



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA -
dzīvokļa nr.5,
Rīgas ielā 16, Valmierā
NOVĒRTĒJUMS**



Publisko aktīvu pārvaldītājs "Possessor", SIA

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

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - **dzīvokļa Nr. 5 Rīgas ielā 16, Valmierā, kadastra numurs 9601 900 2612, un pie tā piederošo 299/10379 kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Objekta vērtības noteikšana pasūtītāja vajadzībām.

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

Objekta tirgus vērtība 2023. gada 17.decembrī varētu būt:

EUR 27 300 (divdesmit septiņi tūkstoši trīs simti euro).

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas", un 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 ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma 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.

Augstāk minētā vērtība 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 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

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. 5, Rīgas ielā 16, Valmierā, kadastra numurs 96019002612.
Vērtēšanas datums	17.12.2023
Pasūtītājs	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Īpašumtiesības un sastāvs	<p>Dzīvoklis Nr.5 Rīgas ielā 16, Valmierā, kadastra numurs 9601 900 2612, ir Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājam Possessor" piederošs īpašums. Īpašuma tiesības reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 256-5. Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2022.gada 10.janvāra spriedums lietā Nr.11904002320, 2022.gada 15.decembra akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā.</p> <p>Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 299/10379 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas.</p>
	
Apgrūtinājumi	Atzīmes un aizliegumi: Nav Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Nav.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Zemesgrāmatā nav reģistrētas
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	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts; Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta (12.02.2001); Izdruka no LR VZD kadastra informācijas sistēmas.
Īpašie pieņēmumi	Nav.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētāja asistente Inita Vilka.
Vērtējamā objekta apskati veica	17.12.2023 Nekustamo īpašumu vērtētāja asistente Inita Vilka.
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	Uz vērtēšanas dienu dzīvoklī atslēgta elektrība.

EIROEKSPERTS

Ēkas apraksts:

Ēkas tips (sērija), gads	Hruščova laika projekta ēka, 1964.gads	Koplietošanas telpu stāvoklis	Apmierinošs
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs	Stāvu skaits ēkā	4 virszemes un 0 pazemes
		Stāvs dzīvoklim	3

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Valmieras pilsēta
Izvietojums apdzīvotā vietā	Vērtējamais objekts atrodas Valmieras pilsētā, centrālajā daļā, pie krustojuma ar K. Baumaņa ielu.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Tuvākās pilsētas sabiedriskā autobusa pieturvietas atrodas aptuveni 50-60m attālumā uz Rīgas un K. Baumaņa ielām. Valmieras autoosta atrodas aptuveni 700m attālumā, dzelzceļa stacija "Valmiera" ~ 2.5 km attālumā.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Tiešā tuvumā atrodas pārtikas lielveikali, veikali, kafējnīcas, TC Valleja, kultūras centrs Valmiera un citi infrastruktūras objekti.
Cita, būtiska, informācija	Tuvākajā apkārtnē atrodas izglītības un veselības aprūpes iestādes.
Ēkas apkārtnē	Apkārtnējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamo ēkas un komercdarbības apbūve. Netālu atrodas Vecpuišu parks.
Automašīnu novietnes iespējas	Uz ielas pie mājas vai iepretī ēkai esošajā automašīnu stāvlaukumā.

Dzīvokļa apraksts:

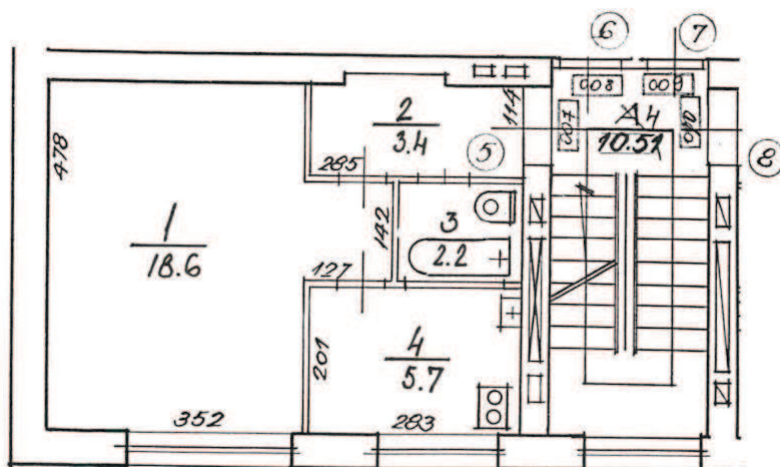
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Apmierinošs.
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Ēkas 3.stāvā
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads	Nav zināms
Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums	Objekta apskates laikā konstatēts, ka dzīvokļa telpas ir apmierinošā stāvoklī. Telpas netiek izmantotas. Uzstādīti PVC logi un konvektori ar termoregulāciju. Istabā esošais grīdas segums ir sliktā stāvoklī. Istabā un virtuvē nepieciešams veikt kosmētisko remontu.

