

EUROEXPERT



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA – NR.31
DĀRZU IELĀ 4, JĒKABPILĪ, JĒKABPILS
NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS**

AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L13734/ER/2024

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.31 Dārzu ielā 4, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, kadastra Nr.5601 900 0312, pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 412/17484 domājamās daļas no būves, kad.apz. 5601 001 2772 001 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 412/17484 domājamās daļas no zemes, kad.apz. 5601 001 2772, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta atsavināšanai.

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

Objekta tirgus vērtība 12.06.2024. ir:

11 000 EUR (vienpadsmit tūkstoši euro)

Situācijas analīze un ietekme, pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

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.

SIA „Eiroeksperts”

Valdes loceklis

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

Vilis Žuromskis

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 31, Dārzu ielā 4, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, kadastra numurs 5601 900 0312.
Vērtēšanas datums	12.06.2024.
Īpašumtiesības un sastāvs	<p>Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154. Īpašuma tiesību pamats: 2024.gada 25.marta Akts par valstij piekrietošā dzīvokļa īpašuma Dārzu ielā 4 - 31, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā.</p> <p>Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 412/17484 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 5601 001 2772 001.</p> <p>Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 412/17484 domājamās daļas no zemes, kadastra apzīmējums 5601 001 2772.</p>
	
Aprūtinājumi	<p>Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1594-31: Atzīmes un aizliegumi: Nav. Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Nav. <u>LR VZD Kadastra dati</u> Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 5601 001 2772): Nav.</p>
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	<p>Nodalījuma noraksta kopija. Tehniskās inventarizācijas lietas kopija. VZD kadastra pārliūka informatīvā izdruka www.kadastrs.lv.</p>
Īres/nomas tiesības	Nav.
Papildus informācija	
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Indra Plinte-Gaižute, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā.
Vērtējamā objekta apskati veica	12.06.2024.

EIROEKSPERTS

Nesaskaņota būvniecība

Apsekojot vērtējamo objektu dabā un salīdzinot ar iesniegtās tehniskās inventarizācijas lietas plānu tika konstatēts, ka plānojums pamatā atbilst plānā norādītajam. Istabā telpā Nr.2 ir ieliktas papildus ieejas durvis, dabā atdalot gaiteni uz virtuvi. Papildus ir izņemtas ieejas durvis no gaitēņa uz istabu. Veiktās izmaiņas tiek uzskatītas par nebūtiskām.

Ēkas apraksts:

Ēkas tips (sērija), gads	1967.gadā celta ķieģeļu mūra konstrukciju ēka	Koplietošanas stāvoklis	telpu	Apmierinošs
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs	Stāvu skaits ēkā		4
		Stāvs dzīvoklim		1

Dzīvokļa apraksts:

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Slikts, iekštelpu apdare nolietojusies
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Pēdējās kāpņu telpas vidū
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads	
Piezīmes	

Istabu skaits	2	Kopējā platība	41.2 m ²
Izolētu istabu skaits	1	Dzīvojamā platība	31.5 m ²
Ārtelpu platība	Nav	Piezīmes	

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 type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Metāla durvis dzīvoklim	<input type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Telpu raksturojums:

Telpu numurs	Telpas	Platība, m ² *	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1.	Istaba	14.0	krāsojums	tapetes	krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
2.	Istaba	17.5	krāsojums	tapetes	krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
3.	Virtuve	5.3	krāsojums	krāsojums/flīzes	krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
4.	Vannas istaba	2.3	krāsojums	flīzes	krāsots presētā kartona klājums	koka	koka
5.	Gaitenis	2.1	krāsojums	krāsojums	krāsots presētā kartona klājums	koka	

*platības saskaņā ar VZD KP datus norādīto

Objekta novietojums

Rēģions, pilsēta	Jēkabpils novads, Jēkabpils pilsēta, Dārzu iela.
Izvietojums apdzīvotā vietā	Ēka atrodas Krustpils daļas centra rajonā.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Autobuss, vilciens. Transporta nodrošinājums labs.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Maxima, Rimi, Beta.
Cita, būtiska, informācija	

