

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 4
„OŠI”, KALNCEMPJOS,
ALŪKSNES NOVADĀ
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L12628/ER/2023

AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 4 (kadastra Nr. 3664 900 0006), kopīpašuma 569/3894 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3664 004 0019 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 3664 004 0019 001) īpašumā „Oši”, Kalncempjos, Alūksnes novadā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta atsavināšanai.

Anālizēs rezultātā esam secinājuši, ka Objekta (tā pašreizējā tehniskā stāvoklī un situācijā) tirgus vērtība aprēķinu ceļā nav nosakāma. Iespējamais Objekta atsavināšanas veids varētu būt izsole.

Ieteicamā izsoles sākuma cena - 100,00 EUR (viens simts eiro)

Vērtēšanas brīdī, karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. 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.

Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) 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 atskaitē 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 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 4. Kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala „Oši” - 4, Kalncempjos, Alūksnes novadā
Kadastra Nr.	3664 900 0006
Vērtēšanas datums	26.06.2023
Pasūtītājs	AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	<p>Īpašnieks: SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas numurs 40003192154</p> <p>Pamats: 2023.gada 23.februāra akts par valstij piekrietošā dzīvokļa īpašuma nodošanu un pārņemšanu SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dzīvokļa īpašums Nr. 4 (kadastra Nr. 3664 900 0006) ar kopējo platību 56,9 m², t. sk. 7,1 m² ārtelpas un pie tā piederošās kopīpašuma 569/3894 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 3664 004 0019 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 3664 004 0019 001). Īpašuma tiesība nostiprināta Kalncempju pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 11 - 4. <p>Zemes gabala un ēkas novietojuma shēma</p> 
Nesaskaņota būvniecība	Nav konstatējama, jo vērtētājiem nav iesniegta telpu kadastrālā uzmērīšanas lieta.
Piezīmes	Dzīvoklis izdemolēts. Pēc vizuālās apskates vērtētāji pieņem, ka nav veikta nesaskaņota būvniecība. Nepieciešams izgatavot telpu kadastrālās uzmērīšanas lietu.
Apgrūtinājumi	<p><u>Kalncempju pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 11 – 4</u></p> <p>Aizliegumi - Nav</p> <p>Ķīlas – Nav</p> <p>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu - Nav</p> <p><u>LR VZD Kadastra dati</u> – Nav ierakstu</p>
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	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	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
Īpašie pieņēmumi	Nav
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents, Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	26.06.2023

Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi | Ēkai atslēgtas centralizētās komunikācijas (elektrība, ūdens apgāde, centrāl apkure). Dzīvoklis izdemolēts. Esošajā stāvoklī nav ekspluatējams.

Ēkas apraksts: saskaņā ar VZD Kadastra datu ierakstiem

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
„103. sērija”	5	2	1985 /	05.04.2007	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	5
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	10
Pārsegumi	Dzelzsbetons	5
Jumts (segums)	Azbestcements	30

Nemot vērā apstākli, ka ēka nav ilgstoši ekspluatēta (nav apkurināta, trūkst logu stiklojuma), konstruktīvo elementu nolietojuma % uz vērtēšanas brīdi var būtiski atšķirties

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
2	2	2	56,9 / 7,1 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datus
Piezīmes	Nav iesniegts telpu plāns		

Labiekārtojums, uzlabojumi – saskaņā ar VZD Kadastra datu ierakstiem

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	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 type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ārdurvis – koka	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Apskates dienā uzlabojumi un labiekārtojumi nav konstatēti.

Telpu plāns - nav iesniegts

Telpu raksturojums – saskaņā ar VZD Kadastra datu ierakstiem

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	17.2
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	8
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	1.1
4	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	8.1
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	1
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	11.9
8	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	7.1
Kopā					56.9

Telpu apdare uz apskates dienu

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis*	Logi**
	Dzīvojamā istabas	Krāsojums	noplēstas tapetes	preskartons	Koka
Virtuve	Krāsojums	krāsojums	preskartons	Koka	Koka
Sanitārtehniskās telpas	Krāsojums	krāsojums	flīzes	koka	-

