

**3244501/12586957 DOMĀJAMO DAĻU NO  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

*divām telpu grupām: pazemes autonovietnes (telpu grupas kadastra apzīmējums 13000071603004001) ar kopējo platību 3982.2 m<sup>2</sup> un restorāna telpām (telpu grupas kadastra apzīmējums 13000071603004002) ar kopējo platību 124 m<sup>2</sup>,*

**lietošanā transporta novietnes Nr.1A,  
Nr.2A, Nr.3A, Nr.4A, Nr.9A, Nr.10A, Nr.41A,  
BULDURU PROSPEKTĀ 33, JŪRMALĀ  
NOVĒRTĒJUMS**

## **Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, AS**

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L13107/ER/2023

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši 3244501/12586957 domājamo daļu no nekustamā īpašuma divām telpu grupām: pazemes autonomvietnes (telpu grupas kadastra apzīmējums 13000071603004001) ar kopējo platību 3982.2 m<sup>2</sup> un restorāna telpām (telpu grupas kadastra apzīmējums 13000071603004002) ar kopējo platību 124 m<sup>2</sup>, lietošanā transporta novietnes Nr.1A, Nr.2A, Nr.3A, Nr.4A, Nr.9A, Nr.10A, Nr.41A, Bulduru prospektā 33, Jūrmalā, kadastra nr. 13009016800, 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 06.12.2023. ir:

### **EUR 23 300 (divdesmit trīs tūkstoši trīs simti eiro);**

Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā, 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 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.

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

Vilis Žuromskis

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

## NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

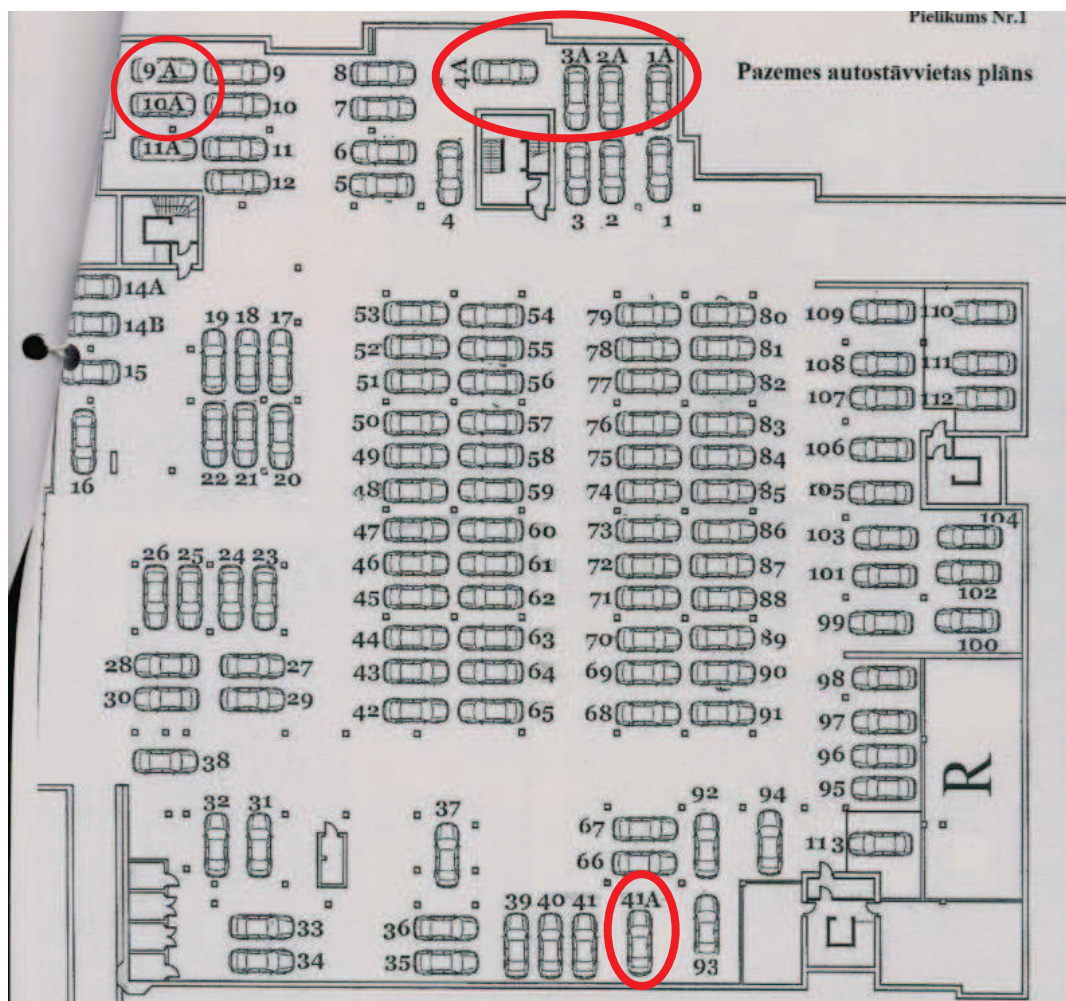
<b>Vērtējamais Objekts</b>	3244501/12586957 domājamās daļas no nekustamā īpašuma divām telpu grupām: pazemes autonomvietnes (telpu grupas kadastra apzīmējums 13000071603004001) ar kopējo platību 3982.2 m <sup>2</sup> un restorāna telpām (telpu grupas kadastra apzīmējums 13000071603004002) ar kopējo platību 124 m <sup>2</sup> , lietošanā transporta novietnes Nr.1A, Nr.2A, Nr.3A, Nr.4A, Nr.9A, Nr.10A, Nr.41A, Bulduru prospektā 33, Jūrmalā, kadastra nr. 13009016800
<b>Vērtēšanas datums</b>	06.12.2023.
<b>Īpašumtiesības un sastāvs</b>	Īpašnieks: Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā. Īpašumtiesības uz īpašumu reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1505 - b/n. Īpašuma sastāvā ietilpst kopīpašuma 41062/111389 domājamās daļas no divām dzīvojamām mājām (būvju kadastra apzīmējumi 13000071603001 un 13000071603002), administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 13000071603003), dzīvojamo māju pazemes autonomvietnes (būves kadastra apzīmējums 13000071603004) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 13000071603).
<b>Apgrūtinājumi/hipotēkas /piezīņas</b>	Uz vērtējamo domājamo daļu nav.
<b>Galvenie pieņēmumi</b>	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredīsaistībām 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>	Zemesgrāmatu izdrukas 07.11.2023.; kadastra izdrukā; pirkuma līgums ar telpu plānu.
<b>Piezīmes</b>	
<b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>	nekustamo īpašumu vērtētājs Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136
<b>Vērtējamā objekta apskati veica</b>	06.12.2023. nekustamo īpašumu vērtētājs Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136
<b>Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi</b>	Īpašums atrodas jūras tuvumā, komerciāli aktīvā vietā, ielu krustojumā. Lietošanā esošās novietnes izvietotas pie telpu sienām, kur ir apgrūtināta piekļūšana. Lietošanā esošās stāvvietas ir neracionālas un potenciālo pircēju skait ierobežots.

