

**EUROEXPERT**



**G  
R  
O  
U  
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA Nr. 6  
MAZAJĀ JUGLAS IELĀ 3A,  
RĪGĀ, NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L13107/ER/2023

**AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 6 (kadastra Nr. 0100 927 3167), kopīpašuma 1776/38887 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 123 2478 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 123 2478) Mazajā Juglas ielā 3A, Rīgā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta atsavināšana.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 23.11.2023 ir:  
211 000 EUR (divi simti vienpadsmit tūkstoši 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](mailto: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:**

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Dzīvoklis Nr. 6. Kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, Mazajā Juglas ielā 3A, Rīgā
<b>Kadastra Nr.</b>	<b>0100 927 3167</b>
<b>Vērtēšanas datums</b>	<b>23.11.2023</b>
<b>Pasūtītājs</b>	<b>AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154</b>
<b>Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs</b>	<p><b>Īpašnieks: AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154</b></p> <p>Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 11. aprīļa izpildu raksts lietā Nr.11815006717, K77-165-23, 2023.gada 8.septembra akts par valstij piekrietošā dzīvokļa īpašuma Mazajā Juglas ielā 3A -6, Rīgā, nodošanu un pārņemšanu SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dzīvoklis Nr. 6 (kadastra apzīmējums 0100 123 2478 001 006) ar kopējo platību 177,6 m<sup>2</sup>, t.sk., 26,5 m<sup>2</sup> un pie tā piederošās kopīpašuma 1776/38887 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0100 123 2478 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 123 2478);</li> <li>Lietošanas tiesības uz divām autostāvvietām* Nr. 6 un Nr. 26.</li> </ul> <p><b>Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000211647 - 6</b></p> <p><b>Zemes gabala un ēkas novietojuma shēma</b></p> 
	<b>*vērtība atsevišķi netiek noteikta, jo ir Objekta neatņemam sastāvdaļa</b>
<b>Nesaskaņota būvniecība</b>	Virtuvē (telpa Nr. 4) izveidota vannas istaba. Demontēta nenesošā siena starp istabu – virtuvi (telpa nr. 1) un istabu (telpa Nr. 5). Nepieciešama jauna telpu kadastrālās uzmērīšana lieta, tās izgatavošanas aptuvenās izmaksas ievērtētas aprēķinu tabulā.
<b>Piezīmes</b>	Nepieciešami ieguldījumi daļējam telpu kosmētiskajam remontam un demontētā aprīkojuma uzstādīšanai. Aptuvenās izmaksas ievērtētas aprēķinu tabulā.
<b>Apgrūtinājumi</b>	<b>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000211647 - 6</b> <b>Aizliegumi - Nav</b> <b>Ķīlas - Nav</b> <b>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – Nav</b> <b>LR VZD Kadastra dati - Nav ierakstu</b>
<b>Pašreizējā izmantošana</b>	Dzīvokļa īpašums
<b>Labākais izmantošanas veids</b>	Dzīvokļa īpašums
<b>Īres/nomas tiesības</b>	Nav
<b>Galvenie pieņēmumi</b>	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.
<b>Vērtējumā izmantotie dokumenti</b>	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no telpu kadastrālās uzmērīšanas lietas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

## Īpašie pieņēmumi

Tiek pieņemts, ka nav fizisku vai juridisko šķēršļu lai nesaskaņoto pārbūvi legalizētu likumā noteiktajā kārtībā. Dzīvoklis pēc kosmētiskā remonta un demontēto iekārtu uzstādīšanas būs labā/teicamā tehniskajā/kosmētiskajā stāvoklī.

Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	23.11.2023
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	Nepieciešami ieguldījumi nelielam dzīvokļa kosmētiskajam remontam, kā arī demontēto ierīču un iekārtu uzstādīšanai.