Istabu skaits	1	Kopējā platība	29.9 m ²
Izolētu istabu skaits	1	Iekštelpu platība	29.9 m ²
Ārtelpu platība	0 m ²	Griestu augstums	2.35 m
Piezīmes	Uz vērtēšanas dienu dzīvoklī atslēgta elektrība.		

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 checked="" 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"/>

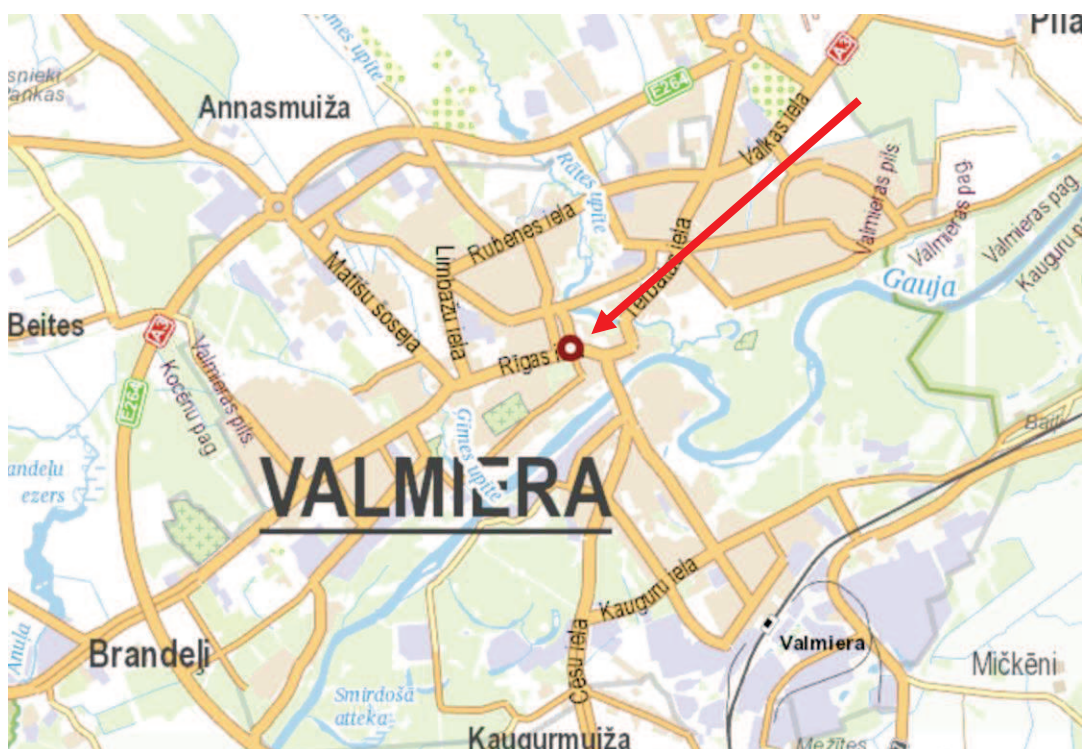
Telpu plāns:



Telpu raksturojums:

Telpu numurs	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Iekštelpu apdare				
			Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1	Dzīvojamā istaba	18.6	krāsojums	krāsojums	koka dēļi	-	PVC
2	Gaitenis	3.4	krāsojums	krāsojums	koka dēļi	koka	-
3	Vannas istaba un tualete	2.2	krāsojums	flīzes	flīzes	koka	-
4	Virtuve	5.7	krāsojums	krāsojums/flīzes	flīzes	-	PVC
Kopā:		29.9					

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: BalticMaps.eu

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Skats uz ēku no Rīgas ielas puses