Ēkas apkārtnē

| Apkārtējo apbūvi raksturo daudzdzīvokļu nami, tuvumā

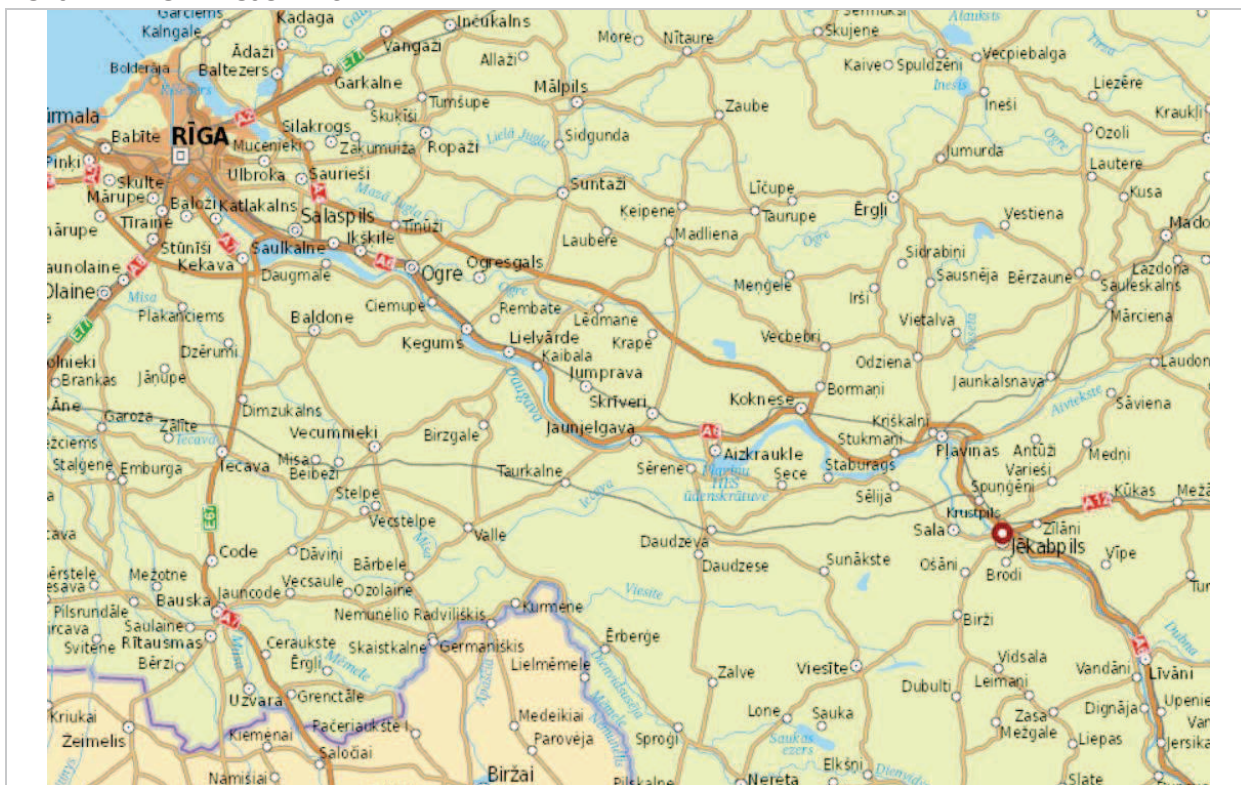
Dzīvokļa īpašuma Nr. 31, Dārzu ielā 4, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā novērtējums

Automašīnas novietnes iespējas

bērnudārzs, sākumskola, skvērs, Kruspils kultūras centrs.

Neapsargājamā autostāvvietā, ielas malā.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: karte.balticmaps.eu



Avots: karte.balticmaps.eu

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



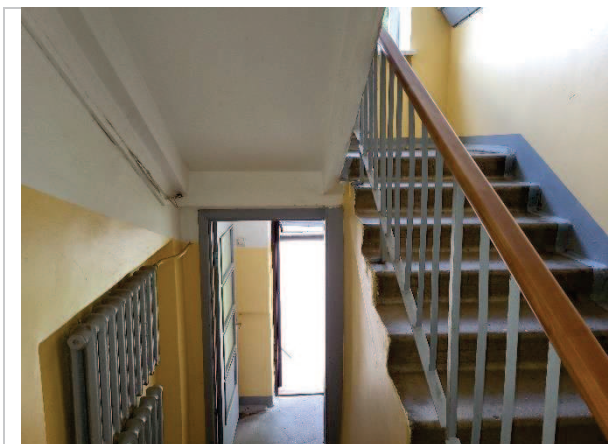
Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieejas durvis