Ēkas apraksts:

<b>Ēkas tips (sērija)</b>	būvēta 2006.gadā.	<b>Koplietošanas telpu stāvoklis</b>	labs
<b>Ēka nodota ekspluatācijā</b>	2006. gadā	<b>Stāvu skaits ēkā</b>	4
<b>Ēkas stāvoklis</b>	labs	<b>Stāvs telpai</b>	-1

## EIROEKSPERTS

Telpu apraksts: vērtējamās telpas atrodas ēkas pagrabstāvā. Vērtējamās, lietošanā esošās novietnes izvietotas gar telpas sienām, priekšā izvietotas citas autostāvvietas, līdz ar ko ir apgrūtināta iekļūšana tām.



Ar sarkanu apvilktas vērtējamās novietnes  
Ar sarkanu apvilktas vērtējamās novietnes

Labiekārtojums, uzlabojumi: elektrība; apkure; kanalizācija un ūdensapgāde; ventilācija.

Apdares materiāli: betonētas sienas, griesti un grīda.

Objekta novietojums

<b>Reģions, pilsēta</b>	Jūrmala, Bulduri
<b>Izvietojums apdzīvotā vietā</b>	Vērtējamais objekts atrodas Vienības prospekta un Bulduru prospekta krustojumā . Attālums līdz jūrai ~ 70 m
<b>Apdzīvotās vietas sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Autobusu satiksme kursē pa Bulduru prospektu. Dzelzceļa stacija Bulduri ~ 300m attālumā
<b>Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums</b>	Ēku 1.stāvos restorāni, kafējnīcas un nelieli veikali.
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	



Ēkas apkārtnē

Mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un ekskluzīvu savrupmāju apbūvē

