

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA–
DZĪVOKĻA NR.18
TURIDAS IELA 110 K-1, JŪRMALA
NOVĒRTĒJUMS**

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L13107/ER/2023

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.18, Turaidas ielā 110 k-1, Jūrmala, kadastra numurs: 13009017234, kas sastāda 1308/133363 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējums 13000098606001; 13000098606002; 13000098606003; 13000098606004) un no zemes (kadastra apzīmējums 13000098606)**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība 13.12.2023. ir:

EUR 176 000 (viens simts septiņdesmit seši tūkstoši eiro);

Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā un citviet Eiropā, kas ietekmē ekonomisko stāvokli visā pasaulē, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ir nezināma nākotnes ietekme, ko varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. *Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.2.1.11).* Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts 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. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4). Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

Vilis Žuromskis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr.18, Turaidas ielā 110 k-1, Jūrmala, kadastra numurs: 13009017234, kas sastāda 1308/133363 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējums 1300098606001; 1300098606002; 1300098606003; 1300098606004) un no zemes (kadastra apzīmējums 1300098606)
Vērtēšanas datums	13.11.2023.
Īpašumtiesības un sastāvs	Objekts ir Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, piederošs īpašums. Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 2130 - 18.
Aprūtinājumi/hipotēkas /piedzīnas	Nav.
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatu izdrukas 11.12.2023.; kadastra izdrukas; 11.12.2023. kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija 22.02.2008.
Piezīmes	
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	nekustamo īpašumu vērtētājs Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136
Vērtējamā objekta apskati veica	13.12.2023. nekustamo īpašumu vērtētājs Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	Īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, kas augstu kotējas nekustamo īpašumu tirgū. Dzīvokļa plānojums nav racionāls, tam ir liela platība un tikai 3 istabas. Apdare daļēji ir morāli novecojusi – neatbilst mūsdienu tendencēm. Īpašums atrodas samērā tālu no pilsētas centra daļā, vietā ar mazāk attīstītu infrastruktūru.

Ēkas apraksts:

Ēkas tips (sērija)	Vieglbetona mazstāvu ēka	Koplietošanas telpu stāvoklis	labs
Ēka nodota ekspluatācijā	2007. gadā	Stāvu skaits ēkā	4
Ēkas stāvoklis	labs	Stāvs dzīvoklim	1

Dzīvokļa apraksts:

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Samērā labs		
Dzīvokļa izvietojums ēkā	ēkas vidū		
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads	Nav precizēts; ~ pirms 10 -15 gadiem		
Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums	Kapitālais remonts		
Istabu skaits	3	Kopējā platība (saskaņā ar kadastra informāciju un uzmērīšanas lietu)	130,8 m ²
Izolētu istabu skaits	2	Iekštelpu platība	121,1 m ²
		Ārtelpu platība	9,7 m ²

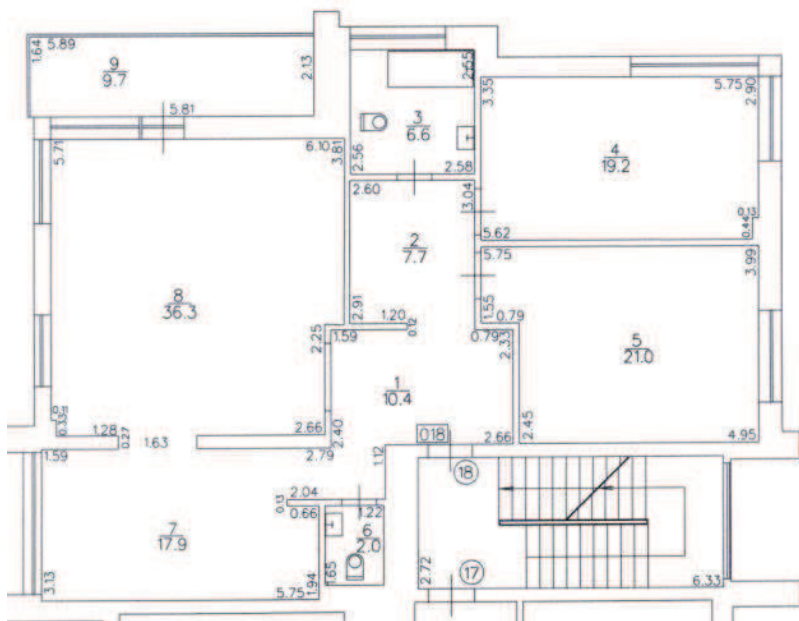
EIROEKSPERTS

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrālā kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input checked="" type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Metāla durvis dzīvoklim	<input type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input checked="" type="checkbox"/>