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Gaitenis, telpa Nr.5



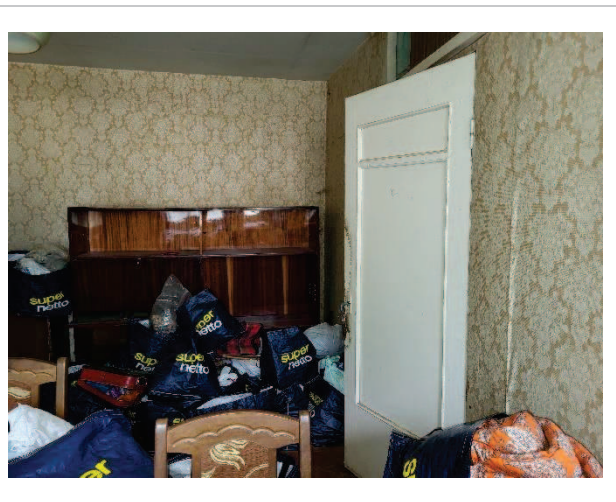
Virtuve, telpa Nr.3



Vannas istaba, telpa Nr.4



Istaba, telpa Nr.2





Istaba, telpa Nr.1

TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Jēkabpils pilsētā kopumā vērtējams kā aktīvs.

Dzīvokļu tirgus ir viens no aktīvākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Pēdējo gadu laikā aktivitātes, kā arī reģistrēto darījumu skaits šajā segmentā būtiski nav mainījies. Pieprasījuma un piedāvājuma attiecība ir samērā stabila. Lētāko segmentu veido dzīvokļi nesakoptās ēkās ar daļējām ērtībām. Lielākais pieprasījums ir tendēts uz mazas vai vidējas platības dzīvokļiem robežā no 25-55 m².

Cenas būtiski ietekmē tādi faktori kā daudzdzīvokļu ēkas atrašanās vieta pilsētas teritorijā, ēkas tehniskais stāvoklis, plānojums, dzīvokļa tehniskais stāvoklis u.c. faktori. Pircēji pamatā izvēlas dzīvokļus, kuri ir gatavi tūlītējai dzīvošanai un neprasa papildus ieguldījumus. Uz vērtēšanas brīdi Jēkabpils pilsētā piedāvājums dzīvokļu tirgū ir pietiekami plašs – tiek piedāvāti ~ 15 divistabu dzīvokļi ar piedāvātās cenas amplitūdu 12 000 - 23 000 EUR, jeb rēķinot uz kvadrātmetru 273-500 EUR/m², kas ir atkarīgs no dzīvokļu un ēkas tehniskā stāvokļa, labiekārtojuma līmeņa, apdares kvalitātes, ēkas atrašanās vietas pilsētas teritorijā u.c. faktoriem. Informācijas avots: www.ss.com.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju pēdējā gada laikā Jēkabpilī, 3-5 stāvu ēkās ir notikuši aptuveni piecdesmit darījumi ar divistabu dzīvokļiem un cenas amplitūdu no 137-469 EUR/m² ar visām ārtelpu platībām, (8 000 – 20 000 EUR).

Tirgus vērtības aprēķins

Dzīvokļa vērtības aprēķinā izmantotas dzīvokļu iekštelpu platības, ārtelpu platība aprēķinā iekļauta ar korekcijas koeficientiem. Tā kā nav notikuši pietiekami daudz darījumi ar līdzīgiem divistabu dzīvokļiem tehniskā stāvokļa ziņā, tad salīdzināšanai tiek izmantoti labākas kvalitātes dzīvokļi, veicot korekciju par tehnisko stāvokli.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Palejas ielā 9-26, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā; 2-istabas, platība 46.6 m², tsk. ārtelpas 2.8 m², stāvs 4/5, 1969.gadā celta ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Darījums par summu: EUR 11 500; Datums: 2023. gada marts;



Ēkas fasāde

Iekštelpu fotogrāfijas

2. Dzīvoklis Palejas ielā 11-37, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā; 2-istabas, platība 48.5 m², tsk. ārtelpas 2.9 m², stāvs 4/5, 1968.gadā celta ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis apmierinošā/vidēji labā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa ir īpašumā. Darījums par summu: EUR 16 500; Datums: 2023. gada oktobris;