Ēkas apraksts

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
„jaunais projekts”	4	2	2012/2012	22.09.2022	Visas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

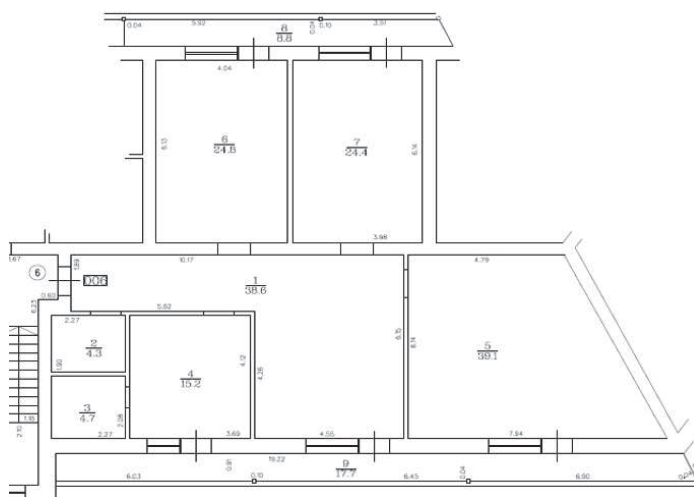
Nosaukums	Materiāls	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons	7
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	10
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi	7
Jumts (segums)	Betona kārneņi	10

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
4	3	2	177,6 / 26,5 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Telpu plāns daļēji atbilst dabā konstatētajam Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde: centralizēta	<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"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Dzīvokļa ārdurvis – koka	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Telpu plānsTelpu raksturojums

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Dzīvojamā istaba - virtuve	Dzīvojamā telpa	2	3.2	38.6
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	4.3
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	4.7
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.2	15.2
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	39.1

6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	24.8
7	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.2	24.4
8	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	8.8
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	17.7
<b>Kopā</b>					<b>177.6</b>

**Telpu nosaukumi un apdare**

Telpas nosaukums, telpu grupā					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi*
Dzīvojamā istaba ar virtuvi	Krāsoti, dekoratīvie elementi	Tapetes, dekoratīvie element	3- slāņu parkets	Koka	Koka
Dzīvojamā istaba Nr. 5	Krāsoti, dekoratīvie elementi	Tapetes	3- slāņu parkets	Koka	Koka
Dzīvojamā istaba Nr. 6	Krāsoti, dekoratīvie elementi	Tapetes	Mīkstsais segums	Koka	Koka
Savienotā sanitārtehniskā telpa	Krāsoti, dekoratīvie elementi	Flīzes, dekoratīvie elementi	Flīzes	Koka	Koka

**\*stikla pakete koka vērtne****Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Dzīvoklis izvietots „jaunā projekta” ēkā. Labs dzīvokļa tehniskais stāvoklis. Ir pievadītas visas centralizētas inženierkomunikācijas (izņemot gāzi). Ir kamīns. Apdarei izmantoti augstvērtīgi materiāli. Uztādīti kvalitatīvi koka pakešu logi ar koka palodzēm. Masīvoka iekšdurvis. Demontēts virtuves aprīkojums. Sanitārtehniskajā telpā daļēji demontēta santehnika. Nepieciešami ieguldījumi: daļējam telpu kosmētiskajam remontam, demontēto iekārtu, materiālu uzstādīšanai. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ir labs.

**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums pēc kosmētiskā remonta un demontēto iekārtu un materiālu uzstādīšanas.**

Dzīvoklis būs labā/teicamā tehniskā/kosmētiskajā stāvoklī. Aprīkota virtuve, uzstādītas iebūvējamās mēbeles, santehnikā. Kopumā dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis būs labs/teicams.