Telpu raksturojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	10.4
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	7.7
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	6.6
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	19.2
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	21.0
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	2.0
7	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	-	-	17.9
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	36.3
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	1	3.05	-	-	9.7



Apdares materiāli: grīdas – lamināts, mīkstais iesegums un flīzes; sienas – krāsotas/flīzes/tapetes; griesti – krāsoti ar iebūvētiem gaismekļiem; durvis – masīvkoka; logi – pakešu alumīnija konstrukcijās; Santehnika vienkāršas kvalitātes; virtuves iekārta – vienkāršas kvalitātes. Telpu apdare daļēji ar dabīgo nolietojumu.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Jūrmala, Majori
Izvietojums apdzīvotā vietā	Vērtējamais objekts atrodas ielu kvartālā, ko veido Turaidas iela, Palienas un Jāņa Pliekšāna ielas. Attālums līdz jūrai ~2km, Lielupes krasta teritorija ~ 200 m.
Apdzīvotās vietas sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir vājš. Autobusu satiksme kursē pa Turaidas ielu

EIROEKSPERTS

Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums

Jūrmalas centrālajā daļā atrodas veikali Bulduros un Dzintaros

Cita, būtiska, informācija

Ēkas apkārtnē

Mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku, saimnieciskā un savrupmāju apbūve

Automašīnas novietnes iespējas

Garāžā un stāvvietās pie ēkas.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: Jāņa Sēta



Avots: Jāņa Sēta

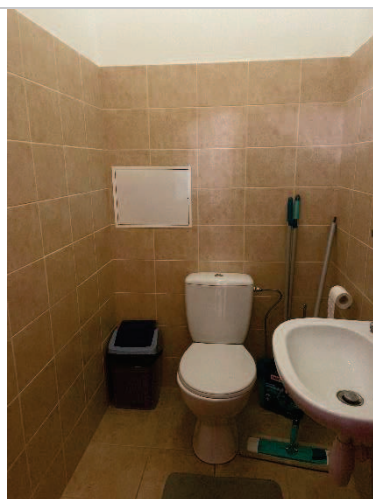
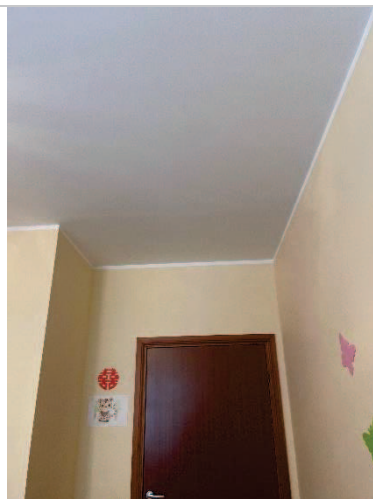
OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