Ēkas fasāde

Iekštelpu fotogrāfijas

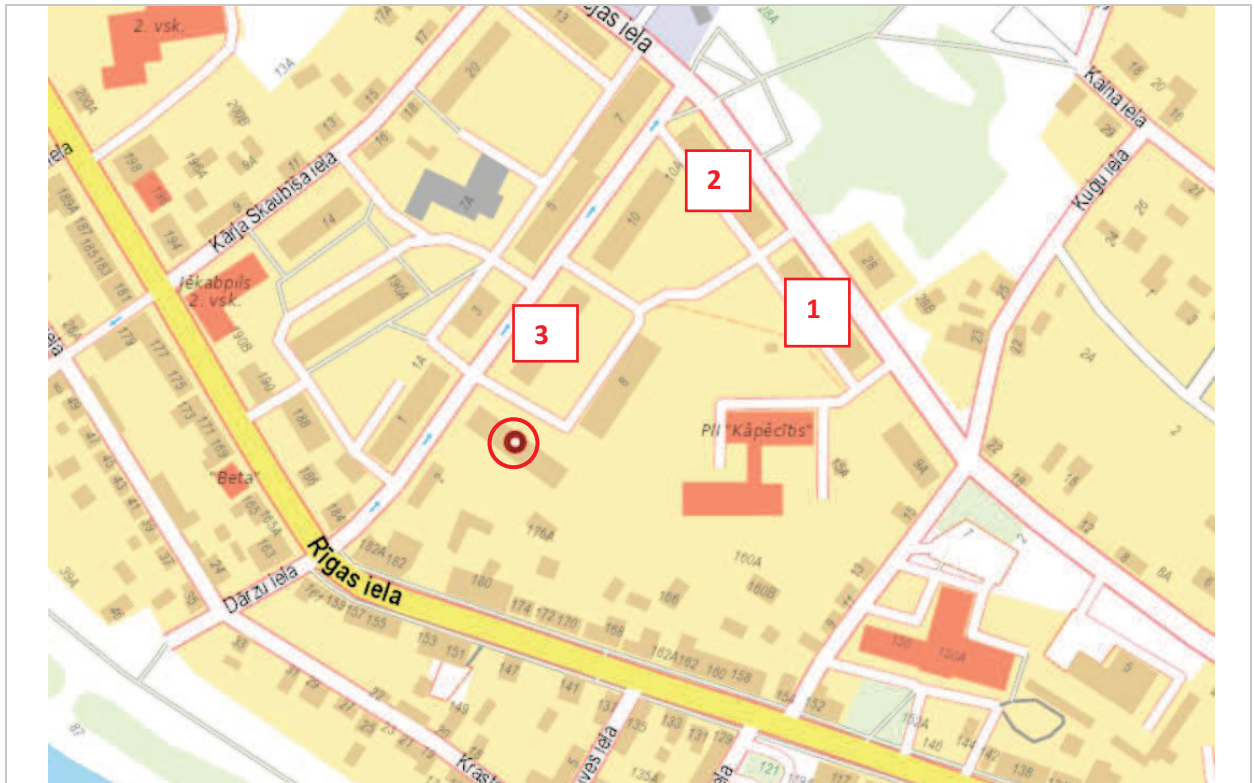
3. Dzīvoklis Dārzu ielā 6-23, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā; 2-istabas, platība 43.1 m², tsk. ārtelpas 1.8 m², stāvs 3/4, 1966.gadā celta ķieģeļu mūra ēka. Dzīvoklis apmierinošā/vidēji labā tehniskā stāvoklī. Zemes domājamā daļa nav īpašumā. Darījums par summu: EUR 16 000; Datums: 2023. gada oktobris;



Ēkas fasāde

Iekštelpu fotogrāfijas

SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVĪETNES SHĒMA



- 1** - salīdzināmais objekts Nr. 1
- 2** - salīdzināmais objekts Nr. 2
- 3** - salīdzināmais objekts Nr. 3
- - Vērtējamais objekts

EIROEKSPERTS

Aprēķinu tabula

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	Dārzu 4-31	Palejas 9-26	Palejas 11-37	Dārzu 6-23
Platība	41,20	46,60	48,50	43,10
Ārtelpu platība, m2	-	2,80	2,90	1,80
Aprēķinos izmantotā iekštelpu platība, m ²	41,20	43,80	45,60	41,30
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs/stāvu sk.	1/4	4/5	4/5	3/4
Pārdošanas cena, EUR		11 000	16 500	16 000
1 m2 cena, EUR		251	362	387
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %		
Pārdošanas apstākļi, laiks				
Atrašanās vieta				
Stāvs, atrašanās vieta ēkā		-5	-5	-5
Ēkas tehniskais stāvoklis, plānojums				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-7	-15	-15
Dzīvokļa platība		1	2	
Labiekārtojums				
Zemes domājāmā daļa				2
Balkona vai lodžijas esamība, lielums		-2	-2	-2
Kopējās korekcijas		-13	-20	-20
Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR	273	218	289	310
Aprēķinātā vērtība, EUR	11 232			
Noapaļojot dzīvokļa vērtība, EUR	11 000			

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 31, Dārzu ielā 4, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, kadastra numurs 5601 900 0312 aprēķinātā tirgus vērtība 12.06.2024 ir:

11 000 EUR (vienpadsmit tūkstoši euro)

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;

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte-Gaižute
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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 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 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 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 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.
- 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.