*koka karkass apšūts ar preskartonu

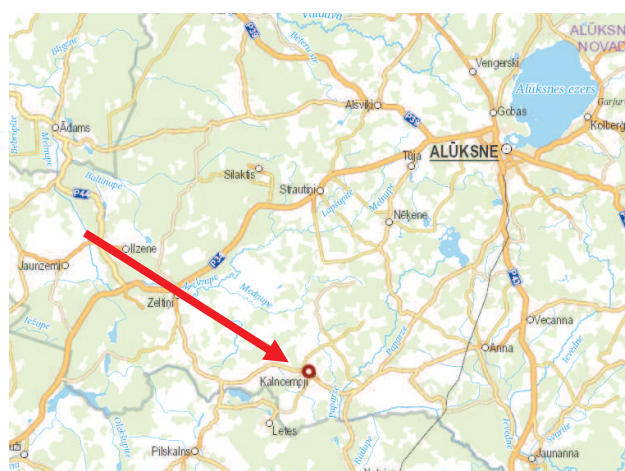
**koka vērtne bez stiklojuma

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz apsekošanas datumu

Dzīvokļa iekštelpas izdemolētas. Demontēti radiatori. Trūkst logu stiklojuma. Sienām noplēstas tapetes. Daļēji demontēts grīdas segums. Nav inženierkomunikāciju pieslēguma. Dzīvoklis nav piemērots ekspluatācijai.

Objekta novietojums

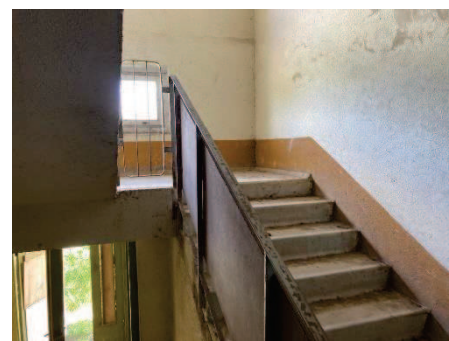
Reģions, pilsēta	Alūksnes novads
Izvietojums apdzīvotā vietā	Kalnecmpju pagasts
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nav sabiedriskā transporta nodrošinājuma.
Atrašanās vietas raksturojums	<p>Nekustamais īpašums atrodas „Oši” - 4, Kalnecmpjos, Alūksnes novadā. Kalnecmpji, agrāk arī Cempji,[2] ir ciems Alūksnes novada Kalnecmpju pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta dienviddaļā pie autoceļa V396 18 km no novada centra Alūksnes un 196 km no Rīgas. Kalnecmpjos atrodas pagasta pārvalde, bibliotēka, feldšeru vecmāšu punkts, veikals. Apdzīvotā vieta izveidojusies pēc 2. pasaules kara, apbūvēta galvenokārt ar Līvānu tipa mājām, kā arī divām, lielākoties neapdzīvotām, daudzdzīvokļu mājām*.</p> <p>Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laika” projektu ēkas. Vērtējamais Objekts atrodas ~18 km no novada centra Alūksnes, ir pieejams ar personisko, bet nav pieejams ar sabiedrisko transportu. Pagastā ir vāji attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas veikals un pagasta pārvaldes ēkā. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā bija veidojusies kā dzīvojamais rajons, uz doto brīdi maz apdzīvots. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā neperspektīva.</p> <p><i>* Avots: Vikipēdija</i></p>
Cita, būtiska, informācija	Piebraukšana līdz īpašumam pa asfalta segumu ceļu (500 m.), pārējie ceļi, ar grants segumu, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido: Parka un Ozolu ielas. Piebraucamais ceļš pie mājas, ar asfalta segumu nosacīti apmierinošā stāvoklī.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas priekšā

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA**OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS**

