2016																																																																				
Būves kadastra apzīmējums	80960010327002																																																																				
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	80960010327002																																																																				
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1102)																																																																				
Būves daļas	11861/116808																																																																				
Būves ārējo materiāls	2307 - Monolītais dzīvotelpa, 2902 - Keramikas blīki																																																																				
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0																																																																				
Plašība	1 186.1 m ²																																																																				
Sīvis	-1/3																																																																				
Telpu grupas kadastra apzīmējums	80960010327002041																																																																				
Telpu grupas lietošanas veids	Garša																																																																				
Telpu grupas daļas	1/37																																																																				
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	80960011145																																																																				
Zemes gabala dom. daļas	11861/116808																																																																				
Plašība	381 m ²																																																																				
NILM	702 (3877 m ²)																																																																				
<p>Īpašums 2. Rīga, Kaivas iela 50 k-1-211D.</p> <p>1/34 d.d.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 07.2024 par 7 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots</p> <p>www.cenubanka.lv</p>	<p>Kaivas iela 50 k-1 - 211D, Rīga</p> <p>Telpas Garša Betons</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darījuma informācija</th> <th>Telpu grupas informācija</th> <th>Cena</th> <th>Domājams datums</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Datums: 08/07/2024</td> <td>ID: 1907666</td> <td>Kadastra numurs: 01008257659</td> <td>Plašība, m²: 26.8</td> <td>Sīvis: -1/5</td> <td>EUR: 7 000</td> <td>EUR/m²: 261</td> <td>Telpām: 1/34</td> <td>Būvei: 9125/5647366</td> </tr> </tbody> </table> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>1907666</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>08/07/2024</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>10/07/2024</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pircēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p>Būves informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Plašība</td><td>18 366.9 m²</td></tr> <tr><td>Apbūves laukums</td><td>5 603.6 m²</td></tr> <tr><td>Tilpums</td><td>67 855 m³</td></tr> <tr><td>Sīvis</td><td>5</td></tr> <tr><td>Fiziskais nolietojums</td><td>10%</td></tr> <tr><td>Uzcelšanas gads</td><td>2007</td></tr> <tr><td>Būves kadastra apzīmējums</td><td>01000920626008</td></tr> <tr><td>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>01000920626008</td></tr> <tr><td>Būves veids</td><td>Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)</td></tr> <tr><td>Būves daļas</td><td>9125/5647366</td></tr> <tr><td>Būves ārējo materiāls</td><td>214 - Monolītais dzīvotelpa, monolītais betons</td></tr> </table> <p>Telpas informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Telpu grupu un dzīvokļu skaits</td><td>1/0</td></tr> <tr><td>Plašība</td><td>912.5 m²</td></tr> <tr><td>Sīvis</td><td>-1/5</td></tr> <tr><td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td><td>01000920626008211</td></tr> <tr><td>Telpu grupas lietošanas veids</td><td>Garša</td></tr> <tr><td>Telpu grupas daļas</td><td>1/34</td></tr> </table>	Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums	Datums: 08/07/2024	ID: 1907666	Kadastra numurs: 01008257659	Plašība, m ² : 26.8	Sīvis: -1/5	EUR: 7 000	EUR/m ² : 261	Telpām: 1/34	Būvei: 9125/5647366	ID	1907666	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	08/07/2024	Reģistrācijas datums	10/07/2024	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Plašība	18 366.9 m ²	Apbūves laukums	5 603.6 m ²	Tilpums	67 855 m ³	Sīvis	5	Fiziskais nolietojums	10%	Uzcelšanas gads	2007	Būves kadastra apzīmējums	01000920626008	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000920626008	Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)	Būves daļas	9125/5647366	Būves ārējo materiāls	214 - Monolītais dzīvotelpa, monolītais betons	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0	Plašība	912.5 m ²	Sīvis	-1/5	Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000920626008211	Telpu grupas lietošanas veids	Garša	Telpu grupas daļas	1/34									
Darījuma informācija	Telpu grupas informācija	Cena	Domājams datums																																																																		
Datums: 08/07/2024	ID: 1907666	Kadastra numurs: 01008257659	Plašība, m ² : 26.8	Sīvis: -1/5	EUR: 7 000	EUR/m ² : 261	Telpām: 1/34	Būvei: 9125/5647366																																																													
ID	1907666																																																																				
Darījuma tips	Pārdošana																																																																				
Darījuma datums	08/07/2024																																																																				
Reģistrācijas datums	10/07/2024																																																																				
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																																				
Pircēja tips	Fiziska persona																																																																				
Plašība	18 366.9 m ²																																																																				
Apbūves laukums	5 603.6 m ²																																																																				
Tilpums	67 855 m ³																																																																				
Sīvis	5																																																																				
Fiziskais nolietojums	10%																																																																				
Uzcelšanas gads	2007																																																																				
Būves kadastra apzīmējums	01000920626008																																																																				
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000920626008																																																																				
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)																																																																				
Būves daļas	9125/5647366																																																																				
Būves ārējo materiāls	214 - Monolītais dzīvotelpa, monolītais betons																																																																				
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	1/0																																																																				
Plašība	912.5 m ²																																																																				
Sīvis	-1/5																																																																				
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000920626008211																																																																				
Telpu grupas lietošanas veids	Garša																																																																				
Telpu grupas daļas	1/34																																																																				