**Objekta novietojums**

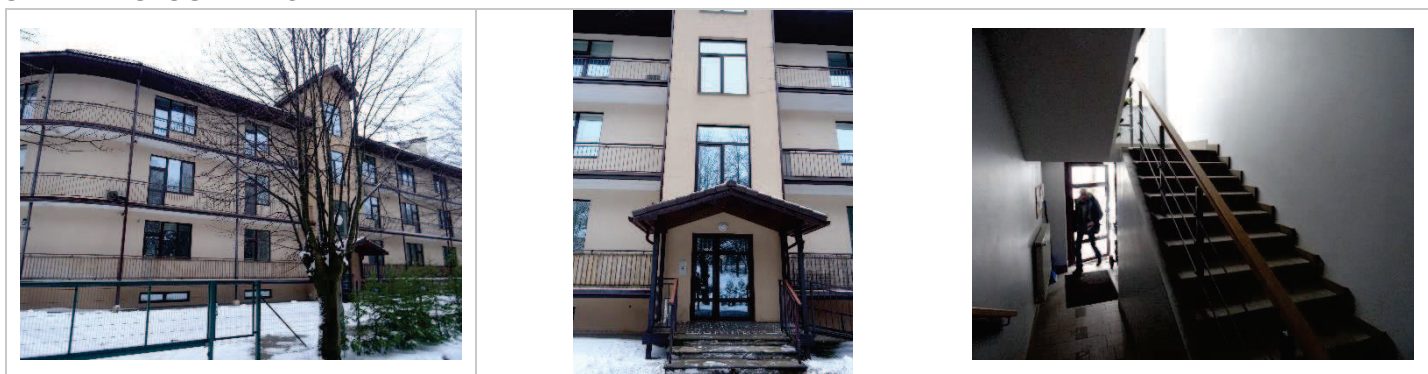
<b>Reģions, pilsēta</b>	Rīga
<b>Izvietojums pilsētas rajonā</b>	Jugla
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu un trolejbusu pieturvietas, tuvākā uz Mazās Juglas ielas ~ 220 m. attālumā.
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	Nekustamais īpašums atrodas Mazajā Juglas ielā 3A - 6, Rīgā, mikrorajonā „Jugla”. Jugla ir apkaimē Rīgas pilsētas austrumu daļā, Vidzemes priekšpilsētā, Juglas ezera rietumu un Ķīšezera dienvidu piekrastē. Jugla ir viens no retajiem lībiešu cilmes nosaukumiem, kas saglabāties Rīgas vietvārdos. Tas cēlies no lībiešu vārdiem jog, joig, jok, kas nozīmē — upe.* Netālu atrodas t/c Rimi, Maxima, Saga un Ikea. Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido „padomju laika projektu” daudzstāvu ēkas. Vērtējamais Objekts atrodas ~ 25 min. brauciena attālumā no Rīgas pilsētas administratīvā centra, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, teātri un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un prognozējams, ka arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcija. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā apmierinoša. *Avots: Vikipēdija
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Apzaļumota, labiekārtota apkārtējā teritorija. Bērnu rotaļu laukums. Nožogota teritorija ar pulti darbināmiem vārtiem.

Ēkas apkārtnē	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
Automašīnu novietnes iespējas	Kvartālu veido: Ūdeļu, Lorupes un Liepkalna ielas. Piebraucamais ceļš no Mazajā Juglas ielas, kas ir ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī.
	Auto iespējams novietot ēkas norobežotā iekšpagalmā dzīvoklim piesaistītās autostāvvietās.

**OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA**



**OBJEKTA FOTOGRAFĪJAS**



Ēkas fasāde

Ieejas durvis ēkā

Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis

Dzīvojamā istaba – virtuve (telpa Nr. 1)

Jaunizveidotā vannas istaba



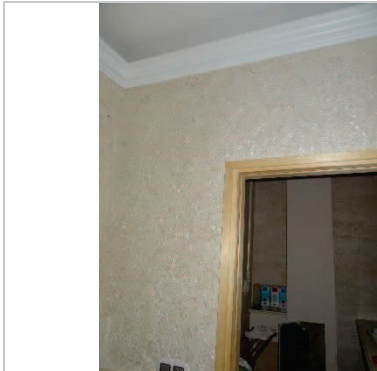
Jaunizveidotā vannas istaba



Tualete (telpa Nr. 2)