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: Jāņa Sēta

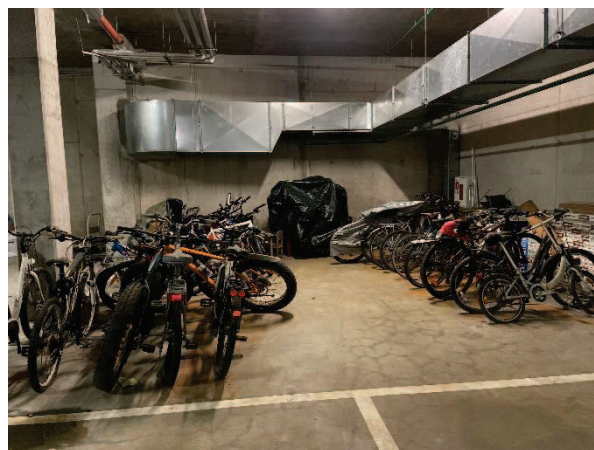
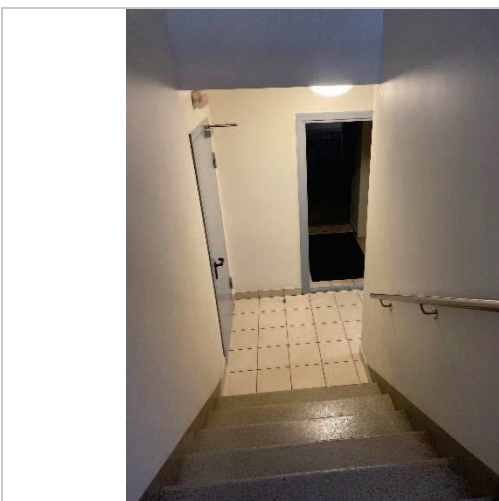


Avots: Jāņa Sēta

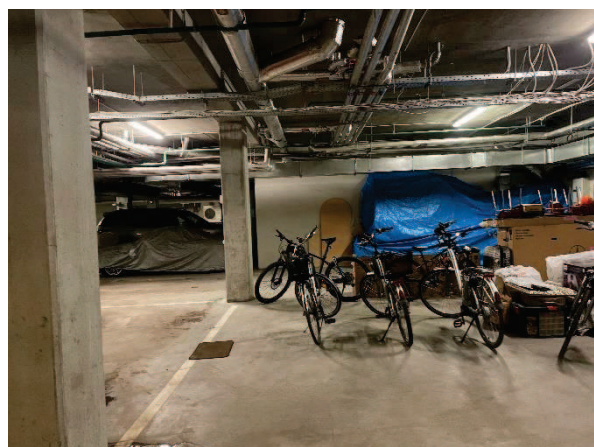
## OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Skats uz vērtējamām novietnēm





## 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 kredītešanai 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 sērijveida 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. Garāžas un automašīnu stāvvietas ēkās, kas būvētas pēc 2000.gada, tiek piedāvātas pārsvarā kopā ar dzīvokļu īpašumiem. Atsevišķi šādas stāvvietas/novietnes tiek pārdotas gadījumos, ja īpašniekiem ir bijušas vairākas un tie vairs neizmanto tās. Vidējais autostāvvietu cenu līmenis Jūrmalas pilsētā ir bijis no 5 000 EUR/gab līdz 20 000 EUR/gab. Stāvvietas, kas nav pilnvērtīgi izmantojamas automašīnu novietošanai, ir pielīdzināmas glabātavu/mantu noliktavu telpām, kas vidēji maksā no 3000 EUR līdz 7 000 EUR, gabalā.

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.

## Pieņēmumi un īpaši pieņēmumi

Aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamat pieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt iznomāts un nepastāv nekādi apgrūtinājumi tā iznomāšanai/izīrēšanu;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Aprēķinu ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, projektiem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- īpašuma vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- īpašuma vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- vērtējuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- vērtējums veikts vadoties pēc Latvijas Valsts Standartiem LVS 401 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## Pašreizējā saimnieciskā darbība

Vērtēšanas dienā vērtējamās autonomvietnes nav iznomātas. Uz tām pārējie ēkas kopīpašnieki ir izvietojuši savas mantas un velosipēdus.

### Vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Objekta vērtības noteikšana, ņemot vērā tirgū pastāvošas tirgus vērtības līdzīgas kvalitātes novietnēm.

Netiešai salīdzināšanai tika izmantotas pēdējā gada laikā pārdotas autostāvvietas/noliktavas, ekās būvētas pēc 2000.gada.

Adrese	Datums	Gads	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Veids
Bulduru prospekts 33, Jūrmala	23.11.2023	2005	35.2	10 000	284	Garāža
Dzintaru prospekts 39 k-2 - 601, Jūrmala	19.10.2023	2006	29.5	7 300	247	Garāža
Vidus prospekts 51 - 1S, Jūrmala	28.09.2023	2013	40.8	12 000	294	Garāža
Vienības prospekts 43 - 46, Jūrmala	15.09.2023	2014	33	2 000	61	Garāža
Vienības prospekts 43 - 46, Jūrmala	15.09.2023	2014	33	2 000	61	Garāža
Madonas iela 5 - 601, Jūrmala	16.08.2023	2006	40.8	15 000	368	Garāža
Madonas iela 5 - 601, Jūrmala	09.08.2023	2006	40.8	3 000	74	Garāža
Bulduru prospekts 33, Jūrmala	28.07.2023	2005	27.2	5 000	184	Garāža
Dzintaru prospekts 36, Jūrmala	26.07.2023	2013	34.9	5 000	143	Garāža
Madonas iela 5 - 601, Jūrmala	13.07.2023	2006	40.8	5 600	137	Garāža
Bulduru prospekts 52 - 1S, Jūrmala	11.07.2023	2013	44.1	12 000	272	Garāža

Ar netiešo salīdzināšanu redzams, ka cenu amplitūda ir salīdzinoši liela, līdz ar ko secinām, ka vidējais cenu līmenis ir ~ 7173 EUR/gab.