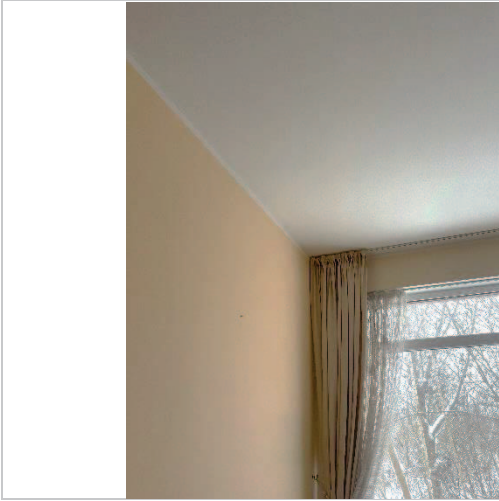
Ēkas fasāde



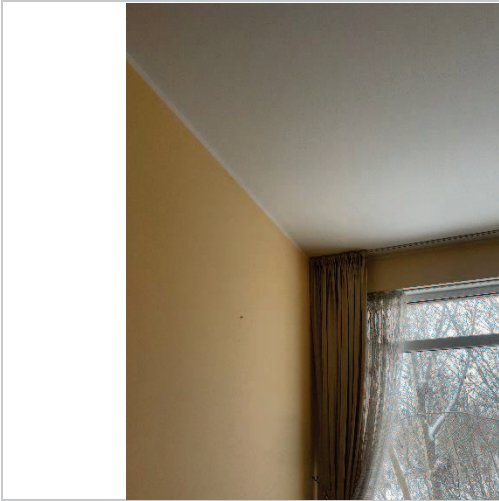
kāpņutelpa



tualete

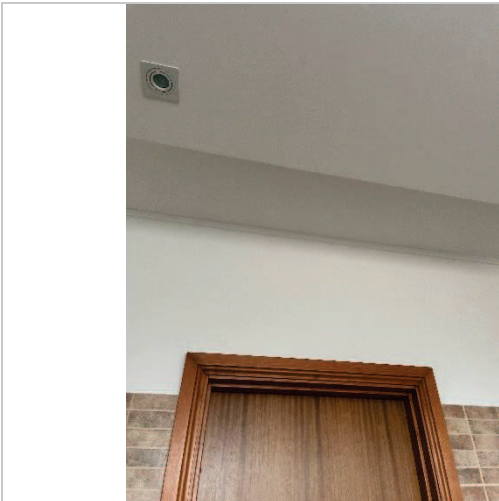


gaitenis



istaba

vannasistaba



TIRGUS APSKATS

Ņemot vērā karadarbību Ukrainā, kas ietekmē ekonomisko situāciju Eiropā, pasaulē, kā arī Latvijā, nekustamo īpašumu tirgus, arī dzīvojamais fonds, kļūst mazaktīvāks. Pircēju interese ir, piedāvājumi kļūst nedaudz vairāk, un cenām ir tendence samazināties. Bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kredītēšanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumus: pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, ERIBOR likmes pieaugums kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Dzīvokļu tirgus aktivitāte joprojām zema. Papildu datu analīze liecina, ka samazinājies hipotēku īpatsvars kā arī padomju laika sērījveida dzīvokļu darījumu skaits, kur viena kvadrātmetra cena pārsniedz 1000 eiro. Strauji samazinājies īres dzīvokļu skaita piedāvājums un palielinās pārdošanas sludinājumu skaits. Šo procesu iemesls, visdrīzāk, ir EURIBOR likmju pieaugums.

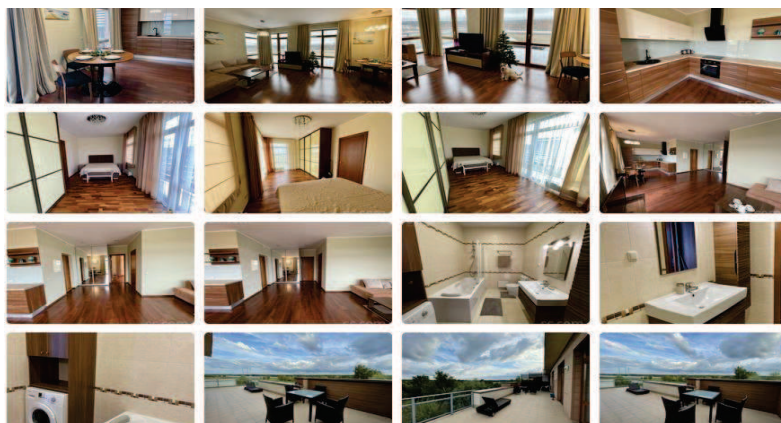
Izanalizējot dzīvokļu tirgu Jūrmalas pilsētā secinām, ka aktivitāte katru mēnesi, kaut nedaudz bet samazinās. Tā pat arī dzīvokļu piedāvātās cenas, kļūst ar vien zemākas, daudzi pārdevēji piedāvā atlaides. Kopš 2022.gada oktobra Jūrmalas pilsētā reģistrēti ~ 520 darījumi ar dzīvokļiem. Tajā skaitā dzīvokļi ar platību virs 120 kv.m ir pārdoti ~ 40 gabali, no tiem 2023.gadā ~ 32 gabali. Šo dzīvokļu reģistrētās cenas ir bijušas no 422 EUR/kv.n līdz 6340 EUR/kv.m uz iekštelpu platību. Dārgākie pārdevumi ir jaunuzceltajās, energoefektīvās, mūsdienīgās ēkās jūras tuvumā. Tomēr reģistrētais darījumu un cenu līmenis nav uzskatāms par patiesu, jo liela daļa no jaunuzceltajām ēkām, Jūrmalā, tiek reģistrētas, kā atpūtas nami/viesnīcas, kur tiek izpārdoti apartamenti, tas ir domājamās daļas no kopīpašuma. Projektā Turaidas ielā 110, pēdējā gada laikā pārdoti ~ 5 dzīvokļi, kur pārdevumu cenas bijušas vidēji no 1400 EUR līdz 1700 EUR/kv.m. Piedāvājumā, vērtēšanas dienā, ~ 6 dzīvokļi. Piedāvājumu vidējais cenu līmenis ir 1500 EUR/kv.m.