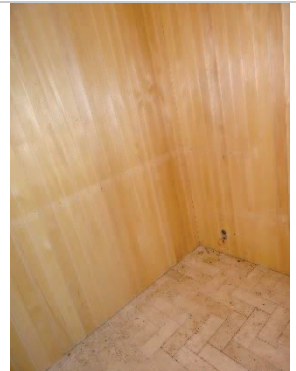
Vannas istaba (telpa Nr. 3)



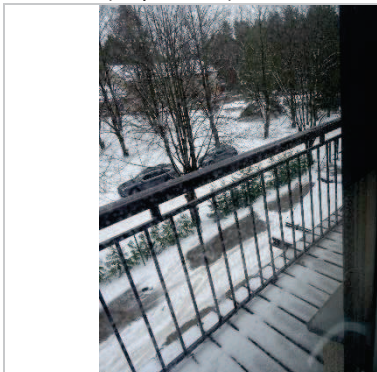
Tualete (telpa Nr. 2)



Tualete (telpa Nr. 2)



Vannas istaba (telpa Nr. 3)



Balkons



Skats no balkona



Apvienota istaba – virtuve (telpa Nr. 1) ar istabu (telpa Nr. 5)



Apvienota istaba – virtuve (telpa Nr. 1) ar istabu (telpa Nr. 5)



Apvienota - istaba – virtuve (telpa Nr. 1) ar istabu (telpa Nr. 5) – demontēts virtuves aprīkojums



Balkons



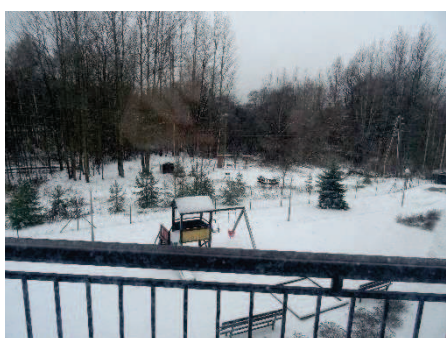
Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 7)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 7)



Balkons



Balkons



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 6)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 6) – daļēji demontētas iebūvējamās mēbeles



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 6)



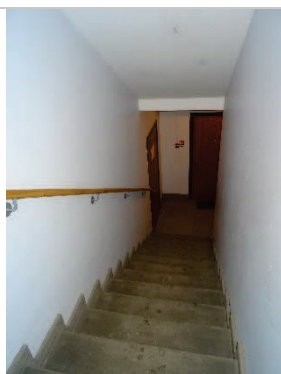
Dzīvojamā istaba – virtuve (telpa Nr. 1)