Ņemot vērā ka novietnes nav pilnvērtīgi izmantojamas automašīnu novietošanai un potenciālie pircēji varētu būt personas, kam lietošanā ir blakus (priekšā) esošā stāvvietā, tad tiek piemērota vērtību samazinoša korekcija vismaz 30% apmērā.

Domājamās daļas	3244501/12586957
Skaitis lietošanā esošām stāvvietām, k	7.00
Vērtība, EUR/gab	7172.73
Korekcija par plānojumu un reālo izma	-30.00%
Koriģētā vērtība, EUR/kv.m	5020.91
Vērtība, EUR	35146

Vērtētāji uzskata, ka vērtības noteikšanai ir izmantojama diskontētās naudas plūsmas metode, jo viena gada laikā šādas nepraktiskas stāvvietas, nav iespējams pārdot. Vērtētājs paredz, ka izpārdošana varētu ilgt 2 gadus (2.periodus). 1.periodā – 3 stāvvietas; 2.periodā 4 stāvvietas.

Izdevumi:

- tiek veikti maksājumi par apsaimniekošanu, segti komunālie maksājumi, atbilstoši nepārdotajām telpām;
- nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts no kadastrālās vērtības:

kadastrālā vērt.001	237977
kadastrālā vērt.002	7410
Kadastrālā vērtība, EUR	245387
NĪN līkme, %	1.5
NĪN, EUR	3680.8
Kopējā telpu platība, kv.m	4106.2
NĪN, EUR/kv.m	0.9
Platība atbilstoši dd, kv.m	1058.44
NĪN vērtējamām daļām, EUR	948.79



- komunālie izdevumi (apkure, ūdens, elektrība u.tml.) un apsaimniekošana tiek aprēķināti uz platību, kas atbilst domājamām daļām. Paredzēts pieaugums 3% apmērā no 2.perioda:

	1.periods	2.periods
Apsaimniekošanas izdevumi, EUR/kv.m	0.5	0.52
Citi izdevumi, EUR/kv.m	0.05	0.05
Platība, kv.m	604.8	453.62
Izdevumi periodā, EUR	3991.84	2055.80

- Ņemot vērā, ka vērtējamais īpašums ir neracionāla plānojuma domājamās daļas no autostāvvietas, tad diskonta likme prognozējama samērā augsta, ņemot vērā īpašuma likviditāti, šauro iespējamo pircēju loku un ar to saistītos riskus: 11%.

Vērtības aprēķins:

	Gads 1	Gads 2
pārdoto vienību skaits, gab	3	4
<b>Ieņēmumi</b>		
ieņēmumi no pārdošanas, EUR	15 063	20 084
<b>Kopā:</b>	15 063	20 084
<b>Izdevumi</b>		
NĪN	949	542
Apsaimniekošanas un citi izdevumi, EUR	3 992	2 056
<b>Kopā:</b>	4 941	2 598
<b>Neto ieņēmums</b>	10 122	17 486
Gada diskonta likme	11%	11%
Diskonta koeficients	0.90090	0.81162
<b>Diskontētie naudas līdzekļi</b>	9 119	14 192
<b>Diskontētie naudas līdzekļi, EUR</b>	<b>23 311</b>	

Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā objekta tirgus/patiesā vērtība, noapaļojot varētu būt **EUR 23 300**.

### **Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **3244501/12586957** domājamo daļu no nekustamā īpašuma divām telpu grupām: pazemes autonomvietnes (telpu grupas kadastra apzīmējums **13000071603004001**) ar kopējo platību **3982.2 m<sup>2</sup>** un restorāna telpām (telpu grupas kadastra apzīmējums **13000071603004002**) ar kopējo platību **124 m<sup>2</sup>**, lietošanā transporta novietnes **Nr.1A, Nr.2A, Nr.3A, Nr.4A, Nr.9A, Nr.10A, Nr.41A, Bulduru prospektā 33, Jūrmalā, kadastra nr. 13009016800**, aprēķinātā tirgus/patiesā vērtība **06.12.2023** noapaļojot varētu būt:

**EUR 23 300 (divdesmit trīs tūkstoši trīs simti 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 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 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.