<p>Īpašums 3. Rīga, Rembates iela 8.</p> <p>1/157 d.d.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 08.2024 par</p> <p>7 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots</p> <p>www.cenubanka.lv</p>	<p>Rembates iela 8, Rīga</p> <p>Telpas Garība Betons</p>	
	<p>Darījuma informācija Telpu grupas informācija Cena Domājāmās daļas</p> <p>Datums: 07/08/2024 ID: 1930815 Kadastre numurs: 01009281480 Platība, m²: 241 Stāvs: -1/-1/I EUR: 7 000 EUR/m²: 291 Telpām: 1/157 Būvei: 1258714724287</p>	
	<p>Informācija Darījumi 119 Attēli Komentāri Karte</p>	
	<p>Darījuma informācija</p> <p>ID: 1930815</p> <p>Darījuma tips: Pārdošana</p> <p>Darījuma datums: 07/08/2024</p> <p>Reģistrācijas datums: 14/08/2024</p> <p>Pārdevēja tips: Fiziska persona</p> <p>Pircēja tips: Fiziska persona</p>	
	<p>Telpas informācija</p> <p>Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 1/0</p> <p>Platība: 3 776,1 m²</p> <p>Stāvs: -1/-1/I</p> <p>Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01001212632002001</p> <p>Telpu grupas lietošanas veids: Garāža</p> <p>Telpu grupas daļas: 1/157</p>	
<p>Būves informācija</p> <p>Platība: 3 776,1 m²</p> <p>Apbūves laukums: 2 109,3 m²</p> <p>Tilpums: 6 159 m³</p> <p>Stāvi: 1</p> <p>Izvešanas gads: 2015</p> <p>Būves kadastra apzīmējums: 01001212632002</p> <p>Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 01001212632002, 01001212632001</p> <p>Būves veids: Garāžu ēkas (T242)</p> <p>Būves daļas: 1258714724287</p> <p>Būves ārējo materiālu: 214 - Monošalītais dzelzsbetons, monošalītais betons</p>		

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	7 000		7 000		7 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	7 000		7 000		7 000	
Nosēdētā pārdošanas cena, EUR	7000,00		7000,00		7000,00	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	3%	210,00	3%	210,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtošana	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
platība/lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Jumta segums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>0%</i>	<i>0,00</i>	<i>3%</i>	<i>210,00</i>	<i>3%</i>	<i>210,00</i>
koriģētā pārdošanas cena, EUR	7000,00		7210,00		7210,00	
pārdošanas vērtība, EUR			7140			
Aprēķinātā 1 autostāvvietas vērtība, EUR			7140			
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR			7100			
Kopīpašuma ietekme (lietošanas kārtība)			25%			
Aprēķinātā vērtība			5325,00			
Vērtība, noapaļojot			5000,00			

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas saucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	2500EUR
---	----------------

6.6. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītās 1/17 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamas telpas nr.25 ar platību 544.4m² un pie tās piederošām 5444/31773 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apz.8096 003 0454), kadastra Nr. 8096 900 1944, kas atrodas Ropažu nov., Stopiņu pagastā, Ulbrokā, "Mednieki"-100, **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2024. gada 7. oktobri ir aprēķināta:**

EUR 2500 (divi tūkstoši pieci simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

7. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

PIELIKUMI