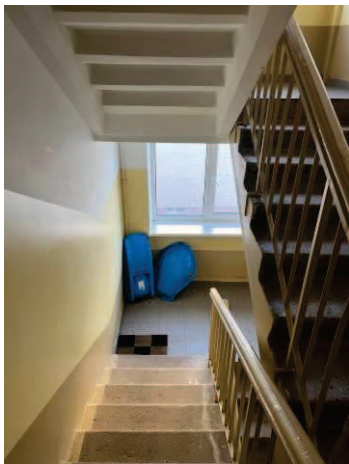
Skats uz ēku no K.Baumaņa ielas puses



Ieeja ēkā no pagalma



Kāpņu telpa 3.stāvā



Kāpņu telpa 3.stāvā



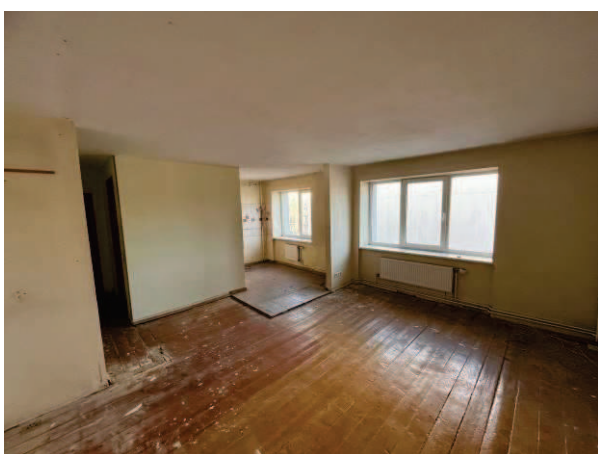
Skats dzīvokļa ieejas durvīm



Istaba (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr.1)



Istaba (telpa Nr.1)



Virtuve (telpa Nr.4)



Vannas istaba ar tualeti (telpa Nr.3)



Gaitenis (Telpa Nr. 2)

TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus ir viens no aktīvākajiem nekustamo īpašumu tirgus segmentiem. Vislielākais pieprasījums ir 1-istabas un 2-istabu dzīvokļiem. To apliecina arī notikušo darījumu skaits, kurš pēdējo 3 gadu laikā Valmierā ir samērā stabils, vidēji 200 pārdošanas darījumi gadā, no kuriem lielākais īpatsvars ir ar 2-istabu dzīvokļiem. Pēdējā gada laikā gan novērojams mazs darījuma skaita kritums.

Pēdējo 2 gadu laikā dzīvokļu cenas Valmierā katru gadu vidēji pieaug par 5-10%. Visvairāk pieprasīti ir sērijveida dzīvokļi, jo jaunu dzīvokļu būvniecība un tirdzniecība praktiski nenotiek.

2023. gadā Valmierā kopumā notikuši aptuveni 163 darījumi ar dzīvokļiem, no kuriem 43 darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem. Vidējā pārdošanas cena svārstījies ap 700-900 EUR/m² par apmierinošā stāvoklī esošiem dzīvokļiem un līdz pat 1200 EUR/m² par labā stāvoklī esošiem 1-istabas dzīvokļiem.

Vērtēšanas brīdī populārajā sludinājumu portālā ss.lv vērtējamam objektam līdzvērtīgā stāvoklī ir vairāki piedāvājumi ar 1-istabas dzīvokļiem Valmierā. Pārdošanas cenas svārstās no 760 – 1200 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, dzīvokļa apdares kvalitātes, ēkas tehniskā un koplietošanas telpu stāvokļa u.c. faktoriem. Centrālajā pilsētas daļā uz vērtēšanas dienu piedāvājumā nav neviens 1-istabas dzīvoklis, līdz ar to, tālākos aprēķinos vērtētāji izmanto datus par notikušiem darījumiem ar līdzvērtīgiem dzīvokļiem Valmieras Centrālajā daļā.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Dzīvoklis atrodas pilsētas centrā;
- Tuvumā atrodas visi galvenie infrastruktūras objekti;
- Tuvumā pieejams sabiedriskais transports;
- Ēkas ārdurvis ir slēdzamas ar koda atslēgu;
- Remontēta kāpņu telpa.

Negatīvie:

- Dzīvoklim nepieciešams kosmētiskais remonts;
- Zeme zem ēkas nav īpašumā.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tiek izmantoti dati par notikušiem darījumiem ar līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem dzīvokļiem Valmieras pilsētā, centrālajā daļā.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Annas ielā 4, Valmierā, netālu no vērtējamā objekta. Renovēta paneļu dzīvojamā ēka, dzīvoklis atrodas 1. stāvā, zeme nav īpašumā. Nepieciešams remonts, uzstādīti PVC logi.