Pēdējā laikā, kad, pasaulē ir pasludināta karadarbība Ukrainā, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas būtiski ietekmē nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.

Tirgus vērtības aprēķins:

Jūrmalas daļā Lielupē pie Ragakāpas nekustamo īpašumu tirgū nav pieejami līdzvērtīgas platības un kvalitātes dzīvokļi. Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi no Bulduriem un Dzintariem, kas ir vairāk vai mazāk atrodas jūras tuvumā un kuru platība pārsniedz 120 kv.m.:

- 1. Turaidas iela 110 k-1 - 17, Jūrmala.** Dzīvoklis ēkā, kas būvēta 2006.gadā, 1/4. stāvā. Dzīvoklis labākā tehniskā stāvoklī. Platība 106,8 m², tajā skaitā ārtelpas 21,3 kv.m. Attālums līdz jūrai ~ 2 km. Darījums par summu: 150 000 EUR. 05.2023.



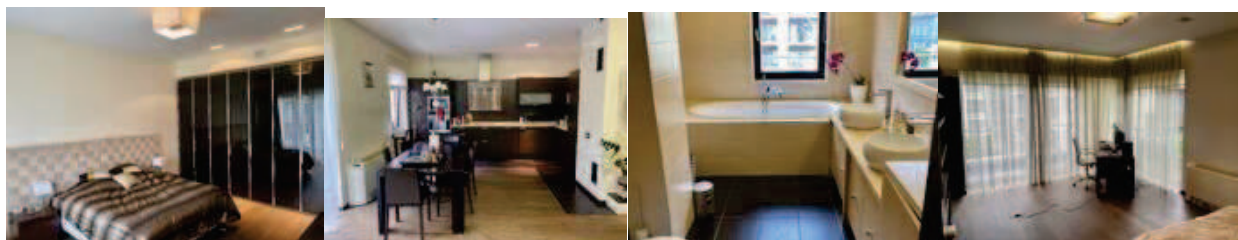
2. **Turaidas iela 110 k-3 - 59, Jūrmala.** Dzīvoklis ēkā, kas būvēta 2007.gadā, 2/4. stāvā. Dzīvoklis labākā tehniskā stāvoklī. Platība 93 m², tajā skaitā ārtelpas 10,6 kv.m. Attālums līdz jūrai ~ 2 km. Darījums par summu: 123 000 EUR. 05.2023.