Masīvkokā iekšdurvis



Durvis uz pagrabu

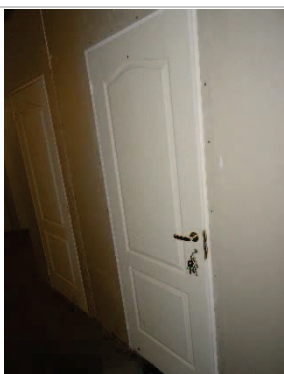


Kāpnes uz pagrabu



Gaitenis





Mantu glabātuves ārdurvis



Mantu glabātuve



Ēkas fasāde



Autostāvvietā Nr. 6



Autostāvvietā Nr. 26



Ēkas fasāde no iekšpagalma



Ēkas fasāde no iekšpagalma

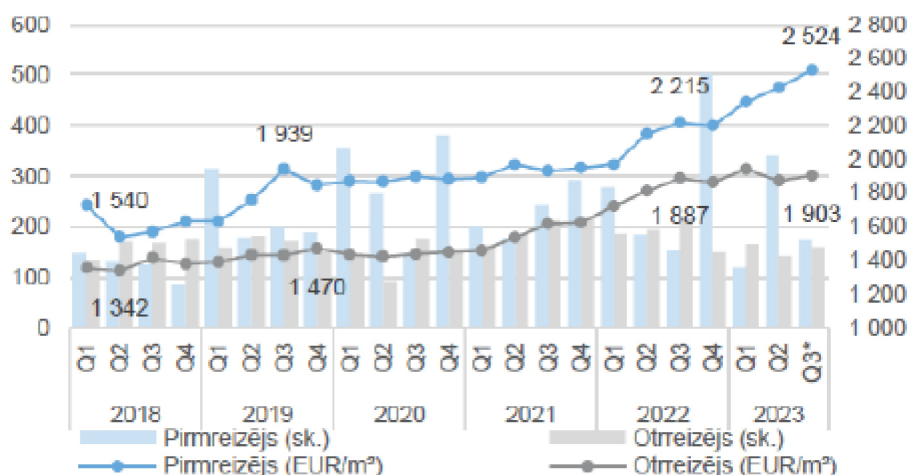


Iebraucamie vārti

**TIRGUS APSKATS**

Sakarā ar karadarbību 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. Kopš 2022. gada sākuma Rīgā tika reģistrēti apmēram 12 720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 747 darījumi mēnesī. Mikrorajonā „Jugla”, pēdējā gada laikā, reģistrēti ~ 400 darījumi ar dzīvokļiem, t.sk. ~ 100 darījumi, „jauno projektu” ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 125 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 235 000 EUR, par dzīvokli ar platību 216,8 kv.m (1 084 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 4 - 6 istabu dzīvokļu cenas ir vidēji no 135 200 EUR/kv.m līdz 1 450 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū piedāvājumā mikrorajonā „Jugla”, reklāmas portālā ss.com ir ~ 7 „jauno projekta” ēkās, ir septiņi 4 - 6 istabu dzīvokļi ar platību no 100 kv.m. par 206 000 EUR (2 060 EUR/kv.m) līdz 286 kv.m par 320 300 EUR (1 720 EUR/kv.m). Dzīvokļu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, izvietojuma ēkā, plānojuma utt. Laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, 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.

## Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Avots: Cenu banka

### Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

#### Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- Apzaļumota apkārtējā teritorija;
- Izvietojums ēkas vidējā stāvā;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā;
- Dzīvoklim piesaistītas 2 autostāvvietas un mantu glabātuve.

#### Negatīvie:

- Nav gāzes pieslēguma;
- Nav lifta;
- Nepieciešami ieguldījumi demontēto iekārtu uzstādīšanai un neliela kosmētiskā remonta veikšanai;
- Nesaskaņota būvniecība.

#### Objekta tirgus vērtības aprēķins:

Vispirms tiek noteikta dzīvokļa sagaidāmā vērtība pēc minēto trūkumu novēršanas. No iegūtā rezultāta tiek atņemtas aptuvenās nepieciešamo ieguldījumu izmaksas un iegūta dzīvokļa pašreizējā tirgus vērtība.

**Objekta tirgus vērtības aprēķinu tabula**

Dzīvokļa sagaidāmā tirgus vērtība, EUR	<b>226 810</b>
Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>151.1</b>
Santehnikas uzstādīšanas aptuvenās izmaksas, EUR	3 000
Iebūvēto mēbeļu izgatavošanas un uzstādīšanas aptuvenās izmaksas, EUR	8 000
Remontdarbu aptuvenās izmaksas, EUR/m <sup>2</sup>	30
<b>Izmaksas kopā, EUR</b>	<b>15 533</b>
<b>Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>211 277</b>
<b>Vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>211 000</b>

**Aprēķināta Objekta tirgus vērtība ir: 211 000 EUR**

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 23.11.2023 ir:**

**211 000 EUR (divi simti vienpadsmit 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 novērtējamais 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 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 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 zinātni, 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 iekļāšanās, 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 virszemes 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.

## *EIROEKSPERTS*

- 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.
- 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***