Annas iela 4 - 77, Valmiera, Valmieras nov.

Dzīvoklis | Vieglobetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
05/07/2023	1650588	96019000520	1/5	1	29.0	0.0	24 000	828	828	1/1	145/20081











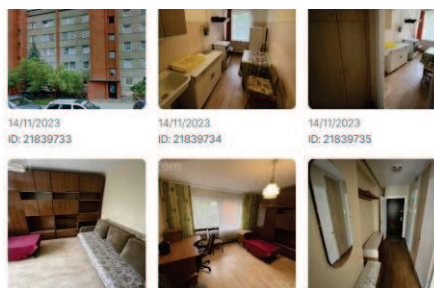
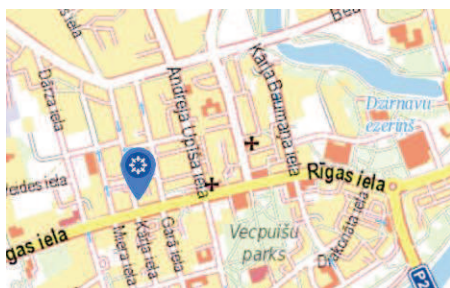
2. Dzīvoklis Kārļa ielā 2, Valmierā. Paneļu dzīvojamā ēka, dzīvoklis atrodas 2. stāvā, zeme nav īpašumā. Dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, uzstādīti PVC logi.

3.

Kārļa iela 2 - 4, Valmiera

Dzīvoklis | Vieglobetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
10/10/2023	1707497	96019000011	2/5	1	33.8	0.0	33 000	976	976	1/1	338/14837

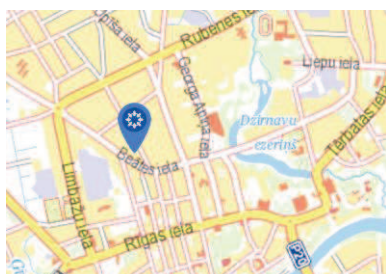


4. Dzīvoklis Annas ielā 6, 5-stāvu renovētā paneļu dzīvojamā ēkā, dzīvoklis atrodas 1.stāvā, nepieciešams remonts. Zeme nav īpašumā.

Annas iela 6 - 32, Valmiera

Dzīvoklis | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
09/10/2023	1707675	960190007157	1/5	1	29.3	0.0	24 000	819	819	1/1	293/27097



EIROEKSPERTS

Aprēķinu tabula:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
		Annas iela 4	Kārļa iela 2	Annas iela 6
Pārdošanas cena, EUR		24,000	33,000	24,000
Dzīvokļa platība, m ²	29.9	29.0	33.8	29.3
Cena, EUR/m ²		827.59	976.33	819.11
Laiks		Jul-2023	Oct-2023	Oct-2023
Ārtelpu platība, m ²	0	0	0	0
Stāvs	3./5	1./5	2./5	1./5
Istabu skaits	1	1	1	1
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi		-	-	-
atrašanās vieta pilsētā		-	-	-
infrastruktūra		-	-	-
dzīvokļa platība		-	-	-
dzīvokļa novietojums ēkā		5%	-	5%
ēkas tehniskais stāvoklis		-	5%	-
ēkas projekts, arhitektūra		-	-	-
inženierkomunikācijas		-	-	-
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		5%	-	5%
dzīvokļa plānojums		-	-	-
uzlabojumi (papildus aprīkojums/mēbeles)		-	-10%	-
Pārrēķina koeficients		10%	-5%	10%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		910.34	927.51	901.02
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	912.96			
Aprēķinātā vērtība, EUR	27,298			

Ar tirgus datu (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir EUR 27 300.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 5 Rīgas ielā 16, Valmierā, kadastra numurs 9601 900 2612, un pie tā piederošo 299/10379 kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, aprēķinātā tirgus vērtība Kļūda! Nav atrasts atsauces avots..12.2023 varētu būt:

EUR 27 300 (divdesmit septiņi tūkstoši trīs simti 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

Inita Vilka
Sertificēta vērtētāja asistente

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).

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 vērtējams 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 iekļilāšanas, 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.
- Pašreizējā reakcija uz COVID-19 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.