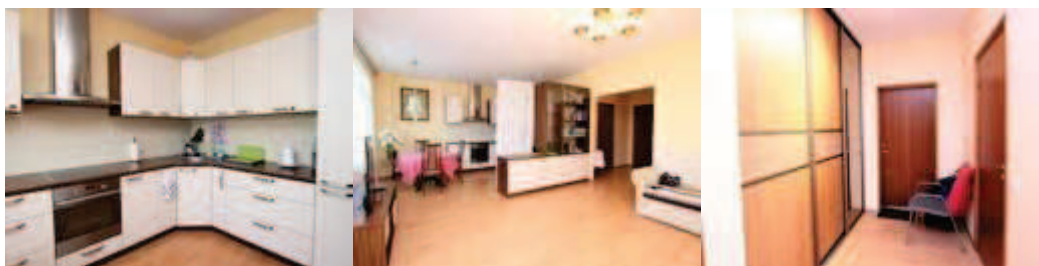
3. **Grīšļa iela 5 - 9, Jūrmala.** Dzīvoklis ēkā, kas būvēta 2007.gadā, 3/4. stāvā. Dzīvoklis labākā tehniskā stāvoklī. Platība 101 m², tajā skaitā ārtelpas 14,8 kv.m. Attālums līdz jūrai ~ 2 km. Darījums par summu: 155 000 EUR. 08.2023



4. **Grīšļa iela 5 - 2, Jūrmala.** Dzīvoklis ēkā, kas būvēta 2007.gadā, 1/4. stāvā. Dzīvoklis labākā tehniskā stāvoklī. Platība 91,3 m², tajā skaitā ārtelpas 26,5 kv.m. Attālums līdz jūrai ~ 2 km. Darījums par summu: 150 000 EUR. 09.2023



5. **Turaidas iela 110 k-2, Jūrmala.** Dzīvoklis ēkā, kas būvēta 2007.gadā, 1/4. stāvā. Dzīvoklis labākā tehniskā stāvoklī. Platība 106,7 m², tajā skaitā ārtelpas 21,1 kv.m. Attālums līdz jūrai ~ 2 km. Piedāvātā cena: 165 000 EUR.



		Salīdzināmie īpašumi					
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4	Obj. Nr.5	
Pārdošanas cena EUR		150 000	123 000	155 000	150 000	165 000	
Platība (iekštelpām), m2	121.1	85.5	82.4	86.2	64.8	86	
Cena EUR/m2		1 754.39	1 492.72	1 798.14	2 314.81	1 927.57	
Laiks		05.2023.	05.2023.	08.2023.	09.2023.	pieāvājums	
Ārtelpu platība	9.7	21.3	10.6	14.8	26.5	21.1	
Stāvs	1/4	1/4	2/4	3/4	1/4	6/7	
Istabu skaits	3	3	3	3	2	3	
Korekcijas koeficienti:							
darījuma laiks, apstākļi		-	-	-	-	-10%	
atrašanās vieta		0%	-	-	-	-	
attālums līdz jūrai		0%	-	-	-	-	
infrastruktūra		0%	-	-	-	-	
ārtelpas		-3%	0%	-2%	-4%	-3%	
ēkas tehniskais stāvoklis		-	-	-	-	-	
arhitektūra, interjers		-	-	-	-	-	
novietojums ēkā		-	-10%	-10%	-	-	
grīdas platība		-5%	-5%	-5%	-15%	-5%	
apdares kvalitāte		-5%	10%	-	-10%	-	
plānojums		-	-	-	-	-	
istabu skaits pret platību		-5%	-5%	-5%	-3%	-5%	
zeme īpašumā		-	-	-	-	-	
Pārreķina koeficients		-18%	-10%	-22%	-32%	-23%	
Reducētā vērtība EUR/m2		1 438.60	1 343.45	1 402.55	1 574.07	1 484.23	
ietekme		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
Vidējā reducētā m2 vērtība	1 448.58						
Aprēķinātā vērtība, EUR	175 423						

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot ir EUR 175 000.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka dzīvokļa **Dzīvoklis Nr.18, Turaidas ielā 110 k-1, Jūrmala, kadastra numurs: 13009017234, kas sastāda 1308/133363 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm (kadastra apzīmējums 13000098606001; 13000098606002; 13000098606003; 13000098606004) un no zemes (kadastra apzīmējums 13000098606), aprēķinātā tirgus vērtība 13.12.2023 noapaļojot ir:**

EUR 175 000 (viens simts septiņdesmit pieci tūkstoši eiro);

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Evija Krūmiņliepa

Sertifikāts Nr.136

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno 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 piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai 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 vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējama objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajam darījumam iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātņi, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- 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.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- 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.