Ēkas fasāde



Ēkas ieejas durvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Stavvadi



Iekštelpu skati



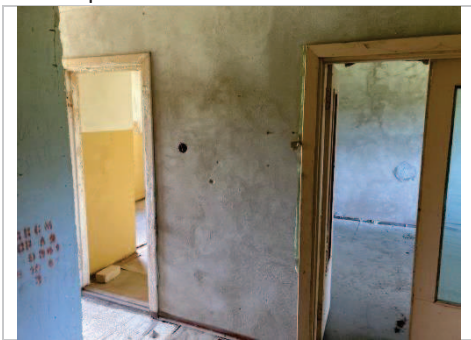
Iekštelpu skati



Iekštelpu skati

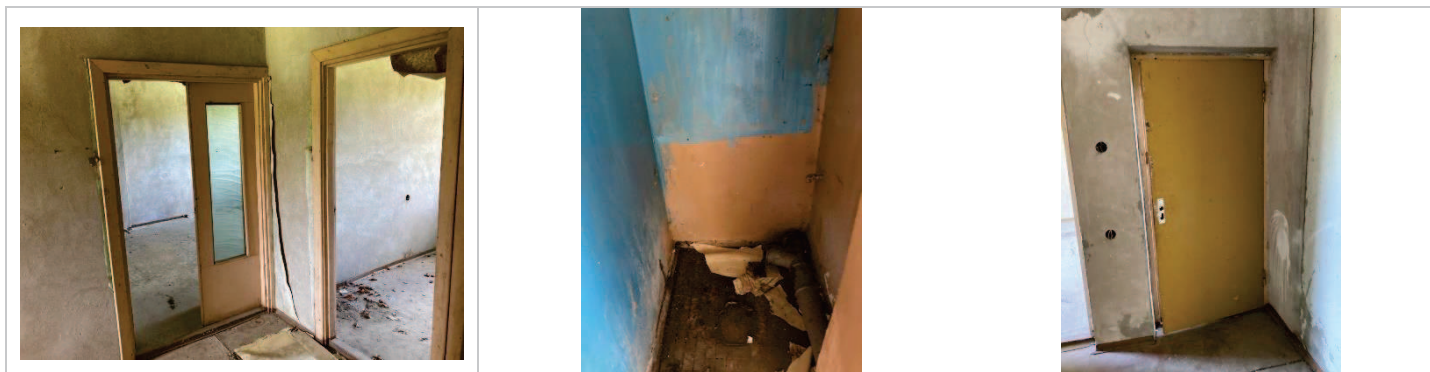


Lodžija



Iekštelpu skati





Iekštelpu skati



Piebraucamai ceļš

TIRGUS APSKATS

Līdz pat karadarbībai Ukrainā, nekustamo īpašumu tirgus, tajā skaitā dzīvokļu tirgus, bija aktīvs, ar tendenci nedaudz pieaugt īpašumu vērtībām. No marta vidus līdz pat aprīļa beigām, pircēji bija piesardzīgi un aktivitāte samazinājās. Vasarā, līdz pat oktobrim dzīvokļu tirgus bija aktīvs, ar nelielu tendenci atsevišķos segmentos-tipveida dzīvokļiem, cenām samazināties. Tomēr bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kreditēšanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumus: pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Alūksnes novadā, pēdējā gada laikā reģistrēti ~ 80 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Vidējais cenu līmenis ir ~ 6 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 27 000 EUR, par dzīvokli ar platību 61,5 kv.m (462 EUR/kv.m), tajā skaitā 70 – darījumi „padomju laika” projekta ēkās. Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 2 - 3 istabu dzīvokļu cenas neapdzīvotā „padomju laika projekta” daudzdzīvokļu mājās, bez inženierkomunikāciju pieslēguma nav reģistrētas. Šobrīd tirgū, Alūksnes novadā „padomju laika projekta” ēkās, piedāvājumā, reklāmas portālā ss. com ir ~ 6, 2 - 3 istabu dzīvokļi ar platību no 46 kv.m. par 27 000 EUR (587 EUR/kv.m) līdz 68 kv.m par 25 000 EUR (368 EUR/kv.m). Dzīvokļu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, izvietojuma ēkā, plānojuma utt. Laikā, kad 2020. gadā, pasaulē ir pasludināta „globālā pandēmija”, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt 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 vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Izvietojums ēkas vidējā stāvā;
- Zemes gabala domājamās daļas nav īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēka nav apdzīvota - izdemolēta;
- Nav inženierkomunikāciju pieslēguma;
- Dzīvoklis izdemolēts, nav piemērots dzīvošanai;
- Vāji attīstīta infrastruktūra;
- Slikts sabiedriskā transporta nodrošinājums.

Vērtības aprēķins:

Izvērtējot pieejamo informāciju par darījumiem vērtējamā objekta apkārtnē, tika konstatēts, ka līdzīgā stāvoklī esošu dzīvokļu pārdevumi pēdējo gadu laikā nav notikuši. Šī iemesla dēļ Objekta tirgus vērtība aprēķinu ceļā nav nosakāma. Iespējamais Objekta atsavināšanas veids varētu būt tā pārdošana izsoles ceļā. Vadoties no mūsu iepriekšējās pieredzes, situācijai atbilstoša izsoles sākuma cena varētu būt 100 EUR (viens simts eiro).

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta (tā pašreizējā tehniskā stāvoklī un situācijā) tirgus vērtība aprēķinu ceļā nav nosakāma. Iespējamais Objekta atsavināšanas veids varētu būt izsole.

Ieteicamā izsoles sākuma cena - 100,00 EUR (viens simts eiro)

Vērtēšanas brīdī, karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

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 apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Haralds Ermalis
Sertifikāts Nr. 22
nekustamā īpašuma vērtēšanā
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

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 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 piekrit 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 vērtējamais 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 koriģēt 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 notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- 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 iekļāšanas, 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.

EIROEKSPERTS

- 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.
- Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā 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. Ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko karadarbība Ukrainā varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu, mēs iesakām īpašuma vērtējumu aktualizāciju ik pēc 6 mēnešiem.

PIELIKUMI